



**ORIENTATIONS GOUVERNEMENTALES
EN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**

DOCUMENT

D'ACCOMPAGNEMENT

**ÉVALUATION DES ESPACES
À DES FINS RÉSIDENTIELLES**

Ce document a été réalisé par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

Il est publié en version électronique à l'adresse suivante : [Québec.ca/gouv/affaires-municipales-habitation](https://quebec.ca/gouv/affaires-municipales-habitation)

ISBN : 978-2-555-02508-0 (PDF)

Dépôt légal, Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2025.

Tous droits réservés. La reproduction de ce document par quelque procédé que ce soit et sa traduction, même partielles, sont interdites sans l'autorisation des Publications du Québec.

© Gouvernement du Québec, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2025



TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS	4
CONTEXTE	5
PRÉCISIONS	6
1. Évaluer le potentiel d'accueil à des fins résidentielles	6
2. Évaluer les besoins en espaces pour des équipements collectifs, tels que ceux relatifs à la santé, à l'éducation, aux sports, aux loisirs et à la culture	10
3. Déterminer les limites des PU	10
4. Déterminer les regroupements significatifs	11
5. Encadrer les activités résidentielles et urbaines à l'extérieur des PU et des regroupements significatifs	12
OUTILS ET SOURCES DE DONNÉES	13

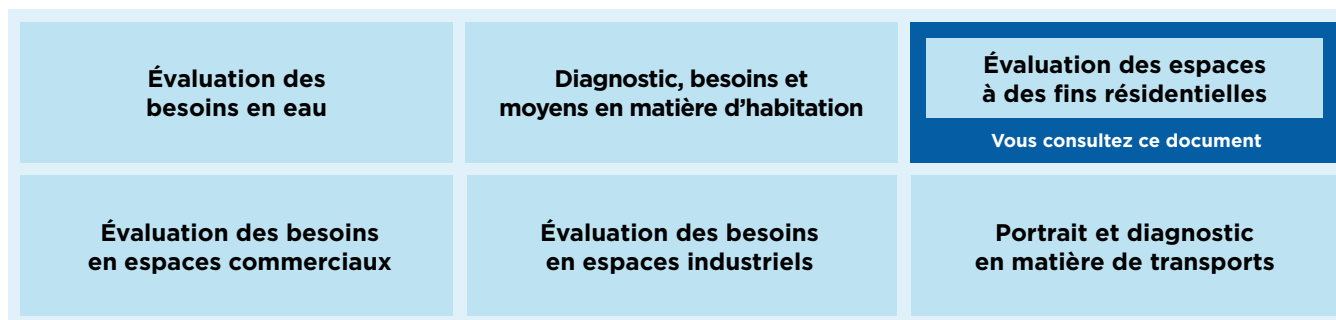
AVANT-PROPOS

La planification de l'urbanisation vise à organiser et à structurer le développement du territoire dans le but d'offrir des milieux de vie de qualité à la population. Cette gestion de l'urbanisation requiert la prise en compte, par les organismes municipaux, d'un ensemble de considérations comme l'habitation, les transports, la rentabilisation des infrastructures et le dynamisme des collectivités.

Afin de soutenir les organismes municipaux, neuf documents d'accompagnement sont disponibles pour approfondir chacune de ces considérations. Complémentaires les uns des autres, ils sont traités de manière thématique. Ces documents peuvent servir aux municipalités régionales de comté (MRC) dans le contexte de la révision de leur schéma d'aménagement et de développement, notamment pour donner suite aux objectifs et aux attentes des orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT) 4 et 6.

