



**ORIENTATIONS GOUVERNEMENTALES
EN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**

DOCUMENT

D'ACCOMPAGNEMENT

**CONSOLIDATION
DU TISSU URBAIN**

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 : 978-2-555-02605-6 (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
La détermination d'un seuil de densité	6
Caractéristiques du milieu	6
Capacité des équipements et des infrastructures	7
Empiètements dans les milieux naturels et agricoles	7
Secteurs à densifier	7
Le redéveloppement et la requalification	8
EXEMPLES DE MISE EN ŒUVRE	9
OUTILS ET SOURCES DE DONNÉES	10
Sources de données	10
Seuil minimal de densité résidentielle	10
Documentation	10

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.

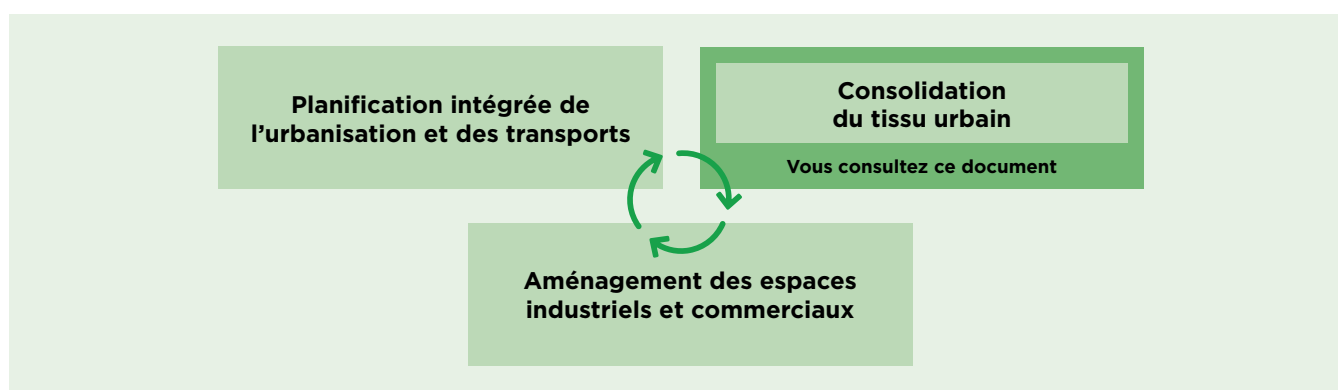
Les six documents suivants fournissent, dans un **premier temps**, des méthodologies et des exemples pour réaliser des **portraits** et des **diagnostics**.

Documents sur les portraits et diagnostics

Évaluation des besoins en eau	Diagnostic, besoins et moyens en matière d'habitation	Évaluation des espaces à des fins résidentielles
Évaluation des besoins en espaces commerciaux	Évaluation des besoins en espaces industriels	Portrait et diagnostic en matière de transports

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]	4.2.2

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, de la Fédération québécoise des municipalités et de l'Union des municipalités du Québec.

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 (OGAT) numéro 4.

CONTEXTE

Une planification favorisant la consolidation du tissu urbain ainsi que le redéveloppement et la requalification d'espaces sous-utilisés permet entre autres de conserver les milieux naturels et agricoles, de réduire les distances de déplacement et d'optimiser l'utilisation du sol, notamment en rentabilisant les infrastructures, les équipements et les services existants. Des seuils de densité plus élevés permettent de répondre aux besoins résidentiels, tout en soutenant la vitalité des commerces et des services.

Ce document d'accompagnement propose notamment des pistes de réflexion sur la façon de déterminer des seuils de densité afin de contribuer à la consolidation du tissu urbain. Il présente également des exemples de moyens pour répondre à l'attente 4.2.2 et soutenir la MRC dans l'élaboration du contenu de son SAD. À noter que cette attente est modulée en fonction de la [typologie des MRC](#). Il est recommandé à la MRC de se référer au [document d'OGAT](#) qui la concerne.

