

Reconstruire la ville et les banlieues sur elles-mêmes

Où et comment consolider et requalifier nos milieux de vie



VIVRE EN VILLE

la voie des collectivités viables



David Paradis, directeur - Recherche, formation et accompagnement

2 décembre 2013 – Congrès INFRA 2013, Québec

Vivre en Ville stimule l'innovation et accompagne les décideurs, les professionnels et les citoyens dans le développement de milieux de vie de qualité, prospères et favorables au bien-être de chacun, dans la recherche de l'intérêt collectif et le respect de la capacité des écosystèmes.



VIVRE EN VILLE
la voie des collectivités viables



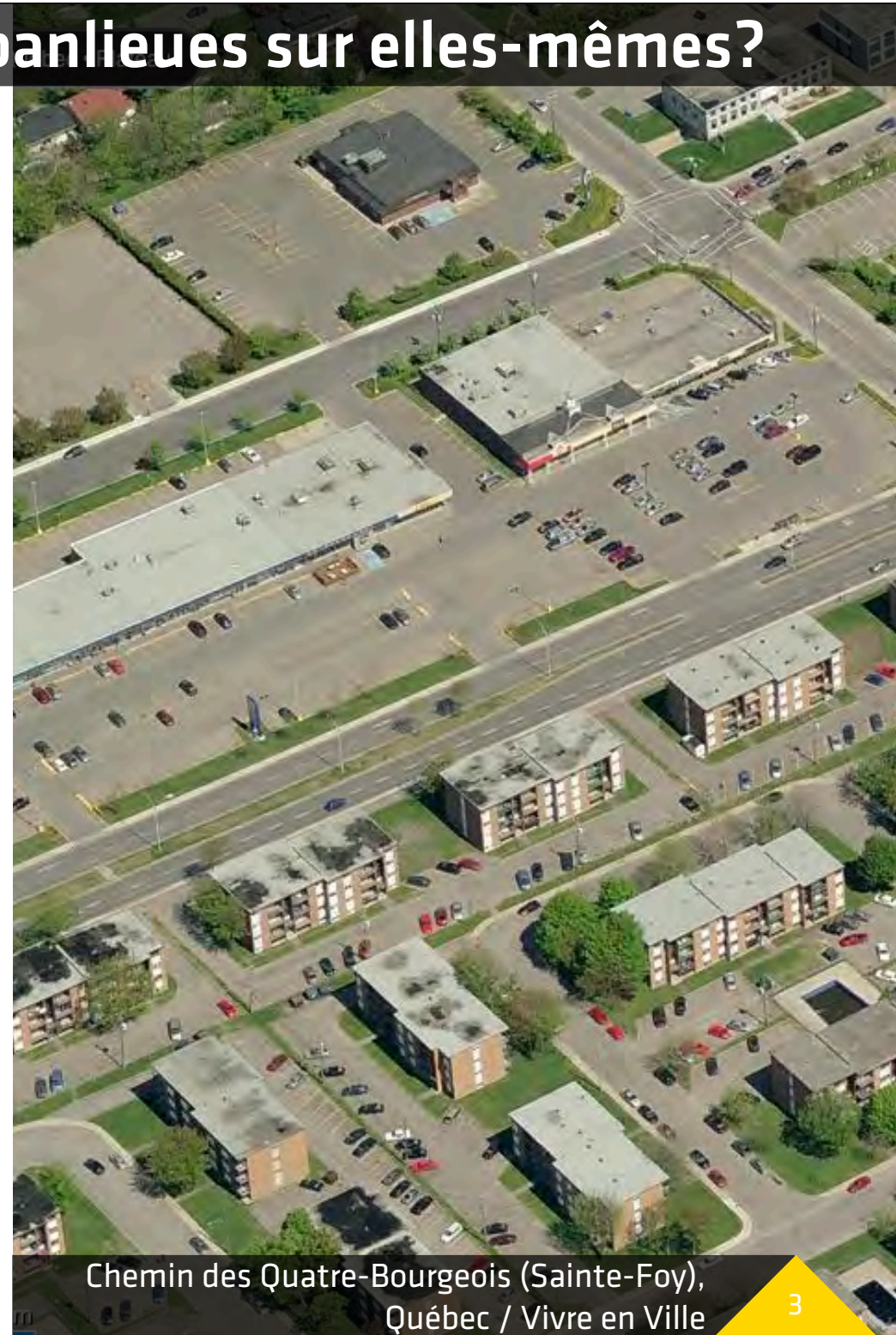
Reconstruire la ville et les banlieues sur elles-mêmes?

Pourquoi?

► L'urbanisation des villes existantes est souvent non optimale

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

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



Chemin des Quatre-Bourgeois (Sainte-Foy),
Québec / Vivre en Ville

Reconstruire la ville et les banlieues sur elles-mêmes?

Pour s'attaquer à
des enjeux qui
nous concernent tous

- ▶ Changements climatiques
 - Consommation énergétique
 - Gaz à effet de serre
- ▶ Santé publique
 - Accès à une saine alimentation
 - Modes de vie physiquement actifs
- ▶ Finances publiques... et privées!
 - Mise en place et maintien
des infrastructures, équipements, services
- ▶ Qualité de vie

**Mais nous sentons-nous
vraiment concernés?**



Quelle urbanisation non optimale?

Et de quelle urbanisation non optimale est-il question?



Chemin des Quatre-Bourgeois (Sainte-Foy),
Québec / Vivre en Ville

Quelle urbanisation non optimale?

Quatre grands types de milieux où intervenir

- ▶ Tissus résidentiels
 - Banlieues d'après-guerre
 - Banlieues éparées contemporaines
 - Banlieues de moyenne densité
- ▶ Tissus commerciaux
 - Grands centres commerciaux
 - Méga-centres et grandes surfaces
 - Parcs d'affaire
- ▶ Support des centralités
 - Strips*
 - Rues principales traditionnelles
 - Noyaux civiques ou paroissiaux
- ▶ Grands réseaux d'espaces ouverts
 - Grands corridors de transport
 - Grands espaces et équipements publics
 - Grands corridors naturels et agricoles



