

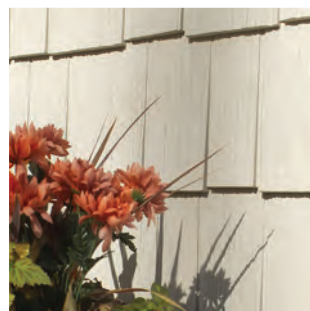
REVUE DE L'ORDRE DES URBANISTES DU QUÉBEC



URBANITÉ



Renouvellement urbain



La Polyvalence de la conception n'est que le début.

Le Québec
Choisit le
Vinyle

Commencez par le fait que seuls les revêtements de vinyle offrent la palette diversifiée de profils pré-finis, couleurs, textures, garnitures et accessoires pour répondre à un éventail de styles de balayage à domicile et de goûts de conception.

Maintenant, considérons la façon dont il a été prouvé pour résister à l'épreuve du temps, y compris la rétention de la couleur, avec considérablement moins d'impact sur l'environnement que le fibrociment ou la

brique. Puis ajouter quelques-unes des garanties les plus longues et les plus fortes dans l'industrie du revêtement.

Magnifiquement polyvalent. Vérifiable vert. Une valeur sans égale. Il n'est pas étonnant que le revêtement de vinyle d'aujourd'hui est le revêtement extérieur le plus populaire au Canada.



Pour en savoir plus
www.choisitlevinyle.org



Le réaménagement de la place Pierre-Boucher et du parc du Platon dans l'arrondissement historique de Trois-Rivières est emblématique du renouvellement urbain trifluvien. Par la qualité de son design, de son intégration et son esthétique, le projet aura redonné à ce lieu fondateur toute son importance symbolique et historique.

» **Mot du président** 4
Donald Bonsant, urbaniste

» **Actualités** 5

Distinctions pour le réaménagement du Vieux-Trois-Rivières

Sarah Kraemer, urbaniste-stagiaire

Les eaux du Québec mieux protégées

François Goulet, urbaniste

» **Lecture** 7

Comment faire vieillir les villes intelligentes ?

Francis Lepage, urbaniste

Gestion durable du stationnement, un nouveau guide

Félix Gravel, urbaniste-stagiaire

ONU-HABITAT

La rue, espace clé d'une ville prospère

André-Anne Cadieux, urbaniste-stagiaire

KITAKINAN

La ville, milieu autochtone

Jacques Trudel, urbaniste

» **Pratique régionale** 10

LA CONSERVATION DES MILIEUX NATURELS PAR LES MUNICIPALITÉS
Pouvoirs et arguments

Jean-François Girard

» **Pratique municipale** 14

DRUMMONDVILLE

Réhabilitation d'une friche industrielle patrimoniale

Fay Roy-Langelier et François Dufaux

» **International** 17

ONU-HABITAT

Une analyse de la question urbaine dans le monde

Charlotte Horny, urbaniste

dossier Regards sur le renouvellement urbain

» ENTRETIEN AVEC CLÉMENT DEMERS,
URBANISTE ÉMÉRITE
Oser le développement urbain 20
Propos recueillis par Amélie Castaing-Rigaud,
urbaniste-stagiaire

» CONTRER L'ÉTALEMENT
**Reconstruire les villes et
les banlieues sur elles-mêmes** 22
David Paradis, urbaniste

» LE PLATEAU CENTRE DE SAINTÉ-FOY
**Une planification à long terme
pour un secteur en transformation** 25
Diane Collin, urbaniste

» **La requalification de la cour
de voirie Honoré-Beaugrand** 29
André-Anne Cadieux, urbaniste-stagiaire

» **L'habitation communautaire,
levier de mixité sociale** 32
Edith Cyr

» MISSION D'ÉTUDE
**Le renouvellement urbain
en Fennoscandie** 35
Jean-François L. Vachon, urbaniste

» ENTRETIEN AVEC CHANTAL TALLAND
Croire au potentiel des quartiers 38
Propos recueillis par Amélie Castaing-Rigaud,
urbaniste-stagiaire

» BUFFALO
**Revitaliser un quartier
à la fois ne suffit pas** 40
Joël Thibert, urbaniste

» **Chronique juridique** 42

Les enjeux du zonage religieux

Frédéric Dejean

» **Regard sur le passé** 44

ÉVALUATION DES GRANDS PROJETS

La saga inachevée du Projet Archipel

Jacques Trudel, urbaniste

» **Nouvelles de l'Ordre** 47

**Comité développement durable,
les chantiers progressent**

SOUPER-CONFÉRENCE DES URBANISTES DE L'OUTAOUAIS

Urbanisme et gouvernance

Marie-Josée Casaubon, urbaniste

**Geneviève Masson nommée directrice
des communications**

» **À l'agenda** 50



Le renouvellement urbain, un défi lancé à l'urbaniste!



En cette saison automnale, après des vacances bien reposantes (je l'espère!), c'est le temps de retourner à nos projets respectifs, mais aussi de se questionner sur nos façons de faire, comme nous le propose le thème de ce présent numéro : *Le renouvellement urbain*. C'est en mettant en évidence la complexité des processus et des enjeux entourant le travail de l'urbaniste en relation avec cette réalité que j'aimerais aborder le sujet avec vous.

Dans la plupart des projets de renouvellement urbain, la multitude des parties prenantes fait en sorte que la tâche devient rapidement très imposante. Les citoyens, les élus, les usagers du territoire, les commerçants, les entreprises, les services publics et autres ont généralement des besoins et des points de vue différents. Concilier les intérêts de chacun au bénéfice de la collectivité et du bien public devient alors un défi gigantesque.

Le rôle de l'urbaniste se limitant trop souvent à réglementer les transformations du milieu urbain, plusieurs en viennent à percevoir ses interventions comme un frein à l'innovation, d'autant plus que, dans bien des cas, la réglementation s'avère lourde, difficilement applicable et incompréhensible pour les différents acteurs du renouvellement. Pourtant, n'est-ce pas le savoir et les capacités d'innovation de l'urbaniste qui devraient transparaître dans des projets de renouvellement urbain? Malheureusement, ce que l'on retient trop souvent, c'est la lourdeur de la réglementation qui allonge notamment les délais d'approbation, entraînant frustrations et déceptions chez la population, les élus et les acteurs économiques concernés.

L'urbaniste, comme agent de changement, devrait plutôt pouvoir influencer les acteurs économiques et politiques par des propositions concrètes, viables et durables, et non seulement en se contentant de réglementer. L'urbaniste devrait également être en mesure de soutenir la population, les élus et les autres parties prenantes de façon à bien faire saisir à chacun les enjeux et les opportunités qu'offre le renouvellement urbain en termes de qualité de vie des citoyens, de vitalité économique des villes et villages du Québec ainsi que de durabilité des aménagements réalisés dans le cadre des projets de redéveloppement.

En fait, pour qu'un projet de renouvellement urbain soit des plus harmonieux, tout en étant respectueux des besoins des acteurs concernés, l'urbaniste devrait faire partie de toutes les étapes de sa mise en œuvre et s'activer à simplifier les différents processus d'approbation. ✨

Le président,
Donald Bonsant, urbaniste

ORDRE DE

PROTÉGER

Réponses à vos questions
sur les ordres professionnels
www.ordredeproteger.com.

Distinctions pour le réaménagement du Vieux-Trois-Rivières

» SARAH KRAEMER, urbaniste-stagiaire

Cet été, Urbanex, une division de la firme Roche Ltée, a obtenu deux prix nationaux pour le réaménagement de la place Pierre-Boucher et du parc Platon dans le Vieux-Trois-Rivières : un certificat de mérite dans le cadre des prix nationaux en design urbain de l'Institut Royal d'Architecture du Canada (IRAC) et le prix d'excellence en urbanisme dans la catégorie du design urbain de l'Institut Canadien des Urbanistes (ICU). L'obtention de ces deux prix reconnaît la qualité du design urbain dans le concept d'ensemble de la réinterprétation des lieux.

Les projets de réaménagement de la place Pierre-Boucher et du parc Platon sont issus d'une réflexion stratégique sur la mise en valeur de l'arrondissement historique de Trois-Rivières. Cette réflexion a souligné l'importance de créer un lien entre le Vieux-Trois-Rivières et la zone portuaire afin d'attirer les visiteurs vers le quartier historique en misant sur le caractère patrimonial des lieux.

Le parc Platon, situé entre la basse-ville (zone portuaire) et la haute-ville (arrondissement historique), a été réaménagé pour le rendre plus accessible et plus visible à travers l'intégration d'un escalier monumental dont les inscriptions gravées dans les marches racontent l'histoire de la ville de Trois-Rivières.

Dans le même axe et à proximité du parc Platon, la place Pierre-Boucher – dite « place du Flambeau » – a été réaménagée pour lui redonner ses titres de noblesse en tant que porte d'entrée du Vieux-Trois-Rivières. Une nouvelle configuration de la place accentue le monument du flambeau et crée un espace urbain convivial et dynamique faisant appel à l'histoire du lieu à travers le design urbain, notamment l'évocation de l'église paroissiale disparue en 1908. La géométrie du site a été également repensée pour sécuriser les déplacements des piétons, réduire l'impact de la circulation automobile et assurer l'intégration de la nouvelle place dans son contexte urbain.

Pour plus d'information sur les prix de l'IRAC et de l'ICU et sur les projets, consultez les sites de l'IRAC (www.raic.org) et de l'ICU (www.cip-icu.ca). ☀



MARC-ANDRÉ GRENIER, PHOTOMAG | CONCEPTION : ROCHE URBANEX PLURITEC



MARC-ANDRÉ GRENIER, PHOTOMAG | CONCEPTION : ROCHE URBANEX PLURITEC



SHUTTERSTOCK / GOA NOVI

Les eaux du Québec mieux protégées

» **FRANÇOIS GOULET**, urbaniste

L'édiction du Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection (RPEP), faite le 16 juillet 2014, instaure des dispositions encadrant notamment les activités d'exploration et d'exploitation pétrolières et gazières pour assurer la protection de l'eau au Québec. Il est entré en vigueur en majeure partie le 14 août 2014.

Dorénavant, une étude hydrogéologique préalable dans un rayon de 2 kilomètres doit obligatoirement être effectuée pour évaluer les répercussions potentielles d'un forage projeté et de son exploitation subséquente. Une distance minimale de 500 mètres devra être maintenue entre un site de prélèvement d'eau souterraine et un sondage stratigraphique ou un site de forage pour le pétrole ou le gaz naturel. Cette distance minimale peut être augmentée si l'étude hydro-géologique préalable en démontre la nécessité.

Le RPEP fixe à 600 mètres la distance séparatrice à la verticale, sous la surface du sol, où il sera interdit de réaliser la complétion par fracturation d'un segment de puits de recherche ou d'exploitation de pétrole ou de gaz naturel.

Le RPEP offre également une série d'allègements aux agriculteurs, et ce, sans compromettre la sécurité des approvisionnements en eau potable.

Dorénavant, une étude de l'impact économique sur les activités agricoles devra être réalisée par les municipalités pour un nouveau prélèvement d'eau. L'épandage est maintenant permis à plus de 100 mètres du site de prélèvement d'eau souterraine s'il s'agit d'une aire de vulnérabilité moyenne. L'épandage est toujours permis à partir de 30 mètres dans une aire de vulnérabilité faible.

La distance séparatrice de 300 mètres est abolie entre un puits et les amas au champ (stockage de déjections animales ou de compost) lorsqu'il s'agit d'une aire de vulnérabilité faible. Des bâtiments d'élevage d'animaux ou des ouvrages de stockage sont maintenant permis à plus de 100 mètres d'un site de prélèvement d'eau souterraine si l'étanchéité est attestée par un professionnel, et ce, même dans les aires de vulnérabilité moyenne ou élevée.

Toutefois, il est maintenant interdit d'épandre des matières fertilisantes à moins de 500 mètres en amont et de 50 mètres en aval d'un site de prélèvement d'eau de surface situé en rivière sur une bande de terre de 10 mètres le long des berges.

Le RPEP remplace dorénavant le Règlement sur le captage des eaux souterraines. L'application de certaines dispositions confiées aux municipalités n'entrera en vigueur qu'en mars et avril 2015. Pour en savoir plus : www.protegeonsleau.gouv.qc.ca



Comment faire vieillir les villes intelligentes ?

» FRANCIS LEPAGE, urbaniste

Entre marketing politique et possibilités technologiques, le concept de ville intelligente demeure un concept aussi attrayant que flou. Dans son essai intitulé : *Smart City : Théorie et critique d'un idéal auto-réalisateur*, Antoine Picon, ingénieur, architecte et docteur en histoire, avance l'hypothèse que la ville dotée d'une certaine forme d'intelligence existe déjà.

De nombreux exemples de l'informatique ubiquitaire tels que la géolocalisation ou la réalité augmentée illustrent les profondes transformations de l'expérience urbaine. Les villes se transforment en systèmes d'information renseignant usagers, opérateurs et décideurs en temps réel. Le potentiel que revêtent les technologies numériques en termes de contrôle, de suivi et d'efficacité managériale est grand. Mais au-delà des avantages, l'application des technologies numériques soulève des questions d'ordre moral. La distinction entre opérateurs et usagers devient floue. Ce constat ébranle la notion de gouvernance établie.

L'imaginaire des écrivains et des scénaristes a transmis une vision de la ville intelligente dirigée depuis une salle de contrôle centralisée. Mis à part la maintenance des infrastructures de base et la coordination des services publics, la ville intelligente se construit plutôt dans un esprit de partage de l'information, souligne l'auteur. Sans cette approche conversationnelle – homme-machine – le concept de ville intelligente s'appuie sur une approche exagérément simplifiée de la ville.

Ce brillant essai est un incontournable pour quiconque s'intéresse à la ville intelligente. L'auteur nous laisse sur un questionnement déterminant : « Nous vivons déjà dans la ville intelligente et celle-ci paraît figée dans une jeunesse sans âge. [...] Comment faire vieillir les villes intelligentes ? » ✨



Antoine Picon,
*Smart City : Théorie et critique
d'un idéal auto-réalisateur*,
Éditions B2, Paris, 2013

Voir tous les défis du développement urbain durable

Centre universitaire de formation
en environnement et
développement durable



FORMATION CONTINUE :

Diplôme de 2^e cycle en gestion de l'environnement
Possibilité de poursuivre à la maîtrise en environnement

Microprogramme de 2^e cycle en vérification
environnementale

Microprogrammes de 2^e cycle de perfectionnement
en environnement I et II



UNIVERSITÉ DE
SHERBROOKE | Voir au futur

Formation offerte à Longueuil et Gatineau,
ou ailleurs selon la demande

À temps partiel, horaires adaptés pour les
personnes sur le marché du travail

Étudiants provenant de disciplines variées

SOIRÉE D'INFORMATION
Longueuil : 2 octobre 2014, 18 h 30

DÉTAILS ET INSCRIPTION
USherbrooke.ca/Environnement
1 866 821-7933

Gestion durable du stationnement, un nouveau guide

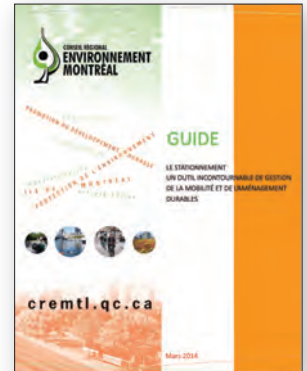
» FÉLIX GRAVEL, urbaniste-stagiaire

Le guide publié par le Conseil régional de l'environnement de Montréal (CRE-Montréal), *Le stationnement, un outil incontournable de gestion de la mobilité et de l'aménagement durables*, offre des pistes novatrices pour que le stationnement soit géré différemment par les urbanistes.

À l'heure où l'on cherche comment financer l'entretien d'un réseau routier vieillissant, où les automobilistes souffrent de la congestion chronique sur le réseau, où l'on cherche à réduire les impacts négatifs liés à la présence de l'automobile en ville comme les émissions de GES, la dépendance au pétrole et les impacts sur l'environnement, où l'on souhaite faire davantage bouger la population, où l'on veut améliorer la vitalité économique et la qualité du milieu de vie dans les villes, on se rend compte que la façon actuelle de gérer le stationnement non seulement n'y répond absolument pas, mais contribue à exacerber les problèmes.

Présentée comme une source de problèmes dans nos villes, la question du stationnement devient une solution lorsqu'une stratégie de gestion intégrée est mise de l'avant. Dans le guide, beaucoup d'exemples concrets d'actions posées dans diverses villes dans le monde font la démonstration de la diversité d'outils disponibles pour mieux gérer ces espaces consacrés à l'automobile. Le CRE-Montréal souhaite ainsi ouvrir de nouvelles perspectives dans ce domaine pour les villes du Québec qui, par l'application de nouvelles pratiques, ne pourront qu'en retirer des bénéfices, et ce, non seulement du point de vue de l'environnement, de l'aménagement et du transport, mais aussi sur les plans économique et social. ✨

CRE-Montréal, *Le stationnement, un outil incontournable de gestion de la mobilité et de l'aménagement durable*, 2014, 85 pages.



ONU-HABITAT

La rue, espace clé d'une ville prospère

» ANDRÉ-ANNE CADIEUX, urbaniste-stagiaire

Le rapport intitulé *Streets as public spaces and drivers of urban prosperity*, publié par ONU-Habitat (en anglais seulement), explique la notion de « prospérité urbaine » de même que « l'index de prospérité des villes » (*City Prosperity Index* ou CPI), issu des travaux réalisés dans le cadre du *Monitoring Urban Inequities Program*. Dans sa première version, le CPI comprenait cinq dimensions servant à mesurer la prospérité urbaine : la productivité, le développement des infrastructures, la qualité de vie, l'équité et l'inclusion sociale ainsi que la durabilité environnementale¹. Dans une nouvelle version du CPI, le concept de « rue prospère » a été ajouté, un terme étroitement lié à la reconnaissance de la multifonctionnalité de la rue.

Ce document constitue une première tentative de mesurer la « connectivité des rues » en tant qu'élément clé d'une ville prospère dans le cadre du CPI, ce qui traduit la reconnaissance de l'importance de la rue, entre autres, pour la mobilité des personnes et des marchandises, la santé publique, la vitalité commerciale, la planification des infrastructures urbaines

et, avant tout, en tant qu'espace public. Au total, soixante villes de régions développées et en développement ont été sélectionnées pour faire partie de l'étude.

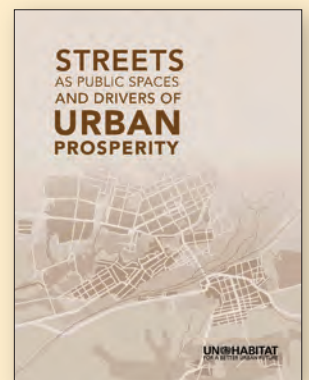
Le premier chapitre du rapport propose une perspective historique de l'organisation des rues, rappelant leurs différentes fonctions politiques, économiques et sociales ainsi que l'impact de ces fonctions sur leur configuration (largeur, trame organique ou orthogonale). Le deuxième chapitre définit le concept de « rue prospère » ainsi que la méthodologie et les paramètres utilisés pour mesurer la connectivité, grâce au *Composite Street Connectivity Index* (CSCI).

Les deux chapitres suivants dressent un portrait de l'espace dédié à la rue, notamment sa place dans la sphère publique et les politiques mises en place pour favoriser la rue comme espace public dans les pays développés et en développement. Le cinquième et dernier chapitre fait état des résultats du CPI obtenu dans les différentes villes de l'étude. Les villes qui obtiennent un CPI supérieur à 0.800 (sur 1) sont des villes qui bénéficient d'une grande connectivité de leur réseau routier, possèdent un bon

développement de leurs infrastructures, ont une forte productivité et une efficacité environnementale élevée ainsi qu'un bon niveau d'inclusion et d'équité sociale. Par exemple les villes de Paris et de Toronto obtiennent un CPI égal ou supérieur à 0.900 (sur 1) alors que les villes de Nairobi et La Paz obtiennent un CPI inférieur à 0.600.

Comme le mentionne le document, l'adage « ce qui se mesure se réalise » donne un sens au travail accompli par ONU-Habitat. Le CPI se veut un outil pour inciter les villes à adopter de nouvelles politiques favorisant l'aménagement de rues complètes et viables dans l'optique d'atteindre une prospérité urbaine. ✨

UN-Habitat (2013). *Streets as public spaces and drivers of urban prosperity*. 152 p.



¹ Pour un énoncé plus détaillé de ces dimensions, voir l'article de Charlotte Horny dans la chronique internationale de ce numéro, page 17.

KITAKINAN

La ville, milieu autochtone

» JACQUES TRUDEL, urbaniste

Tout ce qui concerne la ville comme milieu intéresse les urbanistes. *Kitakinan... parce que la ville est aussi autochtone*, est un ouvrage à caractère d'abord anthropologique. S'il n'aborde que très indirectement les questions d'aménagement, il mérite néanmoins notre attention. Non seulement nous rappelle-t-il la réalité encore et toujours négligée qu'est chez nous la présence autochtone, particulièrement en milieu urbain, mais il explore également les formes d'inscription dans les milieux de vie urbains qui en découlent et qui peuvent modifier le sens des lieux où l'aménagement est susceptible d'intervenir. Comme l'indique la préface d'Édith Cloutier, « *la ville devient un lieu propice qui favorise l'expression d'une nouvelle forme de citoyenneté chez les Premiers Peuples* ».

L'auteure de l'ouvrage, l'anthropologue Frédérique Cornellier, est agente de recherche à l'Université du Québec en Abitibi-Témiscamingue et animatrice d'un projet qui vise à favoriser la réussite scolaire des élèves autochtones. Son livre est le fruit de travaux de recherche qu'elle a effectués à Val d'Or, une ville fréquentée par plusieurs générations de diverses nations et communautés et où bon nombre d'Autochtones se sont établis de façon plus ou moins permanente.

Le titre *Kitakinan* est emblématique de l'ensemble du propos. C'est un mot algonquin qui signifie « notre territoire », mais avec une nuance particulière qui ajoute la notion d'en « faire partie » (p. 17). Il s'agit bien de reconnaître l'émergence

d'une communauté autochtone qui se dote d'une structure sociale de type urbain s'inscrivant dans son environnement. L'approche originale adoptée consiste ainsi à aborder la ville en tant que nouvel environnement autochtone. Comme l'exprime l'auteure : « *Cette démarche se veut novatrice en anthropologie car elle traite de deux populations (les autochtones et les non-autochtones) et d'un environnement (la ville) rarement liés sous l'angle de relations multilatérales.* »

Après une introduction qui explicite l'approche adoptée, quatre chapitres exposent successivement l'historique du milieu étudié, soit la ville de Val-d'Or et le contexte régional de l'Abitibi-Témiscamingue, les réseaux et modes de structuration sociale adoptés par les Autochtones dans ce milieu, les lieux fréquentés au quotidien avec leur implication sur la participation aux activités urbaines et finalement, les dynamiques sociales qui s'instaurent avec la population et ce qui en résulte en termes d'interrelations et de perceptions.

L'observation des lieux fréquentés et habités fait l'objet d'une insistance particulière, et c'est ce qui permet le mieux de voir les relations concrètes avec l'aménagement du territoire, selon ses dimensions plus ou moins grandes de convivialité, d'adaptabilité et d'ouverture à la diversité. C'est ce qui permet aussi d'imaginer comment certaines dispositions d'aménagement et certaines formes d'équipements urbains peuvent faciliter le côtoiement positif et la cohabitation harmonieuse des communautés.



L'aménagement et l'occupation du territoire doivent refléter la présence autochtone dans le respect des spécificités, des cultures et des droits, partout où il est pertinent de le faire. Le principe en est d'ailleurs reconnu à l'article 5 de la *Loi pour assurer l'occupation et la vitalité des territoires* (projet de loi 34). Toutefois, les orientations d'aménagement ont rarement su, jusqu'à maintenant, comment intégrer cette préoccupation qui demeure peu présente dans les outils d'aménagement. L'apport majeur de ce livre pour le milieu urbanistique sera d'alimenter notre réflexion sur cette importante question. ✨

Frédérique Cornellier. *Kitakinan... parce que la ville est aussi autochtone*. Éditions du Quartz, Collection Bâton de parole, 2013, 165 pages.

L'auteure de la préface, Édith Cloutier, directrice générale du Centre d'amitié autochtone de Val-d'Or, est une personnalité autochtone reconnue pour son implication de longue date dans le mouvement des Centres d'amitié autochtones du Québec.



LA CONSERVATION DES MILIEUX NATURELS PAR LES MUNICIPALITÉS

Pouvoirs et arguments

Les municipalités sont de plus en plus placées sur la ligne de front en matière d'environnement, en général, et de conservation des milieux naturels (milieux humides ou boisés), en particulier. Or, en cette dernière matière, les lois encadrant le monde municipal, ainsi que le *Code civil du Québec*, offrent une panoplie d'outils permettant aux pouvoirs municipaux d'intervenir en faveur de la conservation des milieux naturels sur leur territoire.

» JEAN-FRANÇOIS GIRARD

Pendant longtemps, les élus ont hésité à faire usage de ces outils, de crainte de se voir attaquer devant les tribunaux pour expropriation déguisée. Ce *statu quo* observé pendant plusieurs années a fait la part belle des développeurs qui ont profité de ces années de laisser-faire pour continuer le développement du territoire.

