

Guide technique

PRINTEMPS 2023



RÉUSSIR LA DENSIFICATION: UNE QUESTION DE FORME URBAINE

Comment utiliser les outils d'urbanisme à leur plein potentiel

MAÎTRISER LA DENSIFICATION PAR DE NOUVELLES UTILISATIONS DES DIFFÉRENTS OUTILS D'URBANISME

Depuis les années 1950, les règlements d'urbanisme sont utilisés massivement au Québec afin d'encadrer l'utilisation du sol. Ils ont d'abord été conçus afin de séparer les usages dans les différentes zones pour, entre autres, éloigner les usines des résidences, protéger les terres cultivables et les milieux naturels du développement, réserver des zones pour les commerces, etc. Aujourd'hui, il en résulte des territoires ségrégués où les fonctions sont éloignées les unes des autres et où tout est organisé en fonction des déplacements automobiles.

Depuis, quelques années, initié par le mouvement pour un nouvel urbanisme, on revient à des milieux de vie de proximité dans lesquels l'on peut vivre en étant de moins en moins dépendant de l'automobile. Ce mouvement est renforcé par les préoccupations environnementales. On vise, tant à l'échelle mondiale que locale, à réduire l'empreinte écologique et la production de gaz à effet de serre (GES) en construisant des villes plus compactes.

Les secteurs des transports produisent environ 43 % d'émissions des GES au Québec¹.

Afin d'atteindre les cibles des réductions, une grande proportion des villes et des municipalités tentent de faire évoluer les modes de vie pour favoriser des déplacements actifs comme la marche et le vélo. On aménage des quartiers aux habitations plus rapprochées, où il est agréable de marcher et où l'on retrouve, à proximité, les services du quotidien.

Au Québec, nous connaissons déjà ce type de développement. Il suffit d'observer les villes et villages datant du 19^e siècle, où les entreprises, les commerces et les écoles sont rapprochés et où les déplacements à pied sont favorisés.

Cependant, pour encourager un développement plus cohérent, les municipalités doivent se doter d'outils d'urbanisme modernes et adaptés à leurs contextes. Il est temps de repenser la pratique réglementaire du zonage, tout comme celle des autres règlements en proposant des utilisations créatives et novatrices des outils existants.

DÉFIS DE LA DENSIFICATION AU QUÉBEC

620 000

C'est le nombre de logements à construire au Québec pour rétablir l'abordabilité²

-9,7%

De diminution de densité du territoire dans la CMM de 2001 à 2021³

35%

Des milieux naturels de la CMM pourraient perdus d'ici 2050⁴

43%

Des GES proviennent du secteur des transports au Québec

- 1 Gouvernement du Québec (2023). Réduire les GES en transport. <http://bitly.ws/DYNx>
- 2 SCHL (2022). Pénurie de logements au Canada: Rétablir l'abordabilité d'ici 2030. <http://bitly.ws/DYSd>
- 3 Radio-Canada (2022). On a utilisé une intelligence artificielle pour mesurer l'étalement urbain au Canada. <http://bitly.ws/DYTx>
- 4 Radio-Canada (2021). Milieux naturels du Grand Montréal: la disparition plus rapide que la protection. <http://bitly.ws/DYV9>

PROPOSITION DE RÉAMÉNAGEMENT DU BOULEVARD TASCHEREAU



DES CRITÈRES AU BÉNÉFICE DE LA COLLECTIVITÉ

Dans un contexte de forte croissance résidentielle anticipée, la Ville de Berthierville souhaitait de baliser la forme des développements futurs afin de s'assurer qu'ils correspondent à sa vision. Accompagnée par l'Atelier Urbain, elle a utilisé les usages conditionnels pour appliquer des critères à l'usage multifamilial. Voici quelques exemples:

- La hauteur des bâtiments s'intègre au cadre bâti en respectant une gradation qui ne crée pas de différence de hauteur de plus d'un étage entre deux bâtiments adjacents sur une rue;
- La superficie du terrain en surface végétale est supérieure aux exigences minimales prescrites pour la zone;
- Les mesures de gestion durable des eaux de pluie prévues sont aménagées de manière à en faire des espaces esthétiques, fonctionnels, ou même récréatifs;
- Le projet prévoit préserver au moins un arbre mature en marge avant et un arbre mature en marge arrière;
- Le projet prévoit des logements dont la majorité dispose d'un espace extérieur (cour, balcon, loggia, terrasse sur le toit, etc.);
- La composition des façades donnant sur un espace public propose une fenestration généreuse;
- Le type de bâtiment proposé tient compte des caractéristiques architecturales des secteurs avoisinants.