Des banlieues pavillonnaires d'après-guerre



Des banlieues éparses contemporaines



Des banlieues de moyenne densité



Des centres commerciaux



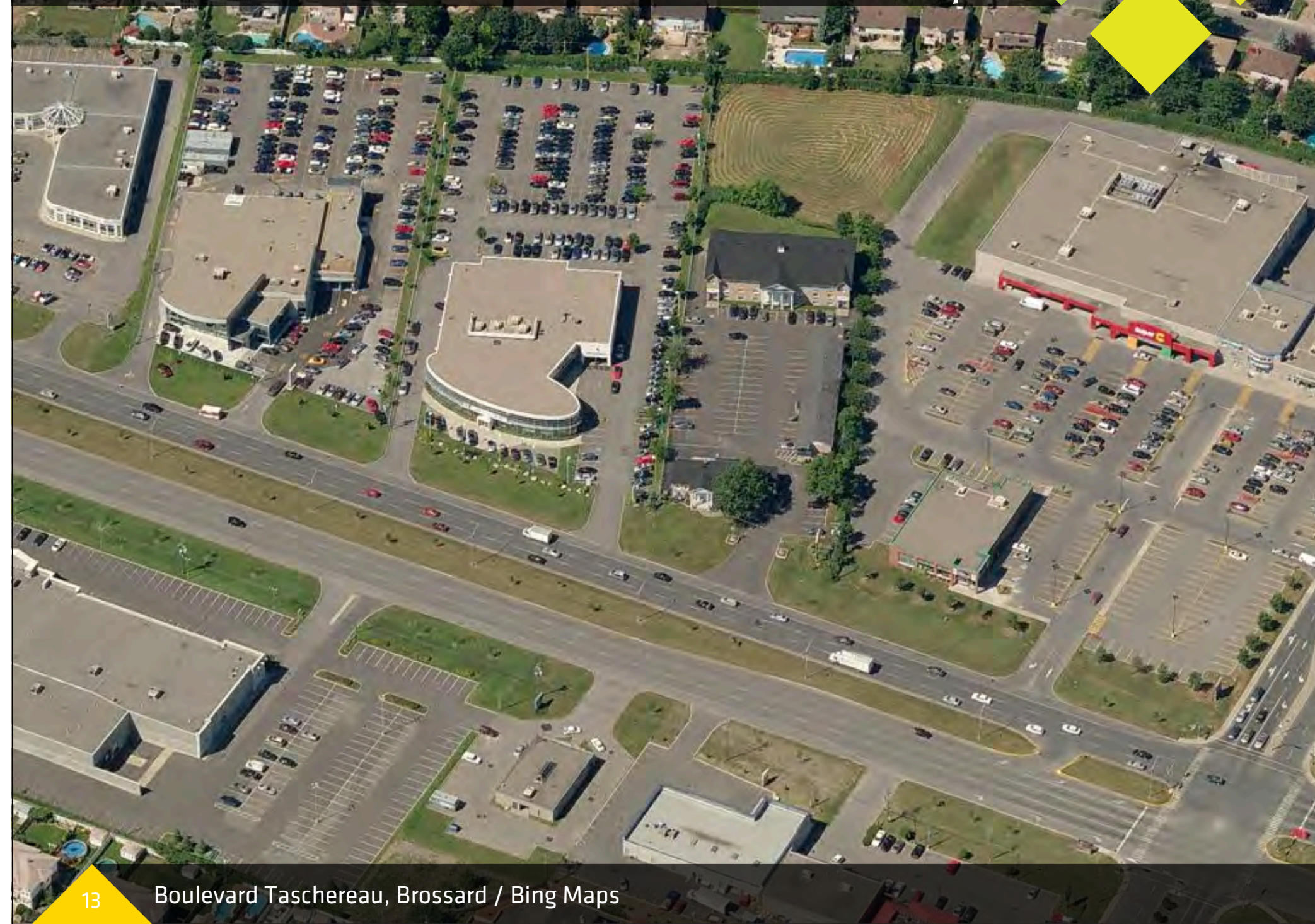
Des méga-centres commerciaux



Des parcs d'affaire



Des strips



Des rues principales traditionnelles



Des noyaux civiques ou paroissiaux



Grands corridors de transport



Grands espaces et équipements publics



Grands corridors naturels et agricoles



Comment reconstruire la ville sur elle-même?

Une prise de conscience
préalable...

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

- Albert Einstein



Comment reconstruire la ville sur elle-même?

Il faut donc revoir certaines de nos pratiques!

I. La subordination de l'agriculture aux activités urbaines

II. La dissociation des pratiques

III. L'urbanisme fonctionnaliste



Val-des-Ruisseaux (quartier Saint-François),
Laval / Bing Maps

Des façons de faire desquelles s'émanciper

I. La subordination de l'agriculture aux activités urbaines

RMR de Québec (1971-2001)

- ▶ Superficie urbanisée = aug. de 261%
 - ▶ Population = aug. de 62%
- CMQ, septembre 2006

Et ça continue...

CMQ (2000-2008)

- ▶ Superficie urbanisée = aug. de 8%
 - ▶ Population = aug. de 1%
- CMQ, septembre 2011



Un territoire et des activités méconnues

Une méconnaissance :

- ▶ des coûts réels du sacrifice de terres agricoles

Des pressions importantes :

- ▶ Taxes foncières résidentielles
- ▶ Économie immobilière (promoteurs résidentiels)
- ▶ Positionnement commercial et industriel (concurrence régionale)

Un territoire et des activités dévalorisées

La perception que les activités agricoles :

- ▶ sont temporaires
- ▶ ne sont pas aussi importantes que les activités urbaines
- ▶ la déprise agricole est synonyme d'activité agricole non rentable... plutôt que de spéculation

et donc qu'une exclusion de la zone agricole

- ▶ équivaut à une reconnaissance que l'agriculture n'a plus sa place

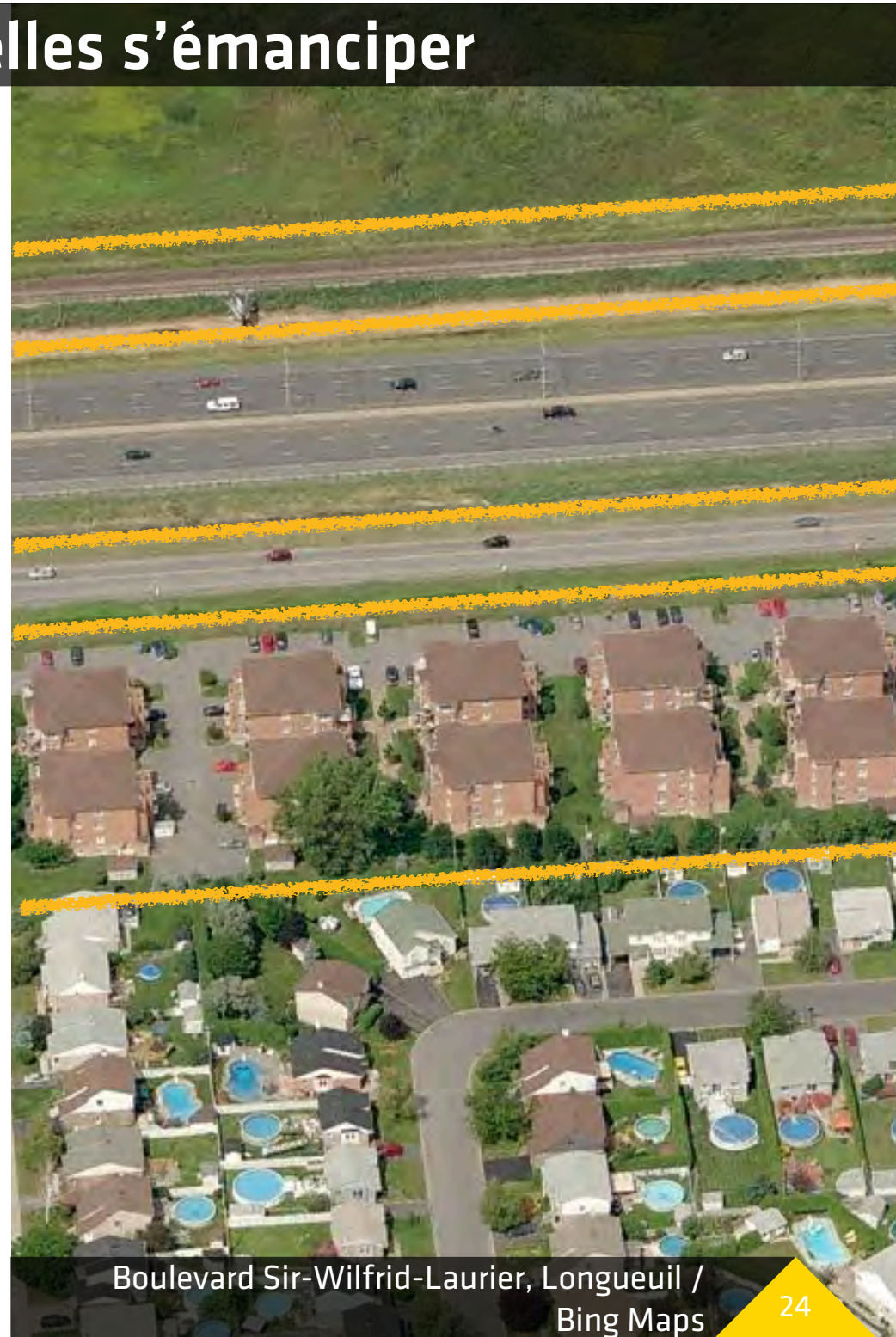
II. La dissociation des pratiques

- ▶ L'urbanisme et les transports

Une dissociation qui rend étrangères l'une à l'autre :

- ▶ Deux catégories d'usages de la ville :
 - ▶ Le séjour
 - ▶ Le mouvement
- ▶ Les objets qui y sont associés:
 - ▶ Le milieu de vie (dont l'habitation)
 - ▶ Les réseaux (incluant les voies)

Quels résultats?