Pourtant, les constats sont aujourd'hui inquiétants : les milieux naturels occupent une part de moins en moins grande du territoire dans les milieux urbains et périurbains. Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) expose :

- la superficie totale des milieux boisés sur le territoire de la CMM est de 19,2 %;
- les milieux humides occupent 4,6 % de ce même territoire;
- la superficie actuelle des aires protégées sur le territoire de la CMM est de 9,6 %; et
- la superficie du territoire de la CMM présentant un potentiel de conservation est de 21,1 %.

Or, il est reconnu dans la littérature scientifique qu'il peut y avoir une baisse significative de la diversité biologique lorsque le couvert forestier d'une région passe sous le seuil de 30 % de la surface d'un territoire.¹ On constate donc que, dans la situation actuelle, la superficie couverte par les milieux naturels sur le territoire de la CMM est en deçà des seuils critiques pour le maintien des équilibres écosystémiques dynamiques.

Mais les choses changent. En mai 2014, la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville a publié un premier « plan de conservation » par lequel elle entend protéger 91 % des milieux humides encore présents sur son territoire². Le PMAD de la CMM, pour sa part, propose de protéger les milieux naturels sur 17 % de son territoire, osant même suggérer qu'il faudra y augmenter la superficie des espaces boisés jusqu'à atteindre le seuil critique de 30 %.

Comment atteindre ces objectifs? Et surtout, comment assurer la protection

véritablement compte de la capacité de support du milieu³.

Sur la base du cinquième enjeu de son plan quinquennal « L'environnement : l'urgence d'agir », la Conférence régionale des élus de Montréal (CRÉ de Montréal), pour sa part, souhaite développer de nouvelles pratiques et de nouveaux espaces propices à la protection des espèces et à la préservation de la biodiversité. C'est dans ce contexte que nous fut confié le mandat, au cours de l'année 2013, de dresser un tableau présentant de façon exhaustive et compa-

« [...] les municipalités du Québec doivent pleinement assumer les pouvoirs qu'elles détiennent en matière d'aménagement du territoire pour mettre en place les conditions d'un développement de leur territoire qui tienne véritablement compte de la capacité du support du milieu. »

de tous les milieux naturels qui méritent d'être protégés sans, obligatoirement, en faire l'acquisition? Parce que là réside le véritable enjeu : nous ne serons jamais assez riches, collectivement, pour acquérir tout ce qui mérite d'être protégé. Est-ce à dire que les milieux naturels qui ne peuvent être acquis par les autorités publiques sont irrémédiablement condamnés à être développés? Nous ne le croyons pas et, en cela, nous sommes d'avis que les municipalités du Québec doivent pleinement assumer les pouvoirs qu'elles détiennent en matière d'aménagement du territoire pour mettre en place les conditions d'un développement de leur territoire qui tienne

relative les mécanismes offerts par le régime juridique, le tout dans la perspective d'habiliter davantage les acteurs municipaux en faveur de la conservation des milieux naturels⁴.

En peu de mots nous dirons : l'intendance publique doit précéder les mesures d'intendance privée.

Ici, une petite explication s'impose. On observe que le domaine de la conservation se divise en deux volets : la conservation réalisée suite à des initiatives étatiques, c'est ce que nous pourrions appeler l'*intendance publique*, pour l'opposer à l'*intendance privée*, qui constitue le deuxième volet de la

1 DUCHESNE, S., BÉLANGER, L., GRENIER, M., HONE, F. (1999), *Guide de conservation des corridors forestiers en milieu agricole*, Environnement Canada, Service canadien de la faune, 60 pages, cité dans COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL, *Projet de Plan métropolitain d'aménagement et de développement*, avril 2011, p. 114.

2 Éric-Pierre CHAMPAGNE, « Saint-Bruno veut ralentir le développement sur son territoire », *La Presse*, 23 mai 2014.

3 La *Loi sur le développement durable* pose le principe que « les activités humaines doivent être respectueuses de la capacité de support des écosystèmes et en assurer la pérennité » (art. 6, par. m).

4 Le rapport de recherche juridique peut être consulté à l'adresse suivante : <http://rapport.credemontreal.qc.ca/doc/cre-de-montreal/rapportrecherche/2014022502/#2>

conservation. Afin de réaliser des projets de conservation, l'État dispose d'un *corpus* législatif lui permettant de protéger certaines caractéristiques patrimoniales particulières, en fonction des buts et objectifs de la loi utilisée. Le deuxième volet de la conservation, l'intendance privée, permet pour sa part d'atteindre une complémentarité avec les actions de l'État. Ainsi, l'intendance privée, aussi parfois appelée *conservation volontaire*, pourrait être définie par l'ensemble des initiatives de conservation prises sous la gouverne de particuliers, de personnes morales de droit privé ou de toute autre forme d'organisation à caractère privé. Ainsi, l'intendance privée est généralement le fait d'*organismes de conservation*, soit des organisations communautaires qui assurent la protection de ces sites stratégiques pour le bénéfice de la collectivité. Canards Illimités, Nature-Action Québec et Conservation de la nature font certainement partie des organismes les plus connus en ce domaine au Québec.

Dans ce *continuum* allant de l'intendance publique à l'intendance privée, les municipalités se trouvent à l'interface entre les deux types d'intendance. Disposant d'importants pouvoirs réglementaires, les municipalités jouent un rôle important, voire fondamental, dans le devenir de leur territoire. On constate en effet que la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)* offre aux municipalités les pouvoirs nécessaires pour protéger plus particulièrement deux types de milieux, soit les milieux humides et les boisés. L'étude des principes développés par la jurisprudence nous permet d'avancer qu'il est possible de protéger des milieux naturels sans nécessairement passer par un zonage de « conser- vation ». Il s'agit plutôt, à partir des dispositions pertinentes de la *LAU*, d'imposer des restrictions à la gamme des usages anthropiques pouvant se dérouler sur un immeuble de façon à favoriser le maintien de l'intégrité des milieux naturels qui s'y trouvent.

En fait, il y a lieu de constater comment le zonage municipal crée le marché. Deux auteurs français expliquent :

Il est admis par la doctrine et la jurisprudence qu'une municipalité peut, par l'effet de son règlement de zonage, confisquer une partie de la valeur économique d'une propriété en y limitant les usages possibles auxquels le propriétaire pourrait autrement affecter son immeuble. Ainsi :

Dans la cause *Taylor Blvd. Realities Ltd. c. City of Montreal*, [1964] R.C.S. 195, la Cour suprême a rejeté la réclamation des demandeurs qui se plaignaient que le changement de zonage de multi-résidentiel à unifamilial avait fait diminuer la valeur de leur propriété;

Le jugement dans l'affaire *Welbridge Holding Ltd. c. Greater Winnipeg (The Metropolitan Corporation of)*, [1971] R.C.S. 957 établit que l'exercice par une municipalité de son pouvoir de réglementation en matière de zonage n'est pas susceptible d'indemnisation que cet exercice ait fait augmenter ou diminuer la valeur des propriétés; c'est là un risque couru par le public en général;

Dans la cause *Hartel Holdings Co. c. Calgary (Ville)*, [1984] 1 R.C.S. 337, par suite du gel de son terrain par la Ville qui voulait s'en porter acquéreur pour l'aménager en parc, le propriétaire foncier a été privé de la valeur qu'il aurait pu tirer de son terrain s'il avait été loti à des fins d'habitation. Mais, comme la loi permet une telle opération, le propriétaire doit, dans l'intérêt public, supporter le préjudice qui en résulte;

Dans la cause *Sainte-Anne-des-Plaines (Ville) c. Dickie*, REJB 2000-21649 (C.A.), « il est clair que les difficultés économiques ou techniques afférentes à l'exercice d'un usage ou la rigueur des conditions imposées, ne confèrent pas un caractère prohibitif à un règlement » (par. 13);

Dans la cause *Société en commandite Roselin c. Sept-Îles (Ville)*, EYB 2005-82984 (C.S.), le jugement établit que le règlement de zonage étant adopté au bénéfice de la collectivité des citoyens, le seul préjudice économique ne peut soutenir la demande en inopposabilité.

Et « puisqu'il s'agit d'une technique d'aménagement qui s'exerce par réglementation et non par expropriation, il n'y a aucune indemnité payable pour cette confiscation ».⁶

« Lorsqu'on laisse au marché le soin de décider des usages du sol, l'activité la plus rémunératrice prévaut en chaque lieu. De fait, dès lors que certains usages sont utiles à la collectivité mais ne peuvent être suffisamment rémunérés par le marché, la question de leur préservation se pose. En France, le zonage a constitué l'instrument privilégié de l'intervention publique pour préserver les usages du sol menacés. Il a pour but de créer des marchés segmentés en fonction des types d'usage du sol. »⁵

Forcément, le zonage municipal crée donc un marché des biens fonciers selon les affectations des différentes portions du territoire municipal.

Or, en matière de zonage, le législateur municipal n'est pas tenu de suivre l'affectation que privilégieraient les lois du marché.⁷ En effet, tel que les tribunaux ont eu l'occasion de le souligner à quelques reprises, « ce n'est pas non plus parce qu'une loi ou un règlement de zonage tend à stériliser une partie du droit de propriété ou de son exercice, même de façon draconienne, qu'il en devient abusif et inopposable ».⁸ Dans *Municipalité de Ste-Cécile-de-Whitton c. Lachance*, en 1983, la Cour supérieure a même déclaré que « l'application immédiate de la nouvelle réglementation municipale cause indéniablement une perte financière à court terme à l'exploitant mais a un effet bénéfique important sur l'environnement ».⁹

5 Ghislain GENIAUX Claude NAPOLÉONE, « Rente foncière et anticipations dans le périurbain », *Économie et Prévision*, no 168 2005-2, pp. 77-93, à la page 77.

6 Lorne GIROUX, *Aspects juridiques du règlement de zonage au Québec*, Québec, PUL, 1979, pp. 68 et 69.

7 Marc-André LECHASSEUR, *Le zonage en droit québécois*, Montréal, Wilson et Lafleur, 2006, p. 41.

8 *Corporation municipale de Wendover et Simpson c. Fillon*, [1992] R.D.I. 267 (C.A.), EYB 1992-63873 (C.A.), par. 31, citant *Commission de protection du territoire agricole du Québec c. Venne*, [1989] 1 R.C.S. 880. Voir aussi *Municipalité de Freilighsburg c. Entreprises Sibeca inc.*, REJB 2002-35880 (C.A.), conf. *Entreprises Sibeca inc. c. Freilighsburg (Municipalité)*, [2004] 3 R.C.S. 304.

La « recette »

À notre avis, la « recette » qui suit est gage de succès accrus en matière de conservation des milieux naturels. Évidemment, il ne saurait exister qu'une seule réponse, panacée de tous les enjeux de la conservation des milieux naturels. Néanmoins, nous estimons que si davantage de projets de conservation s'articulent dorénavant ainsi, plus grands seront nos succès en conservation. Voici donc notre « recette » :

La municipalité acquiert la nécessaire connaissance préalable du milieu, c'est-à-dire qu'elle fait procéder à la caractérisation environnementale de l'ensemble des parcelles non bâties de son territoire. Il y a lieu, à cette étape, de vérifier la connectivité entre les milieux naturels situés sur son territoire, de même que la connectivité des milieux naturels avec d'autres situés sur les territoires de municipalités voisines. Il peut être pertinent aussi de prendre contact avec l'organisme de bassin versant existant sur le territoire de la municipalité.

La municipalité élabore ensuite son plan de conservation des milieux naturels dont elle souhaite la protection et la mise en valeur.

Compte tenu des objectifs de son plan de conservation, la municipalité adopte des mesures réglementaires appropriées (zonage, lotissement, PAE, PIIA, etc.) qui restreignent la gamme des usages anthropiques autorisés dans les milieux sensibles ou à protéger. À ce stade, il s'agit de favoriser des usages privilégiant le maintien des équilibres écosystémiques dynamiques sur les immeubles concernés. C'est par cette intervention que la municipalité crée ce marché des biens écosensibles, laissant au propriétaire foncier privé le soin de déterminer comment tirer le meilleur parti de son immeuble dans le cadre de ce nouveau marché.

Cette intervention réglementaire est susceptible d'influencer, vraisemblablement à la baisse, la valeur foncière des terrains concernés, ce qui aura pour effet d'accroître les possibilités de voir des projets d'intendance privée se réaliser.

Les organismes de conservation (Canards Illimités, Conservation de la Nature, Nature-Action Québec, organismes locaux, etc.) interviennent ensuite, à l'aide des outils d'intendance privée, pour *pérenniser* la protection de ces milieux, notamment, dans les cas qui s'y prêteront, les organismes de conservation pourront procéder à l'acquisition (en pleine propriété ou de servitudes de conservation) des immeubles à protéger; le cas échéant, ce rôle peut aussi être joué par une fiducie d'utilité sociale.

Les milieux naturels protégés seront gérés et mis en valeur au bénéfice des citoyens de la municipalité et des générations futures, par l'organisme de conservation (ou la FUS) en collaboration avec la municipalité.

Cela dit, on assiste depuis quelques années à l'émergence d'un marché des biens fonciers *écosensibles* ou *écologiques*. Il y a lieu de constater, en effet, comment plusieurs organismes de conservation sont susceptibles de se porter acquéreurs de propriétés affectées par un zonage plus restrictif favorisant la protection des milieux naturels qui s'y trouvent. En fait, nous avons assisté au cours des dernières années à des transactions de plusieurs centaines de milliers de dollars aux termes desquelles des terrains à forte valeur

écologique ont été acquis par des organismes de conservation.

Aussi, suivant nos observations dans le domaine de la conservation au cours des quinze dernières années et l'analyse que nous avons pu en tirer, nous estimons que la conservation des milieux naturels doit être le fait de plusieurs acteurs agissant en complémentarité.

D'où notre plaidoyer en faveur de l'action nécessairement complémentaire des organismes de conservation et des

véhicules juridiques dont ils disposent pour assurer la pérennisation de la conservation des milieux naturels et, ainsi, participer maintenant à l'effort collectif visant à transmettre aux générations futures des milieux de vie qui supportent encore des écosystèmes riches et diversifiés.

Les auteurs Boucher et Fontaine, en conclusion de leur ouvrage sur la biodiversité et l'urbanisation, opinent dans le même sens :

« Les municipalités ont un rôle prépondérant à jouer dans la protection et dans la mise en valeur de la biodiversité, notamment en raison de leur responsabilité en matière de planification du territoire et du fait qu'elles retirent beaucoup des services écologiques. À cette fin, rappelons que tant les grandes villes que les plus petites municipalités du Québec peuvent y contribuer, que ce soit en participant à la création d'un réseau écologique ou en contribuant à réduire la pollution des eaux d'un bassin versant. Déjà, plusieurs municipalités ont pris des initiatives concrètes en ce sens. »¹⁰

La qualité de nos milieux de vie dépend de plus en plus de notre capacité à proposer une occupation du territoire qui permette le maintien des équilibres écosystémiques dynamiques. En cela, nous sommes d'avis que les municipalités du Québec disposent de *tous* les pouvoirs pour agir en faveur de la protection des milieux de vie de leur collectivité. En ce domaine, elles doivent dorénavant assumer un *leadership* qui nous permettra véritablement de prendre pied dans le paradigme du développement durable. En cela, les propos du juge Tôth dans l'affaire *Sutton*¹¹ montrent la voie : mettre en œuvre le développement durable, c'est procéder à un changement fondamental de philosophie sociétale.

Saurons-nous collectivement y parvenir?



Me Jean-François Girard est avocat spécialisé en droit de l'environnement et en droit municipal chez Dufresne Hébert Comeau. Il est administrateur du Centre québécois du droit de l'environnement.

9 *Municipalité de Ste-Cécile-de-Whitton c. Lachance*, C.S. Mégantic, n° 480-05-000014-939, 28 septembre 1983, j. Toth, p. 5 [nos italiques]; voir aussi *Municipalité du canton de Rawdon c. 136466 Canada inc.*, EYB 1996-84857 (C.S.).

10 Isabelle BOUCHER et Nicolas FONTAINE, *La biodiversité et l'urbanisation, Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable*, ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, coll. « Planification territoriale et développement durable », 2010, 178 pages, p. 133.

11 9034-8822 *Québec inc. c. Sutton (Ville de)*, EYB 2008-133168 (C.S.), conf. par 9034-8822 *Québec inc. c. Sutton (Ville de)*, EYB 2010-173377 (C.A.).



LA SOLUTION EN MATIÈRE DE GESTION DES INFRASTRUCTURES :

Le système primé de pavé perméable INFLO

Le pavé perméable **INFLO®** et son installation mécanisée sont une option novatrice en matière de gestion des eaux pluviales urbaines. Ce nouveau pavé perméable en béton non poreux permet d'atténuer la pression exercée sur les réseaux d'égouts pluviaux en raison des changements climatiques et ainsi, minimiser l'impact financier des réparations sur les infrastructures municipales.



INFLO® permet de réaliser d'importantes économies. Ce pavé perméable contribue à éliminer l'utilisation et les coûts reliés aux bassins de rétention de surface.

« Désormais, les promoteurs immobiliers et administrateurs municipaux pourront rentabiliser l'espace tout en favorisant la densification urbaine à un coût comparable aux surfaces asphaltées. »

selon **Lincoln Paiva, ingénieur**
Techo-Bloc Inc.

INFLO® est spécialement conçu pour tous les professionnels qui sont à la recherche de solutions pour respecter **les nouvelles exigences du Guide de gestion des eaux pluviales (MDDEFP)** et des dispositions réglementaires qui y sont rattachées.

Grâce à son ingénieux système de mortaises et tenons incorporé, **INFLO®** laisse filtrer le ruissellement à travers les joints de pavés, tout en procurant la stabilité nécessaire pour être utilisé sur des surfaces commerciales fortement sollicitées.

INFLO® s'applique à tous les projets de pavage de stationnements institutionnels, commerciaux et industriels, voies d'accès, ruelles, rues résidentielles ainsi que les places et voies d'accès pour piétons, **INFLO®** est **LA SOLUTION** pour gérer les eaux pluviales de façon durable, écologique et économique.



Finaliste et récipiendaire du **PRIX INNOVATION ET DÉVELOPPEMENT DURABLE CONTECH 2013** dans la catégorie Technologies et produits innovateurs (Bâtiment ICI)



POUR DE PLUS AMPLES RENSEIGNEMENTS SUR LE PRODUIT ET SON INSTALLATION MÉCANISÉE, CONTACTEZ TECO-BLOC AU 1.877.832.4625.

DRUMMONDVILLE

Réhabilitation d'une friche industrielle patrimoniale

L'étalement urbain est un phénomène qui marque l'ensemble des villes du Québec à partir de 1945. Depuis 1960, la population de Drummondville a augmenté de 175 %, alors que le territoire municipal a été multiplié par plus de 475 %. Cette croissance se traduit par une urbanisation avide de territoires et de ressources naturelles, ainsi que par une forte dépendance à l'automobile. Une étude a été réalisée sur ce phénomène dans le cadre d'un projet de fin d'études en architecture à l'Université Laval. Dans les prochaines lignes, l'étude est présentée, suivie d'une proposition d'aménagement.

» FAY ROY-LANGELIER
» FRANÇOIS DUFAUX

L'étalement de la ville moderne

Nous constatons aujourd'hui les répercussions néfastes de l'étalement urbain sur l'environnement, la santé des résidents et les finances municipales. Malgré cela, l'étalement demeure le mode de développement le plus populaire au Québec. Sa prévalence témoigne de l'organisation de tout un système allant au-delà des simples choix individuels; elle est soutenue et structurée par un cadre politique, normatif et économique. Pour une ville comme Drummondville, l'étalement urbain est perçu comme un avantage à offrir plutôt que comme un problème, comparativement aux régions métropolitaines. Pourtant, le déclin économique et démographique frappe tout autant ses quartiers les plus anciens, marqués par le départ des industries, des commerces et des familles. Peut-on, là aussi, freiner l'étalement urbain?

Réinvestir le centre

L'étude sur l'étalement urbain de Drummondville a permis d'observer que sa croissance a entraîné le déclin des zones urbanisées plus anciennes. Le centre de Drummondville voit depuis les années 2000 ses grands sites industriels, développés dans la première moitié du XX^e siècle, peu à peu abandonnés. Ces friches témoignent de l'établissement des grandes industries du textile, soutenant la première croissance majeure de la ville, et leur superficie totale est estimée à 24 ha. Dans un contexte où l'administration municipale envisage une croissance substantielle de 4 000 nouveaux logements d'ici 15 ans, comment y intégrer la requalifi-

cation des friches industrielles vacantes?

Sur le plan des investissements publics, ces sites sont desservis par les réseaux d'égouts, d'aqueduc et d'électricité ainsi que par les infrastructures routières. Ils sont localisés dans le seul secteur multifonctionnel de la municipalité. On y trouve la majorité des grandes institutions et des espaces publics de la ville. Ce secteur est considéré comme le premier pôle d'emplois de type bureau ainsi que le deuxième pôle commercial de la région. Enfin, un grand nombre de logements et une variété de typologies accueillent les résidents.

En contrepartie, le déclin du milieu se traduit directement par la présence d'une portion importante de personnes « défavorisées » et d'un grand nombre de personnes âgées. De plus, des interviews auprès des différentes tranches de population ont pu faire ressortir que les quartiers centraux, principalement St-Joseph, à l'étude lors de l'atelier d'été, étaient considérés comme des quartiers plus dangereux, où l'habitation était mal entretenue. Les discussions avaient conclu au caractère peu désirable de ces quartiers : présence d'une population défavorisée, rareté des propriétaires-occupants et important roulement de locataires.

Réinvestir les 24 ha de friches industrielles présente une intervention positive pour Drummondville. Sur le plan des infrastructures, le redéveloppement des sites vacants représente assurément une économie substantielle pour la municipalité en plus d'offrir une alternative à l'étalement urbain. Sur le plan social, transformer la perception sociale d'un milieu de vie aujourd'hui stigmatisé passe par le retour d'une population

active et plus jeune, notamment de familles soucieuses de nouvelles valeurs comme le développement durable.

Une proposition d'aménagement

L'étude visait quatre objectifs, qui ont été traduits dans la proposition d'aménagement : rentabiliser le réaménagement d'une friche industrielle à l'échelle urbaine, recycler des bâtiments industriels en intégrant le site au milieu, proposer une variété de types de logements pour répondre à un large éventail de nouveaux résidents, viser une densité minimale de 35 logements à l'hectare comme seuil de viabilité urbaine.

Le projet aborde le réaménagement d'un site occupé jusqu'en 2010 par la compagnie Fortissimo inc. Cette friche industrielle accueillant dès 1880 la première industrie de la région doit son développement à la rencontre de la rivière St-François et d'une ancienne voie ferrée. Par la suite, le site a été occupé par un complexe industriel spécialisé dans la fabrication de textile, domaine ayant caractérisé l'activité manufacturière de Drummondville de 1920 à 1950. Le premier bâtiment érigé sur ce site par la compagnie Dominion Silk Dyeing & Finishing est cité au répertoire du patrimoine culturel du Québec depuis 2005. Le projet propose de valoriser ce legs industriel comme témoignage assumé de l'histoire de la ville et de l'évolution de l'architecture industrielle au Québec.

Le parti conceptuel de requalification de la friche s'inspire du textile en étendant une toile de liens entre le site et son environnement urbain et naturel. Sa composition résulte d'un tissage des éléments ambiants significatifs. Ces derniers regroupés en trames, parfois



JACQUES MUNGER POUR COMMERCE DRUMMOND

Photo aérienne de la friche actuelle

souples, parfois rigides, permettent d'associer des composantes naturelles, urbaines et sociales à la friche industrielle.

Deux grands axes traversent le centre de la friche. Ils structurent les déplacements, principalement piétons, assurant la transition entre le quartier existant et un parc de 3,5 hectares aménagé sur les berges de la rivière St-François, accessible à tous. Ce choix d'y intégrer un parc offre un accès à la rivière qui est généralement privatisé. Il profite également d'arbres matures situés près de ses berges. Les axes structurants permettent aussi la rencontre des différents espaces publics et relie l'ensemble des bâtiments patrimoniaux du site. (figure 1 : Plan d'implantation proposé)

Inspiré des exemples de design urbain mis en place par Jan Gehl, le projet adopte des objectifs et solutions comparables pour favoriser les déplacements à pied et un aménagement centré sur l'échelle humaine. Ce type de composition de l'espace, en plus de diminuer les déplacements véhiculaires, encou-



PRODUIT PAR L'AUTEUR

FIGURE 1 : Plan d'implantation proposé

1 GEHL, J (2010). *Cities for people*. Washington, Island Press.

2 VACHON, G. (2012) *Notes de cours Design Urbain : Concepts et Méthodes* (ARC-6033), Québec, Presses de l'Université Laval.

