

POURQUOI DENSIFIER?

Stratégies
et étude de cas



LA CONSOLIDATION



LA REQUALIFICATION



LES INTERVENTIONS
URBAINES



Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation a produit de courtes fiches explicatives visant à illustrer différentes stratégies de densification ainsi que des études de cas. Elles s'adressent aux intervenants du domaine municipal ainsi qu'à toute personne intéressée.



Trois stratégies sont présentées dans cette série de fiches sur la densification : la consolidation, la requalification ainsi que les interventions urbaines comme les unités d'habitation accessoires (UHA), la gradation des hauteurs et la reconversion de bâtiments.

DÉFINITION

La densité réfère à la concentration des activités urbaines sur un territoire. Elle reflète l'intensité d'occupation du sol et influence la forme et le fonctionnement des villes et des villages. La densité brute tient compte de toute la surface, incluant les bâtiments, les rues et les espaces publics, tandis que la densité nette ne considère que les terrains bâtis.

La densification est une stratégie qui permet de construire des milieux de vie durables, accessibles et de qualité. Elle peut prendre plusieurs formes et ainsi s'adapter aux principaux centres urbains, de même qu'aux villes moyennes et aux villages.

BÉNÉFICES

La densification permet de :

- limiter la dispersion sur le territoire et réduire l'empiétement sur les terres agricoles et les milieux naturels;
- encourager l'utilisation du transport actif ou collectif, en rapprochant les logements des services et des emplois;
- optimiser les services et les équipements gouvernementaux et municipaux ainsi que les infrastructures publiques existantes (routes, réseaux d'aqueduc et d'égout, réseaux électriques, etc.);
- favoriser les échanges sociaux entre les résidents et résidentes;
- soutenir la vitalité économique des commerces locaux;
- réduire les émissions de gaz à effet de serre liées aux transports et à l'artificialisation des sols;
- offrir plus de choix d'habitation en intégrant différents types de bâtiments pour répondre à des besoins variés.

LA CONSOLIDATION



MISE EN CONTEXTE

La consolidation urbaine vise à orienter le développement dans les zones déjà urbanisées. Dans une optique de densification respectueuse du milieu, cela permet d'implanter des logements et des activités dans les quartiers déjà construits tout en favorisant l'utilisation des services existants, comme les écoles, les commerces ou encore les infrastructures et services de transport.



DÉFINITION

La consolidation urbaine correspond à l'ensemble des stratégies d'aménagement visant à mieux utiliser les espaces déjà urbanisés. Elle vise à ajouter des logements et des services de manière réfléchie et équilibrée dans les quartiers existants déjà desservis par plusieurs infrastructures, pour améliorer leur mixité, leur accessibilité et leur durabilité. Ce faisant, la consolidation peut contribuer à la densification. Les nouveaux projets issus de la consolidation peuvent également bonifier les services et les espaces communautaires présents sur le territoire au bénéfice des résidentes et des résidents à proximité.



BÉNÉFICES

La consolidation permet de :

- bonifier l'offre de services et les usages à l'intérieur des limites actuelles des villes et des villages pour rendre les quartiers existants plus agréables;
- maximiser les investissements publics en infrastructures (réseaux d'aqueduc et d'égout, routes et écoles);
- dynamiser les quartiers anciens, centraux ou moins fréquentés;
- renforcer le sentiment d'appartenance des citoyennes et des citoyens à l'égard de leur quartier;
- contribuer à la mixité (logements, services, commerces, etc.);
- favoriser l'utilisation des moyens de transport actif et collectif.



ÉTUDE DE CAS SUR LA CONSOLIDATION



PAX HABITAT • Joliette



Megan Moreau



Megan Moreau



MISE EN CONTEXTE

Le projet PAX Habitat consolide un secteur déjà bien développé dans la ville de Joliette et est implanté sur la propriété de communautés religieuses. Le projet crée un espace de vie communautaire et intergénérationnel combinant une résidence privée pour aînés (RPA), un centre de la petite enfance (CPE) et des espaces publics, tout en intégrant deux communautés religieuses. De plus, le monastère, classé bâtiment patrimonial par la Ville, a été conservé et est voué à des fonctions culturelles, éducatives et spirituelles ouvertes à l'ensemble de la collectivité.