Une trame de barrières

Des routes et autoroutes :

- ▶ conçues pour accéder au territoire, non pour structurer l'urbanisation
- ▶ des ruptures dans les milieux de vie

Une trame peu ou pas hiérarchisée

Une circulation régionale:

- ▶ qui cherche à gagner du temps
- ▶ qui n'a aucun parcours alternatif
- ▶ qui déborde dans les quartiers voisins non conçus à cet effet
- ▶ qui fait l'objet de mesures d'apaisement peu efficaces et nuisibles pour tous

Une trame alambiquée

Une trame qui accroît les distances :

- ▶ des rues larges
- ▶ aux tracés tortueux
- ▶ des méga-îlots imperméables aux déplacements

Des espaces ouverts appauvris

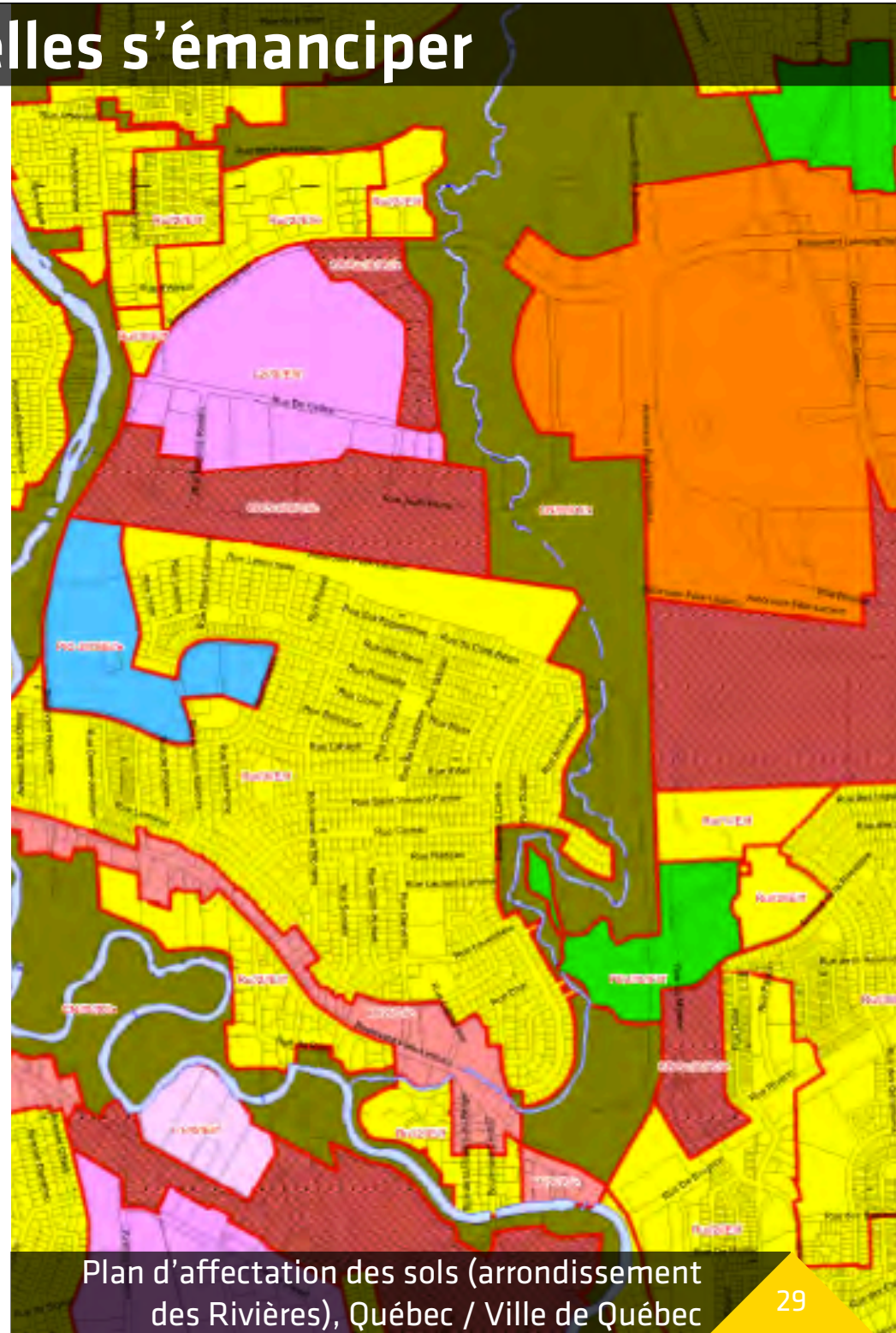
Un stationnement envahissant:

- ▶ des cours privées sacrifiées
- ▶ une qualité de vie amoindrie
- ▶ une perception négative de la densité
- ▶ des aspirations non assouvies
- ▶ la maison individuelle seule alternative



III. L'urbanisme fonctionnaliste

- ▶ Une ville éclatée en zones
- ▶ Une zone =
une affectation / une fonction
Travailler, habiter, circuler et se recréer
- ▶ Une fonction =
des activités semblables
Commerce et industrie, habitation, etc.
- ▶ Une zone =
des normes homogènes,
des formes banalisées



Des milieux de vie toujours incomplets

Les banlieues se diversifient

- ▶ Des nouveaux commerces
- ▶ Des restaurants branchés
- ▶ Des entreprises de haute technologie
- ▶ Des habitations de plus en plus variées



Des milieux de vie toujours incomplets

Mais toujours selon une mixité horizontale à très grande échelle...

- ▶ Des zones commerciales
Lifestyle Centers
- ▶ Des parcs industriels
Technoparcs
- ▶ Des zones de basse densité
vs
Des zones de haute densité

Une mixité verticale des activités découragée

La mixité verticale des activités cloisonnée aux milieux anciens...
lorsqu'elle n'a pas été fragilisée ou évacuée par l'urbanisation périphérique!

Changer les pratiques

Trois impératifs

- ▶ Se réapproprier les activités agricoles / renforcer les périmètres d'urbanisation
- ▶ Mieux intégrer les pratiques
- ▶ S'émanciper du zonage comme base de la création de la ville

... pour préparer
la reconstruction des villes
et des banlieues

- ▶ Éviter la densification sauvage
- ▶ Assurer l'acceptabilité
- ▶ Concilier besoins et aspirations individuels / intérêt collectif



Route de l'Église (Sainte-Foy), Québec /
Vivre en Ville

Répondre aux besoins et aspirations individuels



Mais est-il possible

- ▶ d'assurer la viabilité de la collectivité?

et

- ▶ de répondre aux besoins et aux aspirations individuels?

au Québec?



Répondre aux besoins et aspirations individuels

On dit souvent que...

les jeunes familles
recherchent :

- ▶ Logements de grande taille
- ▶ Beaucoup de rangement
- ▶ Intimité et insonorisation
- ▶ Espaces de jeux extérieurs
- ▶ Services (CPE et écoles) à proximité
- ▶ Sécurité et convivialité
- ▶ D'autres familles !



Village de la Gare, Mont-Saint-Hilaire /
Vivre en Ville

Répondre aux besoins et aspirations individuels

Un faible coût d'achat

- ▶ Un des principaux critères pour le choix d'un logement
- ▶ Une différence de + de 100 000\$ entre les propriétés situées sur l'île de Montréal et en dehors
- ▶ La périphérie apparaît souvent comme le choix le plus sensé pour un ménage.

Bertrand Recher (SCHL). Entrevue réalisée en février 2013.



Répondre aux besoins et aspirations individuels

Mais l'abordabilité, aussi une question de transport!

- ▶ Part des dépenses des ménages au Québec

- ▶ Logement = 25%
- ▶ Transport = 21%

- ▶ Coûts annuels reliés à l'auto
= 9 500 \$

CAA - Québec, pour une voiture compacte.

- ▶ Report de l'achat d'une voiture
= jusqu'à 165 000 \$ de plus
pour une propriété
(3,1% d'intérêt sur 25 ans)

Ducas, Isabelle. "Vivre en ville ou en banlieue?", *La Presse*, samedi 30 mars 2013.



«Garages jumelés avec
maisons attenantes»

AME 6602 Essai-laboratoire, volet Stratégie de mise en oeuvre /
2012-2013 / ESAD, Université L'Aval

Rue Centrale, Saint-Agapit /
Google Streetview

Répondre aux besoins et aspirations individuels

C'est bien beau tout ça...