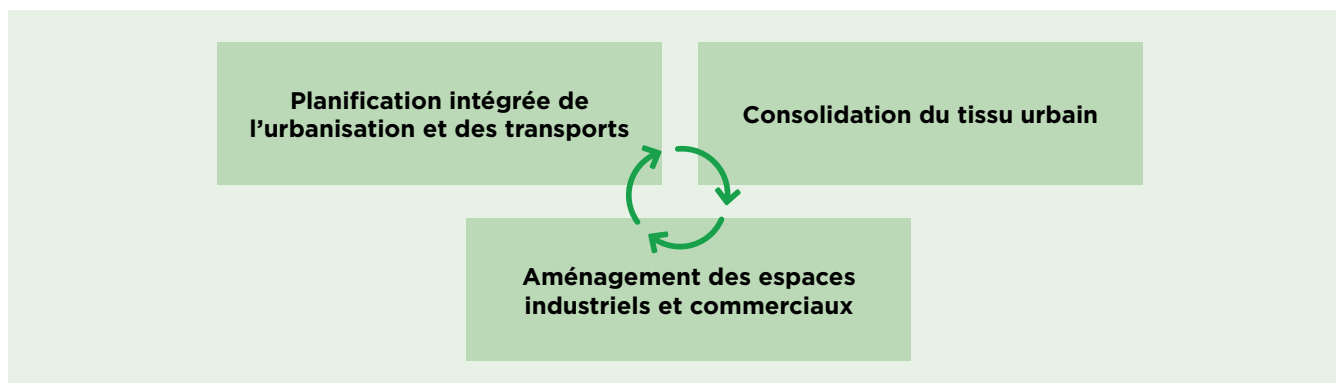
Les six documents suivants fournissent, dans un **premier temps**, des méthodologies et des exemples pour réaliser des **portraits** et des **diagnostics**.

Documents sur les portraits et diagnostics



Dans un **deuxième temps**, trois autres documents soutiennent l'exercice de **planification** des milieux urbanisés – incluant notamment les espaces résidentiels, industriels et commerciaux, les équipements collectifs et les transports – en tenant compte de l'ensemble des contraintes, des opportunités et des constats révélés dans les portraits et les diagnostics, et ce, de manière transversale.

Documents sur la planification





Orientation[s] concernée[s]	4
Attente[s] concernée[s]	4.2.1 - 4.2.4

Ce document d'accompagnement a été préparé pour soutenir les organismes municipaux, notamment les municipalités régionales de comté (MRC¹) et les communautés métropolitaines (CM), dans leurs responsabilités en aménagement du territoire. Il s'adresse principalement aux professionnelles et professionnels de l'aménagement du territoire. Son utilisation est facultative.

Il a été validé par un comité de lecture regroupant des représentantes et représentants de l'Association des aménagistes régionaux du Québec (AARQ), de la Fédération québécoise des municipalités (FQM) et de l'Union des municipalités du Québec (UMQ).

Il peut être utilisé par les MRC pour réviser leur schéma d'aménagement et de développement (SAD) en tenant compte des attentes de l'orientation gouvernementale en aménagement du territoire numéro 4.

CONTEXTE

La structuration de l'urbanisation à l'échelle de la MRC permet d'orienter le développement urbain dans des secteurs déjà urbanisés, de conserver les milieux naturels et agricoles, de réduire les distances de déplacement et les dépenses en infrastructures et en services ainsi que d'optimiser l'utilisation du sol.

Le présent document d'accompagnement explicite cinq étapes prévues aux attentes 4.2.1 et 4.2.4 visant à déterminer les espaces requis pour l'urbanisation à des fins résidentielles d'ici les 20 prochaines années. Ces étapes consistent à évaluer le potentiel d'accueil du tissu urbain et les besoins en équipements collectifs, à déterminer les périmètres d'urbanisation (PU) et les regroupements significatifs qui répondent aux besoins identifiés ainsi qu'à encadrer les activités résidentielles et urbaines à l'extérieur des PU et des regroupements significatifs. Des méthodologies sont proposées pour chacune des étapes. La MRC peut s'en inspirer, les modifier ou proposer des approches alternatives tenant compte de ses particularités territoriales et des données disponibles à l'échelle de son territoire.

1. Le terme «MRC» désigne également dans ce document les villes et les agglomérations exerçant certaines compétences de MRC.

PRÉCISIONS

Afin de répondre adéquatement aux besoins prévisibles en espaces pour les 20 prochaines années, la MRC prend en compte l'offre de terrains pouvant accueillir le développement résidentiel. Cet exercice requiert l'élaboration d'un portrait complet des espaces disponibles sur l'ensemble du territoire.

