

Jalon 43

Tout nouveau développement doit faire **la démonstration qu'il n'existe pas**, dans ou au plus proche du périmètre **déjà construit**, de terrain, bâti ou infrastructure pouvant **répondre aux mêmes besoins**

Pourquoi ce jalon?

- Si l'étalement urbain autour des villes est depuis longtemps dénoncé, surtout pour ses conséquences sur l'augmentation des émissions de GES liés aux déplacements automobiles ou pour la perte de l'emprise agricole qu'il génère, c'est aujourd'hui le **rôle essentiel des sols eux-mêmes comme ressources non renouvelables, ainsi que leur contribution à la santé de la planète** qui sont mis de l'avant. Les sols et la multitude d'organismes qu'ils abritent sont une source de nourriture, de biomasse, de fibres et de matières premières. Les sols abritent plus de 25 % de la biodiversité de la planète, et constituent également le plus grand réservoir de carbone terrestre de la planète. Cet état de fait, associé au rôle d'éponge qu'ils jouent en absorbant l'eau, réduisant ainsi les risques d'inondation et de sécheresse, fait des sols un allié indispensable dans l'atténuation des changements climatiques et dans l'adaptation à ceux-ci.
- La **construction de logements ou de routes en dehors des périmètres déjà urbanisés se traduit par une artificialisation des sols, ce qui détruit son rôle essentiel et aggrave de ce fait la crise environnementale**. Le phénomène n'est pas propre à la périphérie des grandes villes en expansion, il concerne tous les milieux de vie, y compris ruraux, où on assiste à un essaimage des habitations et des autres types de bâtiment le long des routes, loin des noyaux villageois, morcelant les paysages et fragilisant les corridors écologiques.
- Sur le plan économique, **cette dissémination de l'habitat et des autres activités augmente considérablement les coûts de raccordement** – comme de l'empreinte environnementale – qui sont intrinsèquement liées à l'urbanisation des sols, qu'il s'agisse de kilomètres de route, de conduites d'eau, de réseaux d'assainissement, de distribution d'énergie ou de communications supplémentaires par rapport à une urbanisation en continuité du périmètre déjà urbanisé. Cela peut aussi générer des dépenses liées à l'étalement d'autres services publics, notamment en santé et en éducation.
- De nombreux pays, en particulier au sein de l'Union européenne, ont mis en œuvre des stratégies ou des politiques qui visent à réduire la transformation des sols encore naturels et atteindre à l'horizon 2050 une cible de « zéro artificialisation nette » (jalon 69). **Une des stratégies principales est l'économie circulaire des sols urbains afin de privilégier la réutilisation de terrains qui ont déjà été urbanisés, comme des friches industrielles ou d'autres, à des fins de nouveaux usages**. Cette circularité du sol urbain, considéré comme une ressource finie et non renouvelable, peut jouer un rôle essentiel, mais se heurte à différents obstacles, comme le coût plus élevé de ce foncier déjà urbanisé, notamment s'il doit être décontaminé. Par ailleurs, **les dispositifs légaux et les instruments incitatifs qui existent déjà ici comme ailleurs font preuve d'une certaine inefficacité**. Par exemple, le dispositif de compensation de la Loi sur la conservation des milieux humides et hydriques au Québec prévoit trop d'exemptions, et on constate surtout que les fonds dédiés aux compensations ne sont pas utilisés, et que ces compensations pour les nouveaux développements urbains sur les sols humides ne voient finalement jamais le jour. Il en est de même des incitatifs financiers pour dépolluer et remettre des sols urbains sur le marché foncier de la construction, comme celui mis en place pour l'Est de Montréal qui reste inemployé, faute d'intérêt et de recours par les propriétaires fonciers concernés.

- C'est pourquoi il semble important d'ajouter à ces mesures un **dispositif plus coercitif**, exigeant du promoteur de tout nouveau développement de faire la démonstration qu'il n'existe pas, dans ou au plus proche du périmètre déjà construit, de terrain, bâti ou infrastructure pouvant répondre aux mêmes besoins. Ce dispositif **pourrait être arrimé à un outil universel comme le permis de construire ou de changement de zonage**. En complémentarité avec les mesures incitatives existantes, cela permettrait d'opérer efficacement le passage à l'échelle nécessaire pour l'atteinte des objectifs de circularité des sols urbains et de préservation des services écosystémiques des sols naturels.

Niveau d'avancement

Mauvaise direction	On est au point mort	On se prépare	On est en route	On est bien avancés	Jalon atteint
--------------------	----------------------	----------------------	-----------------	---------------------	---------------

Qui doit être mobilisé?



Gouvernements provincial et fédéral:
ministères et organismes



Secteurs de la construction, des transports et de l'environnement: promoteurs immobiliers, architectes, urbanistes, designers



Gouvernements locaux et supralocaux