



# Démystifier la densification

**Possible aux Îles? Pourquoi? Comment?**

**Catherine Craig-St-Louis**

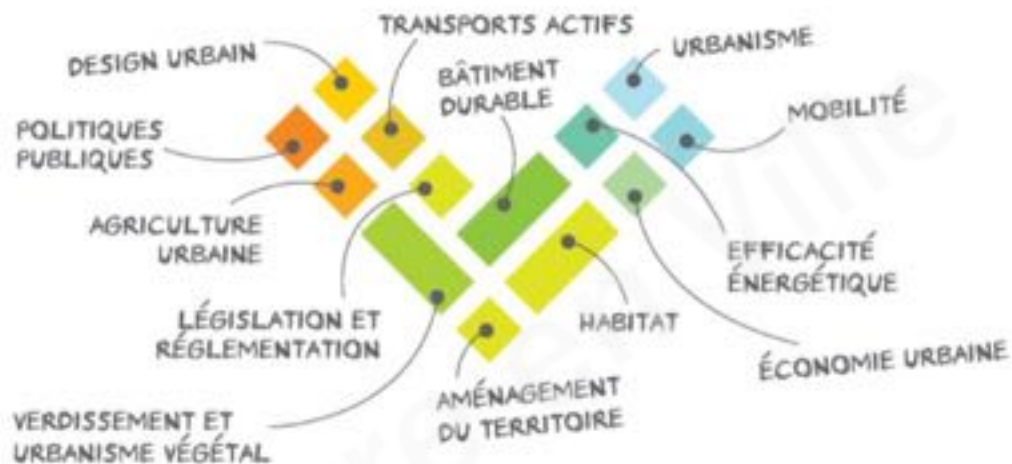
Coordonnatrice de projets - Responsable du bureau de Gatineau

16 novembre 2022

Suivez-nous sur

    | @VivreenVille

## À propos de Vivre en Ville

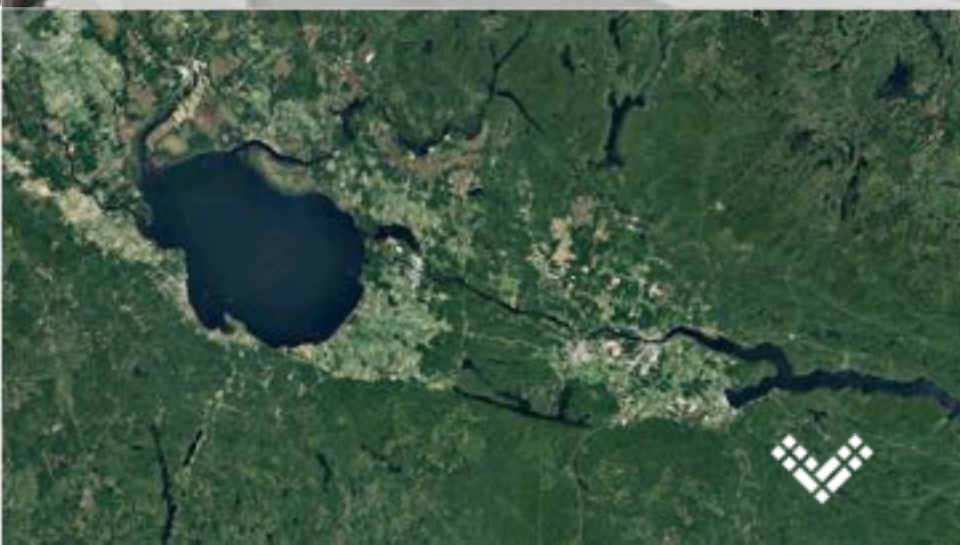


**Vivre en Ville stimule l'innovation et accompagne les décideurs, les professionnels et les citoyens dans le développement de milieux de vie de qualité, prospères et favorables au bien-être de chacun, dans la recherche de l'intérêt collectif et le respect de la capacité des écosystèmes.**

## Trois adresses



Mieux construire nos bâtiments, nos rues, nos quartiers, nos agglomérations





# Recherche et formation



# Conseil et accompagnement

- Tadoussac
- Saguenay
- Saint-Fulgence
- Québec
- L'Ancienne-Lorette
- Portneuf
- Saint-Charles-Borromée
- MRC de Joliette
- Rosemère
- Deux-Montagnes
- Saint-Eustache
- MRC des Pays-d'en-Haut
- Saint-Placide
- Lachute
- Gatineau
- Chelsea
- Causapscal
- Rivière-du-Loup
- Cap-Saint-Ignace
- Saint-Pierre-de-Montminy
- Beaumont
- Lévis
- MRC de La Nouvelle-Beauce
- Saint-Lambert-de-Lauzon
- Scott
- Saint-Isidore
- Saint-Bernard
- Sainte-Marguerite
- Saints-Anges
- Sainte-Marie
- MRC de L'Érable
- Plessisville
- Victoriaville
- MRC d'Arthabaska
- Nicolet
- Massueville
- Saint-Georges-de-Windsor
- Wotton
- Saint-Hyacinthe
- Saint-Amable
- Belœil
- Brossard
- Saint-Bruno-de-Montarville
- Candiac
- Longueuil
- MRC de Roussillon
- Saint-Constant
- Sainte-Catherine
- Châteauguay
- Beauharnois
- Montréal
- Laval



## Principal partenaire financier

---



L'initiative ***Oui dans ma cour! : S'allier pour des milieux de vie sobres en carbone et résilients*** de Vivre en Ville bénéficie d'une aide financière du gouvernement du Québec tirée du **programme Action-Climat Québec** et rejoint les objectifs du **Plan pour une économie verte 2030**.





## Plan de la conférence

---

### **Démystifier la densification pour une compréhension commune**

- 1- Différentes formes et stratégies
- 2- Une démarche adaptée à chaque milieu

### **Au-delà de la densification, les transformations urbaines (et insulaires!) favorables au climat et à notre qualité de vie**

- 3- Avantages et cobénéfices de la densification
- 4- Les enjeux clés de la densification : rentabilité, qualité et acceptabilité



# 1 - Différentes formes et stratégies

*Démystifier la densification pour une compréhension commune*



# La densité, ce n'est qu'un chiffre!

---

La densification, c'est accroître la densité.

