

14 JUIN 2016

1<sup>er</sup> rendez-vous Collectivités viables

# REFAIRE LA VILLE SUR LA VILLE

#rendezvousCV

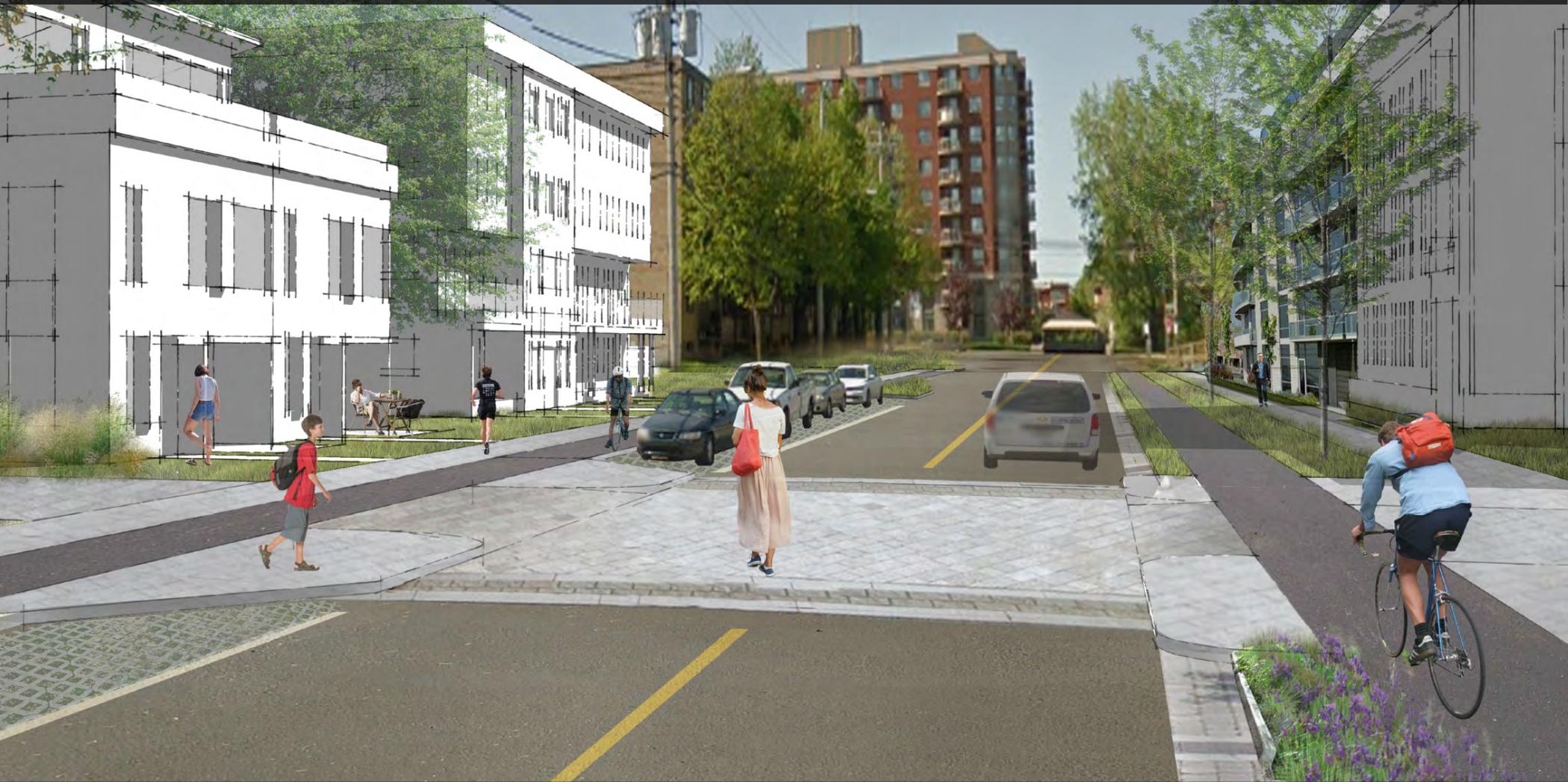
#20ansVenV

# Reconstruire la ville sur elle-même



**VIVRE EN VILLE**  
la voie des collectivités viables

Où et comment intervenir au Québec



**David Paradis - Directeur recherche, formation et accompagnement**

14 juin 2016 – Rendez-vous Collectivités viables - Montréal

# Quels enjeux pour les villes et banlieues?



**villes ...**

agréables

**dynamiques**

*en santé* responsables

**économiques**

*inclusives*

sécuritaires

**vertes**

**désirables**

# Quels enjeux pour les villes et banlieues?



**villes ...**

agréables

