

CHÂTEAUGUAY

UNE DÉMARCHE POUR INTÉGRER LES BESOINS DES AÎNÉS DANS LES POLITIQUES MUNICIPALES



En 2016, dans le cadre du projet *Aménager des milieux de vie favorables à un vieillissement en santé*, Vivre en Ville a accompagné la Ville de Châteauguay qui souhaitait créer des milieux de vie favorables au vieillissement actif en impliquant des aménagistes et des urbanistes dans l'élaboration de sa *Politique de développement social et Municipalité amie des aînés (MADA)*.

Mener une démarche concertée

Afin d'assurer la concertation des parties prenantes, la Ville de Châteauguay a mis en place un comité de pilotage, composé de membres au profil diversifié (professionnels de l'urbanisme et de la vie citoyenne, élus, citoyens, représentants d'associations et de regroupements communautaires), pour l'accompagner tout au long du projet. En phase avec les étapes clés de la démarche, le comité s'est réuni à trois reprises : pour démarrer le projet, pour bonifier le diagnostic urbanistique, puis pour prendre connaissance des recommandations élaborées par Vivre en Ville.

Établir un diagnostic

Pour mieux connaître le milieu d'intervention, Vivre en Ville a effectué, simultanément et de façon croisée, un portrait socioéconomique de la population, et particulièrement des aînés, ainsi qu'un diagnostic urbanistique de Châteauguay. Ce dernier a permis d'établir que la ville était composée de deux types de milieux de vie très différents : d'une part, une centralité regroupant une grande partie des activités (notamment commerciales) et des immeubles multilogements de la ville ; d'autre part, des voisinages résidentiels.

Un diagnostic urbanistique¹

Un diagnostic urbanistique permet de mettre en lumière les caractéristiques physico-spatiales du territoire afin de bien connaître le milieu d'intervention. Il sert notamment à caractériser les différents types de tissus urbains qui composent les milieux urbanisés, à localiser finement les activités sur le territoire, à mieux comprendre les différents patrons de déplacement de la population, puis à identifier et à définir les centralités sur lesquelles miser pour structurer les milieux de vie.

La centralité

Châteauguay se caractérise par une forte concentration des activités non résidentielles le long de deux voies primaires qui traversent la ville : d'une part, l'axe formé de la rue Principale et du boulevard D'Anjou et, d'autre part, le boulevard Saint-Jean-Baptiste. Cette concentration constitue un atout sur le plan de l'accessibilité aux activités, puisqu'elle assure une proximité relative de ces dernières à tous les milieux de vie. Toutefois, l'aménagement de ces grands axes s'avère très peu convivial pour les déplacements actifs, ce qui conduit plutôt à y circuler en automobile.

Les voisinages résidentiels

De très nombreux aînés habitent dans des voisinages résidentiels peu diversifiés, composés principalement de maisons individuelles, souvent éloignés des commerces et des services et largement dépendants de la voiture. On trouve toutefois des aînés qui habitent dans les immeubles multilogements de Châteauguay, lesquels sont généralement, pour leur part, situés à proximité du centre-ville (en arrière du CLSC et du CHSLD) et des grands axes de circulation.

Recommander des pistes d'action

Cette polarisation des milieux de vie (la centralité d'un côté, les voisinages résidentiels de l'autre) a conduit Vivre en Ville à proposer une approche différenciée pour planifier leur transformation. Des recommandations pour ces deux types de milieux ont été émises selon trois axes thématiques (l'habitation, les activités et les équipements, et les déplacements) afin d'enrichir le contenu de la *Politique de développement social et municipalité amie des aînés* (MADA) en cours de développement.

Axe Déplacements

- ▶ Assurer une continuité des aménagements piétons, en offrant le niveau de convivialité et de sécurité le plus élevé possible sur les voies principales.
- ▶ Mettre en œuvre le réseau cyclable planifié pour offrir un maillage efficace et un réseau continu de qualité.
- ▶ Améliorer l'offre de transport en commun local en dehors des heures de pointe et diffuser l'information relative aux services disponibles.
- ▶ Apaiser la circulation et faciliter les traversées d'intersections.