**logements ou population**

---

**superficie**

population par km<sup>2</sup>

logements par hectare



# Densité



La densité d'un **projet** nous donne un indice de sa rentabilité (celle du promoteur!).

La densité d'un **quartier** nous parle du nombre de ménages en mesure de supporter les éléments suivants (et d'en profiter!) :

- commerces et services de proximité existants
- infrastructures de mobilité collective et active
- équipements publics (et investissements en infrastructures publiques!)
- etc.

## Densité – Quelques comparables





# Densification

## Densification résidentielle :

Croissance du nombre de logements à l'intérieur d'un secteur déjà urbanisé.



# La densification peut prendre plusieurs formes

Presque invisible à l'œil nu



# La densification peut prendre plusieurs formes

Presque invisible à l'œil nu

**Logement additionnel**

(aménagé à même une maison individuelle, sans en modifier l'enveloppe)



**Unité d'habitation accessoire attachée (UHAA)**

(aménagée dans une extension de l'unité d'habitation principale)



**Unité d'habitation accessoire détachée (UHAD)**

(isolée de l'unité d'habitation principale)



# La densification peut prendre plusieurs formes

---

Presque invisible à l'œil nu



Couvent converti en résidence privée pour aînés, Victoriaville / bonjourresidence.com



Couvent converti en logements privés et en une résidence privée pour aînés, Wotton / Google Street View



# La densification peut prendre plusieurs formes

## Plutôt discrète



Un triplex remplace un bungalow, sans dénaturer le paysage de la rue, notamment grâce à la conservation de l'arbre en façade avant et le gabarit qui s'assimile à celui de la maison voisine / Google Street View





# La densification peut prendre plusieurs formes

Et parfois, plus marquante



Consolidation du centre-ville, Saint-Bruno-de-Montarville / Google Street View





# La densification peut prendre plusieurs formes

Et parfois, plus marquante



Un projet immobilier de grande envergure qui contribue à la requalification d'un ancien site industriel, à deux pas d'une station de métro, d'une bibliothèque, d'une rue commerciale et d'une garderie. Une localisation gagnante, où les résidents auront accès à une foule de services tout près de leur logement  
Platopolis, Montréal / à Gauche Google Street View, à droite Vivre en Ville



# La densification peut prendre plusieurs formes

Et parfois, plus marquante



Un projet immobilier de grande envergure qui contribue à la requalification d'un ancien site industriel, à deux pas d'une station de métro, d'une bibliothèque, d'une rue commerciale et d'une garderie. Une localisation gagnante, où les résidents auront accès à une foule de services tout près de leur logement  
Platopolis, Montréal / à Gauche Google Street View, à droite Vivre en Ville



# Densité et compacité

## Notions indissociables, si l'on veut réellement tirer profit de leurs avantages

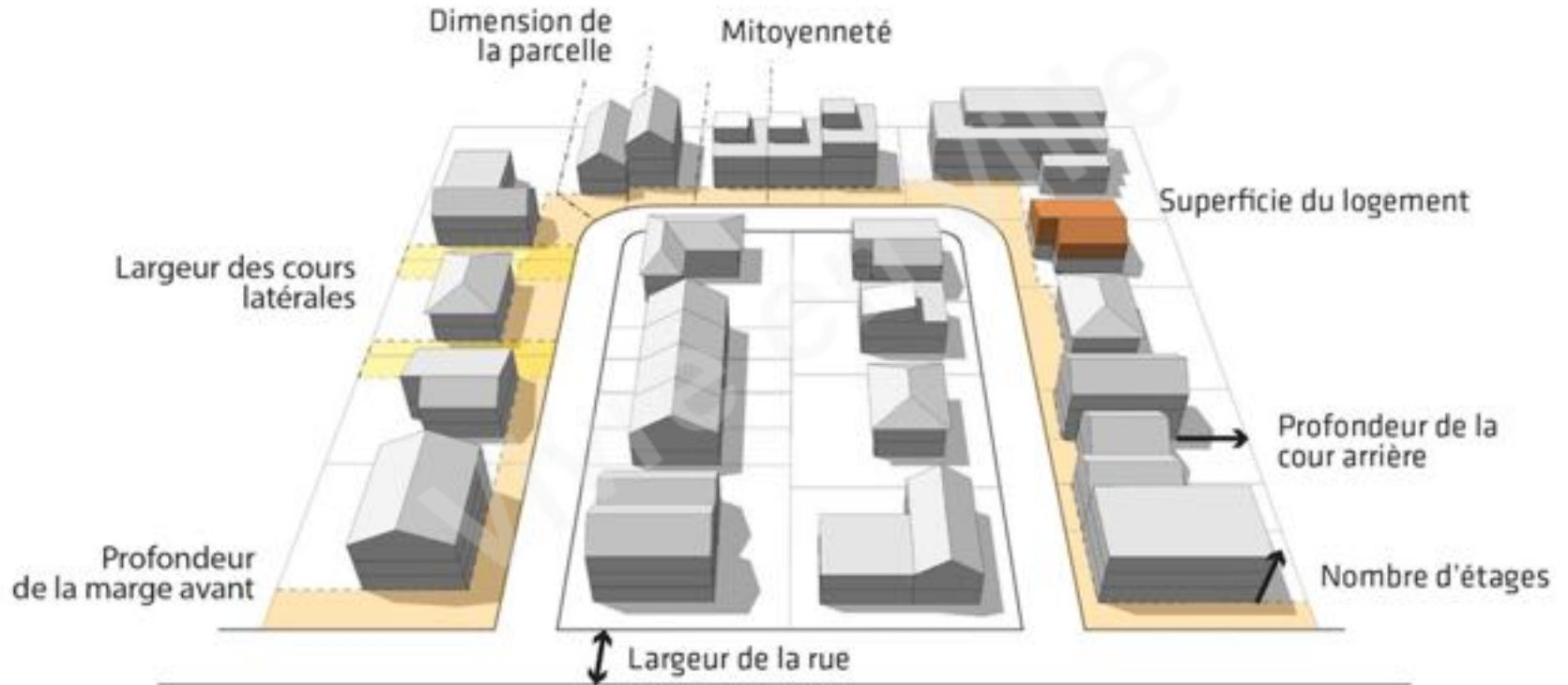
**La compacité réfère au rapport entre les surfaces bâties et non bâties.**

Manière d'occuper le territoire, de façon à créer des liens (physiques et sociaux) en limitant les vides et les discontinuités.