FORCES

- Localisation avantageuse près des services existants.
- Modèle permettant aux personnes âgées d'avoir accès à des logements abordables et favorisant la mixité sociale.
- Architecture et caractère identitaire du lieu mis en valeur.
- Interactions intergénérationnelles favorisées, notamment avec l'intégration de la RPA, d'un CPE et d'une aire de jeux.
- Participation au dynamisme et à la qualité de vie de l'ensemble de la communauté.

LA PLACE DE L'ÉGLISE • Montmagny



Ville de Montmagny



Ville de Montmagny



MISE EN CONTEXTE

Le projet de la Place de l'Église, situé au cœur de Montmagny, a permis d'accroître le dynamisme du centre-ville en optimisant l'utilisation de cet espace névralgique au bénéfice des citoyennes et des citoyens. La Place de l'Église combine la construction d'une RPA à côté de l'église Saint-Thomas, la conversion du presbytère en bibliothèque municipale, le réaménagement du parc de la Mairie et la construction d'un kiosque pour la tenue d'évènements et de concerts en plein air. Compte tenu du réaménagement de certaines rues et des espaces de stationnement ainsi que de la proximité de nombreux services, le projet encourage les déplacements piétonniers au centre-ville.



FORCES

- Construction de la RPA (phase IV des Habitations Mgr Deschênes) au cœur de la ville, permettant aux personnes âgées de demeurer dans leur milieu de vie.
- Proximité de plusieurs services et commerces accessibles à pied, notamment un centre local de services communautaires (CLSC), une caisse populaire, des cafés et une boulangerie, ce qui favorise la mobilité active.
- Conservation et mise en valeur du patrimoine bâti du centre-ville.
- Présence d'une galerie d'art à l'étage de la bibliothèque permettant le rayonnement de la culture au bénéfice des citoyennes et citoyens de la région.

LA REQUALIFICATION



MISE EN CONTEXTE

Divers phénomènes tels que la désindustrialisation et les transformations commerciales ont eu pour effet, au fil des années, de transformer les milieux de vie. Des bâtiments ont ainsi été laissés vacants et des terrains desservis par les infrastructures, inoccupés. Ces espaces, souvent qualifiés de friches et situés à proximité des services, offrent des occasions de densifier sans empiéter sur les espaces naturels ou agricoles.



DÉFINITION

La requalification consiste à reconvertir des terrains et des bâtiments autrefois occupés par diverses activités, notamment industrielles et commerciales, aujourd’hui désaffectés ou sous-utilisés, en espaces urbains propices à l’accueil de nouveaux usages (logements, bureaux, équipements publics, etc.) adaptés aux besoins de la population locale.



BÉNÉFICES

La requalification permet de :

- profiter d’emplacements stratégiques desservis en services et en infrastructures;
- bonifier des milieux de vie existants pour créer des milieux de vie complets à diverses échelles;
- reconnecter des quartiers coupés ou isolés;
- mettre en valeur l’histoire, la culture ou l’architecture d’un quartier ou d’un bâtiment.



Société de développement Angus



Société de développement Angus



Société de développement Angus

ÉTUDE DE CAS SUR LA REQUALIFICATION



ÉCOQUARTIER D'ESTIMAUVILLE • Québec



MISE EN CONTEXTE

L'implantation d'un écoquartier dans le secteur D'Estimauville, autrefois occupé par des usages industriels et commerciaux, est un exemple concret d'optimisation de l'espace dans un secteur stratégique à proximité du centre-ville de Québec. Le projet combine une diversité d'habitations (allant des unités locatives, dont des logements sociaux, aux maisons de ville) ainsi que des immeubles de bureaux. L'écoquartier se situe à proximité d'un terminus d'autobus, du réseau cyclable et de nombreux commerces et services accessibles à distance de marche. Le projet multiplie les espaces verts ainsi que les aménagements qui favorisent les déplacements piétons. Au cœur de celui-ci se trouve également un vaste espace public incluant des modules de jeux pour les enfants.