L'exercice de planification menant à la consolidation et à la densification du tissu urbain servira également à alimenter les réflexions sur la détermination des cibles prévues par l'indicateur stratégique associé. À cet effet, la MRC est invitée à consulter la fiche méthodologique *Indicateur stratégique : densité résidentielle nette à l'intérieur des périmètres d'urbanisation (PU)*².

1. Le terme « MRC » désigne également dans ce document les villes et les agglomérations exerçant certaines compétences de MRC.
2. La fiche méthodologique est accessible [en ligne](#) (orientation 4).

PRÉCISIONS

Les sections suivantes visent à alimenter les réflexions afin de répondre au contenu obligatoire de l'attente 4.2.2 en présentant des exemples d'approches et de moyens pour mettre en œuvre une planification territoriale préconisant des stratégies de consolidation et de densification du tissu urbain. La MRC peut s'inspirer de ces exemples, les modifier ou proposer d'autres approches afin que le contenu de son SAD tienne compte de ses particularités territoriales.

La détermination d'un seuil de densité

Caractéristiques du milieu

La MRC prévoit des seuils minimaux de densité basés sur la densité moyenne nette³ et adaptés aux caractéristiques des milieux de façon à permettre une intégration harmonieuse des nouveaux bâtiments au tissu urbain et à préserver l'échelle humaine.

La densité résidentielle peut prendre diverses formes afin de s'adapter au cadre bâti existant (implantation, hauteur, gabarit, etc.). En effet, un même seuil de densité peut être atteint avec différentes typologies de bâtiment (ex. : maison en rangée, triplex, unité d'habitation accessoire (UHA)⁴). Il est également possible de faire croître le nombre de logements par des emprises plus importantes au sol, sans pour autant augmenter la hauteur des bâtiments. Les deux figures suivantes présentent des exemples de densification d'un secteur, sur une même superficie - un secteur résidentiel unifamilial (huit logements) pourrait être transformé selon plusieurs formes d'intensification urbaine.

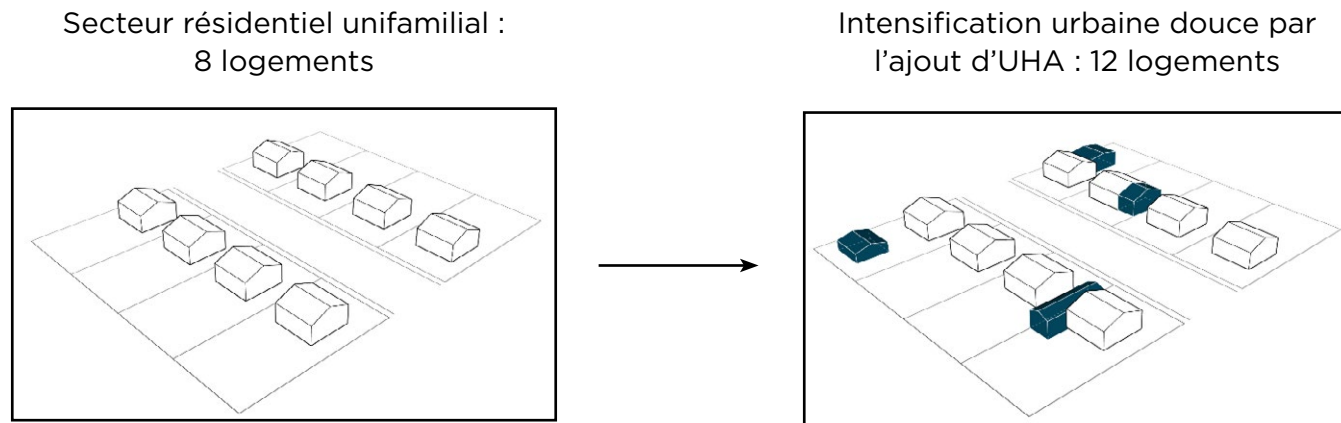


Figure 1 : Exemple d'intensification urbaine douce

3. Mesurer la densité moyenne nette par type de construction pourra orienter la MRC dans l'identification des seuils de densité appropriés en fonction de ses espaces disponibles, de ses objectifs d'aménagement ainsi que des cibles qu'elle aura définies pour l'indicateur stratégique visant la variation du nombre et des parts de logements, par type de construction résidentielle. La MRC est invitée à consulter la fiche méthodologique sur cet indicateur accessible [en ligne](#) (orientation 4).