# Les différents paramètres de la compacité

Beaucoup plus qu'une question de hauteur



# Densité et compacité

## Notions indissociables, si l'on veut réellement tirer profit de leurs avantages

La compacité permet de créer des milieux de vie :

- à la fois denses et conviviaux,
- respectueux de l'échelle humaine,
- favorables à la création d'une ville des courtes distances.

Ce mode d'occupation du territoire se veut une réponse aux problèmes engendrés par l'étalement urbain.



## Densification et échelle humaine

L'échelle humaine est une qualité de l'environnement physique qui reflète une relation proportionnelle harmonieuse par rapport à la dimension humaine, et qui contribue à la perception et à la compréhension des citoyens aux bâtiments ou à d'autres éléments de l'environnement bâti. Un milieu de vie à échelle humaine est un milieu propice aux déplacements à pied et aux interactions humaines quotidiennes, confortable, attrayant et stimulant pour la vie urbaine.

# Pourquoi transformer les milieux de vie ?

## Trois formes de croissance

- Lutter contre l'étalement urbain
- Réduire les déplacements motorisés
- Dynamiser et revitaliser les milieux de vie
- Rentabiliser les infrastructures et les services publics
- Etc.



# Miser sur la consolidation et la requalification



**Des modes d'urbanisation aux impacts bien différents ...**



## **2 – Une démarche adaptée à chaque milieu**

*Démystifier la densification pour une compréhension commune*





# Clé 1 : la localisation





# Identifier le potentiel de densification de chaque secteur

## Répertorier le potentiel

### Saint-Elzéar

Densification :  
+ 340 logements



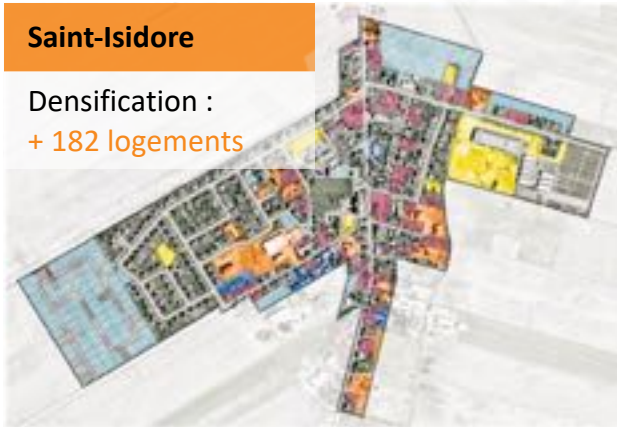
### Saint-Bernard

Densification :  
+ 243 logements



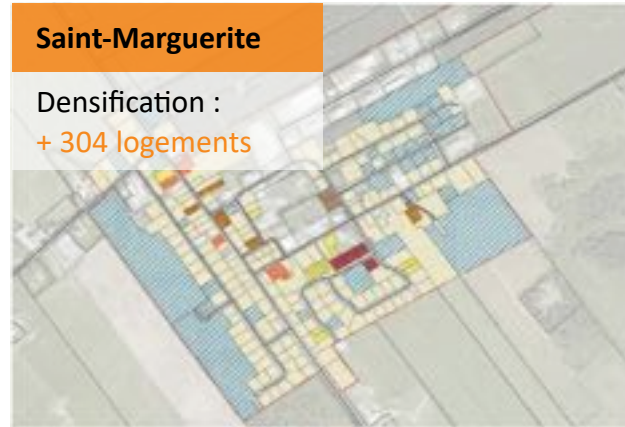
### Saint-Isidore

Densification :  
+ 182 logements



### Saint-Marguerite

Densification :  
+ 304 logements



## Clé 2 : À chaque milieu, ses interventions appropriées

### SECTEURS PROPICES À DES INTERVENTIONS DE DENSIFICATION MARQUANTE

- Potential pour ajouter de nouveaux bâtiments
- Potential pour agrandir ou recycler des bâtiments existants
- Potential pour requalifier

La suite à la Fiche B2

### TERRAINS PROPICES À DES INTERVENTIONS DE DENSIFICATION DOUCE

- Potential pour ajouter de nouveaux logements sur des terrains résidentiels

La suite à la Fiche B3



# Saint-Elzéar : de nouveaux modèles de rues, lots, bâtiments

NOUVEAU / NOUVEAU / AMÉNAGEMENT / COLLECTIVITÉS VIALES SAINT-ELZÉAR RÉÉCRIT SES...

NOUVELLE-REAUCE

## Collectivités viables: Saint-Elzéar réécrit ses règles d'aménagement pour mieux occuper le territoire villageois

Pour tenir compte de l'augmentation de la population, l'équipe municipale de Saint-Elzéar a innové en faisant le choix d'« agrandir de l'intérieur », plutôt que d'empiéter sur le territoire agricole.

### Innové en modifiant le règlement de lotissement

Pour densifier le territoire villageois, les élus ont modifié le règlement de lotissement de façon importante. « Traditionnellement, en milieu rural, la surface des terrains résidentiels est de 930 m<sup>2</sup> (10 000 pi<sup>2</sup>), précise Marie-Josée Larose. Maintenant, la surface maximale est fixée à 700 m<sup>2</sup>, et la surface minimale, à 540 m<sup>2</sup>. »

« Saint-Elzéar a choisi d'innover : pour le moment, nous sommes les seuls dans la MRC à avoir modifié nos règlements dans le but explicite de densifier le village, » Mathieu Genest, directeur général et secrétaire-trésorier de Saint-Elzéar.