FORCES

- Création d'un milieu de vie complet et dynamique combinant densité, qualité de vie, mobilité active et accessibilité.
- Implantation d'immeubles de bureaux ainsi que d'un CPE.
- Implantation de jardins communautaires et récupération des eaux de pluie.
- Utilisation de surfaces perméables pour les stationnements et les allées piétonnes.
- Aménagements publics favorisant les échanges sociaux et l'animation urbaine.

LA PULPERIE DE CHICOUTIMI • Saguenay



MISE EN CONTEXTE

La Pulperie de Chicoutimi, ancienne usine de pâte de bois fondée en 1896, a été abandonnée après le déclin de l'industrie dans les années 1930. Dans les années 1970-1980, un mouvement local a permis sa requalification en centre culturel et muséal, conservant son architecture industrielle. Située à proximité du centre-ville, la Pulperie combine musée, expositions et parc urbain, au bénéfice des citoyennes et des citoyens. La Pulperie est également un site patrimonial majeur du Saguenay, contribuant au dynamisme régional.

FORCES

- Préservation du patrimoine industriel.
- Rayonnement touristique.
- Création d'un pôle culturel régional dynamique.
- Proximité du centre-ville, ce qui facilite l'accès au site pour les citoyennes et les citoyens.
- Mixité des fonctions et des activités proposées.



ÎLOT DES CAPUCINS • Québec



Groupe A / Annexe U



Dave Tremblay



MISE EN CONTEXTE

Le projet de l'Îlot des Capucins permet l'optimisation d'un terrain sous-utilisé situé au cœur du quartier Limoilou, près d'un grand nombre de services et de commerces. Comme il est implanté sur un terrain ayant accueilli des activités industrielles et commerciales, une importante décontamination du site a été nécessaire. Le projet offre plus d'une centaine d'unités d'habitation composées d'appartements et de maisons de ville, qui s'intègrent au cadre bâti existant par des gabarits adaptés aux bâtiments adjacents.



FORCES

- Décontamination et redéveloppement d'un terrain sous-utilisé dans un secteur stratégique du quartier.
- Proximité d'infrastructures de transport actif et collectif.
- Localisation des stationnements au centre du projet dans la cour centrale plutôt qu'en bord de rue.
- Contribution au verdissement du secteur par l'aménagement d'espaces verts.

LES INTERVENTIONS URBAINES

Les unités d'habitation accessoires



MISE EN CONTEXTE

Les unités d'habitation accessoires, ou UHA, ont connu un fort développement après la crise économique de 1929 et la Seconde Guerre mondiale, en répondant à une pénurie de logements. Bien que leur popularité ait diminué à partir des années 1950, elles connaissent, en milieu déjà urbanisé, un regain d'intérêt auprès des villes et des municipalités, comme solution pour offrir plus de logements sans agrandir le territoire urbanisé.



DÉFINITION

Une unité d'habitation accessoire est un logement secondaire construit sur un terrain déjà occupé par une résidence principale. Elle peut prendre différentes formes : une petite maison au fond de la cour, un garage transformé en logement, une unité indépendante ou une annexe au bâtiment principal. Ces habitations permettent d'optimiser des espaces déjà construits à proximité des services existants ainsi que de densifier de manière réfléchie et progressive tout en conservant l'identité du quartier d'origine.