« Mais les promoteurs construisent ce que les gens veulent »

- ▶ Argument pas faux, mais incomplet
- ▶ La demande est façonnée par l'offre
- ▶ Difficile d'aspirer à ce qui nous est inconnu
- ▶ L'aspiration ne peut être associée à une seule forme



Une transformation inévitable

Qu'on le veuille ou non...

La reconstruction des villes et banlieues sur elles-mêmes se fera un jour ou l'autre!

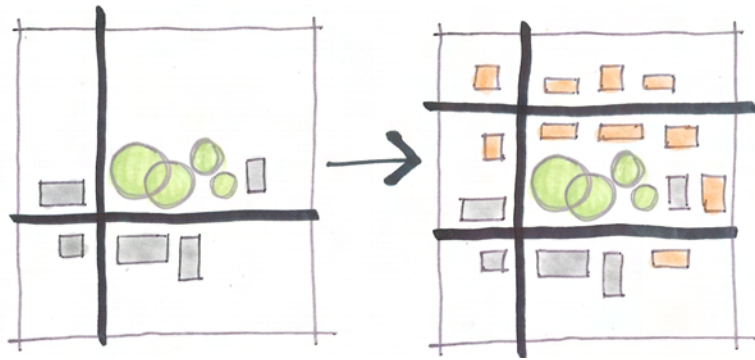
- ▶ partout?
- ▶ n'importe comment?
- ▶ à n'importe quel prix?

Pour éviter les problèmes, il faut dès maintenant définir les modalités de cette transformation

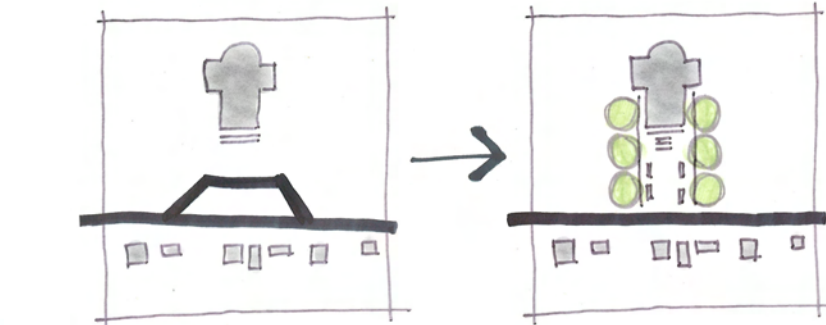


Rue Le Noblet (Sainte-Foy), Québec /
Vivre en Ville

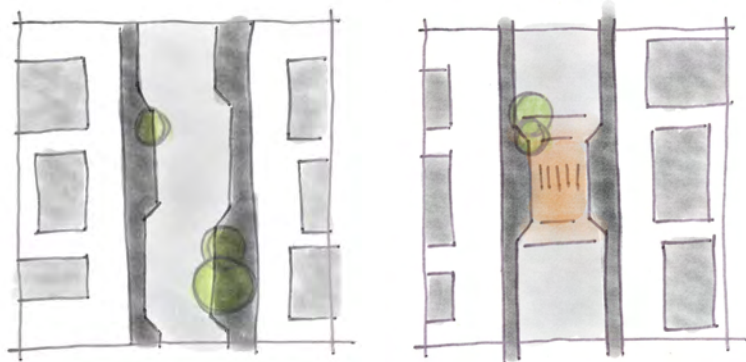
I. Amélioration de l'espace public et ouvert



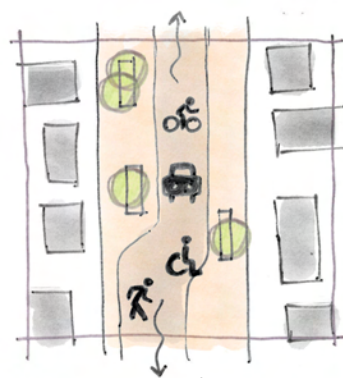
1. Protection des espaces ouverts



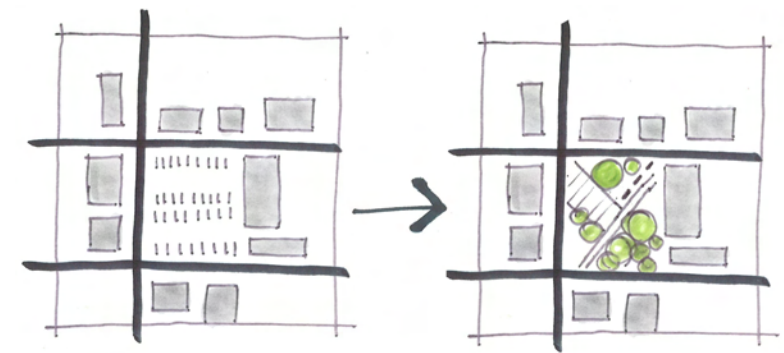
2. Réaménagement des espaces publics



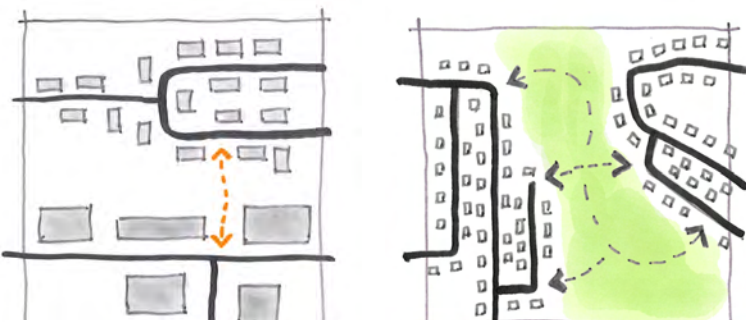
3. Mesures d'apaisement de la circulation