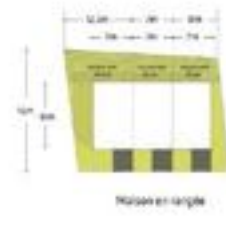
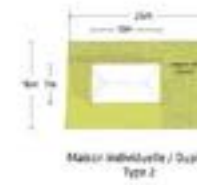
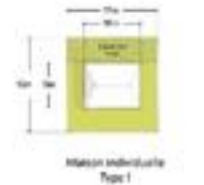
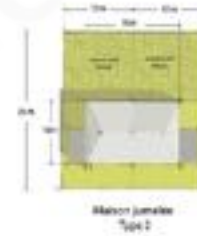
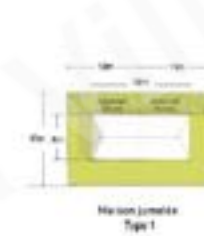
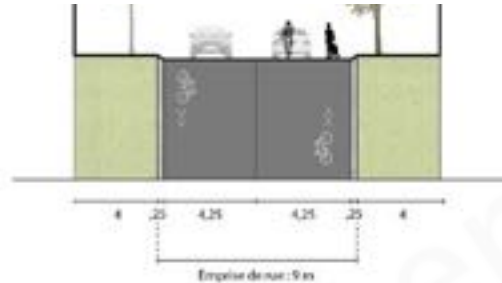
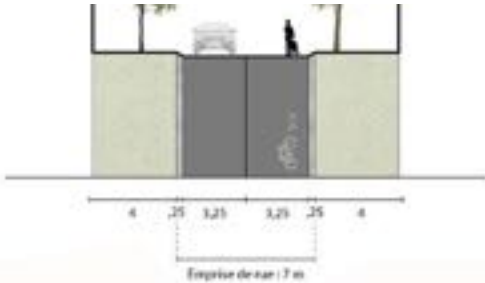
Maison individuelle    Maison jumelée    Maison en rangée    Quadruplex (2 étages)

Autres changements réglementaires : le frontage maximal des terrains est passé de 30 m à 22 m, et, grâce à une réduction des marges de recul, les maisons seront un peu plus près de la rue. « L'emprise de la rue reste la même, mais elle permettra des aménagements favorables aux déplacements actifs », explique Mathieu Genest.



# Saint-Elzéar : de nouveaux modèles de rues, lots, bâtiments

Exemples de nouveaux modèles de rues et de parcelles et implantations bâties / Vivre en Ville





# Clé 3 : plus que des logements, des milieux de vie complets

## Associer la discussion sur la densification au milieu de vie que nous voulons

L'importance de parler de milieux de vie de qualité : échelle humaine, espaces publics de qualité, verdissement, mobilité durable, accès à une nature de proximité, mixité sociale et d'activités, abordabilité, contribution à la transition écologique, etc.

### 6 ÉTAPES



1. Diagnostic



2. Vision



3. Projet (scénarios illustrés)



4. Outils



5. Mise en œuvre



6. Évaluation



## Les assises d'un projet urbanistique

### STRUCTURER

- arrimer à la structure des milieux existants

### CONNECTER

- tisser par une trame sécuritaire et conviviale

### INTENSIFIER

- + de logements et d'activités, au bon endroit

### PRÉSERVER

- protéger et valoriser



# 3 - Avantages et cobénéfices

*Les transformations urbaines (et insulaires!) favorables au climat et à notre qualité de vie*



La densification n'est pas un but en soi.

Ce n'est **pas** la finalité.



La densification, c'est un moyen de créer des collectivités plus durables, résilientes, désirables et inclusives

L'importance de parler de **milieux de vie de qualité**, de la ville que nous voulons.

Highlands Garden Village, Denver / Vivre en Ville

# Nos collectivités font face à des défis multiples

Terres agricoles et milieux naturels

Émissions de GES

Croissance démographique

Finances publiques

Consommation énergétique

Accessibilité aux activités

Sécurité routière

Santé publique

Vitalité et convivialité urbaines



# LEDEVOIR



### Alexandre Shields

5 avril 2022

Environnement

Il est plus urgent que jamais de réduire immédiatement et de façon « draconienne » les émissions mondiales de gaz à effet de serre (GES). Pour y parvenir, il faudra non seulement tourner le dos aux énergies fossiles, mais aussi transformer en profondeur nos villes, nos modes de transport et notre régime alimentaire, conclut [le nouveau rapport](#) du Groupe intergouvernemental d'experts sur l'évolution du climat (GIEC).

LOGEMENT

Encore bien des défis à relever pour le logement aux Îles-de-la-Madeleine



Une étude dévoilée en août 2022 révélaît qu'il faudrait construire 200 nouveaux logements d'ici cinq ans pour résoudre le déficit d'unités locatives aux Îles-de-la-Madeleine. (Archives)

PHOTO: SHOOT CANADA / GABRIELLE LAROSE



Marguerite Marin  
Publié le 17 octobre 2022

Pénurie de logements: Les Îles vivent encore des difficultés

Publié le 19 octobre 2022 à 16:15, modifié le 19 octobre 2022 à 16:09

Par: Patrick Giguère



Les premiers mois d'opération du Service d'aide à la recherche de logement des Îles-de-la-Madeleine ont été fort occupés. Alors que la pénurie de logis se fait sentir dans l'archipel, le problème n'est pas près de s'estomper.

Fiona a fait reculer les berges des Îles-de-la-Madeleine de plus de 20 mètres par endroits



HÉLÈNE FAUTSUYR AGENCE I

Signes des changements climatiques

Le laboratoire des Îles



PHOTO OLIVIER JEAN LA PRESSE  
L'ancien capitaine aux Îles-de-la-Madeleine

Des épisodes de météo extrême plus nombreux. Plus dévastateurs. L'érosion des berges qui s'accroît. Des hivers sans glace. L'archipel de la Gaspésie est aux premiers loges des changements climatiques. Tiroirs-choix de Madelinets dont la vie est d'ores et déjà bouleversée.