Les moyens mis en place pour orienter le développement dans les PU et en limiter le potentiel à l'extérieur des PU serviront également au suivi de l'indicateur stratégique portant sur la part des nouveaux logements localisés dans les PU. La fiche méthodologique *Indicateur stratégique : la part des nouveaux logements localisés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation*² fournit plus d'informations relativement au suivi de cet indicateur et à la définition des cibles correspondantes.

1. Évaluer le potentiel d'accueil à des fins résidentielles

Pour chacune des municipalités de son territoire³, la MRC évalue le potentiel d'accueil en hectares des différents secteurs. L'information peut être présentée à l'aide de cartes et de tableaux.

1.1. Identifier les espaces vacants⁴ et estimer leur potentiel d'accueil à des fins résidentielles

Toutes les superficies non construites présentes sur le territoire et qui sont propices à l'implantation d'usages résidentiels, notamment dans les PU et les regroupements significatifs, doivent être inventoriées. Les codes d'utilisation des biens-fonds (CUBF) des unités d'évaluation foncière peuvent permettre, notamment, d'identifier les espaces vacants.

Les CUBF permettent l'identification de façon uniforme de l'utilisation de chacune des unités d'évaluation. Plusieurs CUBF peuvent être combinés pour établir les superficies vacantes, tels que :

- 9100 : Espace de terrain non aménagé et non exploité
- 9220 : Forêt inexploitée qui n'est pas une réserve⁵

Une analyse à l'aide de différents outils (cartographie, géomatique) ou des visites sur le terrain peuvent compléter l'inventaire. Chaque portion d'un terrain pouvant être subdivisé est considérée comme un espace vacant (ex. : terrain trop grand par rapport à l'espace occupé par le bâtiment et les équipements qui s'y trouvent). Cette évaluation permet d'obtenir la superficie totale des espaces vacants.

2. La fiche méthodologique est accessible [en ligne](#) (orientation 4).

3. Dans le cas d'une ville-MRC, celle-ci fait l'exercice pour chacun des secteurs qui composent son territoire.

4. La MRC est invitée à consulter la définition d'«espaces vacants» prévue dans le [glossaire du document d'OGAT](#).

5. Dans le respect des objectifs 2.2 et 6.3 du document d'OGAT, ces espaces vacants peuvent être retirés du potentiel de développement s'ils sont voués à augmenter le couvert forestier ou s'ils font l'objet d'investissements sylvicoles de l'État.