Axe Habitations

Pour la centralité :

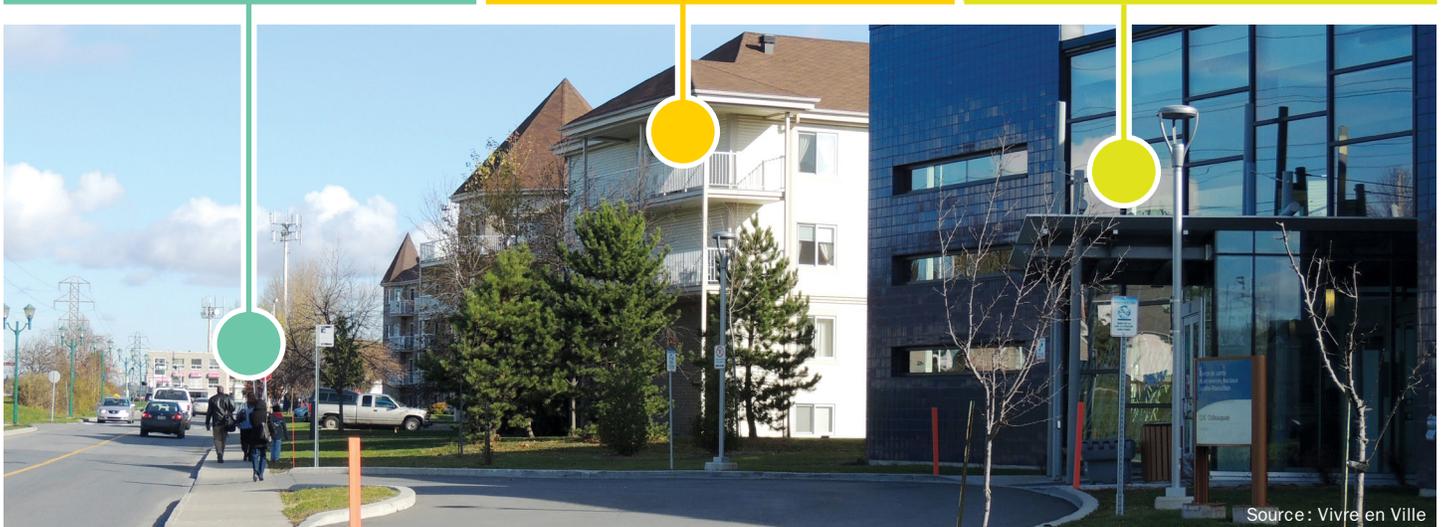
- ▶ Poursuivre l'intégration de logements au sein du centre-ville.
- ▶ Offrir des logements pour tous les types de ménages.
- ▶ Assurer une diversité dans l'offre de logement pour aînés.

Pour les voisinages résidentiels :

- ▶ Outiller et soutenir les ménages aînés dans l'adaptation des logements.
- ▶ Permettre et faciliter la densification des secteurs résidentiels.
- ▶ Améliorer l'offre de services pour favoriser le maintien à domicile.

Axe Activités et équipements

- ▶ Soutenir les activités existantes (particulièrement les commerces et les services).
- ▶ Assurer l'accessibilité universelle des équipements publics et communautaires.
- ▶ Implanter, au besoin, de nouveaux équipements publics ou communautaires (p. ex. parc, centre communautaire, jardins communautaires, bibliothèques).



Retombées

Le projet pilote réalisé à Châteauguay a contribué à une plus étroite collaboration entre les différents services municipaux, particulièrement entre celui de l'aménagement du territoire et celui de la vie citoyenne, pour mieux travailler sur les défis auxquels font face les aînés. La Ville a par ailleurs adopté sa politique MADA en 2017, laquelle prévoit la modification des outils d'urbanisme pour augmenter la densité résidentielle et diversifier les activités dans certains secteurs (p. ex. commerces de proximité).