Publié le 20 septembre



TEXTE: CAROLINE TOUSSAINT  
LA PRESSE



PHOTOS: OLIVIER JEAN  
LA PRESSE

ICI JOURNAL DE QUÉBEC  
ACTUALITÉ SOCIÉTÉ  
Itinérance aux Îles-de-la-Madeleine: Abri de dernier recours dans le portique de l'hôpital

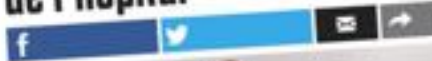


PHOTO COURTOISIE / CARREFOUR UNITÉ

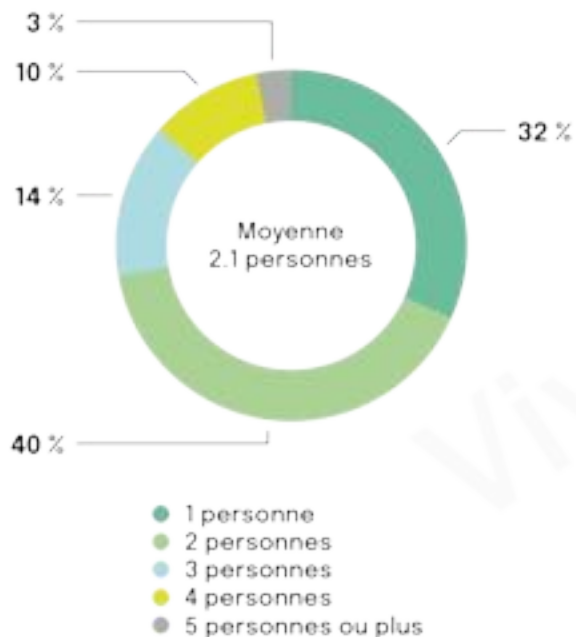
HÉLÈNE FAUTSUYR  
Publié le 17 octobre 2022 à 16:09  
100% à l'heure d'été, 17 heures 00:00:00



# Des besoins changeants et diversifiés en matière d'habitation

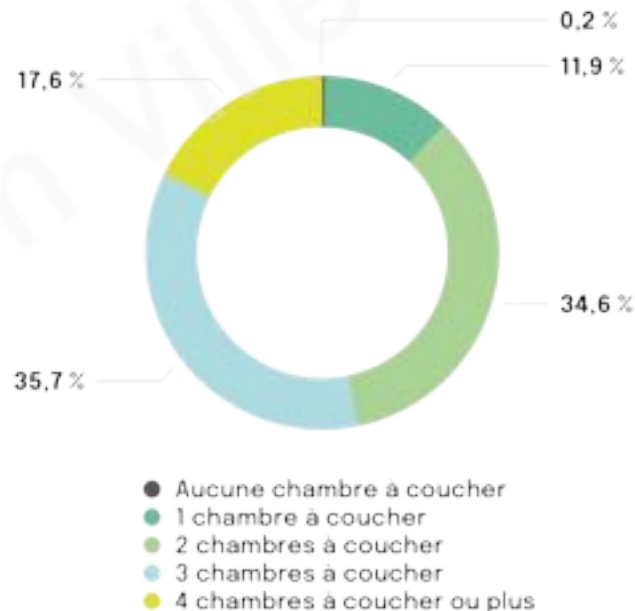
## Composition des ménages (2021)

Communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine



## Taille des logements (2021)

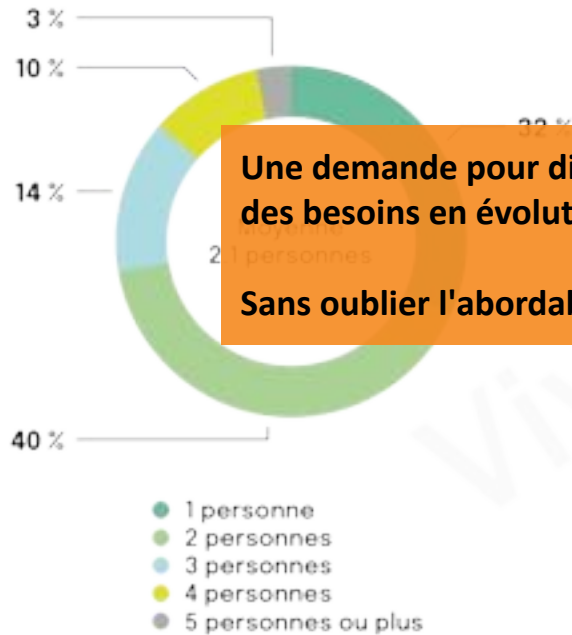
Communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine



# Des besoins changeants et diversifiés en matière d'habitation

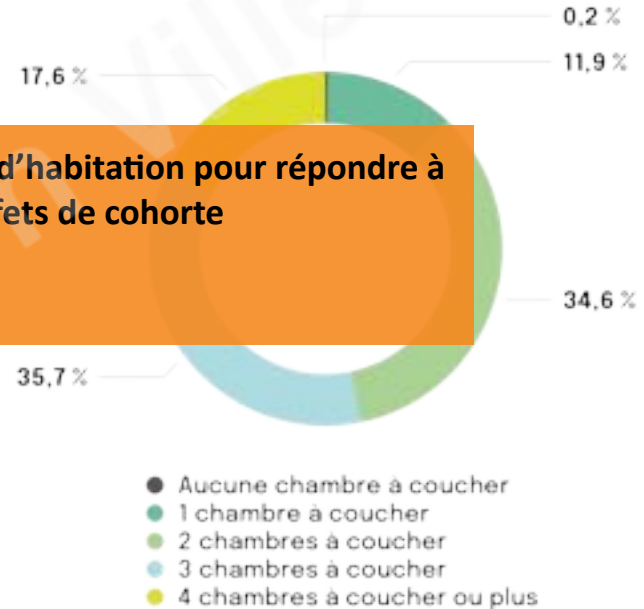
## Composition des ménages (2021)

Communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine



## Taille des logements (2021)

Communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine



**Une demande pour diversifier les types d'habitation pour répondre à des besoins en évolution et éviter les effets de cohorte**