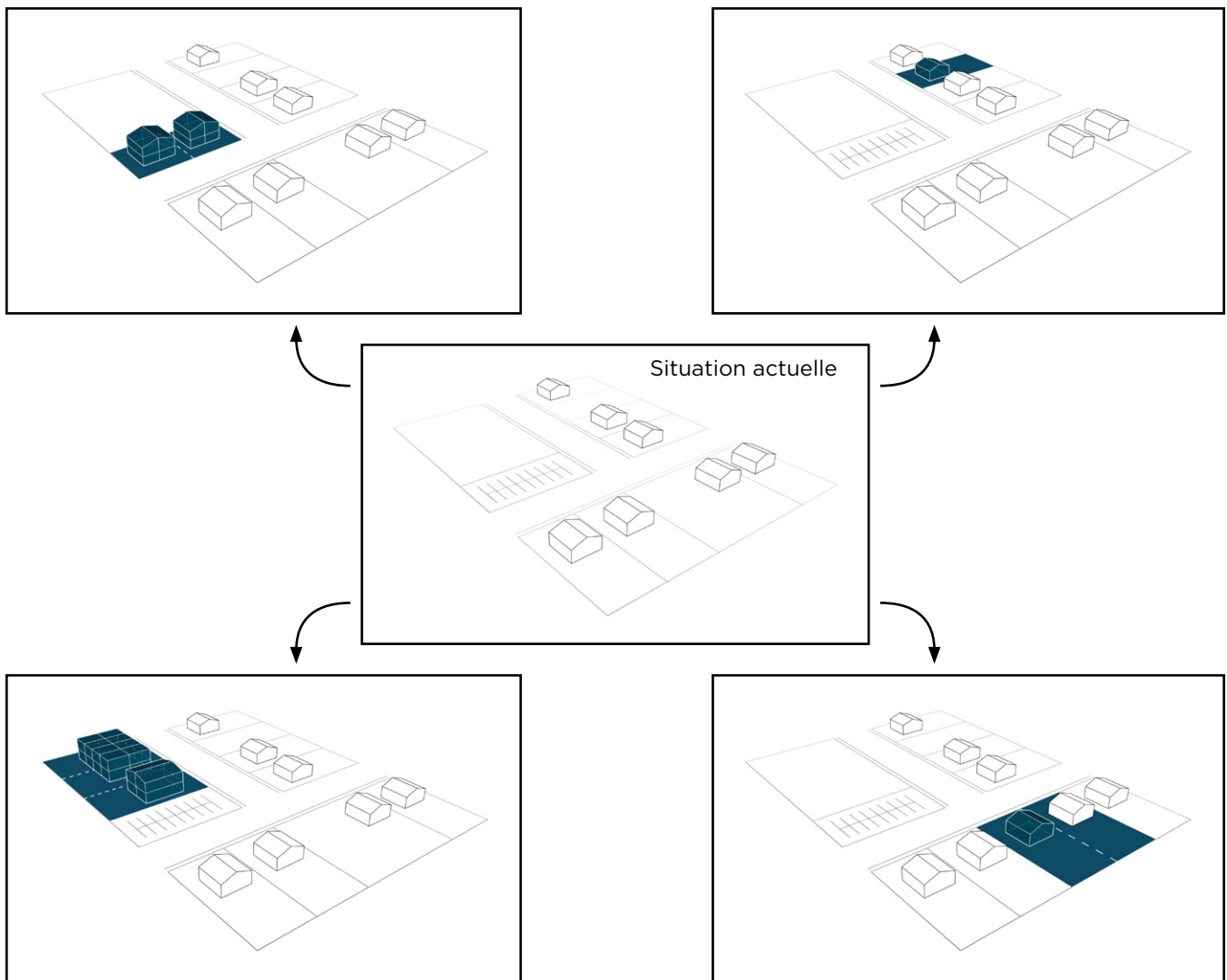


Figure 1 : Exemples d'espaces vacants ou sous-utilisés et de leur potentiel de développement

Peuvent être exclus de l'évaluation des superficies disponibles les espaces non construits qui présentent :

- des contraintes naturelles ou anthropiques indiquées dans le SAD et pour lesquelles des mesures encadrant l'occupation du sol sont prévues;
- d'autres secteurs qui sont visés par des dispositions interdisant la construction, tels que des territoires d'intérêt écologique;
- des terrains réservés à d'autres fonctions urbaines (ex. : écoles, hôpitaux, commerces, parcs et espaces verts, etc.);
- des superficies qui ne sont pas suffisantes au regard des normes minimales de lotissement pour l'implantation d'une habitation.

Un pourcentage de la superficie totale des espaces vacants (superficie brute) peut également être soustrait pour tenir compte de l'emprise des rues, des parcs et des infrastructures d'utilité publique lorsque ceux-ci ne sont pas encore présents (ce qui équivaut à une superficie nette). Un pourcentage de 25 % à 30 % est habituellement retiré de la superficie brute pour estimer la superficie nette. La superficie occupée par ces infrastructures étant fortement influencée par la forme urbaine, ce pourcentage peut varier selon les particularités territoriales.

$$\text{Superficie nette (en ha)} = \text{superficie des espaces vacants (en ha)} - 25\% \text{ à } 30\% \text{ de la superficie des espaces vacants (en ha)}$$