Références

(1) Vivre en Ville, 2019



Autres fiches, références complètes et ressources : vivreenville.org/vieillessementactif

GATINEAU

UNE DÉMARCHE POUR INTÉGRER LES BESOINS DES AÎNÉS DANS LA POLITIQUE D'HABITATION



VIVRE EN VILLE



Source : Vivre en Ville

En 2016, dans le cadre du projet *Aménager des milieux de vie favorables à un vieillissement en santé*, Vivre en Ville a accompagné la Ville de Gatineau qui, à titre de Municipalité amie des aînés (MADA), souhaitait intégrer certaines mesures à l'intention des aînés dans son plan et ses règlements d'urbanisme, en cours de révision, ainsi que dans sa *Politique d'habitation*¹, en cours de renouvellement.

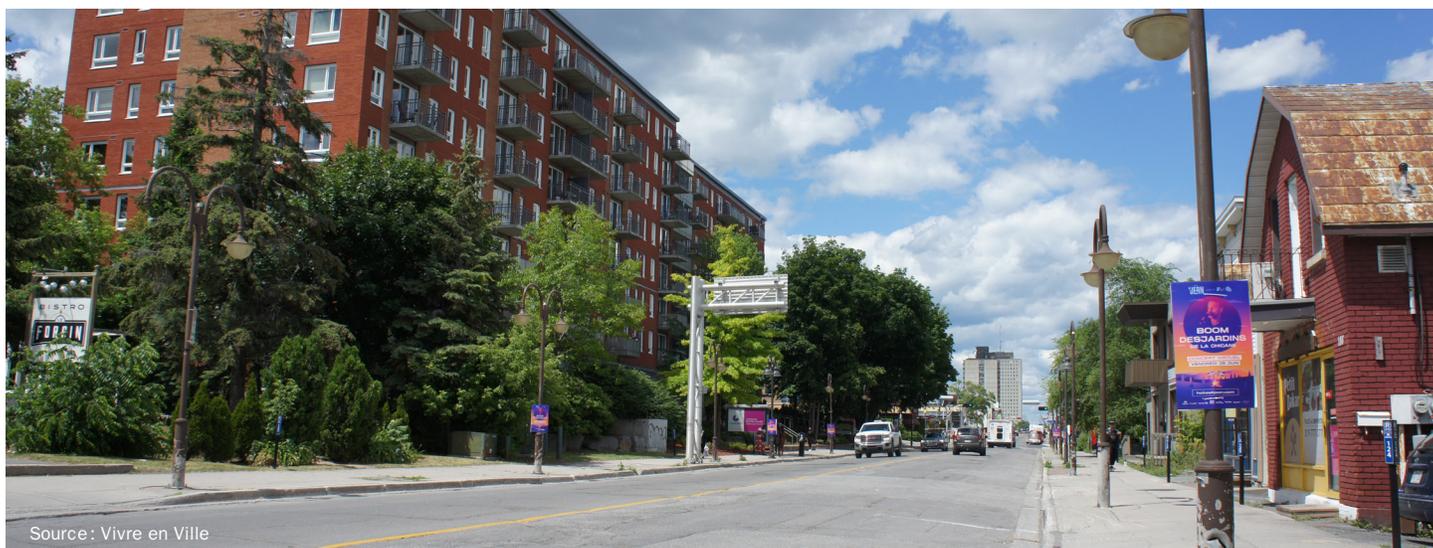
Mener une démarche concertée

Afin d'impliquer les acteurs du milieu, la Ville de Gatineau a mis en place un comité de pilotage composé d'élus, de professionnels municipaux, de citoyens aînés, ainsi que d'acteurs du milieu communautaire et de l'habitation. Des rencontres ont ensuite été tenues pour préciser la démarche, présenter un diagnostic urbanistique (voir [Fiche 01](#)), discuter des défis auxquels font face les aînés gatinois, énoncer des recommandations et évaluer les résultats de la démarche.

Mieux connaître les défis urbanistiques

Vivre en Ville a procédé à un diagnostic territorial pour compléter le portrait effectué dans le cadre de la démarche MADA et identifier les défis urbanistiques auxquels font face les aînés. Ce diagnostic s'est concentré sur un secteur précis de la ville (Wrightville), sélectionné en collaboration avec le comité en raison des enjeux particuliers qui y avaient déjà été documentés et de son grand potentiel de transformation. L'analyse approfondie de ce secteur a conduit à une caractérisation détaillée de la répartition des activités, de l'habitation et les conditions de déplacements offertes aux aînés.

