

Alain Caron,
avec la collaboration de **Pierre Blais**

Juin 2009

978-2-550-57139-1 (PDF seulement)



Les outils d'urbanisme au service du « quartier durable »

Les pratiques d'urbanisme mettent de plus en plus de l'avant le concept de développement durable. On voit ainsi apparaître diverses grilles d'évaluation des projets d'aménagement sous l'angle de la durabilité. Les certifications vertes qui en résultent ne sont plus réservées aux constructions¹, mais également à la planification des nouveaux quartiers.

Examinons comment les outils d'urbanisme prévus par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) peuvent contribuer à atteindre les objectifs visés par ces certifications vertes.

L'approche LEED appliquée à l'urbanisme

Aux États-Unis, le U.S. Green Building Council² (USGBC), un organisme non gouvernemental, propose le label LEED-ND (pour *Leadership in Energy and Environmental Design for Neighborhood Developments*) en version pilote pour le

-
1. Pierre BLAIS et Alain CARON. 2008, « Initiatives municipales en matière de bâtiments verts aux États-Unis », *Urbanité*, automne, p. 40-42.
<http://www.ouq.qc.ca/documents/URB2008-09.pdf>
 2. L'USGBC a instauré six certifications vertes dont la plus connue est LEED pour les habitations. Une version canadienne de cette certification a été lancée officiellement par le Conseil du bâtiment durable le 3 mars 2009. Au Québec, c'est l'organisme Écohabitation qui est le fournisseur de services de la certification LEED® Canada pour les habitations
(http://www.ecohabitation.com/inc/leed_provider/docs/LEED-Canada.pdf)

développement de quartiers verts³. Le label LEED-ND s'inspire des principes du *Smart Growth*, de la charte du nouvel urbanisme et des critères usuels pour les certifications LEED dans les autres domaines.

Cette nouvelle certification comprend des critères qui serviront à l'évaluation d'un quartier durable, lesquels visent avant tout à réduire l'étalement urbain, à protéger l'environnement, à encourager des modes de vie sains et à augmenter l'offre en matière de transport tout en diminuant la dépendance à l'automobile.

Premier critère LEED : la localisation

La version pilote fait valoir l'importance d'orienter l'extension urbaine dans les parties de territoire pouvant accueillir le développement de façon économique et dans le respect de l'environnement.

Un maximum de points est accordé aux projets dont l'emplacement contribue à l'interrelation les lieux d'habitation et de travail (par exemple, en optimisant l'utilisation du transport collectif et des transports actifs ou encore en assurant la proximité de la fonction résidentielle et des pôles d'emplois) et à la consolidation des zones urbaines existantes (par exemple, en redéveloppant les friches urbaines). La conservation, la restauration et la gestion des terres humides est également prise en compte ici⁴.

En plus de délimiter l'espace à urbaniser, le **plan d'urbanisme** permet, par exemple, de préciser la planification des infrastructures de transport et d'y inscrire clairement le principe d'un aménagement intégré de celles-ci en cohérence avec les stratégies de gestion de l'urbanisation. Une telle planification peut donner lieu à des stratégies d'intervention et à des moyens d'action privilégiant des modèles d'urbanisation soutenant l'utilisation du transport collectif, plutôt que des modèles d'urbanisation traditionnels axés sur l'automobile. Ces derniers modèles se caractérisent, entre autres, par l'aménagement de secteurs monofonctionnels, enclavés et de faible densité,

3. U.S. GREEN BUILDING COUNCIL. *LEED for Neighborhood Development*, <http://www.usgbc.org/DisplayPage.aspx?CMSPageID=148> (réf. du 15 mai 2009)

4. U.S. GREEN BUILDING COUNCIL. *LEED for Neighborhood Development, Rating System, Pilot version*, <http://www.usgbc.org/ShowFile.aspx?DocumentID=2845> (réf. du 15 mai 2009)

augmentant les distances à parcourir et le nombre de déplacements motorisés polluants⁵.

Deuxième critère LEED : la protection de l'environnement

Un maximum de points est également alloué aux projets qui proposent des mesures évitant de mettre en péril les espèces menacées, les écosystèmes, les habitats naturels, les marais et les terres agricoles de grande qualité. Des points supplémentaires pourraient être obtenus si, par exemple, les pentes abruptes sont végétalisées et les arbres existants sont protégés pendant les travaux de construction ainsi que si des mesures sont prises pour diminuer la quantité d'eaux de ruissellement et leur pollution.

L'adoption d'un **programme particulier d'urbanisme (PPU)** est appropriée pour préciser la planification de certaines parties de territoire qui suscitent une attention spéciale. Ce peut être l'intégration de milieux humides ou d'habitats naturels dans un projet de développement, en accord avec une politique municipale de protection et de mise en valeur des milieux naturels et avec la Loi sur la qualité de l'environnement.