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

Intensification urbaine intermédiaire par l'ajout de jumelés, de maisons de ville et de duplex : 18 logements

Intensification urbaine élevée par l'ajout de multiplex (4-6 logements) et possibilité de logements en rez-de-jardin : 34 logements

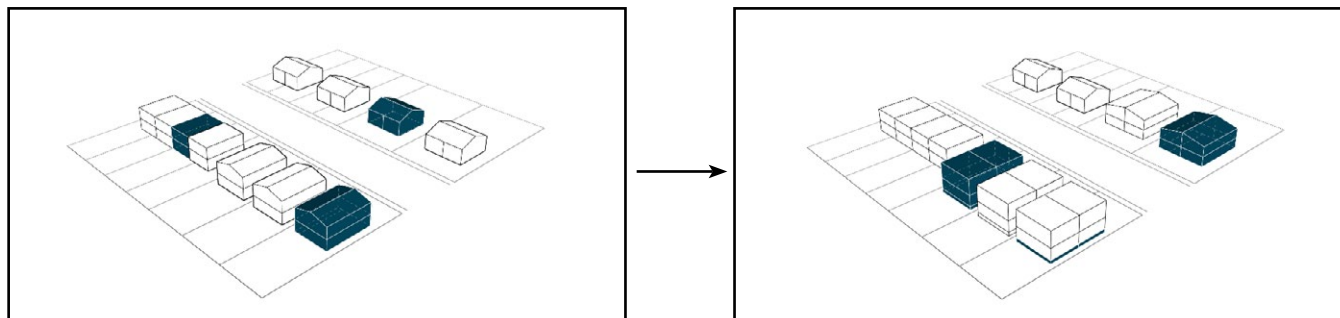


Figure 2 : Exemple d'intensification urbaine élevée

Capacité des équipements et des infrastructures

L'augmentation de la densité contribue à optimiser l'utilisation des réseaux et des équipements collectifs existants, mais elle peut aussi créer une pression sur ceux-ci (augmentation de la consommation d'eau, impacts sur la qualité de l'eau et la gestion des eaux usées). De plus, l'arrivée de nouveaux ménages dans un secteur peut créer des besoins pour de nouveaux équipements collectifs relatifs aux secteurs de la santé, de l'éducation, de la culture, des sports et des loisirs (école, bibliothèque, parc, terrain de jeux, etc.).

La MRC doit tenir compte des infrastructures et des équipements existants dans sa planification en vérifiant, si nécessaire, leur capacité auprès des municipalités locales et des ministères et organismes concernés (ministère de l'Éducation, ministère de la Santé et des Services sociaux, centres de services scolaires, etc.).

Empiètements dans les milieux naturels et agricoles

Des seuils de densité suffisamment élevés doivent être prévus pour éviter ou limiter l'expansion de l'urbanisation dans les milieux naturels et agricoles. Ainsi, cela démontre que des efforts ont été faits en termes de densification et de rentabilisation des équipements et des infrastructures avant de planifier un empiètement dans un milieu naturel ou agricole, et ce, tout en tenant compte des caractéristiques du milieu.

Secteurs à densifier

Les MRC des groupes A, B et C s'assurent que les seuils de densité sont plus élevés dans les secteurs :

- centraux : de façon à contribuer à la vitalité des centres-villes, des noyaux villageois ou des cœurs de quartier;
- à consolider : afin de tirer profit de leur plein potentiel et de concourir à leur requalification ou à leur redéveloppement;
- desservis par les réseaux d'aqueduc et/ou d'égout : pour contribuer à leur rentabilisation;
- à distance de marche du transport collectif existant ou projeté, selon les caractéristiques du milieu : pour encourager son utilisation;

- à distance de marche des grands générateurs de déplacements, s'ils sont compatibles avec les usages résidentiels et selon les caractéristiques du milieu : afin de favoriser leur accessibilité pour un plus grand nombre de personnes.