Ce diagnostic territorial a révélé que Wrightville possède certains atouts pour une population vieillissante. Le quartier, relativement dense et compact, regroupe une diversité intéressante de services, de commerces, d'équipements et d'espaces publics. Toutefois, l'environnement urbain est peu convivial et entravé d'obstacles aux déplacements actifs, notamment le long du boulevard Saint-Joseph. En outre, une portion du cadre bâti de Wrightville est en mauvais état et l'offre résidentielle destinée aux aînés est peu diversifiée.



Source : Vivre en Ville

Recommander des pistes d'intervention

Une fois ces premières étapes réalisées, Vivre en Ville a proposé plusieurs pistes d'intervention au comité de pilotage. Celles-ci concernaient l'habitation, la localisation des activités et des équipements, ainsi que l'amélioration des conditions offertes aux aînés pour leurs déplacements actifs ou en transport collectif. Vivre en Ville a également invité la Ville à enrichir le contenu de sa *Politique d'habitation*, en cours de renouvellement, en recommandant notamment :

- ▶ de diriger les nouvelles habitations pour aînés dans des milieux de vie existants, dotés de services de proximité accessibles et d'une bonne desserte en transport en commun ;
- ▶ d'encourager la diversification des types d'habitation, notamment par le recours à des formules innovantes comme les unités d'habitation accessoires (UHA).

Unités d'habitation accessoires²

Pour des aînés désirant demeurer dans leur maison, mais qui n'ont plus les mêmes besoins en matière d'espace (p. ex. à la suite du départ des enfants de la maison, d'une séparation), l'unité d'habitation accessoire (UHA) peut être une alternative intéressante, surtout dans un secteur de banlieue caractérisé par une urbanisation à basse densité et à vocation exclusivement résidentielle. Une UHA est une habitation ajoutée à un lot déjà occupé par une résidence principale, soit par la subdivision d'un bâtiment en plusieurs logements ou par la construction d'un nouveau logement (en annexe ou détaché).



Retombées

Plusieurs recommandations émises dans le cadre de ce projet pilote ont été intégrées dans les politiques et plans de réaménagement urbain de Gatineau. Par exemple, dans sa *Politique d'habitation*³, la Ville fait mention de l'offre « relativement stéréotypée » des résidences privées pour aînés et de la nécessité de diversifier les options résidentielles pour les aînés. La Ville prévoit en outre analyser la pertinence de procéder à des modifications relatives à l'aménagement de logements accessoires et favoriser la densification résidentielle à proximité des réseaux de transport actif et collectif.

Le projet pilote a permis de sensibiliser la Ville de Gatineau aux enjeux d'aménagement et d'urbanisme pour les aînés. Le travail en comité a aussi favorisé une collaboration plus étroite entre les acteurs impliqués, dont les représentants municipaux de l'urbanisme et des loisirs.

Références

- (1) Ville de Gatineau, 2017 | (2) Vivre en Ville, 2019 |
(3) Ville de Gatineau, 2017



Autres fiches, références complètes et ressources :
vivreenville.org/vieillessementactif

PLESSISVILLE

UN OUTIL POUR INTÉGRER LES BESOINS DES AÎNÉS DANS LES DÉCISIONS MUNICIPALES



VIVRE EN VILLE



Source : Vivre en Ville, 2016.

En 2016, dans le cadre du projet *Aménager des milieux de vie favorables à un vieillissement en santé*, Vivre en Ville a accompagné la Ville de Plessisville qui, à titre de Municipalité amie des aînés (MADA), souhaitait travailler sur l'intégration des besoins des aînés dans les décisions municipales en se dotant d'un outil de partage de l'information entre les services de la municipalité.