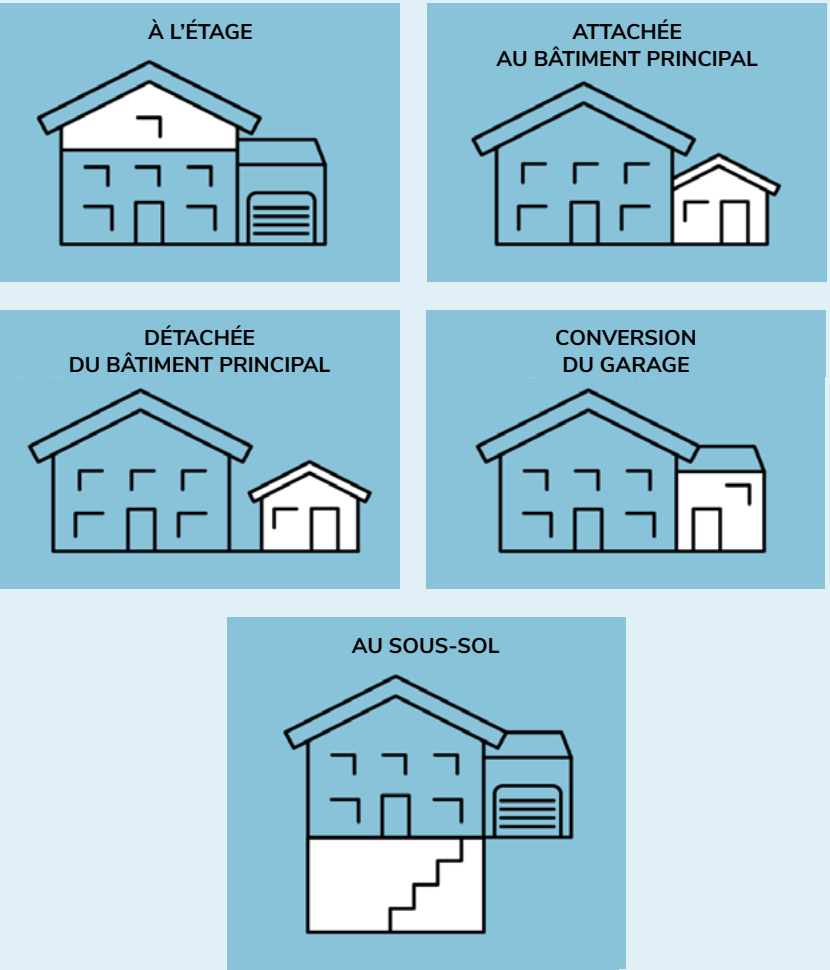


BÉNÉFICES

Les unités d'habitation accessoires permettent de :

- bonifier l'offre en habitation;
- optimiser l'utilisation des infrastructures existantes (ex. : réseaux d'aqueduc et d'égout, routes);
- accroître la densité de façon douce et progressive par l'ajout de logements s'intégrant bien au cadre bâti existant;
- générer des revenus supplémentaires pour les propriétaires du terrain;
- éviter d'empiéter sur les milieux naturels et agricoles en construisant sur des terrains déjà occupés;
- offrir la possibilité à plusieurs générations ou familles de vivre plus près les unes des autres.

EXEMPLES D'UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES



LES INTERVENTIONS URBAINES

Étude de cas sur les unités d'habitation accessoires



TRYO • Québec



Dave Tremblay

MISE EN CONTEXTE

Le projet Tryo, situé dans le quartier Limoilou, est caractérisé par une extension contemporaine à un duplex patrimonial. Cette intervention a permis l'ajout d'un logement à l'étage supérieur, dont la façade est en retrait afin de conserver l'aspect patrimonial du bâtiment. Le duplex a ainsi été transformé en triplex indivis. Une annexe a également été ajoutée à l'arrière du bâtiment pour accueillir le rangement extérieur et un boudoir pour chaque logement, en plus d'une terrasse sur le toit.

FORCES

- Architecture qui respecte la volumétrie et l'organisation des pièces du duplex typique du quartier.
- Densification douce par l'ajout d'une unité d'habitation en harmonie avec le caractère historique du bâtiment.
- Matériaux mettant en valeur l'architecture existante.
- Localisation avantageuse à proximité des services et des lignes de transport en commun.

MAISON SAINT-LAURENT • Saint-Lambert



Maxime Brouillet, La Shed architecture

MISE EN CONTEXTE

La maison Saint-Laurent à Saint-Lambert, une résidence accessoire de type « maison de jardin », a été construite en fond de lot d'une résidence principale. Grâce à un droit acquis lié à un bâtiment existant, le propriétaire a pu ajouter un logement locatif sur son terrain. Malgré sa petite superficie habitable, la résidence a été configurée pour maximiser les espaces de vie et permettre l'aménagement d'une terrasse arrière.