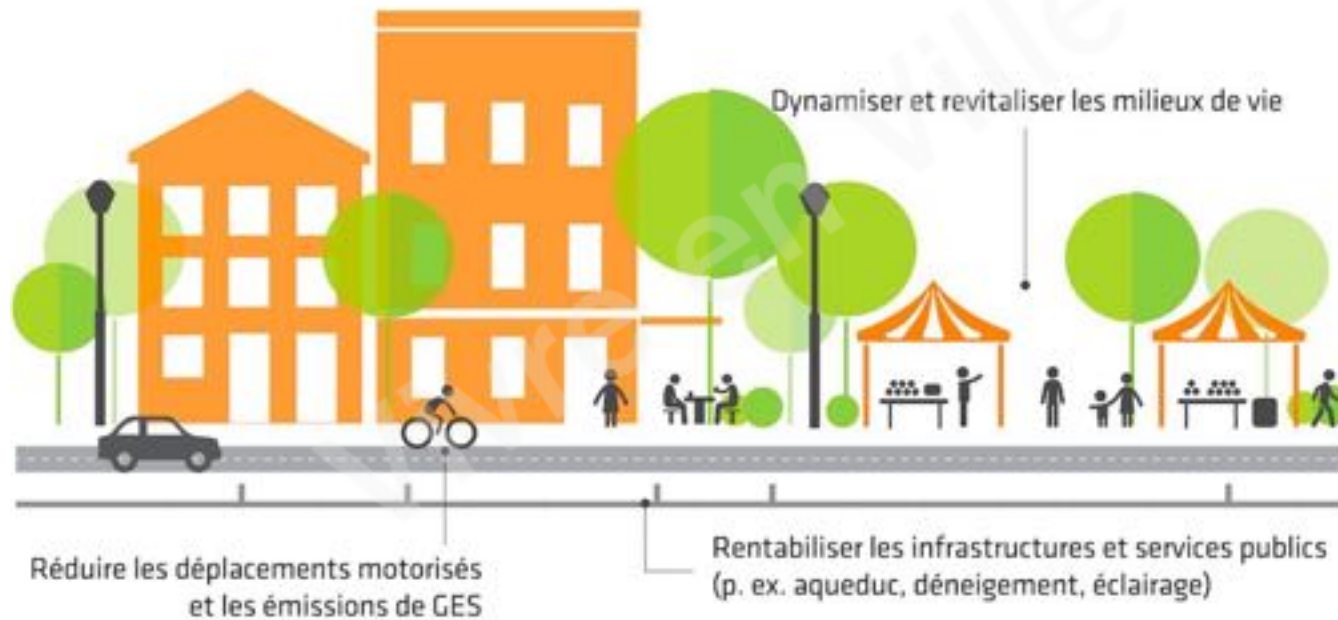
**Sans oublier l'abordabilité du logement**



# De nombreux bénéfices pour des milieux de vie durables



# De nombreux bénéfices pour des milieux de vie durables





# De nombreux bénéfices pour des milieux de vie durables



# Préservation des percées visuelles sur les paysages



# Des lieux de rassemblement toutes saisons

## Places publiques polyvalentes





# Densification verte

**Densification verte:** profiter du développement immobilier pour améliorer les milieux de vie

Pour que cette densification soit «verte», il faut porter une attention particulière aux milieux de vie dans laquelle elle s'insère dans une optique :

- De santé publique (verdissement et saines habitudes de vie)
- De lutte contre les changements climatiques et d'adaptation à leurs effets



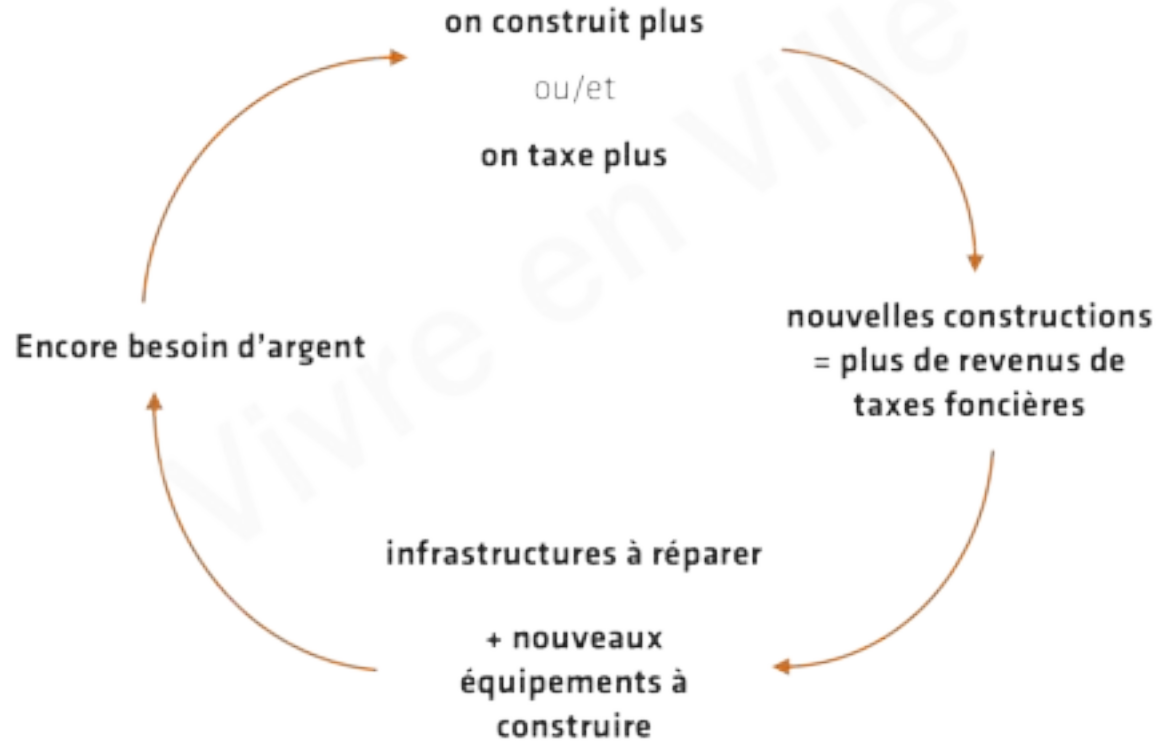
# 4 – Rentabilité, qualité, acceptabilité

*Les transformations urbaines (et insulaires!) favorables au climat et à notre qualité de vie*