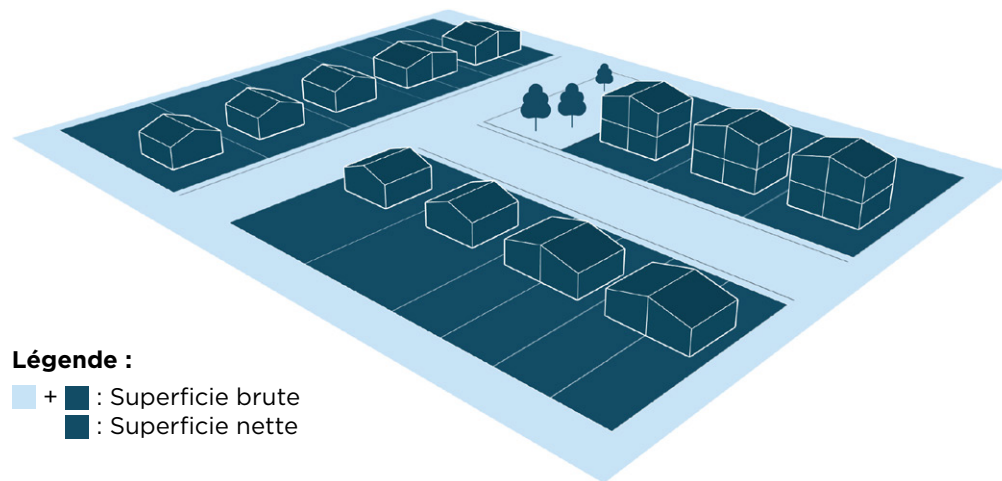


Figure 2 : Représentation schématique distinguant la superficie brute et la superficie nette

Ensuite, les seuils minimaux de densité déterminés pour chacun des PU⁶ et les normes de lotissement pour les autres secteurs sont pris en compte. Si des seuils de densité différents ont été déterminés pour certains secteurs, par exemple pour un secteur central, l'évaluation doit en tenir compte.

Pour obtenir le potentiel d'accueil des espaces vacants sur le territoire, le seuil de densité peut être multiplié par le nombre d'hectares d'espaces vacants (superficie nette).

$$\text{Potentiel d'accueil (log)} = \text{superficie nette (ha)} \times \text{seuil de densité (log/ha)}$$

Enfin, le potentiel d'accueil des espaces vacants compris dans les PU et celui des autres secteurs (regroupements significatifs et affectations qui accueillent différentes fonctions liées à l'urbanisation) sont additionnés.

6. La MRC est invitée à consulter le document d'accompagnement *Consolidation du tissu urbain* accessible [en ligne](#) (orientation 4).

1.2. Évaluer le potentiel d'accueil des espaces sous-utilisés⁷ à des fins résidentielles

Les espaces sous-utilisés peuvent constituer une partie de la réponse aux besoins en espaces résidentiels puisqu'ils offrent l'occasion d'occuper plus intensément le territoire en permettant, par exemple, d'augmenter la densité de milieux déjà construits. Les critères suivants peuvent être utilisés pour repérer ces espaces afin d'orienter son exercice de consolidation et de requalification :

- Terrains où les bâtiments sont, en totalité ou en partie, inoccupés ou vacants;
- Terrains où la valeur du bâtiment est inférieure à la valeur du terrain. À cet effet, il est possible d'établir un ratio à partir duquel un terrain est considéré comme potentiel (pour un immeuble qui n'est pas jugé d'intérêt patrimonial);
- Terrains occupés par des bâtiments vétustes ou à l'abandon. Ces bâtiments peuvent être repérés par la baisse de valeur entre les rôles d'évaluation foncière (pour un immeuble qui n'est pas jugé d'intérêt patrimonial);
- Un coefficient d'emprise au sol (CES) ou d'occupation du sol (COS) inférieur à un certain seuil⁸;
- Une typologie de bâtiment qui ne permet pas d'atteindre le seuil de densité prévu;
- Des usages existants qui sont considérés comme étant incompatibles avec les objectifs de développement d'un milieu urbain;
- Un bâtiment ou un espace de stationnement pour lequel une nouvelle vocation ou un usage supplémentaire est recherché pour optimiser l'espace.