FORCES

- Diversification et densification de l'offre résidentielle dans un secteur stratégique.
- Architecture qui favorise la quiétude et l'intimité des occupants et occupantes et du voisinage.
- Revenu pour le propriétaire du terrain par la location d'un logement.
- Impact limité sur le paysage urbain environnant.

BUNGALOW SARNIA • Québec



Groupe A / Annexe U

MISE EN CONTEXTE

Dans un quartier résidentiel du secteur Sainte-Foy, un étage a été ajouté à un bungalow unifamilial des années 1960 de manière à faciliter la cohabitation intergénérationnelle. Ce projet a doublé le nombre d'unités d'habitation sur un même lot. Pour faciliter l'acceptabilité sociale du projet, le caractère architectural d'origine a été préservé. Pour plus de flexibilité à long terme, deux lots distincts ont été créés de manière à faciliter la revente séparée des logements et afin de simplifier la gestion locative, puisqu'aucun lien familial n'est nécessaire entre le propriétaire et le locataire.

FORCES

- Augmentation de la superficie habitable sans empiètement sur le terrain.
- Architecture inspirée du quartier, privilégiant l'utilisation de matériaux durables et exploitant la structure existante du bungalow d'origine.
- Réponse à un besoin immédiat d'accueillir des membres de la famille, et possibilité éventuelle de générer un revenu supplémentaire par la location ou la revente.

LES INTERVENTIONS URBAINES

La gradation des hauteurs



MISE EN CONTEXTE

Afin de respecter le caractère architectural et l'échelle de certains secteurs, la gradation des hauteurs constitue une stratégie qui peut faciliter la densification tout en tenant compte, par exemple, de la volonté de préserver des dégagements visuels. En prévoyant un retrait d'alignement par rapport à la hauteur constructible en bordure de la rue, cette approche privilégie une densification plus douce et mieux adaptée aux besoins de la population environnante. Elle permet d'augmenter la densité de façon graduelle en minimisant les répercussions sur la qualité de vie et en favorisant l'intégration des bâtiments dans le paysage.



DÉFINITION

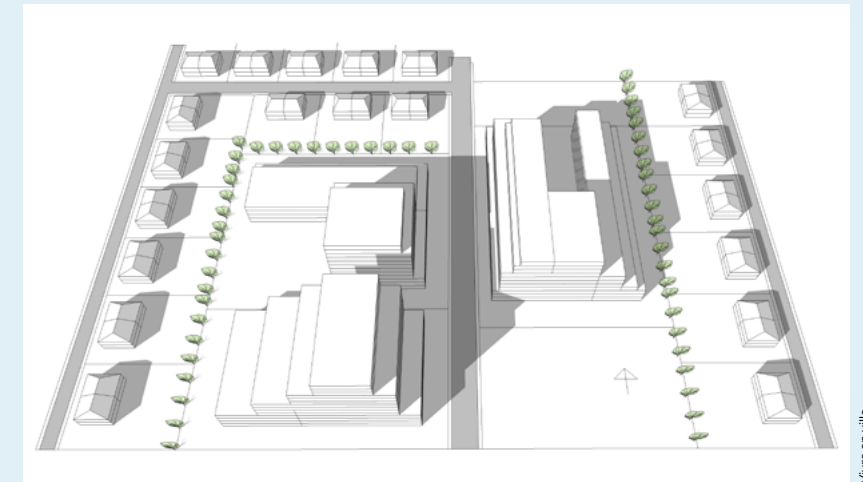
La gradation des hauteurs est une pratique qui prend en compte la volumétrie des bâtiments afin de densifier les milieux bâtis de façon harmonieuse. Elle consiste à planifier les hauteurs des bâtiments selon une logique de transition et en tenant compte des caractéristiques des bâtiments avoisinants. Dans cet ordre d'idées, les constructions plus élevées peuvent se situer au centre d'un développement, et les bâtiments peuvent devenir plus bas aux abords des secteurs à plus faible densité. Cela permet de développer des immeubles présentant un plus grand nombre de logements que l'usage précédemment en place tout en respectant le caractère des lieux, et de limiter les effets de certaines nuisances pouvant affecter la qualité de vie de la population.