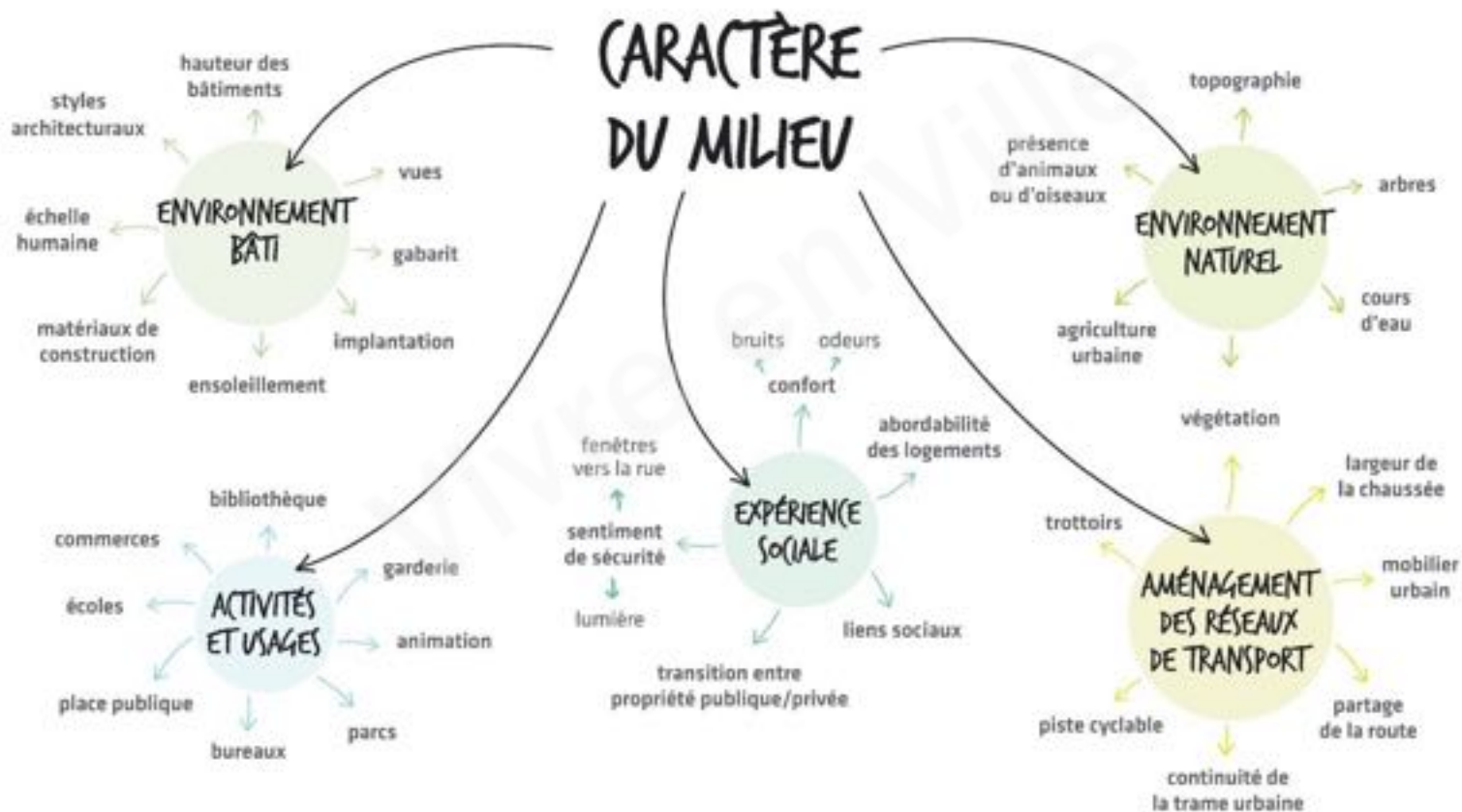


# Rentabilité

Considérer les finances publiques... à long terme!



## Des bâtiments bien intégrés à leur milieu



# Résister à l'uniformisation

Guider l'évolution du territoire en favorisant la réinterprétation des caractéristiques culturelles

Souligner les particularités et l'esprit du lieu pour lui donner un sens

MAGASIN  
GENERAL

FROMAGERIE  
CHARCUTERIE  
PRODUITS DU TERROIR  
SANDWICHES  
BOISSONS SOUVERAINES

Kamouraska/ Amandine Rambert



# Acceptabilité



**Mieux en parler  
Mieux se comprendre  
Le plus tôt possible...**

# De l'acceptabilité à la collaboration

Collection Passer à l'action

## RELEVER LES DÉFIS DE LA **DENSIFICATION** GRÂCE À LA COLLABORATION

Trousse de bon voisinage pour les promoteurs de  
projets immobiliers dans les milieux de vie établis



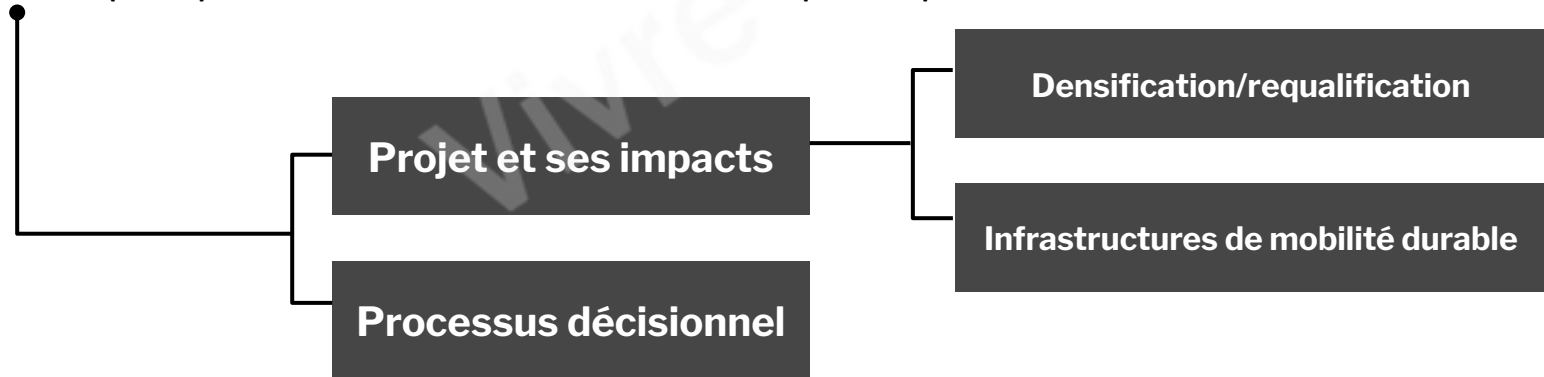
# Toujours les mêmes enjeux

---



# Trois types d'irritants à considérer

- 1 **Irritants réels**  
et sur lesquels on a la capacité d'agir
- 2 **Irritants perçus**  
qui relèvent d'appréhensions
- 3 **Irritants réels mais sur lesquels on n'a pas de prise**  
puisqu'ils sont du ressort d'une autre partie prenante