Par ailleurs, rien n'empêche une municipalité d'utiliser le **fonds spécial de contribution pour fins de parcs** pour l'achat, l'aménagement du terrain de même que la plantation d'arbres, afin d'aménager un corridor vert permettant à la fois la mobilité de la faune et l'accès de la population à des espaces naturels à proximité de leur lieu de résidence.

Que ce soit pour des raisons de sécurité publique ou de protection environnementale des rives, du littoral ou des plaines inondables, les **règlements de zonage et de lotissement** permettent de régir ou de prohiber tous les usages du sol, les constructions ou les ouvrages. Par exemple, afin de réduire la pollution et d'empêcher une dégradation ou une transformation néfaste de l'environnement naturel des lacs et des cours d'eau, les règlements de zonage et de lotissement peuvent déterminer des normes assurant une protection minimale et adéquate de tous les abords.

5. Pierre BLAIS et Mathieu LANGLOIS. 2004, *La réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'aménagement du territoire*, Guide de bonnes pratiques, Ministère des Affaires municipales, du Sport et du Loisir^{70 p.}
http://www.mamr.gouv.qc.ca/publications/amenagement/Guide_bonnes_pratiques.pdf

Une municipalité qui poursuit de tels buts peut aussi adopter, en vertu de la Loi sur les compétences municipales, un **programme de réhabilitation de l'environnement** en vue d'accorder une aide financière pour des travaux nécessaires à la remise en état des rives. Dans le cadre d'un tel programme, l'aide financière peut être accordée malgré la Loi sur l'interdiction de subventions municipales et donc les industries et commerces peuvent en bénéficier.

Enfin, une municipalité préoccupée par la gestion écologique des eaux de ruissellement d'un projet d'établissement résidentiel pourrait, dans le cadre de ses **règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale et sur les plans d'aménagement d'ensemble**, déterminer des objectifs et des critères applicables à l'architecture et à l'implantation des constructions ou à l'aménagement des terrains⁶.

Troisième critère LEED : l'incitation à des modes de vie sains

La version pilote fait également valoir l'importance de créer des milieux de vie de qualité, conviviaux, inclusifs et accessibles.

Par conséquent, un maximum de points est alloué aux projets de développement urbain dont le concept favorise : une plus grande mixité des activités, une répartition des usages diversifiée, un développement compact axé sur le transport actif, une diversité des types d'unités résidentielles, la présence de logements abordables, la présence d'un réseau de rues dont la conception favorise les déplacements actifs, le recyclage d'édifices patrimoniaux et une réelle participation de la collectivité au processus de consultation publique.

C'est surtout à l'aide du **règlement de zonage**, qu'une municipalité peut intensifier et densifier les activités urbaines au pourtour des corridors de transport collectif. De même, elle peut faciliter une mixité d'usages pouvant tirer profit de la proximité du transport collectif, soit l'habitation, les commerces et les services publics répondant aux besoins des usagers.

Par exemple, la **technique des usages conditionnels, combinée au contingentement**, introduit une souplesse dans la réglementation qui permet

6. Isabelle BOUCHER. 2006, « La gestion écologique des eaux de pluie, une pratique d'urbanisme durable », *Urbanité*, avril, p. 19-21.

<http://www.ouq.qc.ca/documents/URB-famille-Avril2007final.pdf>

Isabelle BOUCHER. 2009, « La gestion écologique des eaux de pluie », *Urbanité*, printemps, p. 46-47.

http://www.ouq.qc.ca/documents/Urbanite_Printemps_2009.pdf

d'évaluer les projets immobiliers en fonction de leur complémentarité avec le milieu selon la mixité des usages souhaitée pour répondre aux besoins des résidents (ex. : familles)⁷. Afin de concentrer les immeubles de bureaux aux endroits les plus appropriés, le règlement de zonage peut également établir des superficies maximales de bureaux plus grandes au centre-ville, dans les centres majeurs d'activité et le long des grandes artères de consolidation, principalement celles qui sont desservies par le réseau structurant de transport en commun⁸.

Bien que la loi ne l'exige pas, une municipalité peut concevoir une **politique en matière d'habitation** formulant les principes qui guideront son action en cette matière en cohérence avec son plan d'urbanisme. Une telle politique peut contenir des stratégies visant notamment l'accession à la propriété, la rénovation et l'entretien du bâti existant, le développement du logement social et abordable, ou encore la qualité de vie urbaine. Ainsi, une municipalité peut acquérir des immeubles et dicter les critères qui doivent présider à leur développement en consacrant 33 % de l'espace à la propriété de type condominium, 33 % à la maison de ville et 33 % au logement social. Elle peut contrôler la démolition des immeubles en tenant compte de facteurs comme : leur viabilité et leur utilisation possible, le contexte de rareté des logements à louer, l'intérêt à protéger un bien culturel ou bien la réutilisation souhaitée du sol dégagé. La municipalité peut aussi encadrer l'aménagement d'un logement supplémentaire destiné à être occupé par des personnes ayant un lien de parenté ou d'alliance entre elles. Enfin, elle peut réglementer la transformation des immeubles locatifs en copropriété divisée en vertu de la Loi sur la Régie du logement, lorsqu'elle souhaite protéger le parc locatif existant.