4. Rues partagées



5. Création d'espaces publics



6. Perméabilisation des milieux isolés

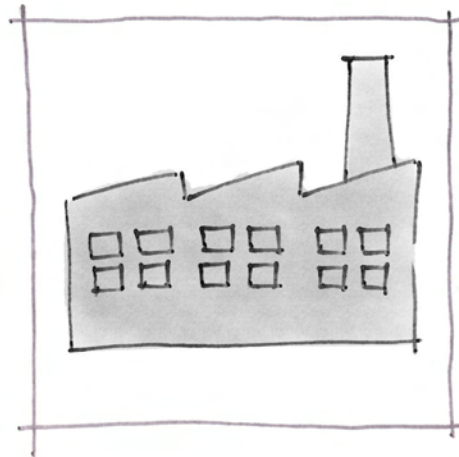


7. Mise en réseau des composantes urbaines

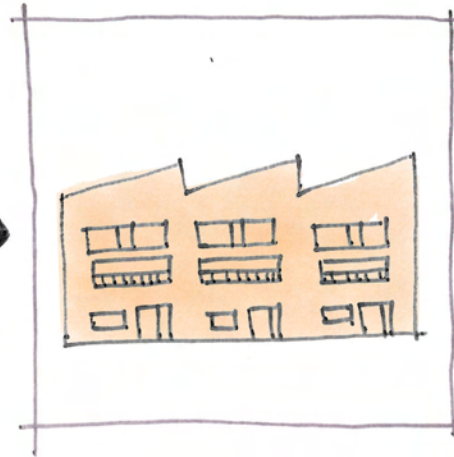
II. Modification aux bâtiments



8. Subdivision



9. Recyclage

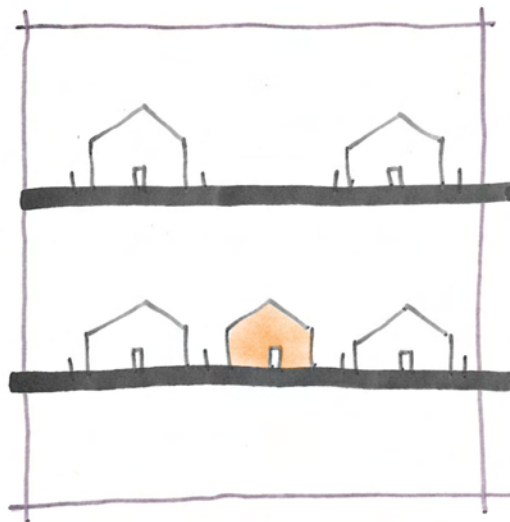


10. Agrandissement

III. Insertion et remplacement de bâtiments

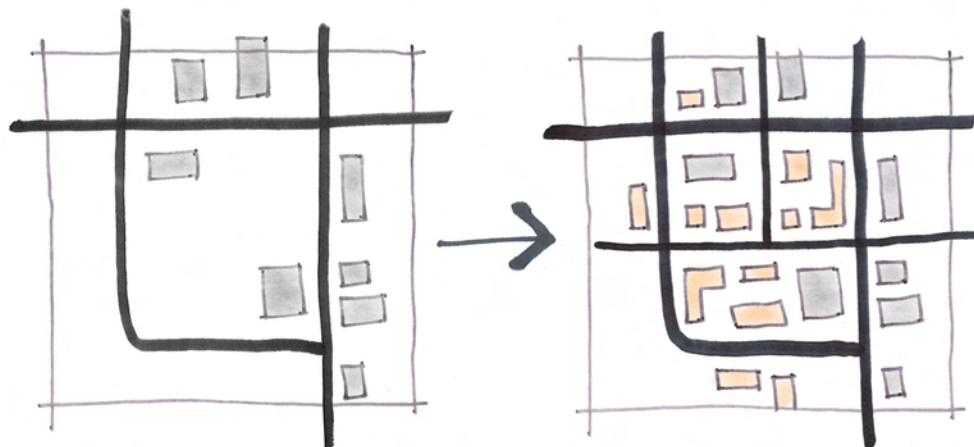


11. Remplacement

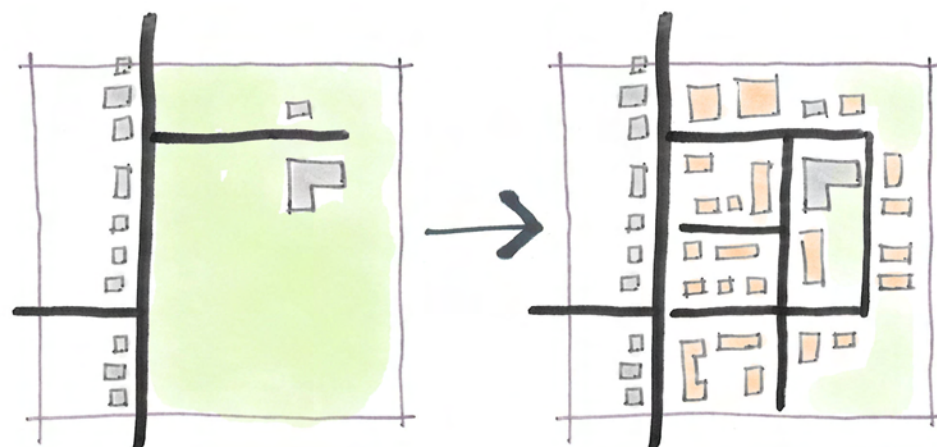


12. Insertion de nouveaux bâtiments

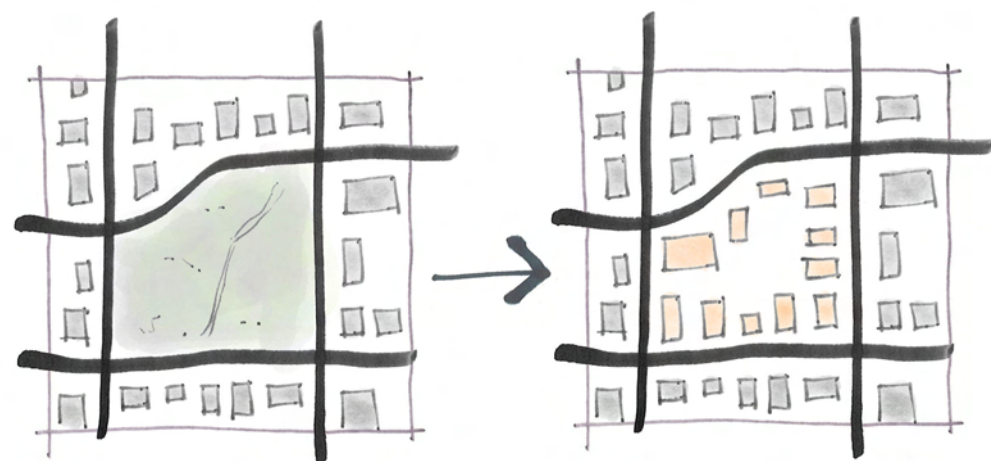
IV. Changements de trame, formes, activités, usages



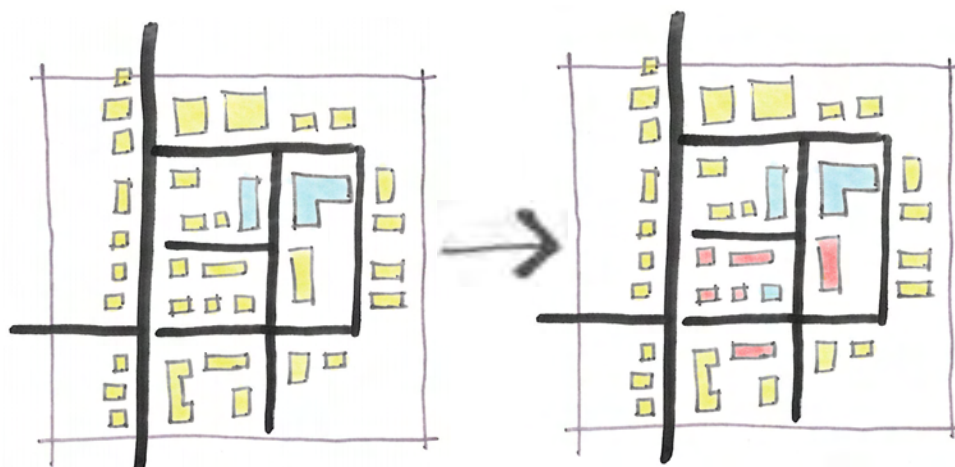
13. Division de grandes parcelles/méga-ilôts



14. Réappropriation d'espaces ouverts



15. Conversion de friches urbaines



16. Diversification des activités

Des interventions adaptées aux milieux

Une même intervention

Différents milieux

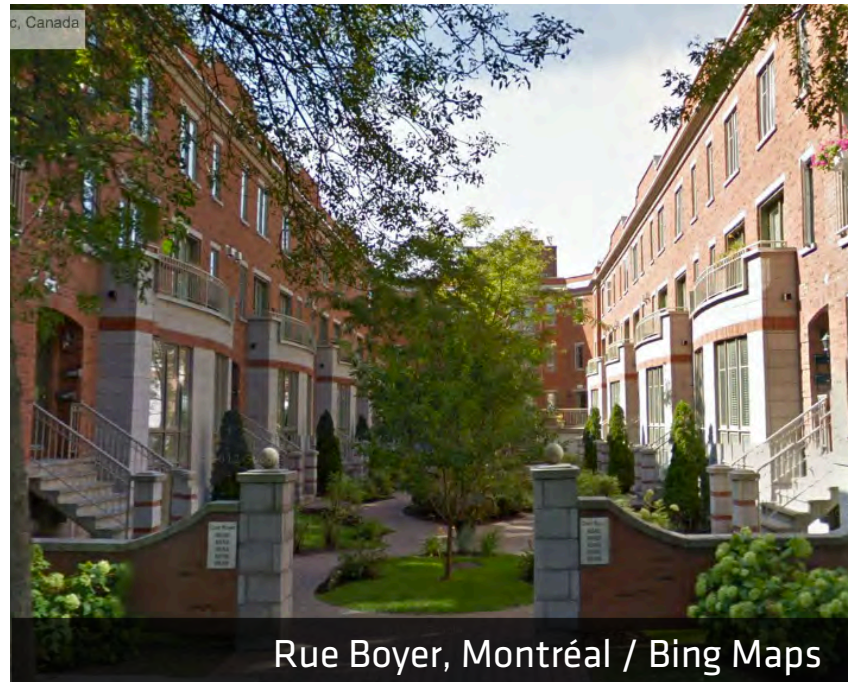
Différentes déclinaisons



Boul. Henri-Bourassa (Chlbg), Qc / Vivre en Ville



Rue Pauline-Julien, Montréal / Bing Maps



Rue Boyer, Montréal / Bing Maps

Reconstruire la ville et les banlieues sur elles-mêmes

Deux cas de figures

Différentes leçons sur les
façons d'intervenir

- ▶ Ville de Shaker Heights
Shaker Towne Center
- ▶ Ville de Vancouver
The Rise

L'expérience de la Ville de Shaker Heights (Cleveland)