Réunir les services municipaux et les aînés

La démarche, initiée par la direction générale de la Ville de Plessisville, a bénéficié de l'appui d'un comité de travail composé d'élus, de professionnels municipaux (service du développement durable, service de la vie citoyenne, commissariat au développement commercial), d'un membre de la Fédération de l'âge d'or du Québec (FADOQ) et de citoyens aînés. Ce comité avait pour rôle de déterminer les priorités locales et les sujets à aborder pour la conception de milieux de vie propices au vieillissement actif de la population.

Établir un diagnostic du territoire

Comme première étape, Vivre en Ville a réalisé un diagnostic territorial pour faire ressortir les atouts de Plessisville et les éléments qui constituent un défi pour les aînés.

Des atouts

- ▶ La présence de nombreuses activités au sein de la ville (commerces, services et équipements communautaires).
- ▶ Un fort potentiel d'augmentation du recours aux déplacements actifs, étant donné la petite taille de la ville, la densité résidentielle plutôt élevée et la bonne perméabilité de la trame de rues.
- ▶ Une assez grande diversité résidentielle et une importante proportion de logements pour aînés.
- ▶ Des parcs et des espaces publics de qualité (p. ex. parc de la Rivière-Bourbon), mais à bonifier afin de les rendre plus accessibles et attrayants pour les aînés.

Des défis

- ▶ La route 116 est un vecteur d'éparpillement des activités (p. ex. épiceries), ce qui constitue un risque de dévitalisation du centre-ville, en plus d'être peu adapté aux déplacements actifs au détriment des aînés qui ne peuvent pas conduire une automobile.
- ▶ La sécurité des déplacements piétonniers pour les aînés est compromise à de nombreux endroits dans la municipalité : traversées dangereuses, circulation rapide, entretien hivernal réduit, manque de mobilier urbain, trottoirs étroits, etc.



Source : Vivre en Ville.

Recommander des pistes d'intervention

Dans le cadre d'une réorganisation organisationnelle menée par la Ville quelques mois avant le début du projet pilote avec Vivre en Ville, un formulaire visant à améliorer le partage de l'information entre les services municipaux avait été mis en place. Ce formulaire visait à permettre à chaque service d'évaluer le projet, d'en valider la pertinence et d'y apporter des commentaires. Avec l'aide de Vivre en Ville, le comité souhaitait poursuivre le travail amorcé et intégrer un « réflexe aîné » dans ce nouveau processus décisionnel.

Pour y arriver, Vivre en Ville a proposé que le formulaire soit bonifié avec l'ajout d'une section sur l'impact social, dans laquelle pourraient figurer trois questions pour cerner la contribution du projet aux besoins des aînés et des balises pour pouvoir y répondre.

01

LE PROJET PERMET-IL DE RÉPONDRE AUX BESOINS RÉSIDENTIELS DES AÎNÉS ?

- ▶ Offrir des logements adaptés à l'évolution du parcours résidentiel des aînés.
- ▶ Inclure des logements abordables ou sociaux, notamment en acquérant des terrains pour les réserver.

02

LE PROJET PERMET-IL D'AMÉLIORER L'ACCÈS DES AÎNÉS AUX BIENS ET AUX SERVICES ?

- ▶ Stimuler l'implantation de commerces et de services au centre-ville en tirant profit des opportunités foncières.
- ▶ Limiter l'implantation de commerces de proximité dans le secteur de la route 116 pour éviter de nuire au centre-ville.

03

LE PROJET CONTRIBUE-T-IL À L'INTÉGRATION ET À LA PARTICIPATION SOCIALE DES AÎNÉS ?

- ▶ Améliorer les parcs de voisinage pour les rendre plus adaptés aux besoins et aux aspirations des aînés.
- ▶ Créer de nouveaux espaces publics pour mieux desservir l'ensemble du territoire.