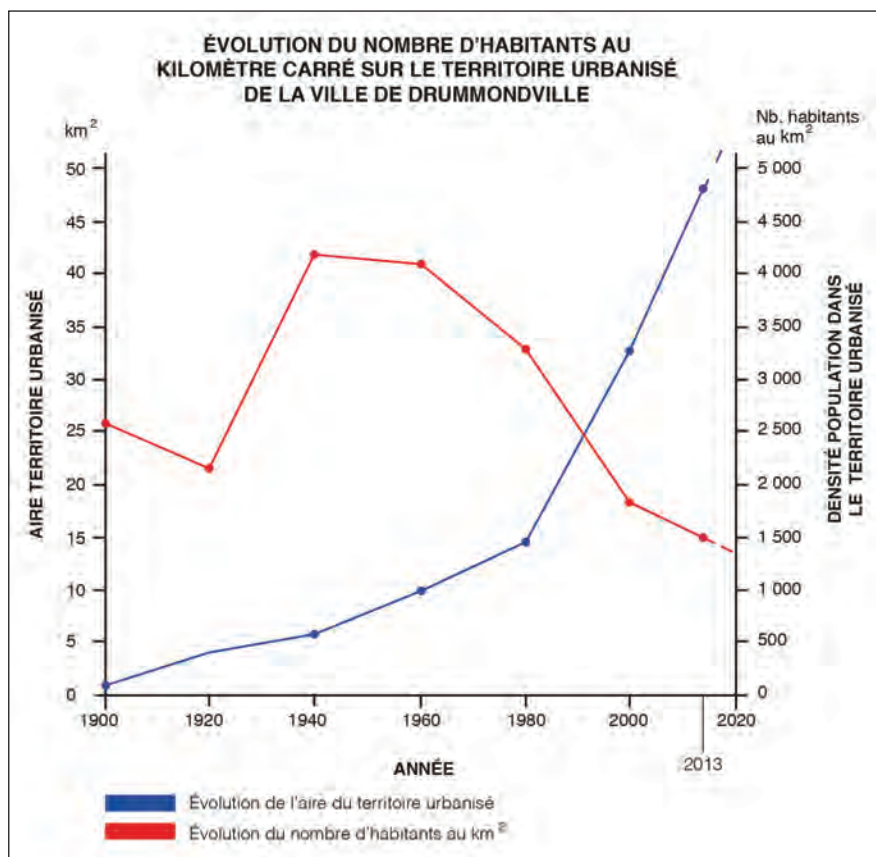


FIGURE 2 : Évolution du nombre d'habitants au kilomètre carré sur le territoire urbanisé de la ville de Drummondville

rage une vie physique et sociale active pour les usagers¹.

La proposition actuelle présente 383 unités d'habitation. Les typologies de ces dernières s'adaptent, en proportion, aux différents ménages drummondvillois. Outre de nouveaux

bâtiments, le projet explore la reconversion de deux bâtiments industriels en habitations multiples. Avec une densité d'environ 43 unités à l'hectare, le quartier est évalué comme étant viable². En considérant que la moyenne des ménages est composée 2,25 personnes,

le quartier compterait 6,4 fois plus d'habitants au kilomètre carré que la tendance actuelle de la ville de Drummondville (figure 2 : Évolution du nombre d'habitants au kilomètre carré sur le territoire urbanisé de la ville de Drummondville).

Le quartier Fortissimo de 9 hectares, se décline en trois parties : 3,5 ha réservés au parc urbain (39 %), 2,2 ha d'espaces publics (24 %) et 3,3 ha pour les bâtiments. Le bâtiment de l'ancienne chaufferie, protégé sur le plan patrimonial, s'ouvre sur la place principale du quartier pour recevoir une fonction communautaire. Des fonctions commerciales au rez-de-chaussée sont suggérées près des secteurs les plus achalandés. Ce parti de rendre accessible plus de la moitié du site à l'ensemble de la population et aux visiteurs vise à démontrer la qualité d'une vie urbaine durable, et ainsi à transformer les perceptions par une expérience concrète.

Une première étape

Ce projet n'est, bien entendu, qu'une première hypothèse sur la requalification d'une friche industrielle. L'option proposée répond à environ 10 % du développement prévu dans les prochaines années à Drummondville. L'impact serait à court terme marginal sur l'étalement urbain, mais il pourrait changer la perception du centre chez les résidents de cette ville, comme ceux de l'ensemble du Québec. Ce projet de démonstration fait la promotion d'un redéveloppement urbain alliant urbanisme (champ du design urbain) et architecture afin de démontrer les impacts positifs d'une densification toute relative à l'ensemble des citoyens. De nombreux auteurs et experts s'entendent pour conclure que « nous ne pouvons plus nous permettre de développer de la façon dont nous le faisons présentement »³. Cette proposition d'aménagement est une première façon de répondre à ce besoin de construire l'avenir différemment; globalement et localement. ✨



Perspective du projet proposé

3 CALTHORPE, P. ET FULTON (2001). *The Regional City : Planning for the End of Sprawl*. Washington DC : Island Press.

Fay Roy-Langelier, conseillère en aménagement du territoire pour Commerce Drummond à l'été 2013 et participante à l'école d'été d'urbanisme de l'Université de Montréal à Drummondville en 2013.

François Dufaux, architecte et professeur associé à l'École d'architecture de l'Université Laval, a supervisé l'étude.

ONU-HABITAT

Une analyse de la question urbaine dans le monde

La mission d'ONU-Habitat, le programme des Nations Unies pour les établissements humains, est de contribuer à planifier et à financer le développement urbain durable. L'organisme s'engage à lutter contre la pauvreté urbaine et contre les changements climatiques dus à une mauvaise planification urbaine en soutenant les actions des pouvoirs publics, de la société civile et du secteur privé dans ce domaine. Outre son soutien, l'organisme publie régulièrement des rapports d'analyse sur les politiques urbaines actuelles et propose des pistes de solutions et des outils. L'un de ces rapports, paru en 2012, a présenté un état des lieux des villes à l'échelle mondiale ainsi que les défis à relever pour le siècle à venir.

» **CHARLOTTE HORNY**, urbaniste

Cette publication¹, dont s'inspire le présent article, avait servi de base à la présentation faite le 25 octobre dernier par le responsable du bureau régional Amérique latine et Caraïbe d'ONU-Habitat, M. Alain Grimard, lors du congrès marquant le 50^e anniversaire de l'Ordre des urbanistes du Québec.

La municipalité est une entité politique incontournable. On constate à travers le monde que, si l'État-Nation est l'entité et l'interlocuteur de référence sur le plan politique, il n'en reste pas moins que les villes exercent une forte influence, sur le plan national, mais aussi international. Il n'est d'ailleurs pas anodin que parmi les chefs d'État des plus grandes

puissances actuelles, on compte de plus en plus d'anciens maires de métropoles (Corée du Sud, Turquie, Iran, etc.). Le poids de ces métropoles au sein d'un pays, en termes de population et de revenus, accorde à leur maire une influence et une visibilité importantes. Sur le plan international, les maires de métropoles sont de plus en plus actifs, certains parlant de « *diplomacy* »², pour évoquer les nouveaux réseaux entre les villes du monde.

Croissance et déclin des grandes villes

Les métropoles ont acquis un poids politique lié à leur croissance importante. Mais comment définir exactement la croissance urbaine? Une corrélation apparaît clairement entre croissance urbaine et croissance économique. La croissance urbaine implique également que la population augmente. Mais on constate surtout que le territoire grandit davantage et plus vite. Dans certaines villes, comme Le Caire, Sao Paulo ou Buenos Aires, 20 % à 25 % du territoire est vide ou sous-utilisé. La densité n'est pas une préoccupation dans bon nombre de pays. La croissance urbaine se concrétise donc souvent par un étalement urbain. Or les bénéfices de la croissance urbaine, donc de l'étalement, sont surtout retirés par les promoteurs immobiliers et non par les pouvoirs publics.

En parallèle, on constate le phénomène inverse, soit le déclin de villes avec des pertes d'emploi et de population importantes. C'est ce que l'on a pu observer aux États-Unis – Détroit étant l'exemple le plus frappant –, mais également en Chine. Ce taux de croissance négatif peut

être attribué à la faible capacité des villes à se reconverter, de même qu'à l'attraction qu'exercent les banlieues quant au prix des logements.

Vers une nouvelle prospérité

Face à ces mouvements de croissance et de décroissance, qui amplifient les inégalités, mais face aussi aux changements climatiques, ONU-Habitat prône un développement urbain durable, fondé sur une nouvelle définition de la prospérité vers laquelle les villes devraient tendre. L'organisme estime que le concept de prospérité doit sortir du giron économique pour englober les aspects nécessaires à son atteinte.

Elle a ainsi élaboré un nouvel outil, « l'index de prospérité des villes », basé sur les cinq dimensions suivantes³ :

- **PRODUCTIVITÉ** : contribution d'une ville à la croissance économique, à la création d'emplois et à l'égalité des chances dans l'accès à l'emploi;
- **DÉVELOPPEMENT DES INFRASTRUCTURES** : qualité des logements et offre d'infrastructures – eau, égouts, transports, technologies de l'information – permettant d'augmenter le niveau de vie et de développer la productivité, la mobilité et la connectivité;
- **QUALITÉ DE VIE** : utilisation de l'espace public encouragée dans un souci de cohésion de la communauté et d'identité citoyenne, garantie d'une sécurité matérielle et individuelle, accès à l'éducation et à la santé;
- **ÉQUITÉ ET INCLUSION SOCIALE** : redistribution équitable des bénéfices



JEAN-LUC LAPORTE

1 *State of the world's cities 2012/2013, Prosperity of Cities*. UN-Habitat, 2012 (en anglais seulement). [En ligne]: <http://www.unhabitat.org/pmss/listItemDetails.aspx?publicationID=3387>

2 Michele Acuto et Parag Khanna, "Around the World, Mayors Take Charge", dans *The Atlantic*, 26 avril 2013. [En ligne]: <http://www.theatlantic.com/international/archive/2013/04/around-the-world-mayors-take-charge/275335/>

3 Une nouvelle dimension, la « RUE PROSPÈRE », a été ajoutée dans les parutions récentes; voir la recension d'André-Anne Cadieux dans la chronique LECTURE de ce numéro, page 8.

de la prospérité, réduction de la pauvreté et promotion de la participation citoyenne dans les sphères sociale, politique et culturelle;

- **DURABILITÉ ENVIRONNEMENTALE** : qualité de l'air, protection de l'environnement en milieu urbain tout en assurant la croissance des villes, efficacité énergétique, réduction de la pression exercée sur les ressources naturelles et sur le territoire.

Pour atteindre cet objectif de prospérité, ONU-Habitat reconnaît notamment l'importance des espaces publics. Or, l'organisme constate à la fois une réduction fréquente de ces espaces, notamment en raison du développement immobilier et de la privatisation du territoire, ainsi que leur désaffectation – ces espaces étant de moins en moins utilisés, que ce soit par manque de sécurité ou de commodité. Pour assurer une qualité de vie à ses habitants, la ville prospère d'ONU-Habitat vise donc à considérer les places, les parcs et les rues comme un service public essentiel. À une période où plusieurs pays connaissent la privatisation de leurs services publics (eau, électricité, transport, etc.), cette orientation prend tout son sens. ☀

Charlotte Horny, urbaniste, est une collaboratrice régulière d'Urbanité.

LES PUBLICATIONS D'ONU-HABITAT

On trouve dans la section Publications du site web d'ONU-Habitat un large éventail de publications couvrant tous les domaines relatifs aux villes et à l'habitat à travers le monde. Ces documents sont accessibles gratuitement en format électronique (le plus souvent en version anglaise seulement). [En ligne] : <http://mirror.unhabitat.org/pmss/>

Parmi les rapports les plus directement reliés à l'urbanisme, outre la série sur l'état des villes dans le monde (*STATE OF THE WORLD'S CITIES*), dont la dernière parution fait l'objet du présent article, il est particulièrement utile de consulter les rapports paraissant tous les deux ans dans la série *GLOBAL REPORT ON HUMAN SETTLEMENTS*. Dernières parutions de cette série :

Planning Sustainable cities (2009).

Cities and Climate Change (2011).

Planning and Design for Sustainable Urban Mobility (2013).

À titre d'exemple, la version intégrale (348 pages) du dernier rapport de cette série est disponible en anglais seulement, mais sa version abrégée (100 pages) est traduite en français sous le titre **Planifier et configurer une mobilité urbaine plus durable**.

Pour relever les défis posés par l'évolution des transports urbains, ce rapport énonce que « la planification et la configuration de la forme urbaines devraient donc se concentrer sur les meilleurs moyens de rapprocher les citoyens des lieux dont ils ont besoin, au lieu de se contenter d'allonger les infrastructures de transport ou d'augmenter les mouvements de biens et de personnes ». Il répertorie ainsi les cinq éléments de l'environnement bâti qui ont une incidence sur les déplacements (« les cinq D ») : Densité, Diversité, Design, Destination accessible, Distance (au transport public).

Conférences Habitat – ONU-Habitat organise de grandes conférences internationales sur l'Habitat. La prochaine, Habitat III, se tiendra en 2016 et aura pour objectif de renouveler l'engagement des États et des partenaires en faveur d'une urbanisation durable pour un nouvel agenda urbain.

Tarifs de groupe exclusifs



Économies additionnelles
pour vos assurances auto
habitation et entreprise



Ordre
des Urbanistes
du Québec



laPersonnelle

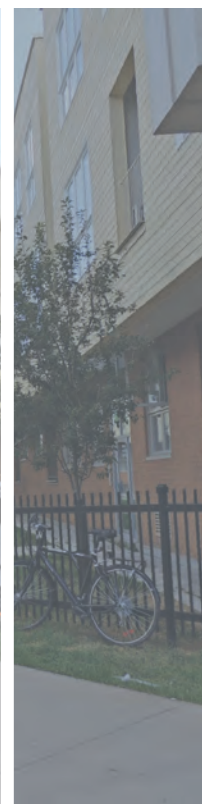
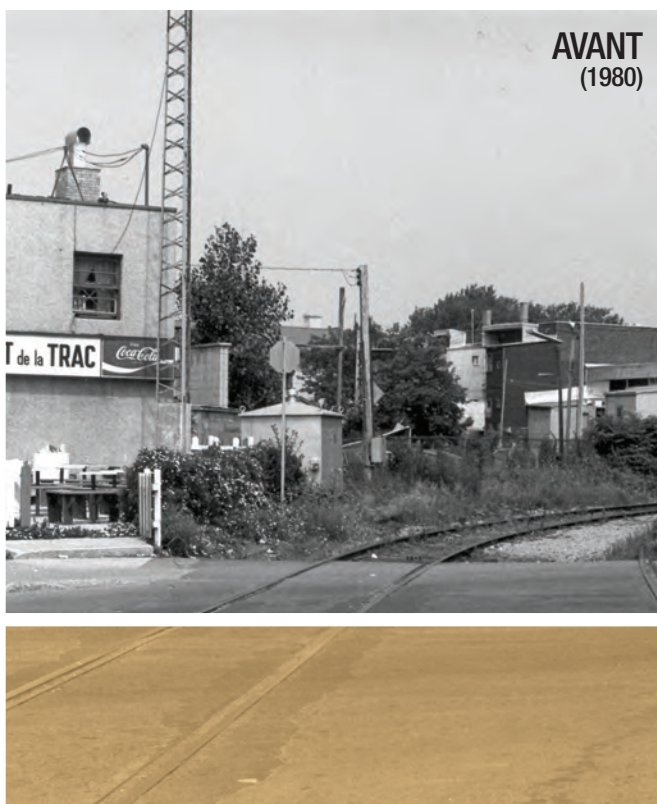
Assureur de groupe auto, habitation
et entreprise

Commencez à économiser

1 888 476-8737 | lapersonnelle.com/ouq

La bonne combinaison.

Certaines conditions s'appliquent quant à l'octroi des économies. La Personnelle réfère à La Personnelle, assurances générales inc.



Place Simon-Valois avant/après sa requalification

Regards sur le renouvellement urbain

Renouvellement urbain, requalification urbaine, rénovation urbaine, revitalisation urbaine, nommez-les, les termes ne manquent pas pour désigner le processus de régénération du tissu urbain. À coup de démolitions, ou par la participation citoyenne, les modalités diffèrent, mais l'objectif demeure d'améliorer le cadre de vie en reconstruisant la ville sur elle-même. Les termes pourraient être répartis par échelle d'intervention. La requalification urbaine référant à un changement de vocation des bâtiments, la revitalisation serait davantage de l'ordre de l'intention, un objectif qu'on se donne pour des secteurs en perte de vitalité. Le renouvellement urbain, quant à lui, serait plus global.

Mais les termes employés correspondent également à des politiques données, comme la rénovation urbaine entamée dans les années 2000 en France. Pourtant ce même vocable désignait aussi les grands travaux urbains des années 60 qui avaient été contestés, au Québec comme ailleurs en Amérique du Nord. La contestation populaire d'alors a mis en évidence la dualité qui existe dans l'entreprise de reconstruire une ville sur elle-même tout en préservant la qualité de vie. Cela a pu échauder les politiciens autant que les urbanistes et induire un déficit d'image pour le renouvellement urbain.

Mais qu'en est-il aujourd'hui du renouvellement urbain? Comment requalifie-t-on, en ville et en banlieue, des secteurs vieillissants et en perte d'attractivité? La reconstruction des quartiers sur eux-mêmes est devenue un enjeu de durabilité et de cohésion sociale, d'autant plus dans un contexte où nous connaissons maintenant les coûts de l'étalement urbain.

Urbanité se penche sur les principaux défis rencontrés par les collectivités qui s'engagent dans des démarches de renouvellement urbain à travers des exemples québécois et d'ailleurs. Loin de proposer un panel d'outils, ce dossier reflète des visions de cette refonte de la ville sur elle-même, et revient sur des pratiques éprouvées de renouvellement urbain. Autant d'éléments de réponse aux questions qu'il soulève dans la société et la pratique des urbanistes d'aujourd'hui. ✨

» SERGIO AVELLAN, urbaniste
 » ANDRÉ-ANNE CADIEUX, urbaniste-stagiaire
 » AMÉLIE CASTAING-RIGAUD, urbaniste-stagiaire
 POUR LE COMITÉ ÉDITORIAL

ENTRETIEN AVEC CLÉMENT DEMERS, URBANISTE ÉMÉRITE

Oser le développement urbain

De l'espace public comme lieu privilégié pour déclencher des opérations de renouvellement, aux critères de réussite de ce type de projet, Clément Demers revient pour *Urbanité* sur son expérience du « renouvellement urbain ». Il appelle les urbanistes à oser le renouvellement urbain, pour devenir leaders en la matière.



ROGERIO BARBOSA

Clément Demers

» Propos recueillis par AMÉLIE CASTAING-RIGAUD, urbaniste-stagiaire

Quelles tendances peut-on observer aujourd'hui en renouvellement urbain à l'échelle mondiale et nord-américaine?

J'observe un fort mouvement de valorisation de l'espace public. Cela s'explique peut-être par le fait que c'est souvent là que se reflètent les valeurs culturelles d'une société. Il y a aussi les opportunités qu'il offre pour se distinguer sur la scène internationale.

À l'origine, la place publique était un lieu d'échanges politiques, économiques, culturels et communautaires, où s'annonçaient les proclamations des autorités, où se produisaient les amuseurs publics, où se donnaient les châtiments et où s'échangeaient les biens et les services. Dans la ville, elle a perdu son caractère multidimensionnel, sa notion d'échanges multiples. Si bien qu'aujourd'hui, dans les grandes villes, on cherche à créer ou à transformer des espaces publics pour qu'ils deviennent à nouveau des espaces de rencontre plus polyvalents. C'est d'autant plus vrai à l'ère des réseaux sociaux qui offrent une capacité à communiquer sans rencontrer nos interlocuteurs. Un espace public accueillant, c'est-à-dire convivial, sécuritaire, stimulant et inspirant permet de favoriser les rencontres entre les personnes et de répondre à ce besoin grégaire fondamental de l'être humain.

En avez-vous quelques exemples à nous citer?

La valorisation du design urbain, architectural, paysager et industriel dans l'espace public est une opportunité de créer une « forme d'art » total qui se retrouve souvent en premier lieu dans les centres des villes pour y attirer des visiteurs en quête d'une expérience unique et authentique.

L'espace public est fondamentalement conçu pour le piéton. Les villes de Prague, Barcelone, Paris ou encore Buenos Aires ont fait plus de place à ce dernier. En effet, l'échelle du piéton est celle à laquelle on est le plus sensible aux agressions en ville : bruits, odeurs, etc. Si l'on se sent bien dans une ville à pied, on a d'autant plus de chances que la qualité de vie y soit bonne. Par ailleurs, quand on dessert bien le piéton, on a la garantie de bien desservir la ville qui est alors plus accessible par tous les modes de transports publics et actifs.

En plus de permettre de mieux se déplacer en ville, l'espace public crée une ambiance de « quartier », un sentiment de sécurité, selon la qualité de sa conception, des matériaux qui le constituent, de l'exécution et de son entretien.

Pouvez-vous nous en dire plus sur ce lien entre espace public, quartier et développement ou redéveloppement urbain?

Un quartier sans trottoir par exemple n'est pas fait pour la marche à pied. D'ailleurs dans son sens premier le mot quartier désigne le quart d'un arrondissement soit un espace qu'on peut parcourir à pied et où se retrouvent tous les services de la vie quotidienne. Car on sait que certaines échelles créent de meilleurs environnements que d'autres. Par exemple, compte tenu des effets de vent, un milieu constitué d'immeubles de quatre ou cinq étages sera plus agréable qu'un quartier d'immeubles de grande hauteur ou que des espaces totalement dégagés. Ce n'est pas une recette nouvelle. Il s'agit simplement d'adapter au besoin actuel les valeurs sûres des quatre derniers siècles en matière de développement de l'espace public.

Où le Québec en est-il en la matière?

Peut-on dire qu'il soit à la traîne? Si oui, pourquoi?

Si dans les cinquante dernières années nous avons assisté à un développement de terrains qui auraient pu servir à consolider le tissu urbain plutôt qu'à la fuite vers les banlieues, vers des terrains faciles à développer, aujourd'hui le renouvellement urbain serait encore plus présent et, selon moi, nous avons raté là une occasion. En nous éloignant des centres, nous avons créé plus d'infrastructures, alors qu'on peine déjà à entretenir les infrastructures existantes. Comparativement à l'Ontario, par exemple, le Québec a davantage de kilomètres de voirie par habitant, avec un climat plus rude, des frais d'entretien et de remplacement plus élevés et une économie moins riche.



Quartier international de Montréal avec la place Jean-Paul-Riopelle et la caisse de dépôt et placement du Québec.

STÉPHANE POULIN

Alors qu'à l'échelle mondiale, le renouvellement urbain tourne beaucoup autour du transport en commun, au Québec, le transport en commun n'a pas toujours joué ce rôle structurant de la meilleure façon. Le train de banlieue notamment, bien qu'essentiel, a pu contribuer d'une certaine manière à l'étalement, voire à l'éparpillement urbain, car nous avons manqué l'opportunité d'inciter les villes desservies par le train à se densifier, plutôt que de se contenter de construire des stationnements incitatifs. Ou alors il aurait fallu en restreindre l'accès aux résidents les plus proches. Toutes ces lacunes nous ont en quelque sorte fait rater le virage des TOD (Transport Oriented Development) pour consolider le tissu urbain autour du transport en commun et autour d'espaces publics structurants.

C'est tout le dilemme du Québec : nous avons les programmes sociaux les plus avancés d'Amérique du Nord et nous devrions donc avoir une façon de développer nos villes plus efficace, c'est-à-dire plus proche de celle des pays européens et être des pionniers en rénovation urbaine, densification et qualité des espaces publics en Amérique du Nord. Ce n'est malheureusement pas toujours le cas.

Vous avez dirigé d'importants chantiers de renouvellement urbain. Que retenir-vous de ces expériences?

Il faut nécessairement le leadership de personnalités publiques pour porter un projet urbain, comme l'ont fait Jean-Claude Scraire pour le Quartier international de Montréal (QIM) ou encore Benoit Labonté en tant que maire de l'arrondissement de Ville-Marie pour le secteur Place-des-Arts du Quartier des spectacles. Il faut ensuite que les concepteurs soient très talentueux et très compétents pour développer une vision profondément inspirante, mais assez réaliste pour être réalisable. Dans le cas des deux projets précédemment mentionnés, c'est la firme Daoust Lestage qui s'est attaquée brillamment à ce défi.

Par ailleurs, pour fonctionner, les projets doivent être orientés vers l'amélioration de l'accessibilité aux piétons. Dans le cas du QIM, l'augmentation de 40 % de l'espace consacré aux piétons a été bénéfique pour l'achalandage du transport en commun. Quand on a en tête que l'aire d'influence d'une station de métro se situe à l'intérieur d'un rayon de 500 m, il est possible de l'augmenter encore, comme nous l'avons fait dans ce projet grâce à des corridors piétonniers intérieurs et des trottoirs bien aménagés. Nous avons également triplé le nombre d'accès aux stations de métro. Le paysage urbain a été rendu plus stimulant avec la plantation d'arbres matures et l'élargissement des trottoirs. Enfin le projet a supprimé de nombreuses places de stationnement de longue durée et a favorisé à sa place la courte durée, ce qui contribue à l'attractivité que doit avoir un centre-ville à l'échelle de sa région. Ensemble, ces mesures ont amené les gens à marcher plus longtemps et ont favorisé un meilleur achalandage des transports en commun, si bien qu'on a pu mesurer une hausse de 15 % des déplacements pour les trois stations de métro du QIM entre 1999 et 2005; ce qui est dix fois supérieur à l'augmentation d'achalandage des autres stations du centre-ville de Montréal. Un record historique pour la Métropole!