Travailler avec la population

- ▶ Urbanisme participatif

Oser le projet, le plan

- ▶ Une vision, un projet, des paramètres

Poser les bases de la requalification

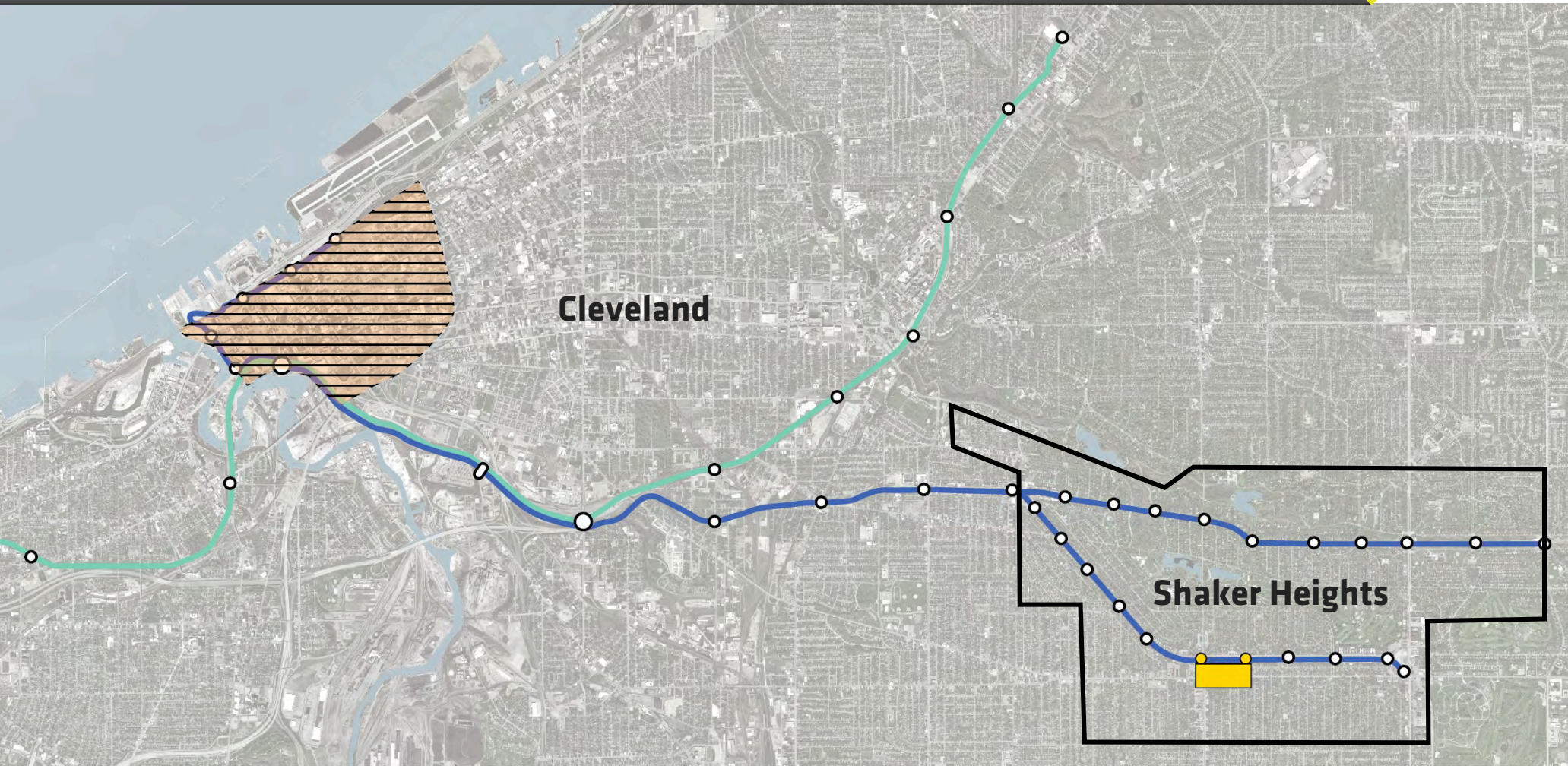
- ▶ Interventions publiques (21,9 M\$)

Faciliter l'action privée

- ▶ Modification des normes
- ▶ Investissements privés (27,3 M\$)