Pour évaluer le potentiel d'accueil des espaces sous-utilisés, une méthodologie semblable à celle décrite au point 1.1 peut être utilisée. Toutefois, en raison notamment de leur configuration, de leur emplacement ou de leur condition, certains espaces sous-utilisés peuvent nécessiter une analyse plus approfondie pour déterminer un potentiel d'accueil réaliste et cohérent avec la planification souhaitée pour les 20 prochaines années. L'analyse des projets de redéveloppement réalisés dans les dernières années peut aussi être prise en considération. Cela pourrait permettre de déterminer une proportion d'espaces sous-utilisés à requalifier pour les 20 prochaines années.

1.3. Évaluer le potentiel d'accueil à des fins résidentielles

Le potentiel d'accueil total à des fins résidentielles est donc constitué du potentiel des espaces vacants (étape 1.1), auquel s'ajoute celui des espaces sous-utilisés (étape 1.2). À partir de cette donnée, le potentiel d'accueil des secteurs centraux et des espaces à consolider doit être déterminé selon les attentes prévues pour les différents groupes de MRC.

7. La MRC est invitée à consulter la définition d'«espaces sous-utilisés» prévue dans le [glossaire du document d'OGAT](#).

8. Pour plus d'information sur les CES et les COS, la MRC peut consulter le document d'accompagnement *Aménagement des espaces industriels et commerciaux* accessible [en ligne](#) (orientation 6).

2. Évaluer les besoins en espaces pour des équipements collectifs, tels que ceux relatifs à la santé, à l'éducation, aux sports, aux loisirs et à la culture

La MRC évalue les besoins en espaces pour les équipements collectifs en tenant compte des planifications pour les équipements municipaux, mais également pour les équipements des ministères et organismes gouvernementaux. Pour ce faire, les représentants régionaux du ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) et du ministère de l'Éducation (MEQ) peuvent notamment être contactés.

3. Déterminer les limites des PU

Une fois l'évaluation du potentiel d'accueil des municipalités réalisée pour la fonction résidentielle, mais aussi en tenant compte des espaces requis à des fins commerciales, urbaines et industrielles⁹, la MRC s'assure de son adéquation avec les besoins en espaces prévus pour les 20 prochaines années pour les fonctions liées à l'urbanisation, ce qui lui permet de déterminer, entre autres, les limites des PU.

Lorsque des municipalités sont liées par des dynamiques urbaines, notamment dans le cas de PU contigus, ceux-ci doivent être considérés comme une seule zone urbaine, et la répartition des besoins prévisibles en espaces doit être modifiée en conséquence¹⁰.

Dans l'éventualité où le potentiel d'accueil des PU serait insuffisant pour répondre aux besoins déterminés ou se révélerait trop élevé, différentes stratégies pourraient être envisagées.

Potentiel d'accueil insuffisant

- Revoir à la hausse, en priorité, les seuils minimaux de densité déterminés à l'intérieur des PU afin d'y accueillir davantage de nouveaux logements, en tenant compte notamment de la capacité des réseaux d'aqueduc et d'égout et des caractéristiques des milieux visés.
- Repérer davantage d'espaces sous-utilisés aux fins de requalification et de redéveloppement.
- Modifier entre les municipalités locales la répartition des besoins prévisibles en espaces établie à l'échelle de son territoire pour tenir compte des espaces disponibles en cohérence avec la priorisation attendue¹¹.
- Agrandir les limites d'un ou des PU en continuité du tissu urbain existant tout en évitant les empiétements en zone agricole ou dans les milieux naturels à conserver.

Potentiel d'accueil trop élevé

- Revoir les limites des PU en soustrayant certains espaces constructibles non prioritaires ou moins propices au développement.
- Protéger les secteurs sensibles, par exemple les milieux naturels d'intérêt, en y limitant la construction.

9. Pour l'évaluation des potentiels d'accueil, consulter les documents d'accompagnement suivants accessibles [en ligne](#) (orientation 4) : *Évaluation des besoins en espaces commerciaux; Évaluation des besoins en espaces industriels; Diagnostic, besoins et moyens en matière d'habitation; Consolidation du tissu urbain.*

10. Voir le document d'accompagnement *Planification intégrée de l'urbanisation et des transports* accessible [en ligne](#) (orientation 4).