Ainsi, un secteur central pourrait accueillir des densités plus élevées qu'un secteur plus excentré au sein d'un PU. De même, à l'échelle de la MRC, le seuil de densité dans une grande ville devrait être plus élevé que celui déterminé pour le centre d'une ville de taille moyenne ou celui d'un noyau villageois.

Bien que les MRC des groupes D, E et F n'aient pas d'attente à ces égards, afin de contribuer à consolider les milieux de vie, elles sont également invitées à tenir compte de ces principes, en les adaptant selon leurs particularités territoriales.

De plus, les MRC des groupes D et E s'assurent que le seuil de densité prévu dans le pôle principal d'équipements et de services exprime une hausse par rapport à l'existant.

Le redéveloppement et la requalification

En plus d'offrir de nouvelles possibilités de développement, le redéveloppement⁵ et la requalification⁶ permettent d'optimiser l'utilisation du sol et d'améliorer la qualité des milieux de vie, entre autres par l'ajout de nouveaux usages ou d'activités (logements, commerces, équipements collectifs, espaces publics, etc.) dans des secteurs déjà urbanisés. La requalification des centres commerciaux monofonctionnels, auxquels sont intégrés des usages résidentiels ou des services, par exemple, peut permettre une plus grande mixité des usages et contribuer à l'augmentation des densités moyennes.

Il est attendu que le tissu urbain existant soit consolidé en priorisant le redéveloppement et la requalification. La détermination de seuils de densité plus élevés dans les secteurs à consolider, c'est-à-dire les secteurs qui comprennent plusieurs espaces sous-utilisés, contribue à mieux utiliser l'espace disponible. Pour déterminer les espaces sous-utilisés, la MRC est invitée à consulter le document d'accompagnement *Évaluation des espaces à des fins résidentielles*⁷.