BÉNÉFICES

La gradation des hauteurs permet de :

- favoriser l'intégration d'une densité plus élevée dans le quartier ou sur la rue;
- préserver des dégagements visuels d'intérêt;
- protéger la qualité de vie des résidents et résidentes de certaines nuisances, comme la perte d'ensoleillement.



Vivre en ville

LES INTERVENTIONS URBAINES

Étude de cas sur la gradation des hauteurs



MANOIR SAINT-BRUNO, PHASE III

• Saint-Bruno-de-Montarville



MISE EN CONTEXTE

Le bâtiment de la phase III du Manoir Saint-Bruno a été conçu pour s'intégrer en douceur dans le quartier, malgré sa taille plus haute que les bâtiments environnants. Cette RPA de 118 logements passe de trois étages pour sa façade en bord de rue à quatre, puis à cinq étages dans sa partie centrale. De plus, une végétation abondante et en hauteur longe les parties plus hautes du bâtiment, atténuant ainsi son impact visuel.

FORCES

- Transition douce entre les différentes hauteurs favorisant une intégration harmonieuse aux bâtiments voisins.
- Implantation d'une place publique accessible à tous et à toutes.
- Présence d'une généreuse végétation contribuant à la qualité du paysage.
- Localisation au centre-ville et présence de commerces au rez-de-chaussée contribuant à la densification et à la vitalité du quartier.

LE JAC • Québec



MISE EN CONTEXTE

Construit sur le terrain d'une ancienne église, ce projet d'unités résidentielles locatives présente des gabarits variables, favorisant son intégration aux bâtiments avoisinants. Les façades aux côtés de constructions résidentielles existantes sont de 4 ou 5 étages, alors que le bâtiment fait jusqu'à 7 étages en son centre. Cette construction en paliers a également permis l'aménagement de terrasses sur le toit, dont des espaces communs favorisant les interactions entre les résidents et résidentes.

FORCES

- Localisation à proximité d'un grand nombre de commerces et services ainsi que sur une ligne de transport en commun à haute fréquence.
- Présence de commerces au rez-de-chaussée donnant sur une artère commerciale majeure du quartier et d'un stationnement sous-terrain.
- Offre variée d'unités locatives, du studio à la maison de ville.
- Contribution à la densification du quartier dans un secteur stratégique.

LES INTERVENTIONS URBAINES

La reconversion des bâtiments



MISE EN CONTEXTE

Les transformations socioéconomiques à travers les années (ex. : changement des habitudes de consommation, arrivée du télétravail) ont un impact sur certaines fonctions urbaines. Des bâtiments sont moins utilisés, voire laissés à l'abandon, particulièrement ceux qui sont associés au patrimoine religieux. Pourtant, ces propriétés présentent un potentiel intéressant pour accueillir de nouveaux usages en raison de leur localisation centrale.



DÉFINITION

La reconversion consiste à transformer des bâtiments sous-utilisés, par exemple vides ou abandonnés, pour y aménager de nouvelles activités, entraînant un changement de vocation des usages existants. La localisation stratégique de ces bâtiments, souvent à proximité des infrastructures et des services publics existants, permet de donner à ces lieux les vocations optimales pour le milieu dans lequel ils s'implantent.



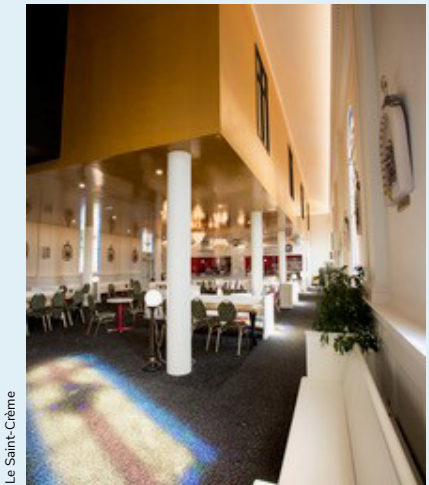
BÉNÉFICES

La reconversion des bâtiments permet de :

- mettre en valeur des infrastructures à caractère patrimonial;
- réduire les coûts en optimisant des infrastructures déjà en place (routes, réseaux d'aqueduc et d'égout, réseaux électriques);
- diminuer l'impact environnemental en évitant de construire sur de nouveaux terrains;
- valoriser des quartiers et bâtiments existants;
- créer des espaces adaptés aux besoins de la population.