À quoi attribuez-vous ces résultats?

L'implication des riverains a été fondamentale. Elle a permis de lever 8 millions de dollars pour le Quartier international. Le secteur privé a apporté au total 16 millions, ce qui a permis d'atteindre un niveau de qualité exceptionnel et des résultats bien supérieurs à ceux que nous aurions obtenus si l'on s'en était limité aux standards municipaux. Avec ses résidences, ses

chambres d'hôtel, ses nouveaux espaces à bureaux et ses commerces, le QIM a généré 1,9 milliard de dollars en retombées immobilières (au 31 décembre 2012), car le secteur est devenu une adresse, grâce à une meilleure accessibilité tous modes, une meilleure qualité de vie urbaine et de meilleurs services. L'adhésion des riverains au projet a aussi favorisé une réalisation en un temps record, soit en quatre ans.

Ce projet a été conçu et monté sans compromis par une petite équipe imputable du début à la fin, sans quoi nous aurions eu un projet sans odeur et sans saveur. Il importe de considérer que la gestion de projet n'est pas une fin en soi, elle doit au contraire servir le projet. La gestion de projets urbains exige des équipes dédiées tout au long de leur réalisation. Pour le résumer simplement, dans le cas du quartier international, je dirais que les conditions gagnantes ont été le leadership de personnes publiques, des professionnels visionnaires talentueux et compétents dotés d'un mandat complet, une équipe de gestion autonome et imputable, la création d'une adresse et l'engagement de l'association des riverains au projet.

Dans le cadre de projets comme le Quartier international de Montréal ou encore le Quartier des spectacles (secteur Place-des-Arts) ou de tout autre projet urbain, il ne faut pas se contenter de l'acceptabilité sociale. Il faut plutôt rechercher l'adhésion au projet, ou mieux, l'appropriation du projet par les acteurs clés (parties prenantes). Des séances de « *partnering* » (concertation en amont axée sur la solidarité vis-à-vis les livrables à réaliser) impliquant les parties prenantes permettent de définir ensemble les objectifs à poursuivre et de faire bénéficier les professionnels de commentaires avant même la conception du projet. Toutes les parties prenantes partagent au départ les mêmes informations et les mêmes préoccupations. Une fois le projet achevé, les gens s'approprient les espaces et ne souhaitent pas les voir altérer, ce qui constitue une bonne garantie de durabilité. Plutôt qu'à la co-conception, je crois à cette co-réflexion préalable et essentielle; la conception du projet urbain sera par la suite réalisée par des professionnels.

En tant qu'urbaniste émérite comment qualifieriez-vous l'évolution du renouvellement urbain en termes de pratique professionnelle?

Il faut que les urbanistes soient des leaders en matière de réalisation de projets. Leur force, et aussi leur défi, est leur capacité de synthèse et leur capacité de transformer un travail interdisciplinaire en démarche transdisciplinaire. Selon moi, les urbanistes ne devraient pas se désintéresser de la gestion de projet. Les projets d'aménagement et d'ingénierie civile devraient leur être davantage confiés.

J'invite les urbanistes à se cultiver, à s'intéresser à l'histoire des villes et à voyager. La profession d'urbaniste est sans doute le métier d'aménagement qui exige le plus de culture générale. Au Québec, nous offrons d'excellentes formations en urbanisme à l'université, mais cela devrait se poursuivre avec, par exemple, de la formation continue de manière à intéresser les plus jeunes aux grands projets urbains qui ont transformé les villes au cours des clinquantes dernières années. ✨

Clément Demers est architecte, urbaniste, et gestionnaire de projet (PMP). Détenteur d'une maîtrise en gestion de projet de l'Université du Québec à Montréal (UQAM), il a fait carrière à la Ville de Montréal une quinzaine d'années, dont deux à la direction du service responsable de l'urbanisme et du développement urbain. Il est aujourd'hui Directeur général de la société Quartier international de Montréal (QIM).

CONTRER L'ÉTALEMENT

Reconstruire les villes et les banlieues sur elles-mêmes

Les défis auxquels font face les municipalités québécoises sont majeurs. En plus des responsabilités qui leur sont confiées par l'État, elles doivent offrir à leur population un milieu de vie de qualité et rentabiliser coûte que coûte leurs investissements en infrastructures, en services et en équipements. En outre, on les considère désormais comme des acteurs clés dans la lutte aux changements climatiques et la promotion de saines habitudes de vie. Pour appréhender ces enjeux simultanément, une des solutions les plus structurantes consiste à revoir le mode de développement urbain qui prévaut au Québec. L'étalement urbain doit céder le pas à la reconstruction des villes et des banlieues sur elles-mêmes.

» DAVID PARADIS, urbaniste

Mais qu'est-ce au juste que la requalification urbaine? C'est accorder aux lieux les qualités physiques (formes) nécessaires à l'accueil d'activités et d'usages qui, en retour, permettront à ces lieux de jouer le rôle voulu au sein de la ville. La requalification est donc d'abord une affaire d'urbanisme et, ensuite, de développement économique ou culturel (entre autres, par des programmes de revitalisation).

Les opportunités de requalification, voire simplement de consolidation et de reconnexion des milieux entre eux, ne manquent pas. Maintes villes québécoises sont caractérisées par une urbanisation non optimale : monofonctionnelle, éparse, disposant d'espaces ouverts sans vocation, etc. Différents tissus résidentiels, comme les banlieues d'après-guerre, n'offrent pas une densité nécessaire à la rentabilisation des investissements publics. D'autres, comme les banlieues de multiplex, ont laissé les stationnements de surface priver leurs résidents de toute cour privée appropriable à des fins récréatives. De même, les tissus commerciaux (centres commerciaux, mégacentres, *strips*) sont, eux aussi, distendus par la prolifération des stationnements.

La requalification ne se limite cependant pas à la densification qui, en matière de qualité, comporte son lot d'écueils. En effet, évoquer la densification fait ressurgir les craintes de la population : défiguration du paysage, coupe de végétation, perte d'intimité, augmentation de la circulation, diminution des valeurs foncières. Mais la population rejette-t-elle les formes bâties plus denses et la mixité des

« Avant de s'agrandir au-dehors,
il faut s'affermir au-dedans »

– Victor Hugo, *Post-Scriptum de ma vie*

activités, ou plutôt les piètres qualités qui leur ont jusqu'ici été attribuées et qui s'avèrent souvent moins attirantes que celles des maisons individuelles? Or, pour contrecarrer l'étalement urbain, il est impératif de rendre attirantes les formes privilégiées pour reconstruire les milieux de vie, et de définir collectivement où et comment les mettre en place avant que les constructeurs privés ne décident de le faire selon leurs propres règles.

La requalification urbaine peut s'effectuer par différents moyens : amélioration de l'espace public et ouvert, modification des bâtiments, insertion et remplacement de bâtiments, voire même des changements simultanés de trame, de formes, d'activités et d'usages. Il n'existe pas de recette unique; le copier-coller n'est pas une option. Les collectivités doivent chercher à employer et à articuler entre elles les bonnes mesures aux bons endroits.



Division 43, à Portland (Oregon), propose 29 logements dans 11 bâtiments sur une parcelle qui n'en comptait auparavant que deux.

VIVRE EN VILLE



Habitat collectif « Cohabitat Québec » réalisé en autopromotion, Québec.

Changer les pratiques

Puisqu'elle se présente comme une réponse à l'étalement urbain, la reconstruction de la ville sur elle-même doit être précédée d'une prise de conscience sur les pratiques qui ont engendré ce phénomène.

Elle requiert par exemple de mettre fin à la subordination de l'agriculture aux activités urbaines, une situation à laquelle contribuent une fiscalité municipale basée sur l'impôt foncier, une importante économie immobilière, une concurrence féroce entre municipalités pour attirer de nouveaux habitants et emplois, ainsi qu'une facilité à agrandir les périmètres d'urbanisation au profit de lotissements de basse densité et coûteux pour la collectivité.

Elle requiert également de mettre fin à la dissociation des pratiques de l'urbanisme et des transports, laquelle conduit à appréhender séparément les milieux de vie (dont l'habitation) et les réseaux (incluant les voies). Sur le

terrain, une telle pratique a conduit au tracé de voies rapides conçues uniquement pour accéder au territoire et non pour structurer l'urbanisation; au déploiement de trames de rues alambiquées, peu propices aux transports collectifs et actifs, favorisant la voiture et le stationnement; à la création de ruptures entre les milieux de vie et à une circulation de transit dans des milieux non conçus pour la supporter.

Enfin, elle requiert de s'émanciper de l'urbanisme fonctionnaliste : une approche qui crée une ville éclatée, où les activités sont ségréguées par zones homogènes, et où les concentrations métropolitaines d'activités vampirisent et fragilisent les centralités locales traditionnelles au point de les faire disparaître.

Un tel changement des pratiques est nécessaire pour poser les bases solides d'une reconstruction viable des villes et des banlieues. Une transformation qui mettra fin à la densification sauvage sera socialement acceptée et conciliera

habilement les aspirations et besoins individuels à l'intérêt collectif. Mais cela est-il vraiment possible?

Sortir du modèle établi

Les opposants à la reconstruction de la ville plaideront que le modèle actuel est le seul à convenir aux jeunes familles : de grandes maisons individuelles offrant de l'intimité, des espaces de jeu sécuritaires, dans un quartier habité par d'autres familles et doté d'écoles récentes. Le tout pour un faible coût d'achat, donc en périphérie de la ville.

Il s'agit là d'une formule alléchante au premier coup d'œil, mais qui omet de comptabiliser les coûts des déplacements générés par un tel mode de vie, lesquels atteignent jusqu'à 15 % des dépenses des ménages québécois¹. Ce sont des sommes qui pourraient plutôt servir à acheter un logement plus coûteux dans les quartiers centraux² et ainsi libérer la ville de plusieurs déplacements automobiles.

Devant un tel constat, d'aucuns répondront qu'au-delà des choix financiers, les promoteurs construisent les habitations que les acheteurs leur demandent. Il ne s'agit pas d'un argument erroné, mais certes incomplet : la demande en logement est également façonnée par l'offre, et il est difficile aux ménages d'aspirer à ce qui ne leur est pas offert. Il revient donc aux municipalités de s'assurer que les promoteurs construisent une diversité d'habitations sur leur territoire si elles souhaitent répondre aux besoins en constante évolution de la population.

Cela étant dit, la mutation de la banlieue est déjà une réalité. Entre 2006 et 2010, on observe au Québec une diminution de la part des mises en chantier de maisons individuelles (de 55,2 % à 52,7 %) au profit des copropriétés (de 21,4 % à 26,3 %)³. Mais cette densité résidentielle accrue est-elle située au bon endroit, c'est-à-dire là où elle permettra de requalifier la ville, ou seulement là où l'espace est disponible? Autrement dit, la densification de la ville se fait-elle partout, n'importe comment, et à n'importe quel prix?

Se doter d'une stratégie

Pour éviter les problèmes, il faut définir dès maintenant les modalités de recons-

« On ne résout pas un problème avec les modes de pensée qui l'ont engendré »

– Albert Einstein

1 STATISTIQUE CANADA (2012). CANSIM, tableau 203-0021 et produit n° 62F0026M au catalogue, <http://www.statcan.gc.ca/tables-tableaux/sum-som/002/cst01/famil130f-fra.htm>

2 Selon Bertrand Recher, de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, il y aurait une différence d'environ 100 000 \$ entre les coûts d'achat sur l'île de Montréal et hors de l'île (propos recueillis par Vivre en Ville en février 2013). Voir aussi : DUCAS Isabelle (2013), « Vivre en ville ou en banlieue? », *La Presse*, 30 mars 2013. <http://affaires.lapresse.ca/finances-personnelles/train-de-vie/201303/30/01-4636242-vivre-en-ville-ou-en-banlieue.php>

3 SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC. *L'habitation en bref* 2012.



Densification de parcelles de bungalows, Québec.

truction des villes et des banlieues sur elles-mêmes. Cette responsabilité doit relever non pas de concepteurs ou de constructeurs de bâtiments, qui agissent selon une logique marchande au profit d'intérêts privés, mais bien des municipalités qui sont les gardiennes de l'intérêt public.

Ces modalités ne peuvent être définies que par des intentions. Elles doivent s'incarner dans une vision d'avenir à long terme claire, incarnée dans un projet de ville qui illustre précisément, dans un plan flexible et évolutif, où et comment intervenir à différentes échelles. Où diriger la croissance pour rentabiliser les investissements publics en infrastructures, équipements et services? Comment distribuer les activités pour réduire les déplacements et accroître la vitalité des centralités existantes? Comment réaménager les espaces publics pour reconnecter les quartiers entre eux? Quels types de bâtis offrir pour assurer la mixité socioéconomique?

Un tel plan doit identifier une structure sur laquelle appuyer la requalification. Certains milieux disposent déjà des qualités requises, soit parce qu'ils sont accessibles, comme les corridors de transports en commun⁴, soit parce qu'ils

disposent, comme les banlieues d'après-guerre, de nombreux espaces ouverts sous-exploités à proximité des principales centralités et concentrations d'activités de la ville. C'est notamment

l'exercice auquel s'est livrée la Ville de Québec⁵ en procédant à l'évaluation du potentiel de densification des parcours Métrobus actuels et projetés et d'autres grandes artères, tout particulièrement de ceux desservant les banlieues de première couronne.

En outre, ce plan doit être élaboré en étroite collaboration avec la population, notamment pour s'assurer de son adhésion à la vision d'avenir esquissée et aux paramètres de mise en œuvre proposés. Sur le terrain, les autorités municipales doivent donner le ton en initiant elles-mêmes la requalification, par exemple en investissant dans le réaménagement du domaine public et en mettant en place un cadre réglementaire cohérent avec cette vision pour baliser les interventions privées. Mais plus encore, elles doivent s'autoriser, une fois pour toutes, à réinventer les formes bâties qui leur sont chères (comme le fait notamment Vancouver) et à oser la reconquête de la rue à des fins multiples, sans quoi la requalification de ses villes pourrait s'avérer, au final, un coup d'épée dans l'eau. ☀

David Paradis, urbaniste, est directeur Recherche, formation et accompagnement au sein de l'organisme Vivre en Ville.

« The Rise », à Vancouver, superpose des maisons de ville en toiture d'une grande surface commerciale.



4 VIVRE EN VILLE (2013). *Retisser la ville : [ré]articuler urbanisation, densification et transport en commun*. 120 p. (coll. Outiller le Québec; 1).

5 VILLE DE QUÉBEC (2011). *Mobilité durable et qualité des espaces publics*. Présentation effectuée au 3^e Colloque sur l'innovation : Architecture + Requalification urbaine, le 25 octobre 2011, diapo 4.1. www.ville.quebec.qc.ca/colloque/2011/docs/david_duval_david_paradis_mobilite_durable_qualite_espaces_publics.pdf

LE PLATEAU CENTRE DE SAINTE-FOY

Une planification à long terme pour un secteur en transformation

En janvier 2013, la Ville de Québec se dotait d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour une portion de l'arrondissement Sainte-Foy-Sillery Cap-Rouge qu'elle désigne comme le « Plateau centre de Sainte-Foy ». Ancien secteur de banlieue, le Plateau centre de Sainte-Foy s'est transformé au fil du temps pour devenir la seconde concentration d'affaires et d'emplois de la région — après le centre-ville — et son principal secteur de destination, tous modes de déplacements confondus. Le présent article résume la vision et les orientations à la base de cette planification d'envergure

» DIANE COLLIN, urbaniste

Ce vaste territoire d'un peu plus de 4 km² (voir figure 1) est traversé par plusieurs grandes artères, dont le boulevard Laurier, l'axe Robert-Bourassa, le chemin des Quatre-Bourgeois et la route de l'Église. En plus d'inclure le pôle régional de Sainte-Foy et le secteur d'entrée de ville attenant aux échangeurs des ponts de Québec et Pierre-Laporte, on y trouve un pôle de service d'arrondissement, le secteur résidentiel Saint-Denys et la frange universitaire Robert-Bourassa. On y trouve deux centres hospitaliers d'importance, un campus universitaire fréquenté par quelque 35 000 étudiants et la seconde concentration hôtelière en importance de la ville. Nul doute que sa localisation à la tête des ponts et dans le prolongement naturel du centre-ville a favorisé son essor.

Aujourd'hui, le Plateau centre de Sainte-Foy continue d'évoluer de façon remarquable et d'attirer des projets immobiliers majeurs. Or, ces changements ne se font pas sans heurts. La transition entre les projets de haute stature et les secteurs de faible densité voisins est parfois difficile, les pressions sur le réseau routier s'accroissent, et les citoyens se soucient de l'impact de ces projets sur leur qualité de vie.

Parallèlement, les réflexions amorcées par la Ville l'ont conduite à des constats déterminants. Entre autres, le secteur est trop faiblement peuplé, il peine à exprimer son identité à défaut d'une architecture et d'aménagements distinctifs, et l'espace public, d'abord conçu en fonction de l'automobile, demeure peu convivial et rassembleur

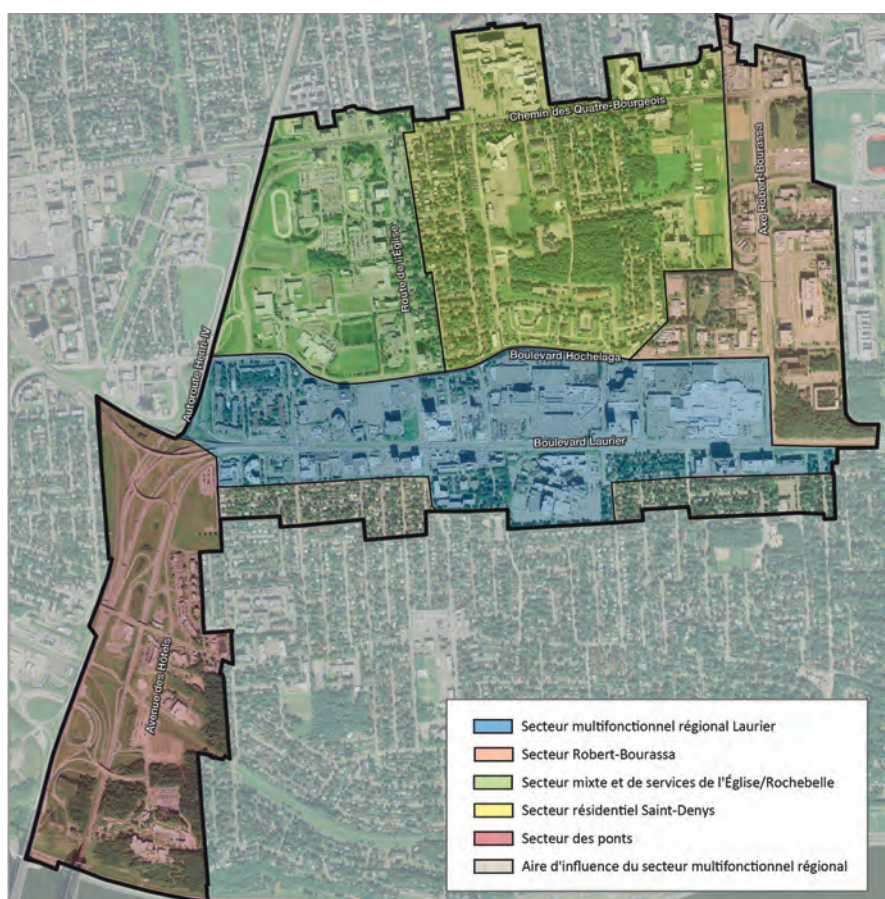


Figure 1 : Territoire d'application du PPU

pour les milliers de personnes qui le fréquentent quotidiennement. Ces problèmes ont conduit la Ville de Québec à initier une démarche de planification intégrée.

Vers une vision d'avenir

L'adoption d'un PPU est apparue comme la meilleure façon d'orienter, à long terme, le développement et la mise en valeur du Plateau centre de

Sainte-Foy. Celui-ci constitue désormais la référence officielle pour toute intervention dans le secteur, allant des projets immobiliers privés aux interventions sur le domaine public.

La vision d'avenir portée par la Ville consiste à « reconnaître les rôles multiples du Plateau centre de Sainte-Foy qui constitue à la fois une entrée de ville majeure, un pôle de service,



Le boulevard Laurier au sein du plateau centre de Sainte-Foy

d'emplois et d'enseignement régional, un pôle d'arrondissement et un milieu de vie; D'en faire un centre urbain dense, mixte, habité et vivant où la qualité de vie prédomine ». La stratégie d'intervention qui en découle se fonde sur les quatre axes suivants :

Les fonctions

Pour faire du Plateau centre de Sainte-Foy un lieu plus animé et vivant, la Ville préconise un renforcement marqué de la présence résidentielle, de façon à en faire un milieu dynamique, animé et habité à toute heure du jour. Elle souhaite aussi une mixité accrue des fonctions, horizontalement et verticalement, et privilégie la présence de basiliques commerciales en front des artères qui desservent le secteur. Parallèlement, elle soutient la poursuite du développement des activités présentant un rayonnement régional (*bureau, recherche*) qui contribuent au dynamisme du secteur (voir figure 2). Ces activités étant d'importants générateurs de déplacements, le PPU prévoit leur concentration aux endroits les plus accessibles par tous les modes de transport, en priorité le long du boulevard Laurier.

La densification

Le Plateau centre de Sainte-Foy recèle un important potentiel de développement qui se présente sous la forme de terrains vacants, de sites sous-utilisés attenants aux artères – souvent des stationnements

– ou d'îlots voués à une requalification. La Ville cherchera à combler ces interstices dans la trame urbaine.

Le PPU balise la répartition des hauteurs de façon à soutenir l'émergence d'un profil urbain cohérent, à assurer un encadrement continu des artères (voir figures 3 et 5), à optimiser l'expérience urbaine et le confort climatique, tout en tenant compte des milieux attenants de plus faible densité. En général, un

gabarit minimal de quatre étages et une hauteur maximale variant de six à dix étages sont prévus le long des artères. Le boulevard Laurier – cœur du pôle régional – fait l'objet d'une stratégie particulière. Il sera ponctué de quatre pointes de hauteur – variant de 17 à 29 étages – localisées près des stations de transport en commun projetées dans le cadre du projet de tramway ou de service rapide de bus.

Une attention soutenue a été portée à la transition entre les artères – comme la route de l'Église et le boulevard Laurier – et les secteurs résidentiels de faible densité. Entre autres, l'application d'angles d'éloignement a été retenue pour assurer une diminution progressive des hauteurs et le maintien de l'ensoleillement des propriétés résidentielles adjacentes. Ainsi, un édifice visé par cette mesure pourrait atteindre six à dix étages en front de l'artère, mais pas plus de trois ou quatre étages du côté de la rue résidentielle voisine. De plus, la présence d'un usage résidentiel est exigée en front de la rue résidentielle parallèle pour éviter que celle-ci ne devienne une voie de service (voir figure 4).