Shaker Heights

14 km du centre-ville



Shaker Towne Center



Centre-ville de Cleveland



Métro



Stations Lee road
et Avalon road RTS



Station de métro / tramway



Tramway

Shaker Towne Center

Situation en 2001

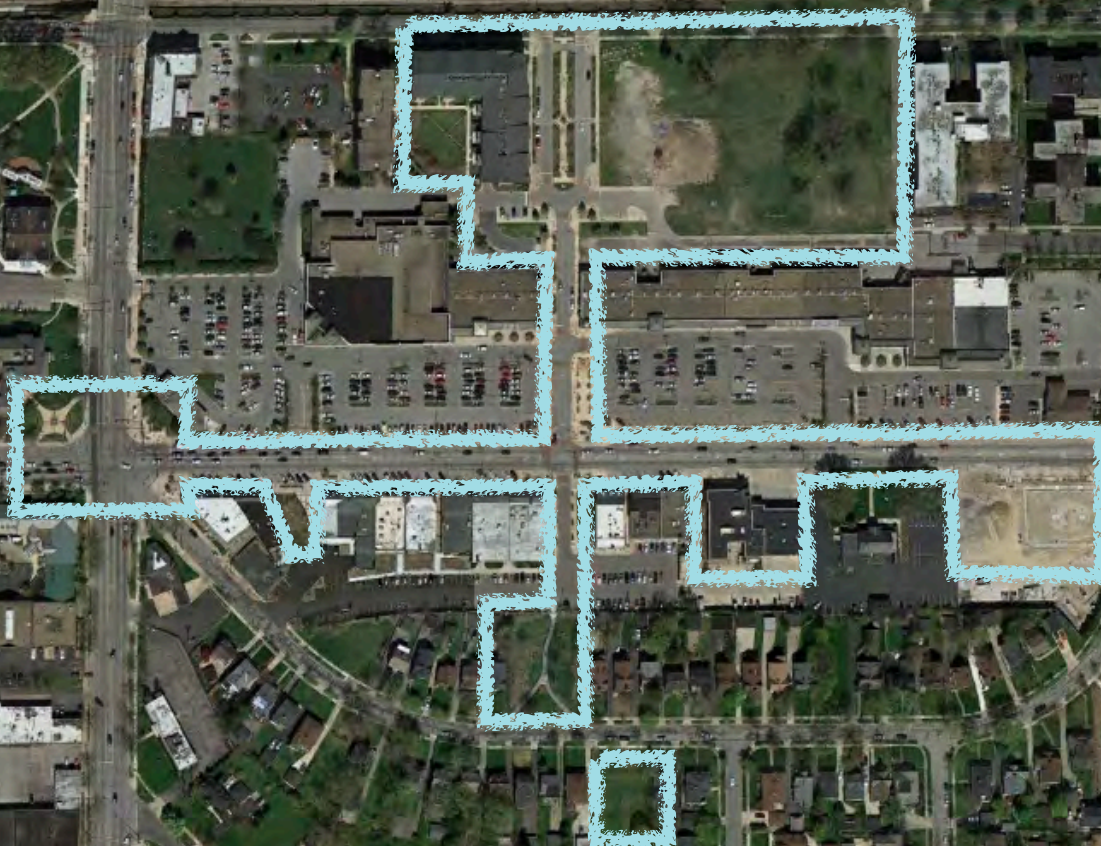


Image U.S. Geological Survey

6/4/2012

Shaker Towne Center

Situation en 2012



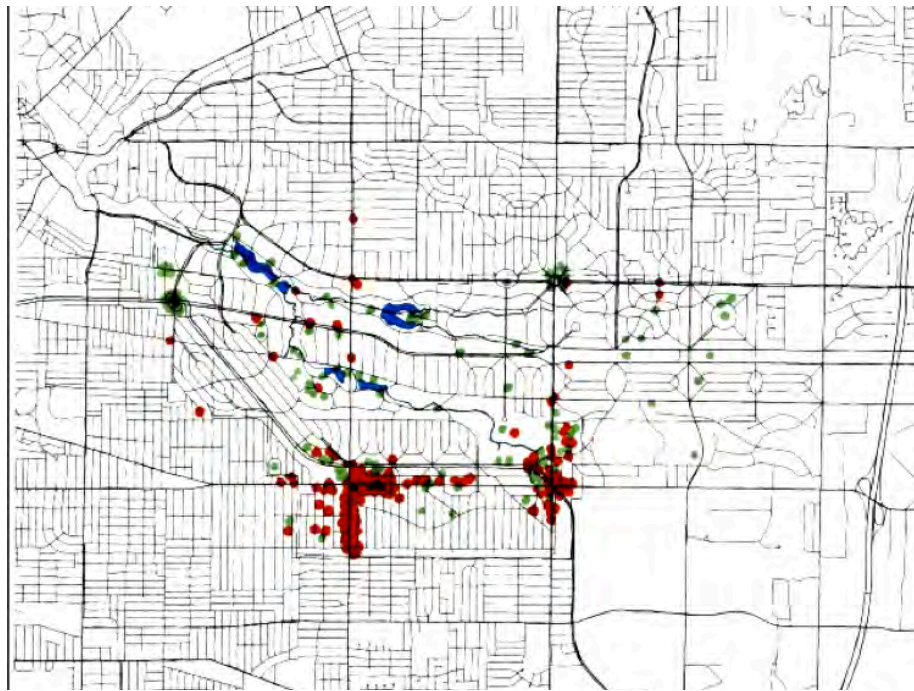
Travailler avec la population

Un processus d'urbanisme participatif

Une mobilisation citoyenne

- ▶ Consultant mandaté en 1998
- ▶ 500 participants

Identifier où et comment intervenir



Travailler avec la population

Définir comment intervenir

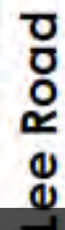
Consensus

- ▶ Redonner une identité «Shaker» aux secteurs commerciaux
- ▶ Réparer les dommages des stratégies antérieurs de revitalisation
- ▶ Mixité résidentielle et commerciale
- ▶ Étendre l'identité «Shaker» jusqu'aux portes de la ville
- ▶ Créer des partenariats public-privé