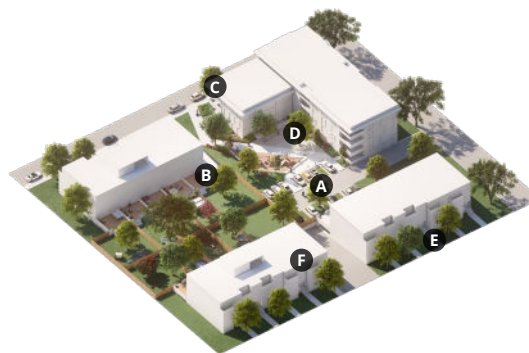
Des solutions à explorer

LE RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS POUR DES RETOMBÉES COLLECTIVES LORS DE LA DENSIFICATION

Le règlement sur les usages conditionnels permet d'exiger des conditions supplémentaires à respecter pour autoriser certains usages prédéfinis. Souvent employé pour contrôler des usages potentiellement nuisibles pour le voisinage (par exemple: prévoir des conditions comme l'implantation d'un écran visuel ou la limitation de l'éclairage afin d'atténuer les impacts sur le milieu adjacent pour un usage de poste d'essence), l'outil est depuis peu utilisé par certaines municipalités d'une manière originale pour mieux encadrer certains projets de densification. Des critères d'évaluation pour des projets d'usage résidentiel multifamilial sont alors prévus. Ainsi, ces projets ne sont plus, soit prohibés, soit permis d'emblée, mais plutôt autorisés uniquement si les conditions sont remplies.

Plusieurs municipalités ont l'habitude de recourir aux changements de zonage ou au règlement sur les projets particuliers de construction, modification et occupation d'immeuble (PPCMOI) pour encadrer les projets d'une certaine densité. Bien qu'un règlement de PPCMOI définisse les critères selon lesquels permettre un projet dérogeant aux règlements, sa procédure est longue, complexe et implique une possible approbation référendaire. Le règlement d'usage conditionnel a l'avantage, une fois en vigueur, d'avoir une procédure d'approbation plus simple nécessitant uniquement un traitement par le CCU et l'approbation par le conseil municipal.

EXEMPLE D'UN PROJET DE DENSIFICATION ENCADRÉ



- A** Espaces de stationnements collectifs écologiques dissimulés à l'arrière
- B** Espaces de stationnements dissimulés sous les terrasses à l'arrière
- C** Traitement des façades avant et avant secondaire pour dynamiser le domaine public
- D** Cours arrières communes accessibles aux résidents du projet
- E** Cours avant végétalisées
- F** Variation des plans de façade

Le règlement de la Ville de Berthierville va plus loin en utilisant un facteur de densité comme critère d'évaluation des demandes d'usage conditionnel, une manière novatrice d'évaluer si la densité est raisonnable ou non. Selon les caractéristiques du projet et du contexte d'insertion, un pointage de densité est calculé et fournit une indication du potentiel de densité d'un site. Par exemple, si l'entrée du bâtiment se situe sur une route artérielle, la densité peut être plus élevée que si le projet est situé sur une rue locale. Idem, si le projet se trouve à proximité d'un équipement scolaire ou d'un équipement sportif.

VUE D'AMBIANCE D'UN PROJET DE DENSIFICATION DONNANT SUR UN LIEU PUBLIC



UNE NOUVELLE GÉNÉRATION DE ZONAGE POUR MIEUX RÉPONDRE AUX ENJEUX D'AUJOURD'HUI

Afin de créer ou de recréer des milieux mixtes densifiés, avec une architecture d'intérêt, plusieurs villes réinventent le règlement de zonage. Au lieu de découper le territoire en zones qui ségrègent les usages et augmentent les distances à parcourir, il est possible d'encadrer l'architecture des milieux de vie de manière à atteindre des qualités de forme et d'aménagement à l'échelle humaine et attractive. Cette approche de règlement axée sur la forme urbaine a été développée d'abord aux États-Unis par des urbanistes et des architectes du Congrès of New Urbanism. Cette approche est appelée Form-Based Code (FBC) ou Règlement axé sur la forme.

Il s'agit d'un règlement utilisant les pouvoirs de réglementation d'urbanisme prévus par la Loi pour mieux encadrer l'implantation, l'architecture et l'aménagement des projets immobiliers. Le nouveau règlement de la Ville de Laval, le Code de l'urbanisme, s'inspire directement de cette approche FBC. Réalisé conjointement avec l'équipe de l'Atelier Urbain, ainsi que la participation de plusieurs collaborateurs, ce projet est une première du genre au Canada, c'est-à-dire le premier règlement axé sur la forme couvrant l'ensemble d'un territoire municipal. Le fait d'organiser le territoire par un transect rural-urbain et d'y encadrer le développement de toute une ville est une petite révolution dans l'utilisation des pouvoirs de zonage.

Alors que le zonage gère traditionnellement dans des grilles de normes, les usages, l'implantation et les hauteurs, ainsi que quelques dispositions particulières, l'approche par la forme va beaucoup plus loin. L'approche vise un encadrement raffiné des types de milieux, ce qui permet souvent, en fonction de la vision et la planification d'un secteur, d'autoriser une densification adaptée à son contexte et prévisible pour les développeurs, la municipalité et les citoyens.