Pour certains secteurs sous-développés comme l'avenue des Hôtels, le secteur mixte de l'Église ou certaines portions du secteur St-Denys, des scénarios de

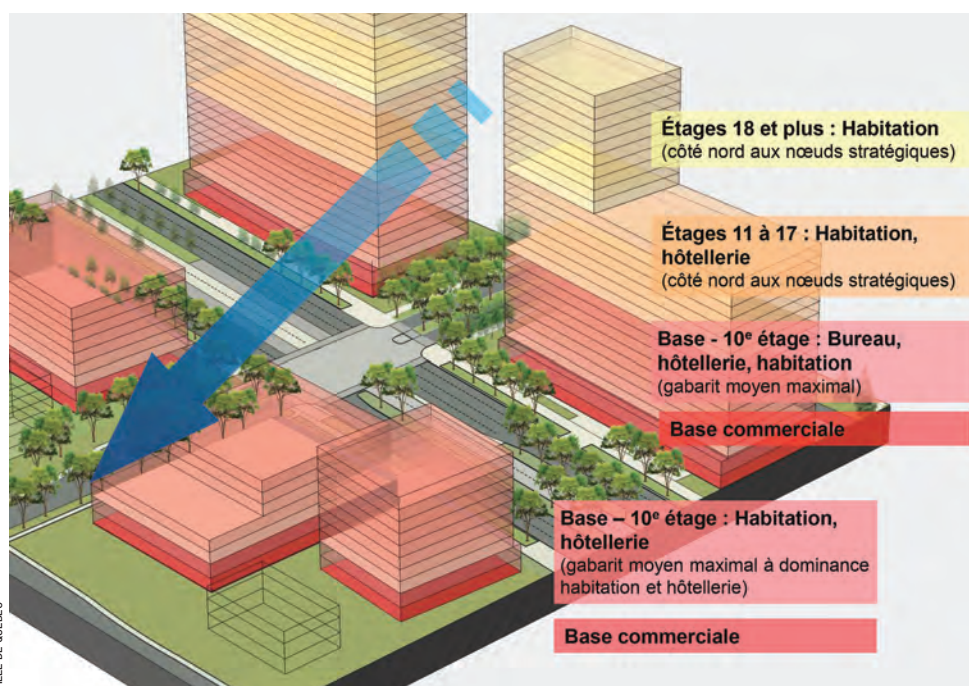


Figure 2 : Stratégie volumétrique et mixité verticale

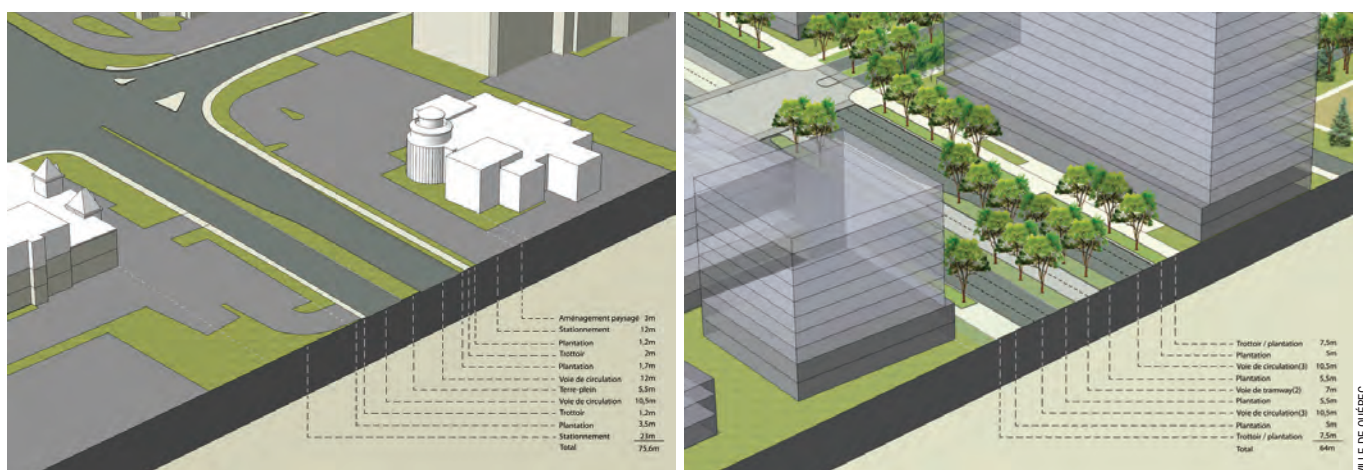


Figure 3 : Encadrement du domaine public actuel et projeté

consolidation et de mise en valeur plus élaborés sont proposés afin d'assurer une utilisation de leur plein potentiel. On y propose des milieux de vie mixtes qui permettront d'accroître la présence résidentielle dans le Plateau centre de Sainte-Foy.

Les déplacements

Le Plateau centre de Sainte-Foy est le principal secteur de destination en ville et un point de convergence majeur du transport en commun. Or, son réseau routier est sur le point d'atteindre le niveau de saturation, ce qui pourrait compromettre la poursuite de son développement. Le PPU fait valoir l'urgence de repenser la façon d'occuper le territoire et de se déplacer au sein de celui-ci.

Dans l'esprit du Plan de mobilité durable adopté en 2011, il est apparu incontournable d'améliorer l'accès au secteur par tous les modes de transport. Tout en maintenant la capacité du réseau routier, il est essentiel d'accroître la performance du transport en commun et de promouvoir les déplacements actifs. Des interventions sur le domaine public permettront de bonifier les lieux d'attente du transport en commun et de rendre les cheminements piétonniers et cyclables plus conviviaux, agréables et sécuritaires (voir figure 5). Par ailleurs, la Ville fait le pari qu'augmenter le nombre de logements permettra à un plus grand nombre de vivre à proximité des emplois et des services en place, favorisant les déplacements actifs et en commun.

La qualité du domaine public

Le PPU met en évidence l'importance d'offrir un environnement urbain convivial aux milliers de personnes qui fréquentent quotidiennement le secteur ou qui y vivent. Ainsi, la Ville propose la création d'un réseau d'espaces publics propices à la détente et à l'animation urbaine. Elle projette de revoir l'aménagement du domaine public aux abords des artères. C'est le cas du boulevard Laurier où l'on envisage la mise en place d'une promenade sur laquelle pourront s'ouvrir les vitrines commerciales (voir figure 5). Enfin, la Ville encourage les acteurs privés à réaliser des projets qui se distingueront par leur architecture exemplaire et novatrice. C'est pourquoi le Plateau centre de

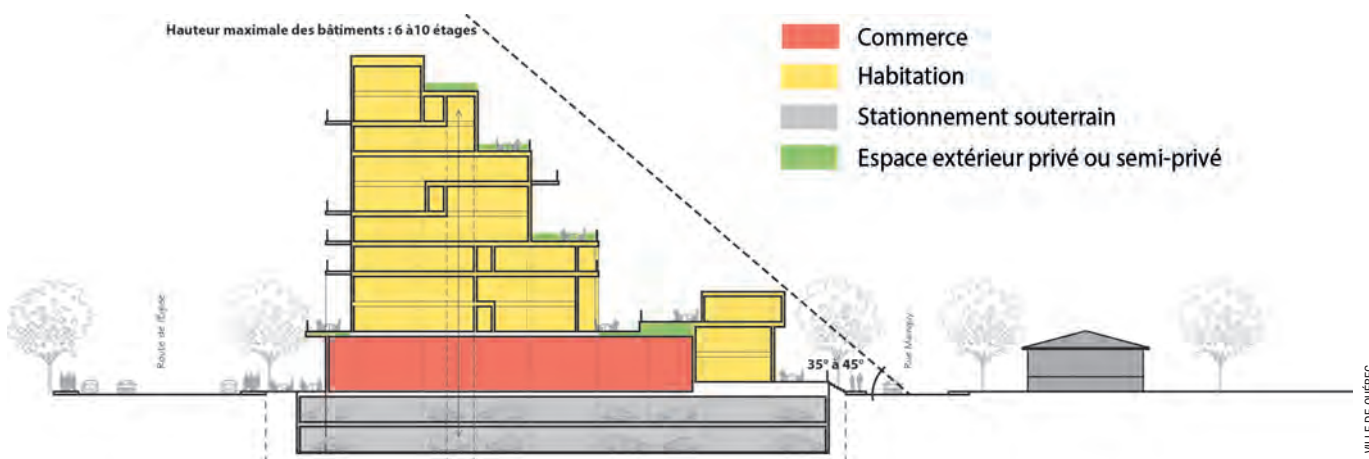


Figure 4 : Application d'un angle d'éloignement



Figure 5 : Le boulevard Laurier, avant et après.

Sainte-Foy a été assujéti au contrôle de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec, un organisme décisionnel dédié au contrôle de la qualité de l'architecture.

En somme, par son PPU, la Ville de Québec souhaite doter le Plateau centre de Sainte-Foy d'une image distinctive, propre à ce secteur, et marquer le paysage d'entrée à la capitale de façon symbolique. À cet égard, elle propose de s'inspirer des thèmes de la modernité et du savoir qui reflètent bien le secteur, et ce, tant dans la conception des aménagements, de l'éclairage, du mobilier urbain que de l'art public urbain à intégrer aux lieux.

Mise en œuvre

Le PPU est en vigueur depuis plus d'un an, et plusieurs étapes devront encore être franchies pour en assurer la mise en œuvre complète. Ayant déjà transposé son contenu dans la réglementation d'urbanisme, la Ville doit maintenant répartir dans le temps les interventions

qu'elle projette sur le domaine public, établir un plan d'action en conséquence et doter les projets jugés prioritaires de plans d'aménagement plus détaillés. Entre autres, la Ville collabore avec le ministère des Transports du Québec et la Commission de la Capitale nationale à l'élaboration d'un Schéma directeur de l'entrée de la capitale, qui couvre notamment le secteur des ponts. De plus, la consolidation et la mise en valeur du secteur à l'ouest de la route de l'Église font l'objet de réflexions particulières. Possédant plusieurs terrains sur lesquels sont prévus d'importants projets publics, dont un futur centre de glaces, la Ville souhaite coordonner cette démarche et inscrire chaque intervention dans une programmation urbaine intégrée.

Le PPU du Plateau centre de Sainte-Foy est le fruit d'une planification qui s'est échelonnée sur près de trois ans et qui fut accompagnée de nombreuses études spécifiques. Plusieurs séances d'information et de consultation – qui ont au total

attiré quelque 1000 participants – ont eu lieu afin de valider la stratégie d'intervention de la Ville. À ces occasions, plusieurs citoyens ont exprimé des réserves quant à la transition – jugée encore trop brusque – entre secteurs de forte densité et milieux résidentiels unifamiliaux. Les commentaires reçus ont été compilés, analysés, validés auprès des élus et ont entraîné près de 200 ajustements au PPU initial (hauteur, nombre de logements, tracé de rues locales), que l'on pourrait qualifier de raffinement.

Dans un milieu déjà confronté à de grands changements et qui continuera de se transformer, il était impératif que la Ville fasse preuve de souplesse et d'une grande écoute des citoyens. Il en allait de l'acceptabilité de l'ensemble de sa vision d'avenir. Parce qu'elle a su tenir compte des plus grandes préoccupations qui lui furent exposées, son PPU pour le Plateau centre de Sainte-Foy a été bien accueilli. ☀

Diane Collin, urbaniste, travaille à la Ville de Québec

La requalification de la cour de voirie Honoré-Beaugrand

C'est lors d'une conférence de presse, le 27 mars 2014, que le projet de requalification de la cour de voirie Honoré-Beaugrand, à Montréal, fut officiellement lancé. Qualifié par un commerçant de la rue Hochelaga de véritable « *bouffée d'oxygène pour la rue commerciale* », le projet prévoit un peu plus de trois cents unités d'habitation, plus de 3000 pieds carrés d'espace commercial et des espaces verts sur ce site d'environ 1,3 ha.

» **ANDRÉ-ANNE CADIEUX**, urbaniste-stagiaire

Bien que l'annonce officielle soit récente, l'idée de déménager la cour de voirie municipale¹ pour en faire un développement résidentiel et commercial est loin d'être nouvelle. Depuis plus d'une dizaine d'années, de nombreux commerçants et citoyens espèrent voir le site revalorisé, mais ce n'est que tout récemment que sa relocalisation a été identifiée comme une priorité de la Ville de Montréal, qui a intégré le projet dans son plan triennal d'immobilisations 2014-2017.

Le secteur Tétraultville

Mercier-Est, aussi appelé Tétraultville, est un quartier méconnu de l'arrondissement montréalais Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Situé à l'extrémité est de l'arrondissement, à la limite de la ville de Montréal-Est, le quartier possède des caractéristiques qui le distinguent de son voisin Hochelaga-Maisonneuve. Petits bungalows, grands arbres matures, large place à l'automobile, le développement de Mercier-Est (voir figure 1) s'apparente au modèle des banlieues d'après-guerre.

La faible densité du secteur et la venue des grands centres commerciaux La Place Versailles et les Galeries d'Anjou au cours des années soixante ont eu comme conséquences la dévitalisation de l'artère commerciale Hochelaga. Rares sont les commerces qui s'installent et persistent sur la rue. La partie sud de Tétraultville (au sud de la rue Hochelaga) est de plus caractérisée par un indice de défavorisation élevé.

Se trouvant à l'angle de la rue Honoré-Beaugrand et de la rue Hochelaga, la cour de voirie Honoré-Beaugrand marque l'entrée du quartier et plus spécifiquement, l'entrée de la zone de

revitalisation urbaine intégrée et du quartier vert de Mercier-Est. C'est une trame commerciale discontinue ainsi qu'un site déstructuré, sous-utilisé et négligé qui façonnent le paysage urbain du secteur.

Pourtant, à moins d'un kilomètre de la station de métro Honoré-Beaugrand et de grands axes autoroutiers (A40, A25, pont-tunnel Louis-Hypolite Lafontaine), le site jouit d'un emplacement stratégique. La proximité du centre-ville, de nombreux parcs, des écoles et de nombreux services constituent d'autres atouts au développement du terrain. La requalification de la cour de voirie Honoré-Beaugrand offre donc un immense potentiel de revitalisation urbaine, avec la possibilité d'en faire un secteur axé sur les déplacements actifs et collectifs.

Une demande de la collectivité

Mercier-Est possède une culture de mobilisation citoyenne bien établie

depuis déjà une vingtaine d'années. Sa population a pris part à plusieurs reprises à des processus de planification urbaine, notamment dans le cadre des démarches de revitalisation urbaine intégrée (RUI) et du quartier vert. Elle est donc bien au fait des problématiques de son quartier et des pistes de solution à explorer. Les citoyens de Mercier-Est, accompagnés par la table de concertation du quartier, ont vu l'importance de se mobiliser encore une fois pour le projet de requalification de la cour de voirie Honoré-Beaugrand.

L'origine de la démarche de consultation remonte à 2009 et provient d'une demande d'appui faite à la table de concertation de Mercier-Est par le propriétaire d'une épicerie sur Hochelaga, aussi citoyen du quartier. Ce propriétaire avait déjà à l'époque le projet d'agrandir son commerce et il avait jeté son dévolu sur le terrain de la voirie, situé en face de



Entrée ouest du quartier Mercier-Est, à l'intersection des rues Hochelaga et Honoré-Beaugrand. À droite, le terrain de voirie Honoré-Beaugrand, donnant face à deux stationnements et au marché d'alimentation IGA.

¹ Une cour de voirie municipale est un site où est entreposé l'équipement de la ville lié à la voirie, c'est-à-dire l'équipement lié à l'entretien du réseau routier. Certains arrondissements offrent aussi la possibilité à leurs citoyens d'y déposer leurs déchets solides ou encombrants comme les déchets de construction (béton, bois, etc.) ou les appareils électroménagers.



Figure 1 : Localisation de la cour de voirie Honoré-Beaugrand, dans le quartier Mercier-Est.

son bâtiment actuel. La rumeur laissait entendre depuis déjà quelques années que les infrastructures municipales s'y trouvant pourraient être démenagées.

Un processus de concertation a donc été entamé par la table de quartier afin de cibler les besoins de la population et de faire une proposition à l'arrondissement une fois des suggestions et des souhaits exprimés par la population. Une soirée de consultation s'est déroulée en mars 2010, sous la forme d'ateliers de discussion et de réflexion. En sont ressortis plusieurs constats.

Les participants ont d'abord identifié plusieurs terrains et bâtiments (immeubles en décrépitudes ou encore stations et espaces sous-utilisés) ayant aussi un potentiel de requalification et sur lesquels le projet de la cour de voirie aurait probablement un impact positif.

En termes de besoins, les participants ont surtout revendiqué la conception d'espaces de socialisation et de renouveau, la qualité du design (un projet esthétique et durable), la présence de logements abordables, la mixité des usages et l'inclusion d'un commerce

d'alimentation de grande surface. Concernant cette dernière recommandation, il faut souligner que l'offre alimentaire dans le quartier est déficiente. L'accès à des aliments frais, diversifiés et abordables est difficile pour de nombreux ménages; plus de 25 % des résidents de Mercier-Est habiteraient une zone de désert alimentaire².

D'autres éléments ont été mentionnés lors des discussions, tels que le verdissement des toits, la construction de stationnements souterrains et l'apaisement de la circulation sur les rues Hochelaga et Honoré-Beaugrand. En termes d'offre résidentielle, les participants ont signalé l'importance de répondre aux changements démographiques qui s'opèrent dans le quartier afin de favoriser un développement résidentiel adapté aux familles et aux aînés.

Une démarche itérative

Les conclusions de cette soirée de concertation ont été transmises à l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve qui avait manifesté sa volonté à s'engager dans ce projet. Le coordonnateur de la démarche RUI a ensuite été invité par l'arrondissement à siéger au Comité de réflexion sur l'avenir de la voirie de Mercier-Est.

Deux ans plus tard, en 2012, une première proposition est présentée par l'arrondissement lors de deux séances de consultation auprès d'organismes du quartier et des résidents voisins du terrain de la voirie. Cette première ébauche a suscité des réactions mitigées. L'impact potentiel du projet sur la circulation automobile dans le secteur et la relocalisation de jardins communautaires ont fait l'objet de critiques, mais c'est surtout la densité proposée qui a été perçue de manière négative par les participants. Tel que mentionné plus tôt, le cadre bâti du quartier est caractérisé par un milieu résidentiel de faible densité, et les immeubles de plus de trois étages sont quasi inexistantes. Il n'est alors pas surprenant que la nouvelle construction proposée de six étages n'ait pas fait l'unanimité. Les commentaires émis lors des séances d'information expriment l'association qui est souvent faite entre densification et

² Source : Dario Enriquez (2011) dans *Il était une fois Mercier-Est... Portrait de quartier* (2013).
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/arrond_mhm_fr/media/documents/portrait_Mercier_Est.pdf

perte de qualité de vie. On redoute de gros bâtiments sans charme ni qualité architecturale.

La Direction de l'habitation de la Ville de Montréal, conjointement avec l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, s'est ensuite penchée sur les besoins en logement communautaire. La Société d'habitation de Montréal a eu pour mandat de réaliser quelques propositions et de vérifier la faisabilité du projet en fonction de certains éléments mentionnés en consultation. Un retour auprès de la communauté a été réalisé en 2013, pour la présentation d'un projet révisé, tenant compte des commentaires émis lors des soirées de consultation de 2012.

Le processus de concertation et de consultation a donc permis de mettre des balises au projet et de lui donner une orientation déterminée par la collectivité locale. Un travail qui a porté ses fruits, car la proposition finale (voir figure 2) semble satisfaire aux attentes du plus grand nombre. En effet, une surface de 3700 pi² est planifiée au rez-de-chaussée, dont un minimum de 3200 pi² qui doit être comblé par un commerce d'alimentation de grande surface. Le projet de quatre à six étages accueillera 325 nouvelles unités d'habitation locatives et de copropriétés, dont 20 % sera réservé à du logement social. C'est 27 % du site (comprenant le parc adjacent) qui sera consacré à des espaces verts.



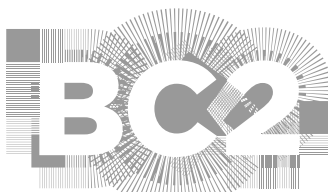
Figure 2 : Concept du projet : la première phase serait constituée du volet social et de l'espace commercial du rez-de-chaussée, donnant sur la rue Hochelaga.

Le début des travaux, prévu pour 2016, est attendu avec impatience dans Mercier-Est. La requalification du clos de voirie aura sans aucun doute un impact considérable sur la vocation des terrains présentement sous-utilisés du côté nord de la rue.

La voirie étant la propriété de la Ville de Montréal, le projet présentait en soi un véritable défi de collaboration entre l'arrondissement, la Ville, le

milieu communautaire et la population locale. L'implication de chaque partie prenante à chacune des étapes de la planification du projet promet un développement qui s'intégrera de façon harmonieuse au milieu existant et qui sera accueilli favorablement par la population. ☀

André-Anne Cadieux est chargée de projet à la table de concertation Solidarité Mercier-Est, dans le cadre de la démarche de revitalisation urbaine intégrée du quartier.



296, RUE SAINT-PAUL O. BUREAU 200
MONTRÉAL (QUÉBEC) | H2Y 2A3
T 514 507 3600

3471, BOUL. DE LA PINIÈRE
TERREBONNE (QUÉBEC) | J6X 0A1
T 450 961 1333

365, RUE RACINE E. BUREAU 200
SAGUENAY (QUÉBEC) | G7H 1S8
T 418 973 6500

GROUPEBC2.COM

DESIGN URBAIN
STRATÉGIES
ARCHITECTURE DE PAYSAGE
URBANISME
PATRIMOINE



L'habitation communautaire, levier de mixité sociale

Des tensions se font régulièrement sentir autour de la mixité sociale dans les quartiers en renouvellement des grandes villes. Sa préservation est au cœur de bien des débats portant sur la ville que nous souhaitons, en particulier celui du logement (son coût, sa rareté et son entretien). L'habitation communautaire fait partie des réponses proposées. Comment peut-elle contribuer à maintenir la diversité de populations vivant dans la métropole?

» EDITH CYR

L'habitation communautaire, qui fournit des logements locatifs abordables pour des ménages à faible ou moyen revenu, se développe sur le territoire québécois depuis presque 40 ans. Source d'innovation, elle est en mesure de répondre aux enjeux de mixité sociale par le biais d'interventions ciblées, à différentes échelles et sur différents plans, soit financier, territorial, patrimonial et architectural ainsi qu'auprès de catégories de population, etc.

L'habitation communautaire a pour objectif de dépasser le cadre du logement pour créer des « milieux de vie » avec une place pour tous et pour permettre aux personnes les moins fortunées de vivre là où elles le souhaitent, dans le quartier qui leur convient. Elle a su prouver depuis longtemps sa capacité à préserver ou à accroître les différentes fonctions données aux quartiers, – la mixité urbaine – et de ce fait la mixité sociale. Les modèles d'habitation et d'immobilier communautaires n'ont cessé d'évoluer au fil des décennies pour mieux répondre

aux besoins des usagers et usagères et pour mieux s'intégrer dans un territoire.

Des solutions de logement variées

L'habitation communautaire, comme son nom l'indique, est issue des communautés. Sa conception et sa réalisation se font en concertation avec les milieux (les citoyens et citoyennes, les organismes communautaires, les élus et élues). Ainsi, dès son émergence, au stade même du financement ou des plans, l'habitation communautaire vise à répondre aux besoins des personnes auxquelles elle est destinée. Des loge-



COOP COTEAU VERT

ments pour familles seront plus spacieux, situés au rez-de-chaussée, et bénéficieront probablement d'un accès direct à une grande cour. Des appartements pour personnes âgées seront généralement associés à une salle communautaire ou à une salle à manger où seront proposés des services de repas et d'animation pour pallier la légère perte d'autonomie et l'isolement. Des personnes souffrant d'une déficience ou d'un problème de santé auront une chambre ou un studio dans un édifice qui comprendra également des locaux pour l'organisme communautaire qui les accompagne dans leur quotidien, etc.

L'habitation communautaire offre donc des solutions de logement variées à des segments de population aux profils très différents, ce qui fait en sorte que chacun possède, même en pleine ville, un lieu de vie adapté à sa situation personnelle, selon ses finances, sa condition physique ou autre.

Ainsi, l'OBNL Cité des Bâisseurs et la coopérative d'habitation Le Chalutier, situés dans le même bâtiment à Pointe-Saint-Charles, ont rendu des logements accessibles à plus d'une centaine de personnes âgées de 65 ans et plus en légère perte d'autonomie et à une quinzaine de familles.

Maintenir l'abordabilité des logements

Les interventions de construction, de rénovation ou de transformation menées dans le cadre des projets d'habitation communautaire permettent de revaloriser des terrains désaffectés, des

immeubles en mauvais état ou insalubres, ou un patrimoine vieillissant. C'est le cas du projet de Maison Providence, l'ancien couvent des Sœurs de la Providence dans Ville-Marie, un

bâtiment que la congrégation ne pouvait plus entretenir. Actuellement en transformation, il va accueillir d'ici quelques mois des organismes de l'économie sociale à la recherche de nouveaux

QUELQUES NOTIONS DE BASE

Au Québec, le logement communautaire est une formule distincte du logement public ou HLM. Alors que ce dernier est propriété de l'état, le logement communautaire est la propriété soit des occupants, regroupés en coopérative, soit d'un organisme à but non lucratif qui représente ces occupants. Les logements peuvent s'adresser à des familles, des personnes seules, à des personnes âgées en légère perte d'autonomie ou des personnes ayant des besoins particuliers en habitation (par exemple des itinérants, des femmes ou des jeunes victimes de violence, etc). Les coopératives et les OSBL d'habitation intègrent des ménages à faible et moyen revenu, alors que les HLM n'hébergent que des ménages à très faible revenu.

Les nouveaux logements communautaires qui voient le jour sont presque tous financés par le programme AccèsLogis Québec (ACL), qui favorise le regroupement des ressources publiques, communautaires et privées. L'aide financière accordée par l'entremise de ce programme prend la forme d'une subvention de la Société d'habitation du Québec (SHQ) correspondant à la moitié des coûts admissibles¹. La contribution minimale exigée du milieu (municipalité, MRC, communauté) varie de 5 à 15 %. Le reste du financement est assumé par les occupants à travers un prêt hypothécaire que l'organisme promoteur contracte auprès d'une institution financière agréée pour compléter le financement; il s'agit d'un emprunt sur 35 ans. Celui-ci est garanti par la SHQ.

Les loyers maximums ne doivent pas dépasser 95% du loyer médian dans la région. Pour un logement d'une chambre à coucher, ces loyers peuvent varier de 518 à 746\$. Pour un logement de trois chambres à coucher, cela va de 691 à 972\$ selon la région. Les ménages les plus défavorisés peuvent bénéficier d'une aide pour assumer ces loyers.