isions



Oser le projet, le plan

Une confrontation entre les attentes et les formes



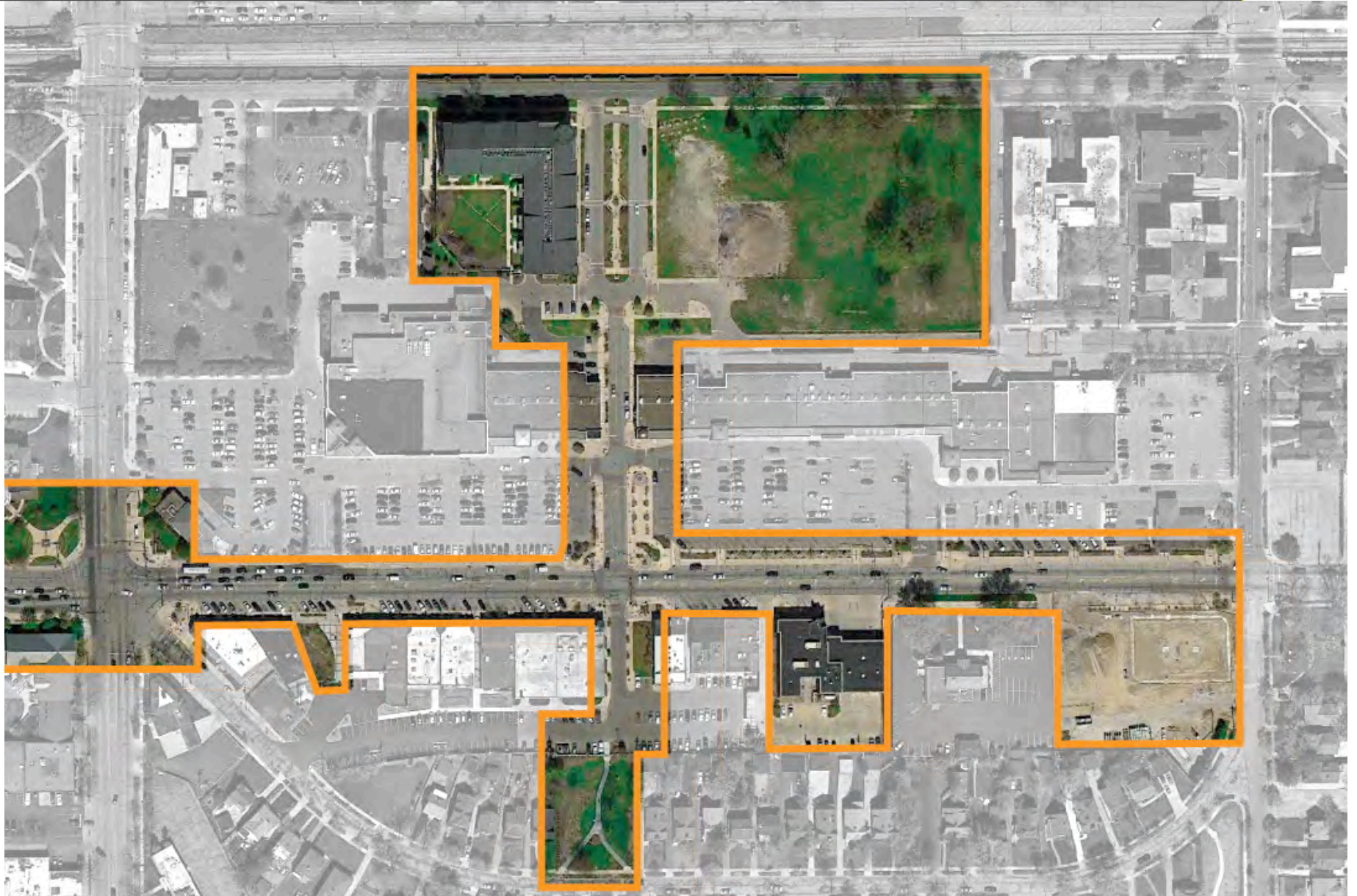
Oser le projet, le plan

Une confrontation entre les attentes et les formes



Poser les bases de la requalification

Des interventions importantes



Poser les bases de la requalification

Procéder aux connexions entre les ensembles



Poser les bases de la requalification

Procéder aux connexions entre les ensembles



Poser les bases de la requalification

Procéder aux connexions entre les ensembles



Poser les bases de la requalification

Procéder aux connexions entre les ensembles



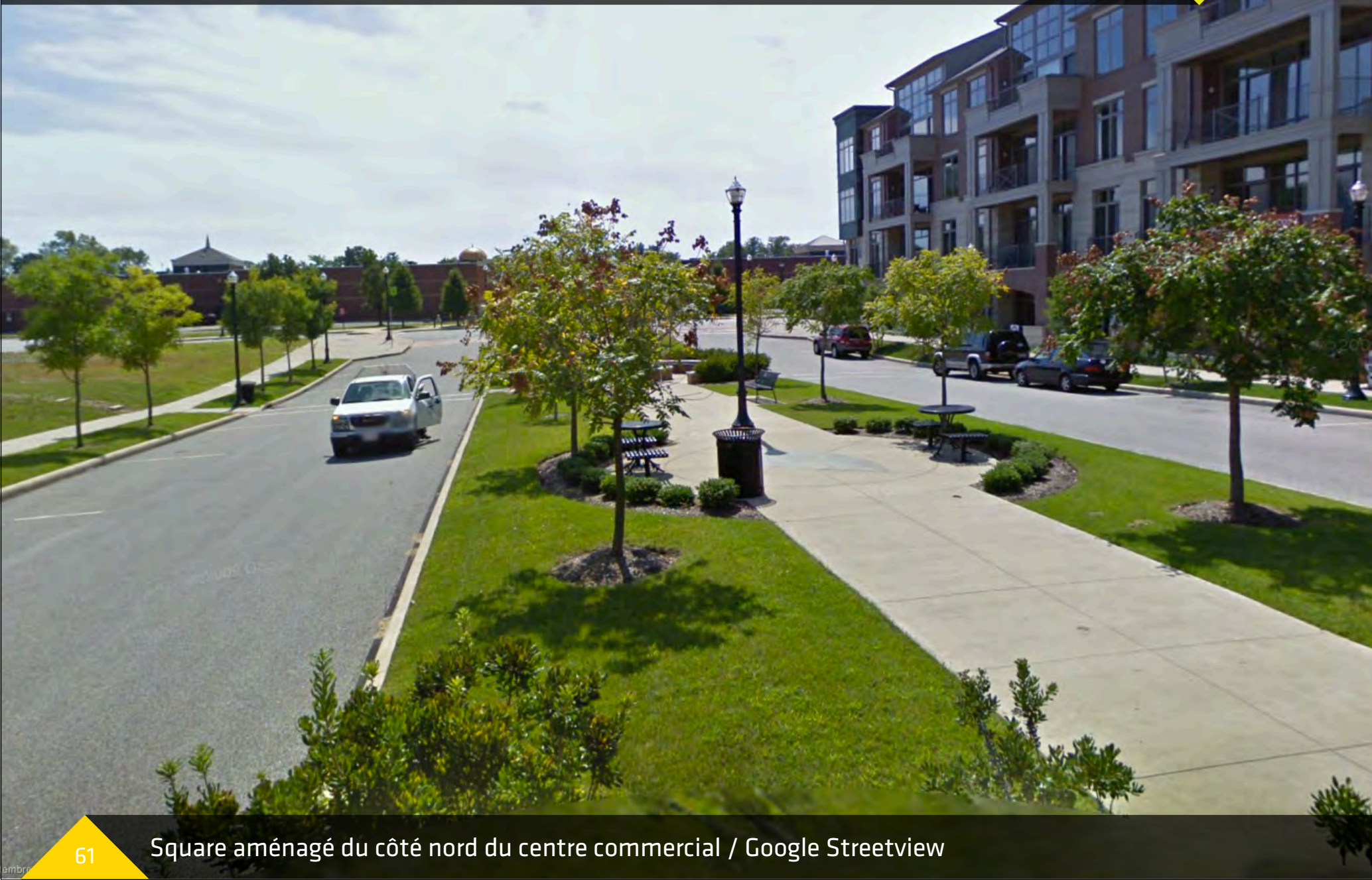
Poser les bases de la requalification

Procéder aux connexions entre les ensembles



Poser les bases de la requalification

Densification et insertion dans les dents creuses



Poser les bases de la requalification

Mise en place d'équipements et de services publics





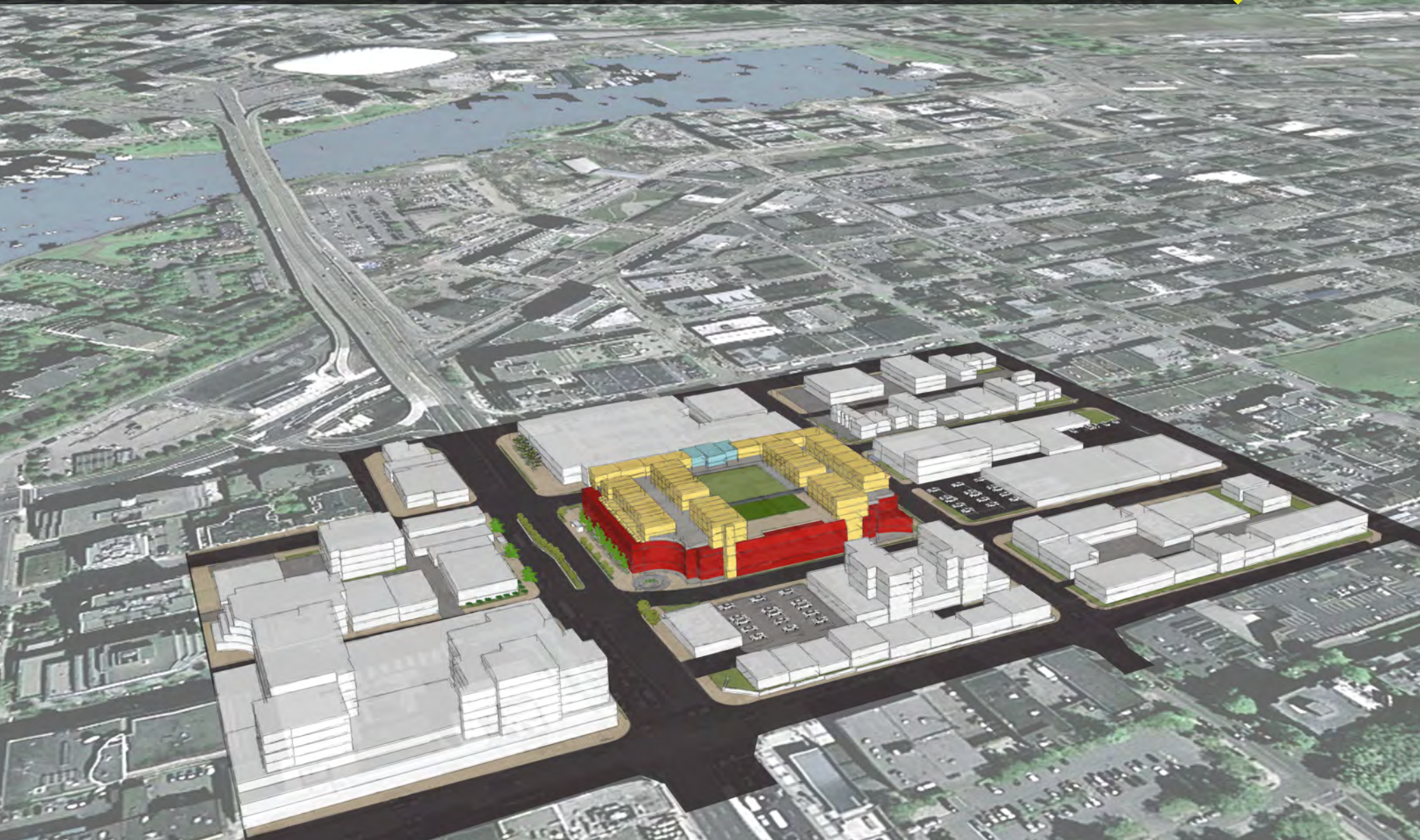
Réinventer les formes

► Innover avec l'existant



Réinventer les formes / The Rise

Un site aux portes du centre-ville



Réinventer les formes / The Rise

Des établissements commerciaux «suburbains» désirés



Réinventer les formes / The Rise

Sous une forme assurant la proximité



Réinventer les formes / The Rise

Une mixité commerciale aux étages inférieurs



Réinventer les formes / The Rise

Des habitations-bureaux aux étages supérieurs



Réinventer les formes / The Rise

Des cours privées



Réinventer les formes / The Rise

Des espaces verts partagés



Nos partenaires financiers principaux



Ce projet est rendu possible grâce au soutien
et à l'appui financier de Québec en Forme



Reconstruire la ville et les banlieues sur elles-mêmes

Où et comment consolider et requalifier nos milieux de vie



VIVRE EN VILLE

la voie des collectivités viables

Merci !

vivreenville.org

twitter.com/vivreenville

facebook.com/vivreenville

David Paradis, directeur - Recherche, formation et accompagnement

2 décembre 2013 – Congrès INFRA 2013, Québec