11. Voir le document d'accompagnement *Planification intégrée de l'urbanisation et des transports* accessible [en ligne](#) (orientation 4).

4. Déterminer les regroupements significatifs¹²

En fonction des attentes applicables, certains regroupements significatifs peuvent accueillir une partie circonscrite de la croissance à l'extérieur des PU. Les regroupements significatifs correspondent aux secteurs où se trouvent des fonctions résidentielles ou mixtes à l'extérieur des PU et où les lots vacants sont inférieurs en nombre aux lots occupés. Les exemples suivants illustrent différents types de regroupements significatifs qui pourraient être consolidés.

Exemple 1 : Ancien noyau villageois

Ce noyau villageois regroupe près d'une trentaine de lots, dont plus de la moitié est construite et occupée par la fonction résidentielle. Quelques lots accueillent des fonctions commerciales et de services existantes (un dépanneur et un usage institutionnel). Les autres, inférieurs en nombre aux lots occupés, sont vacants.

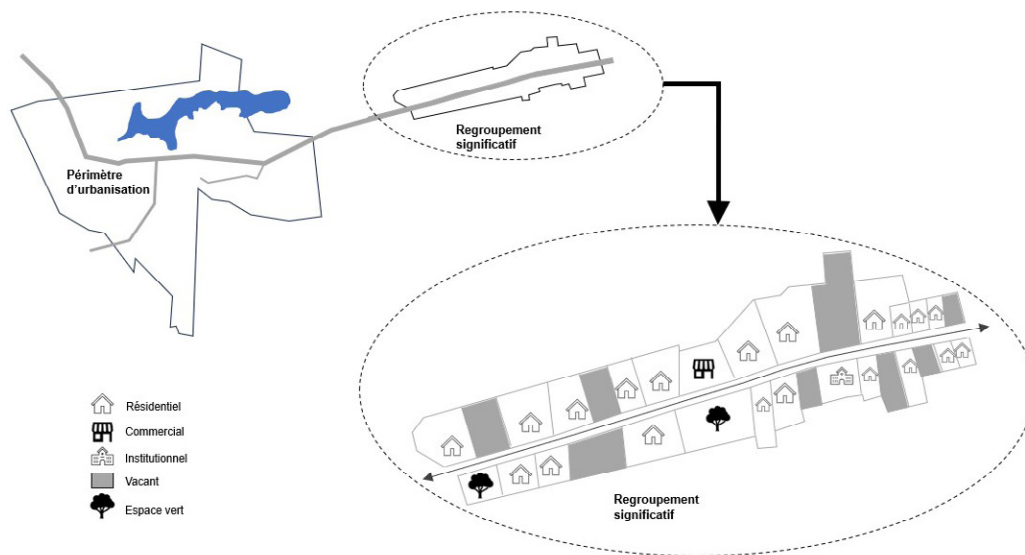


Figure 3 : Exemple d'un ancien noyau villageois

12. La MRC est invitée à consulter la définition de « regroupements significatifs » prévue dans le [glossaire du document d'OGAT](#).

Exemple 2 : Secteur de villégiature

Un secteur de villégiature s'est développé autour d'un lac. Les chalets se sont progressivement transformés en résidences permanentes. Le chemin municipal qui fait le tour du lac est bordé par des lots résidentiels. Quelques usages destinés au voisinage et un commerce lié à la location d'équipements nautiques complètent les lots occupés. La plupart des lots sont construits.