# Planifier et mobiliser

---

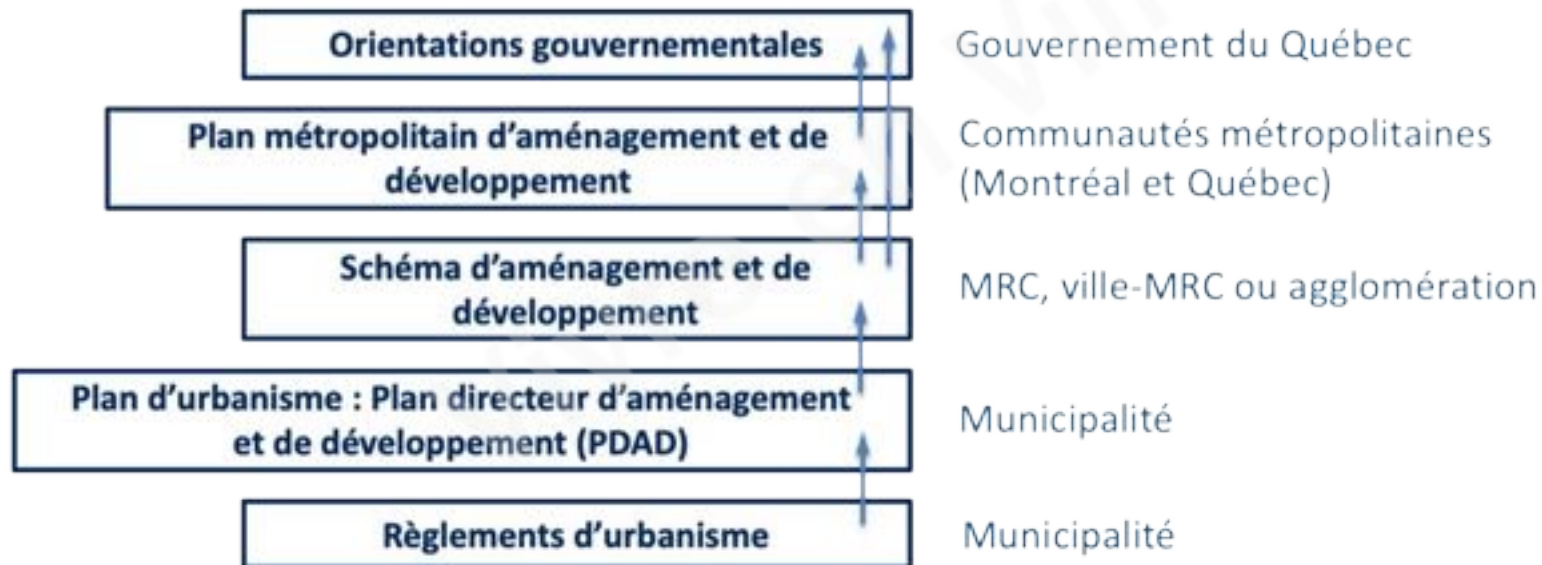


**UNE VISION À LONG TERME  
DES OUTILS À JOUR  
UNE DISCUSSION SUR LES GRANDS OBJECTIFS  
CONTINUER LA DISCUSSION APRÈS L'ADOPTION DES PLANS**

Vue d'ensemble 3D du scénario pour Cap-Saint-Ignace / Vivre en Ville

# Cadre de l'aménagement au Québec

## Obligation de conformité avec le palier supérieur



# La participation en amont des projets

**Au moment de la  
planification  
d'ensemble (PU, PPU)**

Source : Métro Média – François  
Cattapan, Journal L'Appel



**En amont ou au moment  
d'une demande de  
changement de zonage**

Source : Muniles.ca



**Mobilisation citoyenne  
une fois la  
réglementation  
adoptée (*backlash*)**

Source : Vivre en Ville



# Quelques défis et pistes de solution, en résumé

---

## La densification : de quoi on parle ?

- Dans le débat public, la notion de densification réfère à un imaginaire parfois terrifiant
- Devrait-on utiliser un autre terme ?
- Consolidation, requalification, densification verte, transformations urbaines pour le climat, etc.

### Pistes de solution :

- Pédagogie sur la densification, expliquer la densification, son rôle, ses formes, en amont des conflits
- Humaniser la discussion, montrer la diversité des possibles, discuter de la ville que nous voulons avant de parler de nombre d'étages





# Quelques défis et pistes de solution, en résumé

---

## Un changement sociétal important qui bouscule

- Des projets et réflexions qui combinent plusieurs déclencheurs de préoccupations citoyennes
- Processus souvent réactifs
- Les citoyens, les seuls « réfractaires » aux changements de pratique et aux changements de formes urbaines ?
- Toutes les parties peuvent soulever des préoccupations et avoir des réticences, de manière plus ou moins «dérangeantes»

### Pistes de solutions :

- Dépasser la simple consultation, diversifier les moyens et méthodes
- Anticiper les préoccupations potentielles



# Posture de Vivre en Ville

---

Face à l'urgence climatique et aux iniquités croissantes, il y a **urgence de revoir la façon dont on aménage nos villes.**

On ne pourra faire l'**économie du dialogue** sur ces questions complexes, avec l'ensemble des parties prenantes, dont les municipalités, les promoteurs et les citoyens.

Pour créer un climat de collaboration plutôt que d'opposition, à l'échelle du Québec, Vivre en Ville se propose :

- de mettre en valeur les **bonnes pratiques** (dont les vôtres!) - formes et processus - à partir de recherches et études de cas;
- de miser sur l'**interapprentissages et le renforcement des capacités** des acteurs de changement;
- de contribuer à **changer la norme sociale** en faveur des transformations urbaines favorables au climat, dont la densification



**MERCI!**

Suivez-nous sur

**f** **🐦** **in** | @VivreenVille