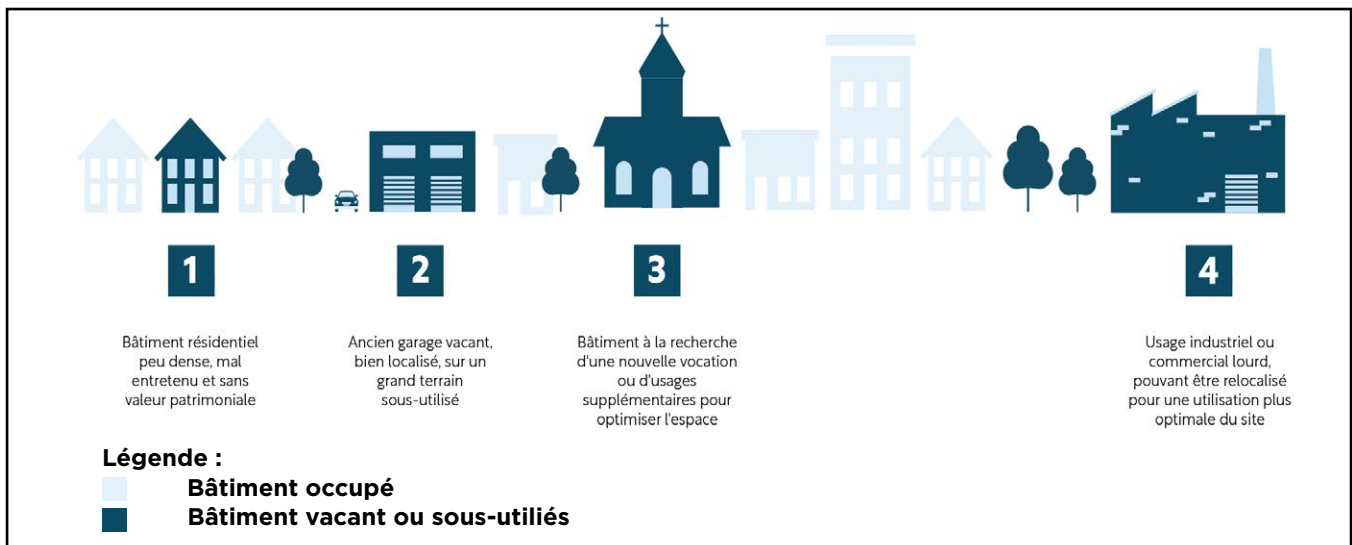


Figure 3 : Exemples d'espaces ou de bâtiments à requalifier

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

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

7. Le document d'accompagnement est accessible [en ligne](#) (orientation 4).

EXEMPLES DE MISE EN ŒUVRE

Comme l'indique sa définition dans le [glossaire du document d'OGAT](#), le terme « moyen » réfère à des mesures, à des dispositions normatives ou à des critères qui sont intégrés au document de planification et qui doivent se traduire dans la réglementation locale d'urbanisme afin d'assurer la mise en œuvre de l'attente gouvernementale. Plusieurs moyens peuvent permettre à la MRC de contribuer à la consolidation du tissu urbain existant. À titre d'exemple, une MRC pourrait, dans son SAD :

- permettre les habitations jumelées ou en rangée et les multilogements dans les PU;
- permettre, au sein des PU desservis par des réseaux d'aqueduc et d'égout, la construction et l'aménagement d'UHA par subdivision ou agrandissement d'un bâtiment principal ou par l'ajout d'une UHA détachée du bâtiment principal;
- exiger, à l'intérieur des PU, que toute construction soit desservie par les réseaux d'aqueduc et d'égout;
- exiger, pour un secteur stratégique sur le territoire, l'adoption d'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble et prévoir les critères à respecter pour encadrer la requalification de ce secteur.

Une MRC des groupes D à F pourrait, à l'instar des exigences applicables à celles des groupes A, B et C, établir des seuils de densité minimale ou des coefficients d'occupation du sol plus élevés dans certains secteurs de son territoire, notamment les secteurs centraux et ceux à consolider.



OUTILS ET SOURCES DE DONNÉES

Cette section regroupe, de façon non exhaustive, diverses sources de données et différents documents utiles pour répondre à l'attente 4.2.2.

Sources de données

Seuil minimal de densité résidentielle

- L'outil « Analyse spatiale »⁸, disponible dans l'application Territoires, estime la densité de logements brute et nette à l'intérieur d'un polygone pour les propriétés résidentielles (catégorie d'utilisation 1 au rôle d'évaluation foncière). L'outil fournit :
 - la densité nette;
 - la densité brute;
 - le nombre de logements;
 - la superficie occupée par les terrains résidentiels;
 - la superficie du polygone.

Cet outil ne prend pas en compte les propriétés commerciales, industrielles ou agricoles. Ainsi, les logements situés dans un immeuble commercial ne sont pas pris en compte dans le calcul de la densité par cet outil.

- La fiche méthodologique [Indicateur stratégique : densité résidentielle nette à l'intérieur des PU](#) (orientation 4) fournit une méthodologie du calcul de la densité résidentielle à laquelle la MRC peut se référer.

Documentation

- Carrefour de Vivre en Ville, [Densification mode d'emploi | Dossier spécial](#), s. d.
- Communauté métropolitaine de Québec, [Exemples de densité sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Québec](#), 2018, 36 pages.
- Ville de Montréal, [Décoder la densité – Réalisé dans le cadre de l'élaboration du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050](#), 2020, 153 pages.
- Vivre en Ville, [Croître sans s'étaler : Leçons de trois expériences nord-américaines de reconstruction de la ville sur elle-même](#) (coll. Inspirer le Québec, n° 8), 2016, 129 pages.
- Vivre en Ville et Écobâtiment, [Réussir l'habitat dense : dix clés pour des habitations compactes, attrayantes et performantes](#) (coll. Outiller le Québec, n° 9), 2017, 132 pages.

8. La MRC est invitée à consulter le tutoriel *Navigateur – Outil de localisation et densité* et le guide d'utilisation du *Navigateur géographique accessibles en ligne*.