Quatrième critère LEED : L'utilisation efficace des ressources

Aux fins d'adapter le potentiel de tout projet de développement urbain à la capacité de support des milieux naturels, le label LEED-NB promeut l'architecture verte, l'aménagement écologique des sites, la limitation des perturbations aux terrains, le contrôle de l'érosion pendant la construction, l'utilisation de matériaux recyclés, la gestion efficace de l'eau, les mesures prises pour réduire l'effet d'îlot thermique, la maximisation des économies d'énergie non renouvelable, etc.

7. Marie-Sophie COUTURE. 2007, « La mixité des usages en milieu urbain, qui veut être un pionnier? » *Urbanité*, décembre, p. 36-37.

<http://www.ouq.qc.ca/documents/Urbanite%20Dec%202007%20V5.pdf>

8. VILLE DE QUÉBEC. 2005, *Plan directeur d'aménagement et de développement, l'avenir maintenant*, septembre, p. 71.

<http://www.ville.quebec.qc.ca/fr/organisation/pdad.shtml#pdad>

Une municipalité qui désire voir se développer des projets novateurs axés sur des technologies vertes peut le faire, notamment par l'application des **règlements sur les usages conditionnels et sur projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)**, qui lui permettent de poser des conditions particulières lors de l'autorisation des projets. La technique des projets particuliers est sans doute celle qui permet le mieux de satisfaire à l'ensemble des critères rattachés à l'obtention d'une certification « verte ». Par exemple, sur la base de la compétence qu'elle possède en matière d'environnement, elle peut assortir l'autorisation de projets particuliers à de mesures d'atténuation, de gestion écologique des eaux de ruissellement, de récupération des déchets de construction, de gestion des matières résiduelles, etc.

Une municipalité peut également favoriser la certification environnementale des constructions en offrant des incitatifs financiers. Par exemple, elle peut accorder des subventions ou des crédits de taxe aux projets résidentiels, commerciaux ou autres prévus dans le cadre d'un programme de revitalisation adopté en vertu de la LAU. En vertu de ses compétences en environnement⁹, elle peut aussi établir un programme d'aide financière visant les propriétaires de bâtiments résidentiels ayant obtenu une certification écologique¹⁰.

En guise de conclusion

Il ne fait aucun doute que les outils d'urbanisme municipaux peuvent contribuer grandement à l'établissement d'un cadre d'aménagement globalement plus sain dans une perspective de développement durable. C'est sans compter sur les pouvoirs des municipalités qui leur sont accordés en vertu de la Loi sur les compétences municipales, que nous avons peu abordés ici¹¹.

Par ailleurs, rappelons que la révision en cours du système de planification instauré par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme est l'occasion de s'interroger sur l'opportunité

9. LOI SUR LES COMPÉTENCES MUNICIPALES (LRQ., c. C-47.1, articles 4, 19. 90 et 92).
http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/C_47_1/C47_1.html

10. Les thèmes abordés par LEED Canada pour les habitations sont les suivants : 1) Innovation et processus de conception (IPC); 2) Emplacement et liaisons (EL); 3) Aménagement écologique des sites (AÉS); 4) Gestion efficace de l'eau (GEE); 5) Énergie et atmosphère (ÉA); 6) Matériaux et ressources (MR); 7) Qualité des environnements intérieurs (QEI) et 8) Sensibilisation et formation (SF). (source : <http://www.ecohabitation.com>)

11. Alain CARON et Pierre BLAIS. 2008, *Les outils d'urbanisme municipaux au service du développement durable*, Ministère des Affaires municipales et Régions, Observatoire municipal, avril, 44 p.
http://www.mamrot.gouv.qc.ca/publications/obse_muni/obse_outi_urba_deve_dura.pdf

d'élargir les pouvoirs en matière d'aménagement et d'urbanisme. La Loi pourrait ainsi autoriser les municipalités à régir, de façon plus serrée, les projets de développement (autant les projets de lotissement que de construction) en regard de la disponibilité des divers services publics, de même que leur adéquation compte tenu des impacts qu'ils génèrent. Elle pourrait également leur accorder un pouvoir d'interdire certains projets pour une question de protection de l'environnement et de risque élevé de catastrophes naturelles. Enfin, la Loi pourrait autoriser les municipalités à utiliser les sommes versées pour l'obtention d'une exemption de devoir fournir des unités de stationnement pour améliorer les services de transport en commun et les déplacements actifs.

Ce texte a été publié dans le numéro de l'été 2009 d'Urbanité, la revue de l'Ordre des Urbanistes du Québec.

www.mamrot.gouv.qc.ca

*Affaires municipales,
Régions et Occupation
du territoire*

Québec 