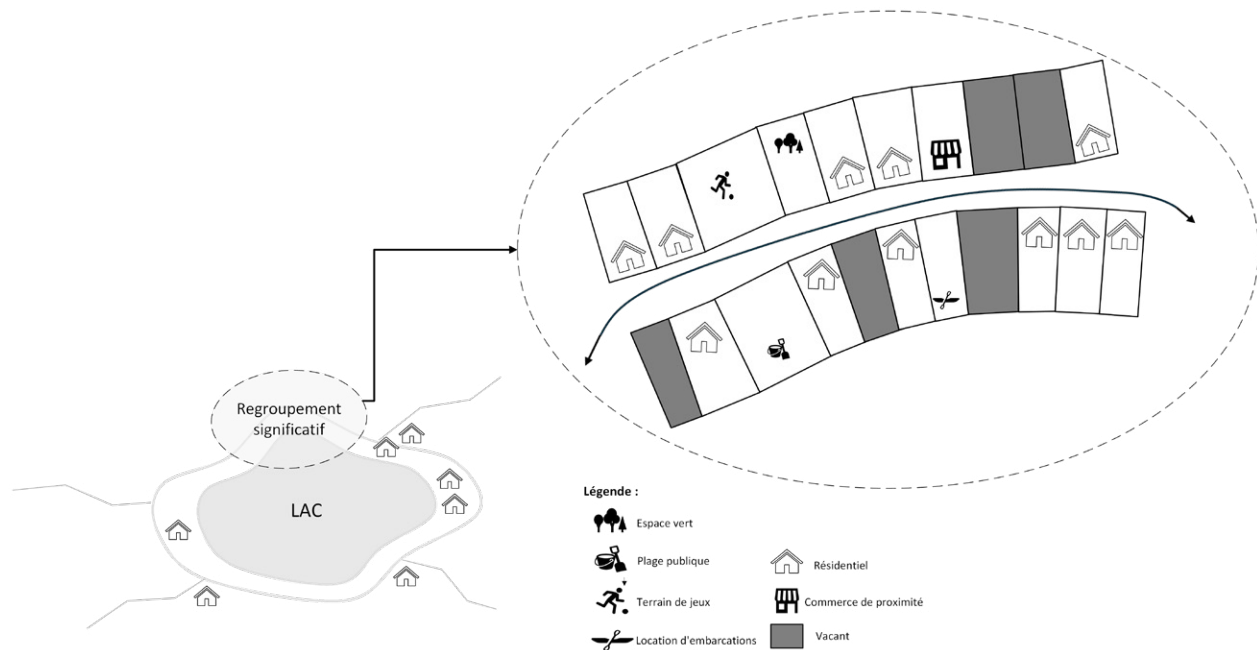


Figure 4 : Représentation schématique d'un exemple de secteur de villégiature

5. Encadrer les activités résidentielles et urbaines à l'extérieur des PU et des regroupements significatifs

La MRC limite le potentiel de développement à l'extérieur des PU et des regroupements significatifs selon les attentes qui s'appliquent à son groupe. Différentes stratégies, adaptées selon le contexte et les particularités régionales, permettent d'encadrer le développement :

- Prévoir des dispositions pour limiter le développement urbain dans des secteurs faisant l'objet de contraintes (ex. : secteurs de pentes);
- Interdire l'ouverture de nouvelles rues et/ou le prolongement des rues existantes dans certaines affectations;
- Limiter l'usage « résidentiel » le long des rues existantes seulement;
- Prévoir des normes minimales de lotissement plus élevées;
- Prohiber l'usage « résidentiel » dans certaines affectations ou certains secteurs;
- Contingenter le nombre de constructions sur un territoire pour une période déterminée.

OUTILS ET SOURCES DE DONNÉES

Cette section regroupe, de façon non exhaustive, diverses sources de données utiles pour répondre à certains éléments de l'attente 4.2.1 et à l'attente 4.2.4.

Tableau 1 : Sources de données pertinentes

Utilité	Données	Sources
Potentiel d'accueil des différents milieux	Rôle d'évaluation foncière	Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. Rôles d'évaluation foncière du Québec. [https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/roles-d-evaluationfonciere-du-quebec].
	Analyse géomatique / données géospatiales (photos aériennes)	Application Territoires Cartographie, entre autres : <ul style="list-style-type: none"> • « PPAT zones de contraintes » • « PPAT affectations du territoire » Cartographie complémentaire, entre autres : <ul style="list-style-type: none"> • « usages prédominants » • « périmètre d'urbanisation »
		Visites de terrain, photos aériennes