¹ Dans le cas de certains projets, le financement est partagé avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

La signature numérique pour les membres de l'OUQ



Les membres de l'OUQ peuvent rejoindre les **13 000 autres professionnels** qui utilisent déjà la signature numérique de Notarius pour :



Authentifier et protéger leurs documents importants



Améliorer la productivité et la **sécurité** de leur travail



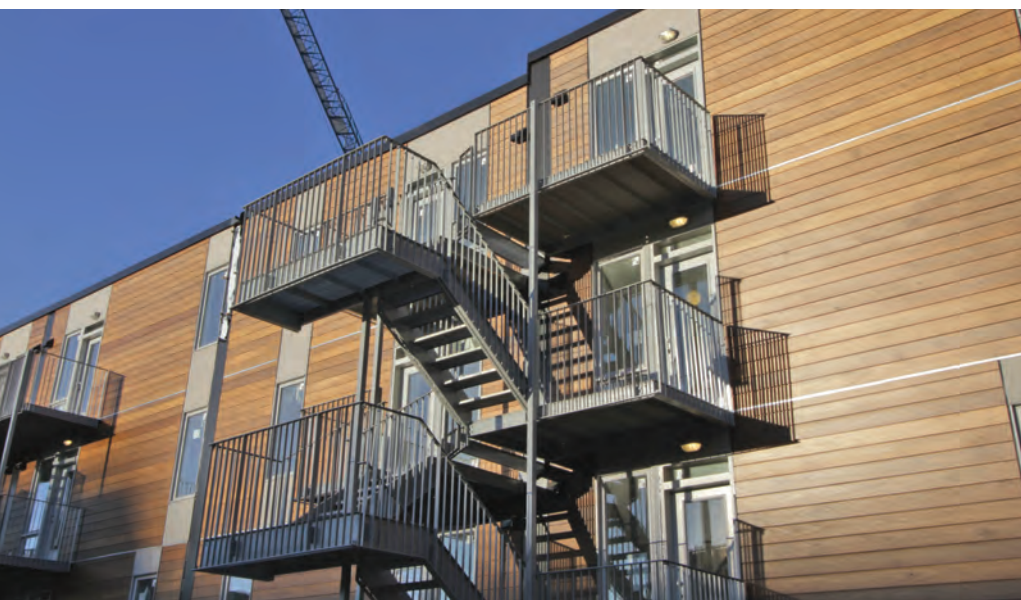
Réduire leurs coûts et leurs **empreintes environnementales**



Ordre des
Urbanistes du
Québec

Contacts :
ventes@notarius.com
1 888 588-0011

www.notarius.com



DENIS TREMBLAY

bureaux, des logements pour personnes âgées autonomes venant du quartier et des chambres pour personnes âgées nécessitant des soins de santé.

Les opportunités foncières que constituent les terrains vacants ainsi que les patrimoines industriel, institutionnel ou religieux sont autant d'occasions de permettre, au moins en partie, le développement du logement communautaire, assurant ainsi que la mixité sociale s'installe ou demeure dans les quartiers, et de laisser aux habitants le choix d'y rester. En effet, les secteurs centraux sont soumis à des pressions immobilières entraînant une hausse importante des loyers. Or, les projets d'habitation communautaire sont retirés du marché privé; ils viennent augmenter un parc immobilier locatif géré collectivement par des membres de coopératives ou de conseils d'administration d'organismes à but non lucratif. Ces personnes sont à la fois locataires et propriétaires de ces ensembles et peuvent ainsi décider des hausses de loyer. À l'abri de la vente des logements et de tout autre effet spéculatif du marché, l'abordabilité des loyers du logement communautaire est maintenue sur le long terme, évitant par là-même le départ des populations les plus vulnérables, qui autrement ne pourraient plus payer leur loyer, du fait de son augmentation.

Nouvelle tendance, l'inclusion dans les grands développements

Les coopératives d'habitation en plex ou de quelques dizaines d'appartements

sont répandues dans le paysage québécois depuis des décennies. À Montréal, une nouvelle tendance apparaît, encouragée par la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, adoptée par Montréal en 2005. Il s'agit de projets communautaires *multifonctions* réalisés *en inclusion*, lors de projets de requalification. Ce sont généralement des développements de grande envergure : sont associés au projet d'habitation communautaire des locaux pour des services (bureaux pour acteurs de l'économie sociale, CPE, etc.), le tout s'intégrant au sein d'un ensemble résidentiel privé (condominiums). Des personnes de tous âges, de toutes conditions sociales, vivant ou travaillant sur le site, ont ainsi l'opportunité de bénéficier à la fois d'un espace qui leur est propre et de zones communes favorisant les rencontres et les contacts. Cette organisation du territoire jette ainsi les bases d'un milieu de vie dynamique et solidaire, et donc d'une cohésion sociale accrue.

Ce changement d'échelle était perceptible dès la révision du plan d'urbanisme en 2004, qui a recensé plus de 20 grands secteurs à transformer tels que l'ancien hippodrome Blue Bonnets, ou le secteur de l'ancienne gare de triage d'Outremont, investi par l'Université de Montréal. Ces grands sites devraient céder la place à de nouveaux quartiers. Cependant, une fois que la transformation aura été effectuée, l'enjeu sera de relier ces quartiers renouvelés à leur environnement.

Les groupes de ressources techniques en habitation communautaire comme Bâtir son quartier gardent en tête les petites entreprises, les regroupements d'entrepreneurs locaux, les petits producteurs culturels à qui il faut réserver des surfaces dans les projets de redéveloppement afin de conserver leur présence dans les quartiers.

À titre d'exemple, le site de l'ancien Tri Postal (Bassins du Nouveau Havre dans la Petite-Bourgogne) va accueillir dans les prochains mois un ensemble de logements communautaires (des OBNL et des coopératives d'habitation), du logement abordable développé par la Société d'habitation et de développement de Montréal, du résidentiel privé (condominiums), des commerces et un « Carrefour de la création », qui est un espace communautaire artistique développé en partenariat avec le Regroupement économique et social du Sud-Ouest.

Les besoins de l'habitation communautaire

Le développement social et économique d'une collectivité passe par la création de milieux de vie inclusifs, mixtes socialement et mixtes dans leurs fonctions, un défi qui est constamment relevé par l'habitation communautaire. En revanche, certaines conditions sont essentielles à son développement : l'habitation communautaire a besoin de ressources et d'appuis pour voir le jour. Cela prend surtout des volontés politiques (pérennité des investissements gouvernementaux dédiés, réglementations particulières et autres mesures facilitantes telles que des réserves de terrain) et des organisations-conseils tels que les groupes de ressources techniques pour accompagner les projets. Par ailleurs, si l'habitation communautaire pose les bases d'une cohabitation harmonieuse ou d'une bonne cohésion sociale, nous sommes également collectivement et individuellement responsables d'un « bien-vivre ensemble ». Nous avons tous un rôle à jouer si nous souhaitons partager la ville : se parler et s'accepter pour développer des relations plus riches et plus denses dans nos quartiers. ✨

Edith Cyr évolue dans le réseau de l'habitation communautaire depuis plus de 30 ans. Elle dirige l'entreprise d'économie sociale et groupe de ressources techniques Bâtir son quartier, en plus de présider l'Association des groupes de ressources techniques du Québec depuis 2001. Mme Cyr siège également au conseil d'administration du Fonds québécois de l'habitation communautaire.

MISSION D'ÉTUDE

Le renouvellement urbain en Fennoscandie

Reconstruire la ville sur elle-même. Cette expression est utilisée dans divers contextes, parfois même pour des projets de densification mal intégrés au tissu urbain existant. La Fennoscandie applique ce concept, mais de manière plus dirigée qu'au Québec. Voici quelques concepts et inspirations en lien avec le renouvellement urbain tirés d'une mission technique sur « les collectivités viables nordiques » organisée par Vivre en Ville en juin 2013.

» JEAN-FRANÇOIS L. VACHON, urbaniste

Cette mission, à laquelle l'auteur a participé, visait à regrouper une vingtaine d'urbanistes et d'architectes du Québec autour du concept de « collectivité viable nordique » par la visite d'une dizaine de projets innovants en Finlande et en Suède (ici regroupées sous l'expression « Fennoscandie »). L'objectif était non seulement d'influencer les pratiques des professionnels participant à la mission, mais également de partager cette expérience avec les collègues du Québec œuvrant dans le domaine de l'aménagement du territoire.

Développer la culture du design

La culture du design, c'est ce qui est le plus remarquable de la Fennoscandie. Ces pays nordiques sont en compétition saine pour être les plus innovateurs dans l'atteinte de la meilleure qualité de vie grâce à la créativité, ce qui comprend aussi bien l'architecture que l'urbanisme (et pas seulement le mobilier IKEA!). On y voue un véritable culte à la profession d'architecte – à titre d'exemple, l'équipe d'architecture de l'agence suédoise White Architects compte plus de 700 membres – ce qui rend « *mainstream* » la créativité dans les projets. L'intérêt pour la technologie et le design se fait sentir particulièrement dans les volets de l'architecture, de la performance environnementale et de l'aménagement paysager. Le tout, à travers une certaine simplicité où se manifeste une conception réfléchie, jumelée à une vision de durabilité.

Favoriser la diversité de l'architecture

Pour assurer une harmonisation et éviter une erreur, il est trop facile, comme urbaniste, d'exiger un seul et même modèle d'architecture pour un secteur. Les conséquences sont ces développements à « architecture contrôlée », qui rendent homogène et sans identité



Rien n'échappe au design en Fennoscandie, même les regards d'égouts font l'objet d'un traitement. Vuosari.

propre l'urbanisation de plusieurs municipalités du Québec. Pourtant, les « plans d'implantation et d'intégration architecturale » ne visaient-ils pas à permettre d'évaluer l'insertion d'un projet dans un milieu et non à reproduire un même modèle encore et encore?

Plusieurs projets visités en Fennoscandie ont démontré une grande tolérance à la diversité architecturale, principalement au niveau des différentes typologies et de la cohabitation des différentes tenures. Le projet de Bo01 à Malmö est sans doute celui qui illustre le mieux la diversité des typologies. Qu'elle se manifeste par la tour de Calatrava de 54 étages visible au-dessus de petites maisons de ville ou par les styles architecturaux complètement différents sur la même rue, la diversité est une marque de succès pour ce projet de renouvellement urbain.

Quel niveau d'écoquartier voulons-nous?

Cette question se pose lors de tout nouveau projet de développement au

Québec. On recherche des critères, des accréditations, des concepts, on joue avec le terme parfois pour le marketing du projet, parfois pour répondre à une exigence d'un conseil municipal.

En Fennoscandie, l'architecte Mats Egelius, qui guidait la visite du quartier Hammarby, en a surpris plus d'un en déclarant : « *Ce projet n'est pas un éco-quartier, c'est simplement un endroit bien fait* »¹. Pourtant, le projet d'environ 11 000 unités d'habitation, offrant plus de 10 000 emplois, comprend un système de gestion des eaux de pluie exceptionnel, un système pneumatique ENVAC (moins de 1 % des déchets en Suède vont à l'enfouissement), une consommation d'eau quotidienne d'environ 150 litres par personne, une équipe de suivi environnemental sur le site, etc. Chez les Finnois et les Scandinaves, la performance environnementale d'un projet n'est plus une exception : elle fait partie de sa conception initiale.

1 Architecte-senior associé chez White Architects.



JEAN-FRANÇOIS VACHON

Cohabitation des typologies et variété architecturale à Malmö.

Relier l'architecture à la nature

Finalement, si l'aménagement paysager au Québec semble être une obligation réglementaire ou une exigence à un développement, en Fennoscandie les aménagements paysagers font partie intégrante des projets. Places urbaines végétalisées, gestion durable des eaux de pluie, optimisation de la lumière naturelle dans les lieux publics, petits sentiers pour relier les secteurs, le redéveloppement urbain passe ainsi par ces lieux créés grâce à la conservation de la nature existante dans les parcs ou la création de nouveaux espaces naturels dans les projets. Les cours d'eau et les arbres matures sont présents dans les projets, comme si le rôle premier d'un concepteur était de relier l'architecture à la nature et non l'inverse.

La priorisation des grands projets semble être la clé du succès du renouvellement urbain en Fennoscandie. Les municipalités prévoient dans leur plan directeur une séquence de développement en fonction des terrains qui sont les plus fonctionnels pour recevoir de nouveaux projets. Les projets sont planifiés par la municipalité avec des urbanistes et architectes-conseils sur une durée de 5 à 10 ans pour ensuite être réalisés par des entreprises privées sur une période de temps équivalente.

En priorisant les secteurs, les municipalités contrôlent l'étalement. Elles

s'assurent de choisir des terrains desservis par le transport collectif ou de mettre en place de nouveaux réseaux pendant la planification du projet. De plus, les secteurs prioritaires sont souvent des friches industrielles localisées à des endroits stratégiques, tels le quartier Arabianranta à Helsinki, en Finlande, ou les exemples suédois d'Hammarby à Stockholm ou Bo01 à Malmö. La priorisation du renouvellement urbain vise ainsi à développer des secteurs plus complexes en termes de planification, mais avec davantage de bénéfices à long terme pour la communauté.

Même si la réalité du régime foncier est différente au Québec, les municipalités ont tous les outils pour arriver aux mêmes fins. Que ce soit par l'identification d'une séquence de développement dans les documents de planification, le contrôle sur l'ouverture des rues et le zonage, le pouvoir discrétionnaire sur l'architecture et les aménagements paysagers, etc., l'approche fennoscandine peut être traduite dans les outils d'urbanisme à la disponibilité des municipalités du Québec.

Le projet, un processus de collaboration avant tout

Avec l'avenue des ententes relatives aux travaux municipaux au Québec inscrite en 1994 dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, les villes ont pu se développer sans trop affecter leur capacité d'emprunt. Par la suite, les villes ont partagé avec les développeurs le coût pour la mise en place des infrastructures. Ces dernières années, on observe toutefois une tendance allant plutôt vers une politique d'utilisateur-payeur qui fait que les villes ne s'impliquent plus du tout dans les projets de développement. Elles se limitent à être des « comités réviseurs » de projets et la notion de partenariat s'efface petit à petit.

En Fennoscandie, on observe un phénomène tout à fait différent : les villes investissent dans les projets, d'abord dans la conception, en réalisant elles-mêmes les plans directeurs avec des urbanistes et architectes-conseils, mais également dans la réalisation. À titre d'exemple, dans le cas du projet d'Hammarby, la ville a investi l'équivalent de 200 millions de dollars pour l'expropriation et la décontamination de la friche, le gouvernement suédois, environ le même montant et finalement... le privé a

investi l'équivalent de quatre milliards de dollars en construction.

Le partenariat entre la ville et les constructeurs se constate par l'implication des professionnels de la municipalité dans un projet. Ainsi, pour tout grand projet de développement en Finlande, la Ville met en place les ressources pour créer un bureau de projet qui suivra toute sa réalisation. Le chargé de projet responsable de la planification reste impliqué jusqu'à la dernière construction. Il travaille de concert avec les promoteurs pour trouver des solutions afin d'atteindre la vision de la municipalité et les objectifs des deux parties. Pour leur part, les promoteurs sont à l'ouvert au niveau financier avec la municipalité pour expliquer leurs attentes en termes de profit. Cette transparence économique résulte en une plus grande confiance entre les parties, ce qui facilite ensuite l'innovation et la créativité.

Le processus de collaboration comprend également l'implication des diverses parties prenantes de la société. L'implication citoyenne pour l'adhésion à un projet immobilier est institutionnalisée pour s'assurer que le projet réponde aux valeurs de la communauté. Les municipalités prévoient également des mécanismes pour favoriser l'accès au logement par la mise sur pied de



JEAN-FRANÇOIS VACHON

Gestion des eaux de surface et aménagements paysagers à Malmö.



JEAN-FRANÇOIS VACHON

Exemple d'aménagement de parc à Eko-Vikki.



JEAN-FRANÇOIS VACHON

Le projet Hammarby à Stockholm, résultat d'un partenariat pour un projet innovateur et unique.

projets en coopératives, le contrôle de l'augmentation des loyers, des projets sous forme d'emphytéose, etc. Finalement, la collaboration est même artistique. À Helsinki, par exemple, 1 % de la valeur du projet doit être donné à de la collaboration artistique dans le développement. Tous ces mécanismes existent et sont possibles au Québec.

La Fennoscandie semble seulement plus expérimentée et méthodique dans leur application.

Rien n'est parfait et les villes nordiques visitées connaissent également des enjeux qui leur sont propres. Toutefois, retenons de cette mission qu'en combinant design, planification et partenariat,

les municipalités du Québec auront également l'opportunité de faire du développement autrement et d'être fières de leurs réalisations visant à bien « reconstruire la ville sur elle-même ». ☀

Jean-François L. Vachon, urbaniste, est directeur de l'urbanisme, de la planification et du développement durable à la Ville de Bromont.

L'équipe **exp.**, architecture de paysage et urbanisme, a pour mission de planifier, de concevoir et de réaliser des projets durables. Elle favorise la qualité de vie du contexte d'insertion. Cette approche contribue à créer des milieux en harmonie avec les environnements naturels et bâtis. Il en résulte des aménagements inspirants, où il fait bon vivre, en accord avec la population.

Réaménagement de la rue De La Gauchetière à Montréal dans le quartier chinois



architecture du paysage • design de l'environnement • design et aménagement urbain • développements domiciliaires • intégration architecturale • revitalisation urbaine • réglementation • urbanisme • études patrimoniales • aménagements d'écoquartiers • certification LEED ND

DRUMMONDVILLE • GATINEAU • GRANBY • LÉVIS
QUÉBEC • SHERBROOKE • VICTORIAVILLE

exp com
+1.800.567.6927



ENTRETIEN AVEC CHANTAL TALLAND

Croire au potentiel des quartiers

La directrice de l'École de rénovation urbaine (ERU), créée en 2005 à Aubervilliers pour former les intervenants du grand chantier de rénovation urbaine entamé en France en 2003, trace pour *Urbanité* les grandes lignes de cet enseignement pas comme les autres sur les interventions urbaines dans les quartiers populaires.



ERU Chantal Talland

» Propos recueillis par **AMÉLIE CASTAING-RIGAUD**, urbaniste-stagiaire

Comment la rénovation urbaine de banlieues populaires dégradées débouche-t-elle sur l'avènement d'écoquartiers?

Plus que d'une certification, il s'agit d'une démarche qui mêle le triptyque écologie-stratégie urbaine-social, en vue de retrouver un urbanisme durable et pérenne pour les habitants. La rénovation urbaine relève bel et bien de cette démarche, puisque n'est durable que ce qui porte la capacité à se transformer. Les premiers chantiers de cette rénovation ont porté sur comment transformer les quartiers populaires. La seconde séquence, actuellement en cours, capitalise sur ces premières expériences, mise sur la durabilité et va jusqu'à la co-construction avec les habitants. Le quartier de La Duchère, à Lyon, est emblématique de ce mouvement. Mais d'autres collectivités s'illustrent comme Angers, où un important travail a porté sur la place de la concertation, sur comment elle doit influencer sur les pratiques professionnelles des services de l'agglomération, car il est essentiel d'avoir un objectif commun et d'adapter les démarches aux projets. On ne concerte pas partout de la même façon.

Quelles leçons tirer du premier chantier de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) alors que le deuxième s'engage?

D'un point de vue urbanistique, le premier chantier a montré qu'il est possible de transformer les quartiers de grands ensembles de façon majeure. Il a fait prendre conscience de la nécessité que tous les acteurs travaillent ensemble, et non en silos. C'était même un des grands principes des projets Borloo¹.

Ce chantier nous a également appris comment les problématiques de gestion doivent être liées au projet. Cela rejoint la logique des écoquartiers, puisqu'il faut s'assurer de la prise en compte de la gestion future du quartier dès la conception du projet.

À travers le plan Borloo, on a réussi à remobiliser les forces publiques sur les quartiers d'habitat social, et à prouver que ces derniers ont de la valeur. On peut aujourd'hui aller encore plus loin, en en faisant des quartiers comme les autres dans la ville.

Il est vrai qu'aujourd'hui encore, un des enjeux pour ces quartiers est de les faire participer aux dynamiques d'agglomération, notamment en termes d'emploi et de développement économique.

Enfin, la planification courte, sur sept ans, de ces projets de rénovation urbaine en a constitué une force, et cet exercice a beaucoup fait gagner les professionnels en compétence.

En matière d'enseignement du renouvellement à l'ERU, qui sont les penseurs les plus consultés ? Quelles tendances et quels courants d'idée sont les plus utilisés ? Quels projets exemplaires sont les plus étudiés ?

On ne peut pas à proprement parler de courant. Tous les professeurs de l'ERU partagent la même empathie pour les projets de rénovation urbaine et les grands ensembles. Ils croient également au potentiel de ces quartiers qui ouvre sur leur possible transformation. Il s'agit même du fil conducteur de tous les intervenants de l'école. Les enseignements se font dans



ERU



ERU

¹ Jean-Louis Borloo, alors ministre en charge de la politique de la ville, a initié le programme de rénovation urbaine en 2003, aussi appelé « plan Borloo ».



Une formation aux habitants proposée par l'Ecole du Renouvellement urbain, en France.

« À travers le plan Borloo, on a réussi à remobiliser les forces publiques sur les quartiers d'habitat social, et à prouver que ces derniers ont de la valeur. On peut aujourd'hui aller encore plus loin, en en faisant des quartiers comme les autres dans la ville. »

une vraie relation d'égalité, en face à face avec les professionnels. Il reste toutefois encore des progrès à faire, notamment pour la prise en compte des paysages.

Nos intervenants sont tous des professionnels de la rénovation urbaine et des chercheurs, sélectionnés sur leur expertise et leur capacité de problématiser cette dernière pour des professionnels. Et chacun enseigne selon sa propre sensibilité.

Nous nous appuyons sur de nombreux exemples, et nous évitons les contre-exemples. Il ne s'agit pas de nier les difficultés, mais davantage de montrer ce qui marche et pourquoi. Le choix des exemples est très polysémique, car le fait urbain est complexe. C'est pourquoi nous organisons des voyages à l'étranger. Nous irons prochainement à Berlin travailler sur l'organisation, l'«*empowerment*» et comment le prendre en compte dans les projets.

S'il fallait ne citer qu'un quartier, je penserais à celui emblématique des 4000 à La Courneuve, dans la banlieue Nord de Paris. Ce quartier a beaucoup fait parler de lui dans toute l'histoire de la politique de la ville en France. La Ville et ses acteurs sont très engagés, et le quartier a été complètement modifié par la rénovation urbaine. Aujourd'hui, les habitants s'y

sentent bien chez eux. Le chantier a permis d'y ramener une qualité de vie, par rapport au sous-investissement qui régnait au démarrage du projet.

Enfin, comment l'enseignement de l'urbanisme et en particulier de la rénovation ou du renouvellement urbain a-t-il évolué à la lumière de l'expérience des projets de rénovation urbaine?

J'ai l'impression que les professionnels ont davantage avancé que c'est l'université qui reste encore très cloisonnée. Cela changera peut-être dans les écoles d'architecture. Mais on demeure toujours un peu dans une pensée urbaine de l'aménagement par ZAC (zone d'aménagement concerté). On sait moins bien aménager sur un tissu urbain existant, alors que c'est un enjeu d'avenir pour les architectes et les urbanistes qui se joue là : la ville durable. Si on veut rentrer dans une problématique écologique, il faut travailler sur l'existant, requalifier les quartiers, les parcelles, les commerces. Ce qui pose la question des outils, y compris en architecture. Qu'est-ce qu'apprendre à renouveler l'habitat? Il va nous falloir du temps. Mais je suis très confiante en la nouvelle génération d'urbanistes, plus sensible à cette vie urbaine. ☀

L'Ecole propose des formations sur le terrain ou modules délocalisés. Leurs objectifs : identifier les principes clés de la composition urbaine, analyser le tissu urbain et comprendre son évolution, comprendre la place et les enjeux de l'habitat dans l'exercice de la composition urbaine et replacer le projet de renouvellement urbain dans ce contexte.





BUFFALO

Revitaliser un quartier à la fois ne suffit pas

L'agglomération de Buffalo, à l'instar d'autres villes du « *rust belt* », s'est désindustrialisée très rapidement à partir des années 1970, perdant le tiers des emplois que comptait son secteur manufacturier, et ce, en moins d'une décennie, de 1977 à 1987. Sa revitalisation, tout comme celle de Détroit, est inachevée, et certains diront qu'elle existe surtout dans l'œil de celui qui la cherche. Portrait d'une ville-région en quête de renouveau.