Retombées

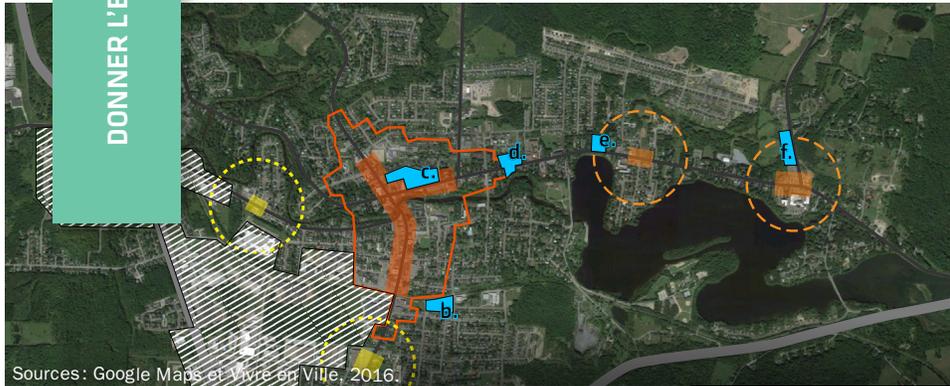
La collaboration avec Vivre en Ville a permis à Plessisville de cheminer sur deux plans. Dans un premier temps, elle a permis de comparer les réels besoins des aînés à ceux que les professionnels municipaux avaient jusqu'ici perçus être les leurs. Dans un deuxième temps, le travail effectué sur l'outil de partage de l'information a permis d'intégrer plus systématiquement la réalité complexe vécue par les aînés à la culture organisationnelle de la Ville, et ce, dès le début de la planification et de la conception de projets, mais aussi dans la gestion quotidienne des infrastructures municipales. Ainsi, les recommandations formulées par Vivre en Ville ont été intégrées à même les réflexes de la municipalité.



Autres fiches, références complètes et ressources : vivreenville.org/vieillesimentactif

COWANSVILLE

DÉTERMINER DES CRITÈRES DE LOCALISATION POUR UNE RÉSIDENCE POUR AÎNÉS



Sources : Google Maps et Vivre en Ville, 2016.

En 2016, Vivre en Ville a été mandaté par la Ville de Cowansville qui souhaitait déterminer des critères de localisation pour les équipements destinés aux aînés sur son territoire.

Évaluer l'adéquation entre la localisation d'un équipement et les besoins des aînés

Planifier des équipements pour les personnes âgées implique de s'intéresser à leurs besoins et à leurs aspirations. Si beaucoup d'aînés se perçoivent en bonne santé ou le sont véritablement, ils sont également nombreux à éprouver certaines incapacités ou difficultés. Dans un souci d'équité et de vision à long terme, les municipalités doivent planifier leur territoire à la lumière des besoins multiples des aînés d'aujourd'hui et de demain, tout en valorisant leur rôle au sein de la collectivité. Cela signifie notamment de mettre en place des milieux de vie où les aînés pourront avoir accès à des commerces et des services de proximité, à une offre résidentielle diversifiée ainsi qu'à des parcs et des espaces publics conviviaux et où ils pourront se déplacer de manière sécuritaire et confortable.

C'est dans cette foulée, et à la lumière d'un projet de résidence pour aînés sur lequel le conseil municipal devait se prononcer, que la Ville de Cowansville a mandaté Vivre en Ville en 2016 afin d'identifier quels pouvaient être les critères de localisation des équipements pour aînés à respecter sur son territoire. Ce mandat comprenait trois volets :

- 1 Un portrait du contexte urbain et des besoins en termes d'équipements pour aînés.
- 2 L'élaboration de critères de localisation pour des équipements destinés aux aînés.
- 3 L'analyse de six emplacements potentiels en regard du portrait réalisé et des critères établis.

Un diagnostic pour mieux connaître les défis et les occasions d'intervention

Au début du mandat, l'équipe de Vivre en Ville a visité des sites clés pouvant accueillir une nouvelle résidence. Pour les comparer, elle a effectué un portrait sociodémographique et une analyse urbanistique du territoire, lui permettant de connaître la localisation exacte des **activités** sur le territoire, de caractériser le **tissu urbain** (notamment afin d'avoir une connaissance fine des **réseaux** de déplacement), puis d'identifier les **concentrations et centralités**¹ les plus importantes du territoire :

- ▶ **Le centre-ville de Cowansville** (rue Principale et rue du Sud), où les activités sont variées (commerces, services de santé, équipements culturels et de loisirs, organismes communautaires, institutions, résidences de types variés, etc.).
- ▶ **Deux centralités en émergence**, autour de l'hôpital Brome-Missisquoi-Perkins et du presbytère Sainte-Rose-de-Lima.
- ▶ **Les zones commerciales monofonctionnelles**, accessibles principalement en automobile et qui ne constituent pas des milieux de vie à échelle humaine (p. ex. peu ou pas d'infrastructures piétonnes, grandes aires de stationnement à traverser, distances importantes à parcourir entre les commerces).