Voici quelques exemples de normes d'encadrement novatrices ajustées selon le type de milieu :

- Front bâti sur rue (largeur des façades sur rue)
- Hauteur du plancher du rez-de-chaussée
- Plan angulaire (plan oblique à 45 degrés qui ne doit pas être excédé, applicable lorsque le site visé est adjacent à des types de milieux de plus faible intensité afin d'éviter des conflits d'échelle)
- Largeur maximale d'un plan de façade
- Largeur d'une façade aveugle au rez-de-chaussée
- Retrait d'un garage par rapport au plan de façade principale
- Superficie de plancher des étages supérieurs à 24 mètres (tours effilées en hauteur)
- Retrait avant des étages, lorsque celles-ci sont supérieures à une certaine hauteur
- Marge latérale et arrière des étages, lorsque celles-ci sont supérieures à une certaine hauteur
- Proportion minimale d'une cour avant ou avant secondaire en surface végétale
- Proportion d'un terrain en surface carrossable
- Bande tampon végétalisée en fonction des types de milieux adjacents
- Utilisation des cours et des toits

Pour consulter le CDU: <http://bitly.ws/DZ5f>

TRANSECT RURAL-URBAIN ILLUSTRANT L'APPROCHE PAR TYPE DE MILIEUX



Naturel
(T1)

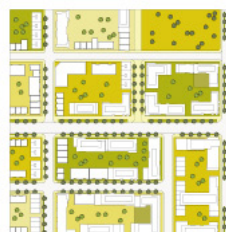
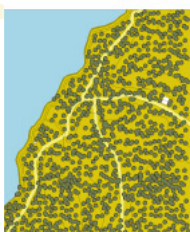
Agricole
(T2)

Suburbain
(T3)

Urbain
(T4)

Urbain compact
(T5)

Centralité urbaine
(T6)



Source : Ville de Laval



Des initiatives desquelles s'inspirer !

VUES D'AMBIANCE DU CENTRE-VILLE DE CHAMBLY



LE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME POUR PLANIFIER UNE DENSIFICATION AUX RETOMBÉES POSITIVES

Un grand nombre de municipalités et de villes prennent la voie de la densification afin de répondre à leurs enjeux de croissance tout en évitant l'étalement urbain. La Ville de Chambly est un excellent cas de figure en la matière. Elle subit une pression particulièrement élevée pour le redéveloppement de son centre-ville. La grande attractivité de son cœur patrimonial et récréotouristique amène des enjeux forts importants de densification dans un contexte urbain ancien à préserver.

C'est dans ce contexte que la Ville de Chambly a décidé de planifier, de manière détaillée, l'avenir de son centre-ville. Le programme particulier d'urbanisme (PPU) est l'outil de planification prévu par la Loi afin de planifier un secteur central ou encore un secteur nécessitant une planification plus poussée. L'Atelier Urbain, a eu la chance de travailler sur ce projet qui définit une vision de redéveloppement, ainsi qu'un plan du réaménagement des rues, un plan d'amélioration des parcs et des espaces publics, le tout dans une signature de design urbain d'ensemble mettant en valeur le patrimoine local, ainsi que le bassin de Chambly.

La stratégie retenue a orienté la densification sur les grands sites commerciaux, dont ceux d'un centre commercial et d'une épicerie de grande surface, en permettant jusqu'à six étages sur ces terrains. Le redéveloppement a été soigneusement planifié pour générer des gains collectifs, dont un plus grand nombre de stationnements en souterrain ouverts au public pour répondre au manque de cases dans le secteur, des aménagements de qualité pour les piétons et des interventions de design urbain rehaussant l'expérience du lieu.

Ces orientations ont permis de réduire la pression de développement dans la partie historique du centre-ville. Le développement y est donc limité à certains sites ciblés de manière à préserver le cadre bâti de 2 à 3 étages et l'architecture traditionnelle sur l'avenue Bourgogne longeant le bassin.

Pour en savoir plus, consultez le PPU du Centre-Ville de Chambly patrimonial et récréotouristique, notamment le plan d'ensemble à la page 52 :

<https://espacechambly.ca/ppu-centre-ville>.

Événement

Colloque de l'association québécoise d'urbanisme

S'y trouveront plusieurs conférences sur différents sujets, dont la densification, ses enjeux et les leviers pour assurer sa réussite.

Conférences: 9 septembre 2023

Lieu : Hôtel Imperia

2935, Boulevard de la Pinière O, Terrebonne, J6X 0A3

Recherche et rédaction

👤 Équipe de l'Atelier Urbain

✉ info@latelierurbain.com

☎ 514 750-6883

🌐 latelierurbain.com