» JOËL THIBERT, urbaniste

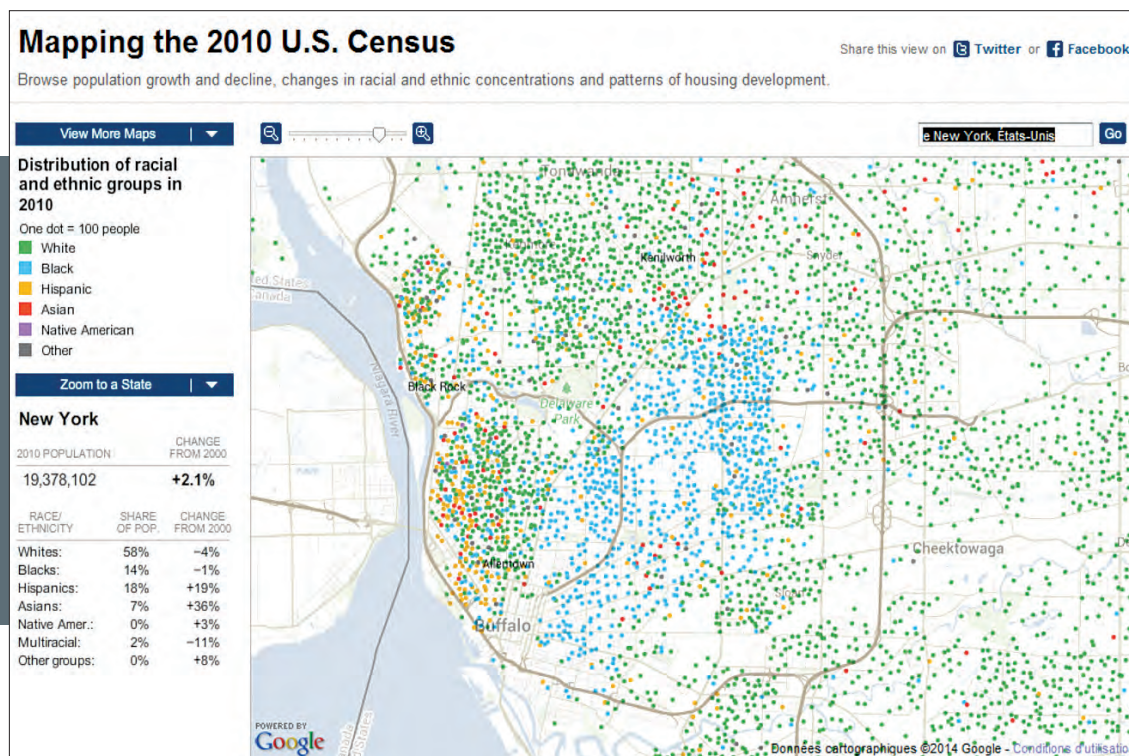
La région métropolitaine de Buffalo-Niagara Falls se trouve à l'extrémité ouest de l'État de New York, vis-à-vis de la péninsule et région ontarienne de Niagara. L'histoire du déclin de Buffalo ressemble à celles de Détroit, Cleveland, Philadelphie ou Trenton. En effet, les émeutes raciales de la fin des années 1960 ont coïncidé avec la déliquescence du secteur manufacturier et l'exode des familles de classe moyenne, généralement de race blanche. Autre frappante ressemblance : l'exode des blancs (« *white flight* ») hors des noyaux urbains industriels de Buffalo et de Niagara Falls s'est opéré en partie au profit des banlieues, dont la banlieue d'Amherst qui est passée d'une population d'environ 31 000 habitants en 1950 à 122 000 en 2010, alors que Buffalo a perdu plus de 320 000 habitants (soit

plus de la moitié de sa population) durant la même période.

Ce qui distingue Buffalo d'autres régions ayant connu le même sort est peut-être le grand nombre d'initiatives visant à relancer l'économie de la région qui y ont été lancées depuis le début des années 90, sans guère de résultats. Un exemple notoire est la création du *Economic Development Coordinating Committee* (EDCC) à la fin des années 1980 qui visait justement à mieux coordonner les plans d'action des diverses municipalités et entités gouvernementales de la région métropolitaine. Mais selon Eddie Friel, à qui l'on attribue la transformation de Glasgow dans les années 1990 et qui est expert en résidence à l'Université de Niagara Falls, « toutes les tentatives de relancer Buffalo et Niagara Falls depuis 20 ans ont échoué précisément parce qu'elles

étaient fragmentées et que les maires et présidents de chambres de commerce n'ont jamais réussi à s'entendre sur quoi que ce soit ».

Il existe certes plusieurs exemples de projets immobiliers à Buffalo même qui semblent avoir un effet structurant sur les quartiers environnants et qui donnent à penser que nous assistons à la « renaissance » de la ville-centre. Les projets de Larkinville et de Canal Side, plus particulièrement, ont chacun attiré plusieurs investisseurs importants, dont la First Niagara Bank, qui a déménagé son siège social de la banlieue vers Larkinville en 2013 et contribué à hauteur de 1 000 000 \$ à l'aménagement de la place publique du même nom. John Koelmel, le PDG de Niagara First, raconte même dans une entrevue pour *The Atlantic* que plusieurs propriétaires du quartier avaient mis leur maison en vente, mais qu'après



La carte ci-dessus est tirée du site web interactif « Mapping America », qui est une initiative du New York Times. Elle montre la distribution des groupes raciaux et ethniques dans la ville de Buffalo et ses environs, en fonction des données du recensement de 2010.

la création de Larkin Square ils ont enlevé leur pancarte « À vendre », voyant que le secteur reprenait de la valeur.

Malgré le succès retentissant de ce projet, par contre, le portrait global de l'économie de la région reste plutôt sombre. Buffalo et Niagara Falls continuent de se dépeupler, malgré la requalification ciblée de quelques quartiers, et le centre-ville de Buffalo a perdu récemment l'une des dernières grandes institutions financières qui y était toujours installée, la

Hong Kong Shanghai Bank of Commerce (HSBC). Autre réalité persistante : celle de la ségrégation raciale, qui n'a guère changé en quarante ans au niveau résidentiel, et qui est devenue plus sévère au niveau scolaire depuis 10 ans (après s'être améliorée durant deux décennies).

La création récente par le gouverneur Cuomo de l'État de New York des *Regional Economic Development Councils* (REDC) à la grandeur de l'état laisse présager une meilleure planification régio-

nale et donc une meilleure coordination des projets de développement économique. Le REDC couvrant Buffalo et ses banlieues étant présidé par Howard Zemsky – le promoteur immobilier visionnaire à l'origine du projet de Larkinville – il est permis de rêver. Mais la renaissance, si renaissance il y a, reste entièrement à faire. ☀

Joel Thibert, urbaniste, effectue présentement un doctorat en politiques urbaines à l'école Woodrow Wilson de l'Université Princeton. Il agit comme correspondant d'*Urbanité* aux États-Unis pour la durée de son séjour dans ce pays.

architecture
urbanisme
design intérieur
durabilité
programmation
communication

PROVENCHER ROY

PROVENCHER ROY EST ENGAGÉ ENVERS UNE ARCHITECTURE RESPONSABLE, EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT D'ESPACES URBAINS ET DE VIE GÉNÉRATEURS DE BEAUTÉ, DE RICHESSE SOCIOCULTURELLE ET DE BIEN-ÊTRE COLLECTIF.

PROVENCHERROY.CA

Les enjeux du zonage religieux

En mars dernier, la Cour d'appel du Québec a rendu sa décision dans l'affaire opposant l'Église de Dieu Mont de Sion c. Ville de Montréal. Ce procès est l'occasion de s'intéresser aux différents enjeux urbanistiques liés à la présence des groupes religieux dans l'espace urbain et à la manière dont les règlements de zonage en vigueur s'adaptent aux évolutions récentes du fait religieux dans la métropole montréalaise.

» FRÉDÉRIC DEJEAN

L'affaire avait été publicisée il y a de cela près de trois ans quand le quotidien *La Presse* lui avait consacré deux articles, le premier en septembre 2011¹ à l'occasion de la décision de la Cour supérieure du Québec et le second en mars 2012² quand la communauté évangélique mise en cause avait interjeté en appel cette décision. Dans son jugement de février 2014, la Cour d'appel est allée dans le même sens que la Cour supérieure et a accordé un délai de 12 mois à l'Église pour cesser ses activités. Cette décision est l'occasion de mettre en lumière les enjeux spécifiques liés à la nouvelle géographie religieuse montréalaise.

Petit rappel des faits. En 1999, l'Église de Dieu Mont de Sion, une communauté protestante évangélique majoritairement composée de fidèles originaires d'Haïti fait l'acquisition d'un local sur une artère commerciale de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville. Or, le règlement de zonage de l'arrondissement ne permet pas l'installation de plein droit de lieux de culte dans la zone concernée : le lieu de culte doit donc fermer. Du point de vue des responsables de l'Église, ils devraient être autorisés à poursuivre leurs activités au motif qu'aucun local n'a été trouvé dans le territoire de l'arrondissement³. En 2011, la Cour supérieure du Québec donne raison à la plaignante, à savoir la Ville de Montréal. Le juge y souligne que le territoire de l'arrondissement ne peut être considéré comme un espace de référence et que les responsables de l'Église auraient parfaitement pu chercher un local dans un arrondissement voisin. Aussi, l'absence de local accommodant l'Église ne constituait pas une

entrave à la liberté religieuse. Le jugement est confirmé à l'hiver 2014 par la Cour d'appel.

Soulignons que ce n'est pas tout à fait le fruit du hasard si l'affaire met en cause une communauté évangélique haïtienne. En effet, les Églises évangéliques participent très largement de la nouvelle dynamique religieuse à Montréal. Parmi elles, les communautés haïtiennes occupent une place prépondérante. Le nombre de ces assemblées est estimé à environ 150⁴ à l'échelle de la métropole montréalaise⁵. Néanmoins, il faut avoir en tête que ce chiffre recouvre des réalités très diverses : si certaines de ces assemblées comptent plusieurs centaines de fidèles, nombre de communautés n'en comptent qu'une cinquantaine. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle elles peuvent s'installer dans des locaux commerciaux de petite taille.

Revenons sur deux dimensions qui permettent de mettre cette affaire en perspective avec les enjeux plus généraux liés au zonage religieux : une dimension sociogéographique (elle témoigne des nouvelles demandes de lieux de culte alors même que les Églises historiques ferment des lieux de culte et que l'idée d'un recul du fait religieux est largement répandue) et urbanistique (la pertinence des règlements de zonage au regard des transformations du paysage religieux).

Le premier plan est sociogéographique, car les mutations récentes du fait religieux québécois – plus particulièrement dans la métropole montréalaise marquée par une forte diversité culturelle – ont des implications dans l'espace. Le procès opposant l'Église de Dieu Mont de Sion à la Ville de Montréal illustre parfaitement ces nouvelles logiques. À trop se focaliser

sur les lieux de culte catholiques ou protestants qui doivent être convertis ou même détruits, on passe à côté d'une géographie jusqu'alors inédite. Cette dernière se décline selon trois modalités principales : le transfert de lieux de culte existants à d'autres groupes religieux, la construction de lieux de culte clairement identifiés comme tels (le temple sikh de LaSalle ou la mosquée de Saint-Laurent), et l'installation de nombreuses communautés dans des locaux, en particulier commerciaux ou industriels, qui n'avaient au départ pas de vocation religieuse (c'est le cas de l'Église de Dieu Mont de Sion). Si certains lieux de culte apparaissent comme de véritables icônes de la diversité religieuse du fait de leur visibilité dans la trame urbaine, il est important de rappeler qu'ils ne constituent que la partie émergée des dynamiques en cours. En effet, la tendance est à l'aménagement de petits locaux commerciaux ou industriels en lieux de culte, ce qui participe d'un enfouissement des lieux du religieux dans la ville. L'invisibilité qui en résulte en rend l'appréhension particulièrement difficile.

Une seconde mutation est essentielle : l'affaiblissement du modèle paroissial qui se caractérise par la fréquentation d'une église sur la base d'une proximité géographique. Aujourd'hui, dans le cadre d'un marché du religieux ouvert et hétérogène, les lieux de culte fonctionnent à l'échelle métropolitaine et non plus à celle du quartier. Contrairement à une intuition de bon sens, cela ne concerne pas seulement les plus gros d'entre eux. Un tel fonctionnement métropolitain des lieux de culte a des conséquences pratiques en termes de logiques de localisation, de circulation et de stationnement.

1 « L'Église de Dieu Mont de Sion doit déménager », *La Presse*, 14 septembre 2011.

2 « L'Église de Dieu Mont de Sion interjette l'appel », *La Presse*, 30 mars 2012.

3 L'argumentation de la communauté évangélique trouva un ancrage fort dans une décision fameuse de la Cour suprême du Canada dans l'affaire *Congrégation des témoins de Jéhovah de St-Jérôme-Lafontaine c. Lafontaine (Village)*, [2004] 2 R.C.S. 650, 2004 CSC 48.

4 DEJEAN, F. et KOUSSENS D. (2013), « Stratégies des groupes évangéliques face aux contraintes des réglementations des lieux de cultes au Québec et en France », *Sciences religieuses/Studies in Religion*, vol. 42, no 1, p. 57-80.

Les dynamiques identifiées sur le plan sociogéographique offrent un cadre dans lequel s'opère le travail urbanistique. Les enjeux actuels à l'échelle de la métropole montréalaise peuvent être formulés en une question générale : dans quelle mesure les règlements de zonage en vigueur intègrent-ils les nouvelles dynamiques religieuses?

Jusqu'à récemment, la question du « zonage religieux » ne se posait pas, puisque les lieux de culte coïncidaient avec le patrimoine religieux identifié dans les documents d'urbanisme. Or, les évolutions actuelles obligent les arrondissements et les municipalités à repenser leurs manières de traiter les espaces du religieux. La Ville de Montréal a mis en place il y a plus de deux ans un groupe de travail piloté par la Direction de la diversité sociale. Toutefois il n'a pour le moment pas produit de documentation. Usant de leurs prérogatives en matière d'urbanisme, plusieurs arrondissements

se sont penchés sur la question, et des initiatives ont vu le jour au cours des derniers mois. Le Plateau-Mont-Royal a ainsi adopté un règlement (Règlement 01-277-58) « *modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement (...) relatif au retrait de l'usage "activité communautaire" de certaines catégories d'usages commerciales* ». Ce faisant, il s'agissait de lever l'ambiguïté sur laquelle jouent les groupes religieux entre les activités religieuses et les activités sociales et communautaires. L'exemple le plus intéressant est celui de Montréal-Nord qui a opéré une modification de son règlement de zonage et a adopté un nouveau règlement relatif aux usages conditionnels (RGCA13-10-0007). Si un guide (*Orientations en matière de gestion des lieux de culte*) qui informe les citoyens sur ces nouveaux dispositifs a été publié, plusieurs responsables religieux s'interrogent sur la pertinence, aussi bien sociologique que juridique, de certains « critères d'évaluation applica-

bles » (article 29 du nouveau règlement relatif aux usages conditionnels), en particulier celui qui affirme que « *le projet doit répondre aux besoins de la population locale. Le requérant devra démontrer, par une étude de localisation, qu'une très forte majorité des usagers du lieu de culte résident dans l'arrondissement* ». Il y a ici une tension entre l'affirmation des besoins de la population locale et les logiques métropolitaines des lieux de culte.

Au moment même où des arrondissements et des municipalités s'engagent dans une réflexion sur le zonage religieux, il est indispensable de rappeler que celle-ci doit trouver des balises à l'échelle de la métropole. En effet, si les dynamiques religieuses actuelles sont métropolitaines, il apparaît nécessaire que les réponses en termes d'urbanisme et d'aménagement le soient tout autant. ✨

Fédéric Dejean, PhD, est chercheur à l'Institut de recherche sur l'intégration professionnelle des immigrants (IRIPI) du Collège de Maisonneuve.



ÉVALUATION DES GRANDS PROJETS

La saga inachevée du Projet Archipel

Le Projet Archipel était défini comme étant un « *projet intégré d'aménagement des eaux de l'archipel de Montréal* ». Il a fait l'objet d'une étude de faisabilité détaillée accompagnée d'un vaste processus de concertation régionale, opérations qui se sont déroulées entre 1979 et 1986, sous l'égide de plusieurs ministères et organismes du gouvernement québécois. Paradoxe, cette démarche avait un pied dans l'avenir et un autre dans le passé. Si certaines de ses approches paraissent aujourd'hui dépassées, la démarche nous fournit encore des enseignements qu'il est important de retenir.

» JACQUES TRUDEL, urbaniste

Trente ans plus tard, la mémoire de ce grand projet s'est estompée. Lorsqu'on s'en souvient, c'est la plupart du temps en tant qu'exemple d'échec. Une sorte de flou entoure cette entreprise de planification et d'évaluation menée sur une intervention de grande envergure, qui visait à transformer les rapports de la population métropolitaine avec les eaux et les rives omniprésentes dans la région montréalaise. Malgré cet échec relatif, il demeure utile de faire état de cette expérience, afin de mieux comprendre ses forces et ses faiblesses et d'en mesurer les retombées qui, aujourd'hui encore, demeurent substantielles¹.

Les étapes de l'étude

La démarche prend naissance en 1979, alors que le ministre d'État à l'Aménagement et le ministre délégué à l'Énergie du gouvernement Lévesque créent un Comité interministériel dont le mandat est de réaliser une étude de « préfaisabilité sur l'aménagement polyvalent et intégré des eaux de l'Archipel de Montréal »². Formé de professionnels et de cadres de plusieurs ministères et d'Hydro-Québec, le Comité est assisté de personnes-ressources externes au gouvernement.

Misant en partie sur des études antérieures, le Comité réalise cette première étude en quelques mois, ce qui lui permet dès juillet 1979 de soumettre ses recommandations au Conseil des ministres. Conséquemment, celui-ci décide le 15 juillet de lancer la première phase de l'étude de faisabilité, qu'on souhaite alors voir se terminer au cours de la même année!

Le projet a pour finalité explicite « *d'améliorer globalement la satisfaction que retire la population de ses rapports directs et indirects avec l'eau* »³. Il est vu comme un « *projet hydraulique à buts multiples* », soit un type de projet dans l'air du temps, dont l'un des exemples les plus prestigieux, l'aménagement du bassin français du Rhône, lui servira entre autres de référence. La démarche est idéalement conçue pour réunir tous les intervenants gouvernementaux et régionaux dans une vaste concertation intersectorielle devant permettre l'intégration harmonieuse des objectifs et l'internalisation de tous les impacts, assurant leur dépassement par la mise en valeur de tous les potentiels. Cette intégration doit se traduire ultimement par un Plan de gestion des eaux de l'Archipel qui assurera la régulation concertée des plans d'eaux en toute saison.

Les trois grands volets – production hydroélectrique, régulation des eaux (inondations et étiages), aménagement des rives – devaient agir en synergie et produire des retombées à la fois sur les plans économiques et de l'amélioration des usages, qui seraient de nature à autofinancer le projet. Le volet hydroélectrique récupérant le potentiel inexploité des rapides de Lachine représenterait, croyait-on au départ, le pactole autorisant tous les espoirs.

Dès les débuts de l'étude toutefois, des tensions se font jour entre les organismes partenaires, et il apparaît que les divergences entre les conceptions, objectifs et pratiques des uns et des autres ne seront pas surmontées facilement. Une grande Table de concertation est alors convoquée en 1982 pour rallier et associer les instances locales et régionales du Grand

Montréal au projet, un exercice inédit qui aura le mérite d'amorcer une sensibilisation commune et durable des intervenants régionaux à la question des eaux et des rives montréalaises.

Malgré l'affirmation d'ouverture qui y est manifestée de part et d'autre, l'événement laisse entrevoir de nombreuses préoccupations contraires qui se traduiront vite par des blocages persistants. Alors que le volet aménagement des rives fait largement consensus, le volet hydroélectrique soulève des craintes sérieuses de la part des voisins potentiels. Les hypothèses de départ comportaient en effet le creusage d'un immense « canal de fuite » à partir d'une centrale située à la tête des rapides de Lachine, lequel aurait dû être implanté le long de l'une ou l'autre des rives, passant donc soit en rive sud devant Kahnawake, soit en rive nord devant Lachine, LaSalle et Verdun. Il est vite apparu que cette avenue serait un cul-de-sac.

Une autre solution d'implantation de la centrale apparaît par la suite. Hydro-Québec profite de l'occasion – notamment du fait de disposer d'un modèle à échelle réduite installé dans un vaste laboratoire hydraulique – pour explorer la possibilité d'une nouvelle forme d'exploitation hivernale ne requérant plus le maintien d'un « couvert de glace » en amont de la centrale. Cette innovation permet d'envisager une implantation de l'ouvrage plutôt à la tête du bassin de La Prairie et ainsi d'éviter de construire un long canal de fuite. Cette nouvelle option demeure cependant préjudiciable aux rapides eux-mêmes dans leur partie la plus spectaculaire, soit le long de la ville de LaSalle.

1 Ayant participé activement à cette démarche à l'époque, j'apporte ici un éclairage rétroactif personnel qui n'engage évidemment que mon propre jugement.

2 Gouvernement du Québec. *Projet Archipel de Montréal. Synthèse de l'étude de préfaisabilité*. Septembre 1979.

3 Secrétariat Archipel. *Projet Archipel. Rapport de faisabilité, Synthèse*. Avril 1986.

Les difficultés méthodologiques de l'analyse avantages-coûts

Telle n'est pas la seule embûche que révèle l'examen approfondi des hypothèses de départ. Les études commencent à montrer l'intérêt incertain des mesures de protection contre l'inondation, qui représentaient l'autre grande retombée économique attendue de la logique intersectorielle du projet. Ainsi, la perspective initiale qui faisait miroiter la « récupération » d'importants espaces inondables est battue en brèche; cette prétention quelque peu passéiste, qui semble ne pas reconnaître pleinement la valeur écologique des plaines inondables, contraste avec la visée d'avant-garde que représente alors la gestion intégrée des eaux, préfigurant l'approche de gestion par bassin versant.

La construction indépendante de l'ouvrage des Mille-Îles par le ministère de l'Environnement qui survient en cours d'étude représente un premier défi sérieux à la logique du projet, en protégeant à peu de frais les riverains du cours d'eau le plus exposé. Les premiers résultats de l'étude avantages-coûts ne satisfont pas les attentes des promoteurs, ce qui conduit à la réalisation d'études concurrentes. On se retrouve peu après avec trois études avantages-coûts dont les conclusions divergent. Les différences entre les approches adoptées produisent des résultats dont les écarts sont si importants qu'ils éloignent les possibilités de conclusions suffisamment solides pour orienter clairement la décision.

Des enseignements méthodologiques peuvent être tirés de cette expérience d'étude, notamment quant à l'intérêt et aux limites de l'analyse avantages-coûts comme soutien aux décisions relatives aux grands investissements publics⁴. L'un des problèmes majeurs posés par ce type d'analyse est le fait qu'elle ne peut porter sur les « transferts », c'est-à-dire sur les effets redistributifs d'une intervention, qu'on peut juger souhaitables ou non

selon le point de vue d'où l'on se place, qui est nécessairement politique. Le Projet Archipel fournit d'ailleurs un bon exemple de ce dilemme. Tout au long de l'étude, l'intérêt du contrôle des crues à des fins de protection contre les inondations a été évalué en faisant état, soit des dommages aux propriétés, soit de l'accroissement des valeurs foncières des terrains concernés. Mais la méthodologie utilisée ne permettait pas de prendre en compte le fait que ces avantages n'auraient bénéficié principalement qu'aux propriétaires fonciers concernés.

La méthodologie de l'évaluation avantages-coûts se heurte en outre aux multiples aléas inhérents au facteur temps, ce qui, à l'époque, ne paraissait pas aussi problématique que maintenant. La perception du futur a changé : on a sans doute davantage conscience de l'incertitude de l'évolution des conditions dans un avenir éloigné. D'ailleurs, personne ne songe aujourd'hui à reprendre le Projet Archipel tel qu'il était défini il y a seulement 30 ans.