Des critères sous la forme de scénarios de localisation à privilégier

Pour répondre aux besoins spécifiques des aînés, Vivre en Ville a formulé quatre objectifs et a proposé deux scénarios pour encadrer la localisation des résidences.

Quatre objectifs

- 1 Favoriser les synergies économiques et urbaines**
Localiser une résidence à distance de marche d'établissements clés permet à la fois de répondre aux besoins du quotidien des aînés et de soutenir l'économie locale.
- 2 Garantir l'accessibilité pour tous**
Pour dépasser le tout-à-l'auto, soutenir la mobilité des aînés (incluant ceux qui ne conduisent pas) et viser l'accessibilité pour tous, il est stratégique de localiser les résidences pour aînés près des commerces et des services de proximité, dans un milieu favorable aux déplacements actifs.
- 3 Susciter une expérience urbaine stimulante**
Des espaces inclusifs, conviviaux, animés et sécuritaires ont un impact positif sur la qualité de vie de tous les citoyens. Pour les aînés, la fréquentation de ces lieux dépend aussi de la présence de parcours adaptés à une clientèle à mobilité réduite, de bancs pour faire des pauses et de places publiques pour socialiser et se divertir.
- 4 Optimiser la gestion des finances publiques**
La Ville investit une part importante de son budget dans le maintien de ses infrastructures et dans l'amélioration des milieux de vie. La planification du territoire et la réglementation d'urbanisme sont des outils essentiels pour assurer que les projets d'équipements pour aînés soient viables sur le plan fiscal et contribuent à optimiser les investissements publics déjà engagés.

Deux scénarios de localisation

Afin d'atteindre ces grands objectifs, Vivre en Ville propose à la Ville de Cowansville deux scénarios pour la localisation d'une résidence pour aînés :

- 1 Une localisation dans ou à proximité d'une centralité à consolider**, ce qui permettra d'atteindre tous les objectifs.
- 2 Une localisation qui répond à une série de critères :**
 - ▶ Présence, dans un rayon de 400 mètres de marche, d'au moins deux groupes de commerces (p. ex. commerce alimentaire, pharmacie).
 - ▶ Présence, dans un rayon de 400 mètres de marche, d'au moins un service (p. ex. équipement public culturel ou de loisir, parc, équipements de santé).
 - ▶ Accès direct à un réseau de déplacements actifs convivial et sécuritaire.
 - ▶ Terrain déjà desservi par les réseaux (p. ex. localisation sur une rue existante).
 - ▶ Localisation compatible avec une résidence pour aînés (p. ex. dans un milieu existant et non exposé à des nuisances inacceptables pour l'habitation).

L'analyse des terrains potentiels

Une fois les critères établis, Vivre en Ville a analysé le potentiel de six terrains susceptibles d'accueillir à court terme une nouvelle résidence pour aînés. Selon les résultats de l'analyse, trois des six terrains satisfaisaient les critères de localisation d'une telle résidence. Ces sites étaient localisés dans le centre-ville ou dans une centralité en émergence et étaient desservis par des services ou possédaient des infrastructures favorables aux déplacements actifs ou collectifs.

Retombées

Ce mandat a permis de conseiller la Ville de Cowansville sur la localisation d'une résidence pour aînés. En encadrant le choix des promoteurs sur la base d'un tel outil, la Ville peut s'assurer que les futures résidences répondent aux intérêts qu'elle défend dans ses politiques et ses documents de planification : ceux des aînés et de la consolidation du territoire.

Références

(1) Vivre en Ville, s. d.



Autres fiches, références complètes et ressources :
vivreenville.org/vieillesimentactif