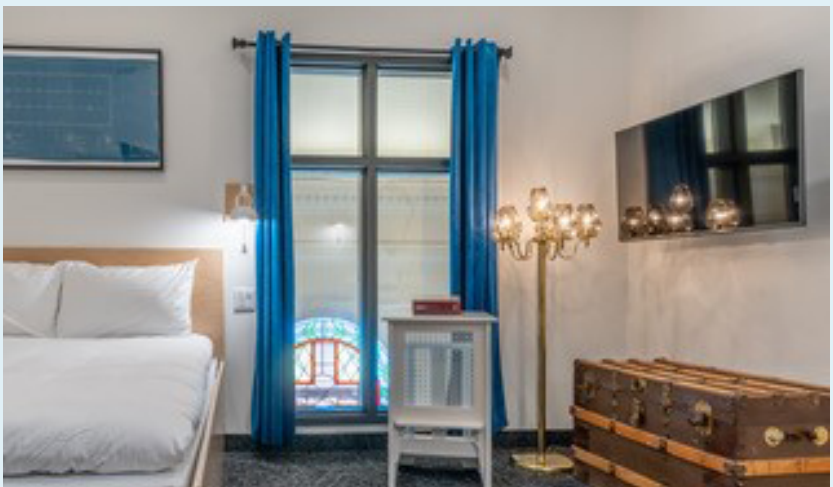


Jocelyn Groulx



Le Saint-Crême

Le Saint-Crême



Le Saint-Crême

LES INTERVENTIONS URBAINES

Étude de cas sur la reconversion des bâtiments



MAIRIE DE SAINT-ROCH-DE-L'ACHIGAN



Lise Gauthier



Lise Gauthier

LES HABITATIONS ET THÉÂTRE PARADOXE • Montréal



RaysideLabossière \ Saül Rosales



Théâtre Paradoxe

MISE EN CONTEXTE

L'ancien couvent de la municipalité de Saint-Roch-de-l'Achigan, construit en 1883 par la congrégation des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie, a été restauré pour accueillir la mairie et les bureaux municipaux. Un agrandissement de style contemporain a notamment permis le déplacement de l'entrée principale vers l'arrière du bâtiment, rendant possible la création d'une place publique à l'avant. Ce projet a permis de préserver un bâtiment historique tout en lui donnant une nouvelle fonction utile pour la communauté.

FORCES

- Préservation d'un bâtiment patrimonial important.
- Restauration du bâtiment en respectant le caractère d'origine du vieux couvent.
- Meilleure accessibilité des services municipaux, car le bâtiment est situé en plein cœur de la municipalité.

MISE EN CONTEXTE

Le projet regroupe habitations, emplois et activités communautaires pour les jeunes au cœur d'une artère commerciale du quartier de Ville Émard. L'église Notre-Dame-du-Perpétuel-Secours a été transformée en salle de spectacle multifonctionnelle et en lieu d'insertion à l'emploi pour les jeunes. Le presbytère adjacent a été converti en habitations, accueillant 12 logements sociaux destinés à des familles monoparentales et à des jeunes en transition. De plus, on y trouve les bureaux et les activités de l'entreprise d'économie sociale Groupe Paradoxe. Un projet connexe a également permis que l'aménagement d'espaces publics bénéficie aux citoyennes et citoyens et au dynamisme du quartier.

FORCES

- Création de logements sociaux dans un lieu central du quartier.
- Combinaison d'usages : résidentiel, communautaire et culturel.
- Contribution à la revitalisation urbaine d'une artère commerciale.
- Espaces publics pour les citoyennes et les citoyens participant au dynamisme du quartier.
- Préservation du paysage urbain et du patrimoine culturel.