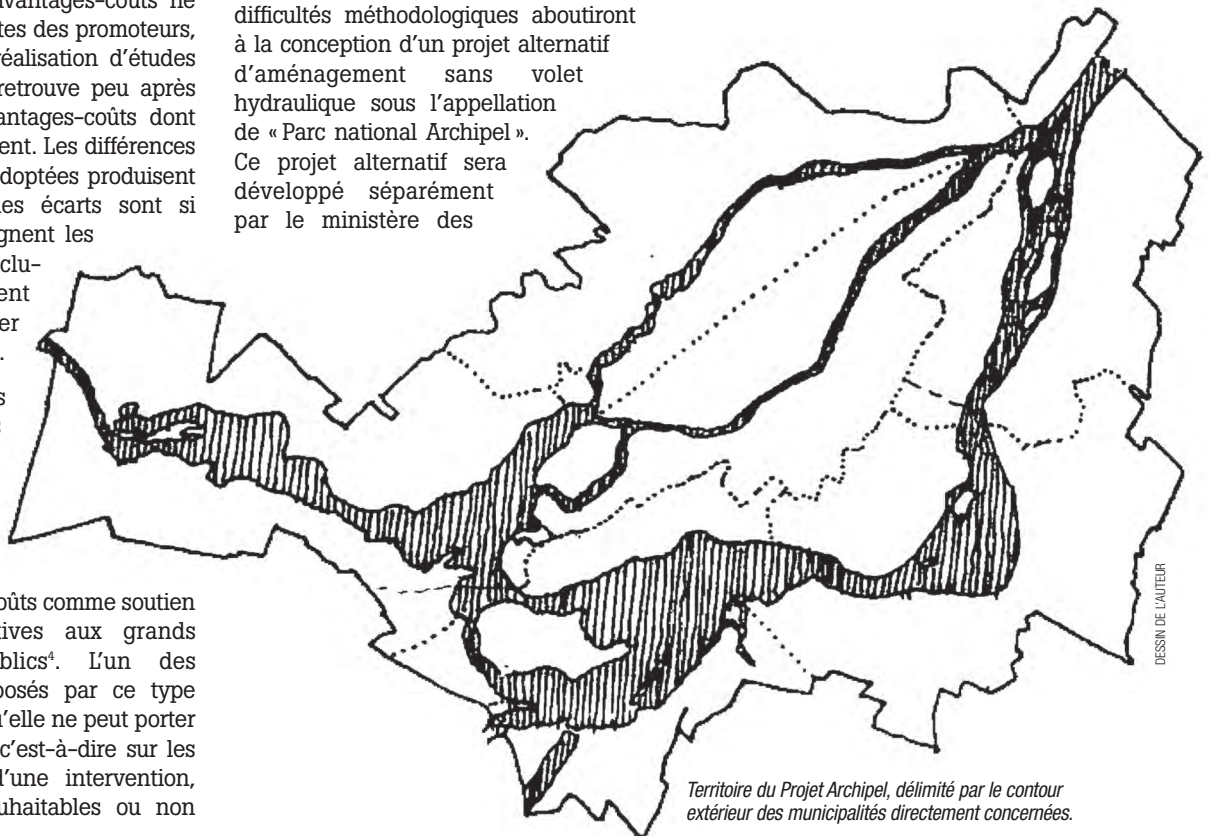
Les tergiversations qui ont résulté de ces difficultés méthodologiques aboutiront à la conception d'un projet alternatif d'aménagement sans volet hydraulique sous l'appellation de « Parc national Archipel ». Ce projet alternatif sera développé séparément par le ministère des

Loisirs, de la Chasse et de la Pêche, pourtant partenaire du projet intégré. Il prendra finalement la forme d'un programme de soutien à la réalisation d'aménagements riverains, qui ne survivra pas au changement de gouvernement intervenu fin 1985.

Des aménagements dans l'air du temps

La dernière phase de l'étude du projet en est une de rattrapage, portant sur un projet considérablement réduit. L'évolution des perspectives énergétiques amène Hydro-Québec à ne plus considérer le volet hydroélectrique comme un projet réalisable à court ou à moyen terme, tandis que le volet hydraulique doit réduire ses cibles pour en arriver à un équilibre fragile entre les coûts et les avantages escomptés.

La dernière version du Projet Archipel proprement dit fait l'objet d'un rapport final de faisabilité en avril 1986. Le volet hydroélectrique étant abandonné, cette version ne retient de l'intervention à caractère hydraulique que des interventions ponctuelles d'envergure



Territoire du Projet Archipel, délimité par le contour extérieur des municipalités directement concernées.

⁴ Rappelons ici que l'un de nos collègues, Luc-Normand Tellier, a été l'auteur d'un ouvrage qui demeure une référence dans ce domaine : *Méthodes d'évaluation des projets publics*. Presse de l'Université du Québec, 1994. En cours d'étude, il avait d'ailleurs été appelé à commenter à titre d'expert les évaluations portant sur le Projet Archipel.

⁵ *Rapport technique No 3 de l'étude de faisabilité – Les propositions d'aménagement*, avril 1986.

« En somme, la relation que les Montréalais entretiennent avec l'eau a bel et bien été transformée, ce qui était le but premier du Projet Archipel. Personne ne peut dire aujourd'hui, comme on le disait souvent à l'époque, que la population montréalaise « n'a pas accès aux eaux de l'archipel ». [...] »

relativement modeste, qui néanmoins produisaient encore des matériaux d'excavation pouvant servir à des aménagements riverains. Plusieurs aménagements étudiés dans le lac Saint-Louis et le bassin de La Prairie utilisent les produits d'excavation du bassin de Lachine et de l'évacuateur de crue de la Voie maritime, parmi lesquels se détachent surtout les projets d'une plage enclose le long de Verdun et d'un vaste parc plage le long de la digue de la Voie maritime⁵.

Ces deux projets se distinguaient par leurs avantages et leurs inconvénients respectifs. La plage de Verdun, moins coûteuse, était vue comme bénéficiant d'une accessibilité largement supérieure, d'un meilleur ensoleillement, et d'une arrière-plage déjà existante avec des équipements à proximité; l'inquiétude à l'égard de la qualité de l'eau de l'époque obligeait cependant à y prévoir une forme de contrôle. La plage en rive sud bénéficiait alors d'une meilleure eau et aurait pu être rendue plus accessible grâce à des remblais qui auraient permis de l'agrandir et d'aménager un accès véhiculaire (route, transports collectifs et stationnements); elle aurait alors été avantagée par son étendue. Ces conditions dépendaient toutefois de la disponibilité de déblais en quantité importante. Sans cet apport, on évoquait la possibilité d'une plage de moindre envergure à proximité de l'estacade traversant le fleuve près du pont Champlain, en supposant que celle-ci puisse servir d'accès.

Ces deux projets ont été étudiés dans un contexte qui n'est pas celui d'aujourd'hui. L'eau du bassin de La Prairie s'est

pourtant grandement améliorée par suite des installations d'assainissement, et l'on peut maintenant se baigner sans contrainte le long de Verdun. La création d'une plage y est d'ailleurs proposée par un parti municipal et par l'arrondissement de Verdun, tandis que l'éventuel parc-plage le long de la digue apparaît au PMAD de Montréal, comme élément inscrit au programme de mise en œuvre de la « Trame verte et bleue ». Les réalisations risquent néanmoins de se faire attendre, dans un contexte où d'autres priorités s'imposent et où l'engouement pour ce type d'équipement n'est peut-être plus ce qu'il paraissait être à l'époque.

Malgré l'échec, des retombées substantielles

Mis à part l'ouvrage de contrôle à la tête de la rivière des Mille-Iles conçu et construit de façon indépendante, aucun équipement hydraulique imaginé à l'origine du projet n'a été réalisé. Mais l'étude demeure exemplaire : effectuée de façon honnête par des artisans dévoués à la chose publique, elle a démontré la non-faisabilité du projet tel que conçu à l'origine, contre l'espoir de ses promoteurs. En ce sens, malgré les difficultés méthodologiques de l'évaluation, elle a rempli pleinement son rôle de fournir un éclairage objectif sur un grand projet. Les connaissances acquises par Hydro-Québec sur le fonctionnement hivernal des centrales lui auront sans doute aussi rendu service. Elle aura également permis la réalisation d'études sur les milieux aquatiques et riverains de l'archipel de Montréal, qui demeure un acquis exceptionnel.

Le plus grand héritage laissé par cette entreprise reste la nouvelle conscience

de la présence de l'eau. De nombreux aménagements riverains ont suivi à peu près partout dans la région au cours des décennies subséquentes, en filiation plus ou moins directe avec le projet. Parmi ceux-ci, on peut mentionner notamment l'aménagement des rives de LaSalle, l'aménagement naturel doté d'une piste cyclable le long de Longueuil ainsi que le parc de la Promenade-Bellerive à Montréal (qui avait bien failli être sacrifié à l'expansion du port). Hydro-Québec y a sans doute puisé l'inspiration qui l'a amenée à réaliser un magnifique parc riverain d'observation des rapides de Lachine sur le site de l'ancienne centrale à LaSalle, un projet identifié dans la dernière phase de l'étude.

En somme, la relation que les Montréalais entretiennent avec l'eau a bel et bien été transformée, ce qui était le but premier du Projet Archipel. Personne ne peut dire aujourd'hui, comme on le disait souvent à l'époque, que la population montréalaise « n'a pas accès aux eaux de l'archipel ». Quant à l'évaluation des grands projets, l'évolution du contexte n'a fait que la rendre encore plus difficile sur le plan sociétal, avec la résurgence des préoccupations sociales et environnementales – inégalités sociales accrues et changements climatiques – et les aléas qui en découlent pour l'avenir. La remise en question des indicateurs économiques courants, comme le PIB, ajoute encore à l'incertitude, tandis que le blocage des perspectives d'investissements publics par l'obsession de l'équilibre budgétaire à court terme grève les possibilités de réaliser des aménagements majeurs qui seraient profitables à plus long terme. Peut-être cela devrait-il nous inquiéter?

Comité développement durable, les chantiers progressent

» **LOUIS-MICHEL FOURNIER**, urbaniste

Le comité développement durable s'investit, depuis l'été 2013, dans une série de chantiers pour outiller et positionner l'urbaniste dans la mise en œuvre du développement durable du territoire. La première étape a été l'organisation de forums de discussion aux quatre coins du Québec, auxquels s'est ajouté un atelier de réflexion tenu au dernier Congrès. Le résultat de cette initiative est porteur de solutions fort intéressantes à étudier plus en profondeur.

Les forums animés par le Bureau de recherche, animation et consultation (BRAC) ont montré qu'en matière d'urbanisme durable, les problématiques et les solutions font largement consensus. Ils ont ressorti que la crédibilité de la profession est l'enjeu fédérateur. Le peu d'influence que les urbanistes parviennent à exercer sur les autres acteurs du développement (élus, promoteurs, autres professionnels, etc.) soulève l'importance de se doter de moyens pour améliorer leur capacité à convaincre les gens et à défendre les principes du développement durable. Pour ce faire, cinq axes stratégiques ont été observés :

- la création d'une référence commune pour évaluer les programmes ou projets;
- le développement d'un argumentaire économique de manière à convaincre de l'intérêt d'une proposition;
- l'arrimage avec les comités consultatifs d'urbanisme (CCU) pour qu'ils puissent être vecteurs de changement vers de meilleures initiatives;

- l'établissement de thèmes mobilisateurs sur le développement durable (santé, finance, identité locale, etc.) pour interpeller les acteurs et les citoyens;
- la construction d'alliances avec la communauté afin de répondre aux besoins particuliers des petits milieux et d'avoir des approches concertées.

En somme, le forum aura rassemblé plus de 50 acteurs engagés dans l'aménagement durable en plus des participants au congrès de l'OUQ de 2013, qui ont conclu que les urbanistes doivent s'outiller pour jouer pleinement leur rôle de premier plan et ainsi mettre en œuvre un développement durable. Le rapport complet sur les forums de discussion est maintenant en ligne, n'hésitez pas à visiter le site de l'OUQ pour le consulter.

Le comité s'est d'ailleurs doté d'un plan d'action pour avancer étape par étape en ce sens. Des cinq axes énoncés, les éléments s'adressant directement aux urbanistes ont été prioritaires. Ainsi, la référence commune et l'argumentaire économique sont analysés plus finement pour dégager des améliorations concrètes dans ces domaines. Durant l'été, des experts en guide et en évaluation de développement durable ainsi que des experts de la sphère économique ont été rencontrés. Un sondage suivra sous peu, le but sera d'établir des outils qui répondent aux besoins de la profession en matière de développement durable. Votre participation sera sollicitée et votre contribution sera grandement utile pour l'avancement des chantiers du comité développement durable. ✨

Vous recherchez un urbaniste?

Soyez

Percutant

Votre offre d'emploi est acheminée individuellement à tous les urbanistes par courrier électronique : uniquement votre offre!

Efficace

Fini la lecture de curriculum vitae de candidats n'ayant pas les compétences requises.

Rapide

Aucun délai : la transmission par courriel est immédiate.



Ordre des
Urbanistes du
Québec

Visez juste !

Serena Hillaert

450 227-8414, poste 311

866 227-8414

shillaert@cpsmedia.ca



SOUPER-CONFÉRENCE DES URBANISTES DE L'OUTAOUAIS

Urbanisme et gouvernance

» MARIE-JOSÉE CASAUBON, urbaniste

Le 12 juin 2014, lors du premier souper-conférence des urbanistes de l'Outaouais, une douzaine d'entre eux ont échangé sur le thème Urbanisme et Gouvernance. François Lapointe, ancien président de l'Ordre et ancien vice-président, Aménagement de la capitale et Gestion de l'environnement à la Commission de la capitale nationale à Ottawa, et depuis peu, professionnel en résidence au Centre d'études en gouvernance de l'Université d'Ottawa, était le conférencier invité.

Le thème de la pratique de l'urbanisme a été bien campé par la mise en évidence de l'importance du cadre de gouvernance pour l'urbaniste. Après un survol des enjeux de gouvernance auxquels il a été confronté, le conférencier s'est attardé à définir la « nouvelle gouvernance » ou la « gouvernance collaborative » comme suit : « les mécanismes efficaces de coordination requis dans des situations où le pouvoir, les ressources et l'information sont largement distribués, en définitive hors du contrôle d'un intervenant ».

Dans la pratique de l'urbanisme, la nouvelle gouvernance trouve son fondement et sa pertinence dans la transformation du contexte sociétal au cours des dernières décennies qui force à recourir à des processus et à des structures alternatives.

Pour François Lapointe, ce nouveau contexte – complexité croissante de la société, rapidité du changement, pressions exercées sur les décideurs pour répondre aux impératifs de court terme au détriment d'une perspective à plus long terme, déficit d'innovation institutionnel définissant un état d'inertie en matière de gouvernance des municipalités, etc. – est à la base de la gouvernance collaborative qui repose sur certains piliers, notamment :

- quelle que soit l'organisation ou la communauté sous examen, par définition elle est plus grande que la somme de ses parties;
- les processus délibératifs continus et exhaustifs adaptés aux particularités du contexte constituent sa « pierre d'assise »;
- ces processus reflètent également une dynamique catalysant des échanges de nature multidirectionnelle au sein des organisations et des communautés;
- les modalités d'engagement des intervenants doivent pouvoir permettre de transcender leurs différences et souvent la présence d'un déficit de confiance;
- les solutions à rechercher et à trouver ne correspondent pas à des modèles existants ou éprouvés, mais doivent s'aligner

selon un contexte et avec des intervenants en constante évolution;

- l'exigence d'un recours à des démarches et mécanismes faisant une large place à l'exploration, à l'expérimentation et à l'apprentissage continu dans le « design de solutions »;
- il va de soi qu'aucune solution n'est nécessairement parfaite, d'où l'importance de pouvoir envisager et accepter l'erreur, voire même l'échec, tout en prévoyant des mesures préventives ou correctives.

Cette gouvernance pose des défis sur les plans du leadership, de son caractère exigeant, onéreux et incertain, du besoin de tracer une voie commune en préalable à une vision, de la capacité de mobiliser et d'influencer afin de susciter coordination et collaboration, et de l'attention mise sur des contrepoids et incitatifs pour favoriser l'évolution des perspectives et des comportements.

Après avoir illustré l'application de la nouvelle gouvernance dans la région de la capitale nationale (RCN), François Lapointe a conclu sa présentation par l'identification d'implications pour la pratique de l'urbanisme : la promotion d'une plus grande collaboration avec les autres professionnels de l'aménagement, la recherche et le développement qui doivent sous-tendre une pratique de l'urbanisme encore plus créative et innovante, la contribution des divers processus délibératifs en urbanisme à l'émergence d'un leadership renouvelé et décentralisé, l'accent à placer sur un engagement plus grand et porteur d'un plus grand poids de la part des citoyens et des autres intervenants et l'orientation de la pratique de l'urbanisme vers l'atteinte d'une plus grande qualité de résultats dans l'aménagement des milieux de vie.

Au cours des discussions qui ont suivi, les participants ont convenu de l'utilité et de l'applicabilité de la gouvernance collaborative au contexte multi juridictionnel de la RCN.

En définitive, la nouvelle gouvernance trouve sa promesse dans l'expérience et le succès de celles et ceux qui privilégient le dialogue, la mise en commun, la synergie, et les efforts nécessaires et répétés pour concilier ce qui les oppose ou les éloigne d'une voie commune. ✨

Marie-Josée Casaubon, urbaniste, est Chef de la section Planification du territoire au Service de l'Urbanisme et du Développement Durable de la Ville de Gatineau.

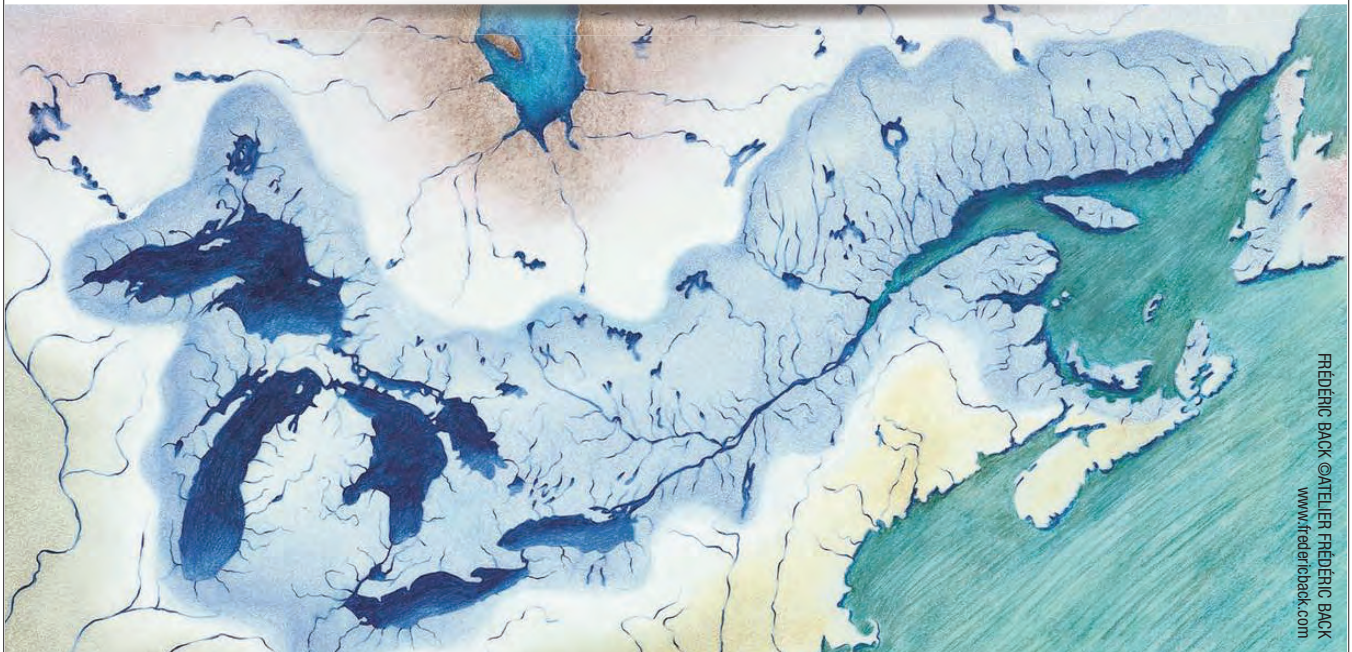


Geneviève Masson nommée directrice des communications

De retour d'un congé de maternité, madame Geneviève Masson reprend du service auprès de la permanence de l'Ordre. Elle occupera dorénavant les fonctions de directrice des communications alors que madame Andréanne Godon, qui a assuré son remplacement pendant la dernière année, continuera d'occuper le poste de chargée des communications.

CONGRÈS DE L'ORDRE DES URBANISTES DU QUÉBEC 2014

Aménager le Québec des régions, **au-delà des frontières**



FRÉDÉRIC BACK ©ATELIER FRÉDÉRIC BACK
www.fredrickback.com

24 au 26 septembre 2014

Hôtel La Ferme, Baie-Saint-Paul

Réservez votre chambre dès maintenant!

Places limitées

1 877 536-2774

et demandez Ordre des urbanistes afin d'obtenir le tarif négocié



» SEPTEMBRE 2014

24 au 26 septembre

Congrès annuel de l'OUQ

Organisateur : Ordre des urbanistes du Québec

Lieu : Baie-Saint-Paul

Information : agodon@ouq.qc.ca

30 septembre

L'expérience exemplaire de Strasbourg (France)

Organisateur : Forum URBA 2015

Lieu : Montréal

Information : urba2015@uqam.ca

» OCTOBRE 2014

6 octobre

Formation - Loi sur la qualité de l'environnement (LQE)

Organisateur : Ordre des urbanistes du Québec

Lieu : Montréal

Information : gballard@ouq.qc.ca

9 octobre

Formation - Loi sur la qualité de l'environnement (LQE)

Organisateur : Ordre des urbanistes du Québec

Lieu : Québec

Information : gballard@ouq.qc.ca

16 octobre - ERRATUM

Formation - La gestion durable des eaux pluviales, le rôle stratégique des urbanistes

Organisateur : Ordre des urbanistes du Québec

Lieu : Montréal

Information : gballard@ouq.qc.ca

16 octobre

Les modes de transports collectifs intermédiaires, un chaînon manquant du transport collectif de la région de Montréal

Organisateur : Forum URBA 2015

Lieu : Montréal

Information : urba2015@uqam.ca

23 octobre - ERRATUM

Formation - La gestion durable des eaux pluviales, le rôle stratégique des urbanistes

Organisateur : Ordre des urbanistes du Québec

Lieu : Québec

Information : gballard@ouq.qc.ca

» NOVEMBRE 2014

20 novembre

Formation - Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA)

Organisateur : Ordre des urbanistes du Québec

Lieu : Gatineau

Information : gballard@ouq.qc.ca

28 novembre

Examen d'admission à l'Ordre des urbanistes du Québec

Organisateur : Ordre des urbanistes du Québec

Lieu : Montréal

Information : ncorso@ouq.qc.ca

La revue *Urbanité*

Tirage : 2 500 exemplaires

DISTRIBUTION

Membres de l'OUQ - 1011 • Abonnés et autres - 1489

MISSION

PROMOUVOIR l'urbanisme et les urbanistes;
INFORMER les lecteurs sur les divers sujets relatifs à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme;
FORMER sur une base continue les professionnels de l'aménagement du territoire.

COMITÉ ÉDITORIAL

Serge Vaugeois, président

Paul Arseneault - Sergio Avellan - André-Anne Cadieux -
Amélie Castaing-Rigaud - Frédéric Dufault - François Goulet -
Félix Gravel - Mathieu Langlois - Jacques Trudel

COLLABORATION

Marie-Soleil Brosseau - Charlotte Horny

CONCEPTION GRAPHIQUE

Lucie Laverdure - L'Infographe enr.

RÉVISION ET CORRECTION

Geneviève Bournival

PUBLICITÉ

CPS Média inc.

Serena Hillaert, conseillère publicitaire
shillaert@cpsmedia.ca | 514 227-8414, poste 311
www.cpsmedia.com

IMPRIMERIE

Imprimerie F.L. Chicoine

Abonnements, information et suggestions

www.ouq.qc.ca | 514 849-1177, poste 26
agodon@ouq.qc.ca

AUTEURS

Vous êtes invités à soumettre vos articles ou textes inédits au comité éditorial. Le comité éditorial se réserve le droit de publier ou de refuser un article.

Information : agodon@ouq.qc.ca

Dépôt légal

Bibliothèque nationale du Québec • Bibliothèque nationale du Canada
Tous les textes publiés dans *Urbanité* ne reflètent pas forcément la position ou l'opinion de l'Ordre et n'engagent que l'auteur.

Le genre utilisé dans cette publication englobe le féminin et le masculin dans le seul but d'en alléger la présentation.

ORDRE DES URBANISTES DU QUÉBEC

Administrateurs :

Donald Bonsant, président
Mathieu Bélanger, vice-président
Marie-Josée Casaubon, trésorière
Clément Demers, administrateur
Frédéric Desjardins, administrateur
Guillaume Neveu, administrateur
Florent Gagné, administrateur nommé
Daniel Pinard, administrateur nommé

Permanence :

Claude Beaulac, directeur général
Odette Michaud, adjointe à la direction et secrétaire de l'Ordre
Nathalie Corso, coordonnatrice, admission et qualité
Geneviève Masson, chargée des communications
Andréanne Godon, chargée des communications
Geneviève Ballard, secrétaire-réceptionniste

Adresse :

85, rue Saint-Paul Ouest
4^e étage, bureau 410, Montréal, QC, H2Y 3V4
514 849-1177 • www.ouq.qc.ca



Ordre des
Urbanistes du
Québec

L'OFFRE DISTINCTION POUR LES PROFESSIONNELS DES SCIENCES

UNE SOLUTION FISCALEMENT AVANTAGEUSE POUR FRANCIS

 **Simoneau**
VISIONNAIRE

GRÂCE À L'OFFRE DISTINCTION, PROFITEZ DES PORTEFEUILLES CHORUS II :

- Rendement net optimisé après impôt
- Frais de gestion diminuant au rythme de vos investissements*
- Offerts sans mise de fonds minimale (habituellement réservés aux investissements de 100 000 \$ et plus)

desjardins.com/urbaniste



Ordre
des Urbanistes
du Québec



Desjardins

Coopérer pour créer l'avenir



CRÉER. AMÉLIORER. PRÉSERVER.

planification urbaine

études économiques

**développement
immobilier**

design urbain

architecture de paysage



L'équipe Urbanisme, Économie et Aménagement Durable regroupe plusieurs professionnels qui détiennent une expérience riche et diversifiée. Par notre approche personnalisée, nous offrons des services à l'avant-garde des nouvelles tendances en matière d'aménagement du territoire en intégrant les principes de développement durable et viable aux outils de planification, de conception et de gestion dans l'ensemble de nos projets, à l'échelle locale, municipale et régionale.

www.aecom.com

AECOM