**dynamiques**

*en santé* responsables

**économiques**

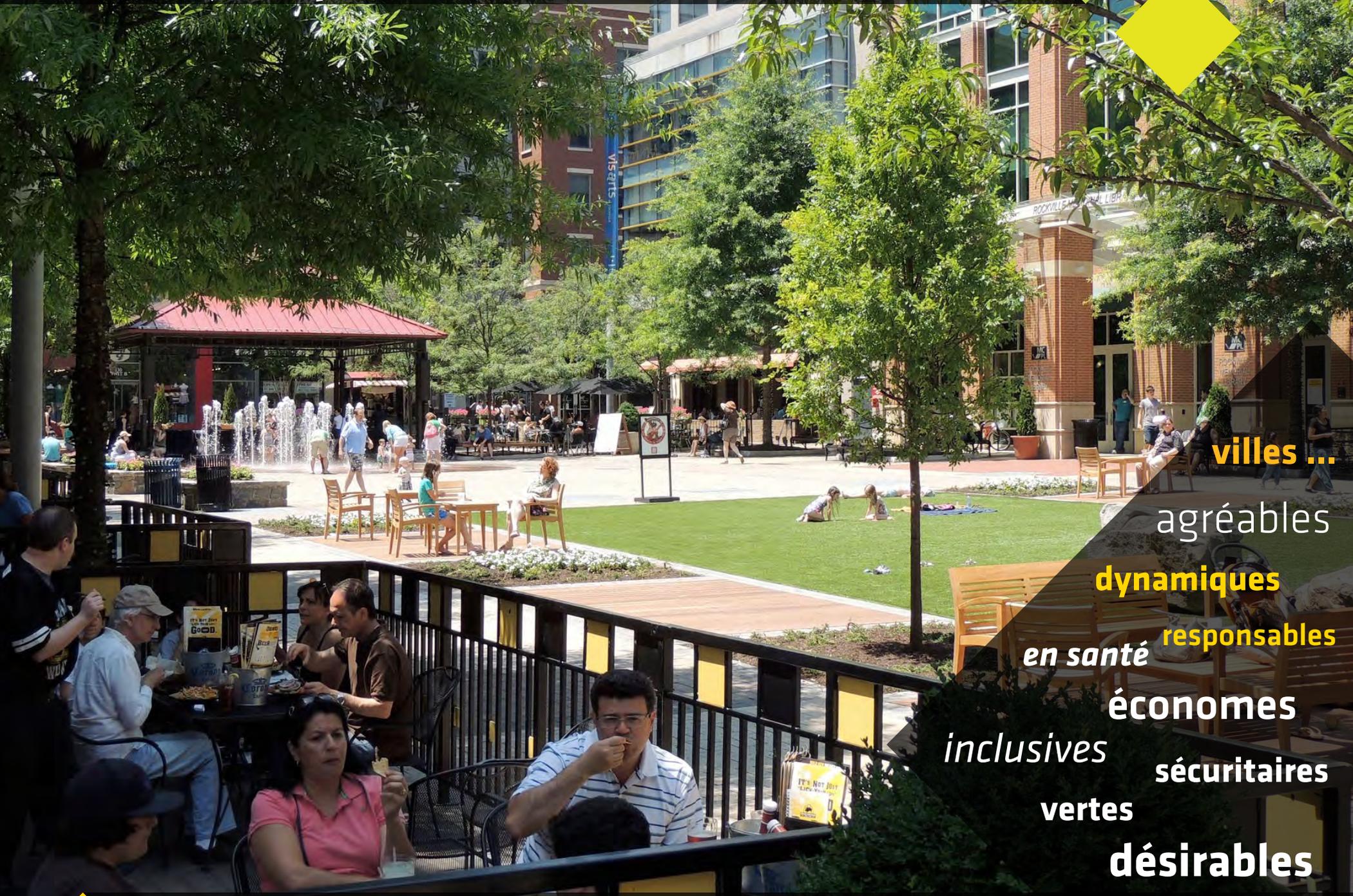
*inclusives*

**sécuritaires**

**vertes**

**désirables**

# Quels enjeux pour les villes et banlieues?



**villes ...**

agréables

**dynamiques**

responsables

*en santé*

économiques

*inclusives*

sécuritaires

vertes

**désirables**

# Quels enjeux pour les villes et banlieues?



**villes ...**

agréables

dynamiques

**en santé** responsables

économiques

*inclusives*

sécuritaires

vertes

désirables

# Quels enjeux pour les villes et banlieues?



**villes ...**

désirables

**responsables**

dynamiques

*en santé*

**économiques**

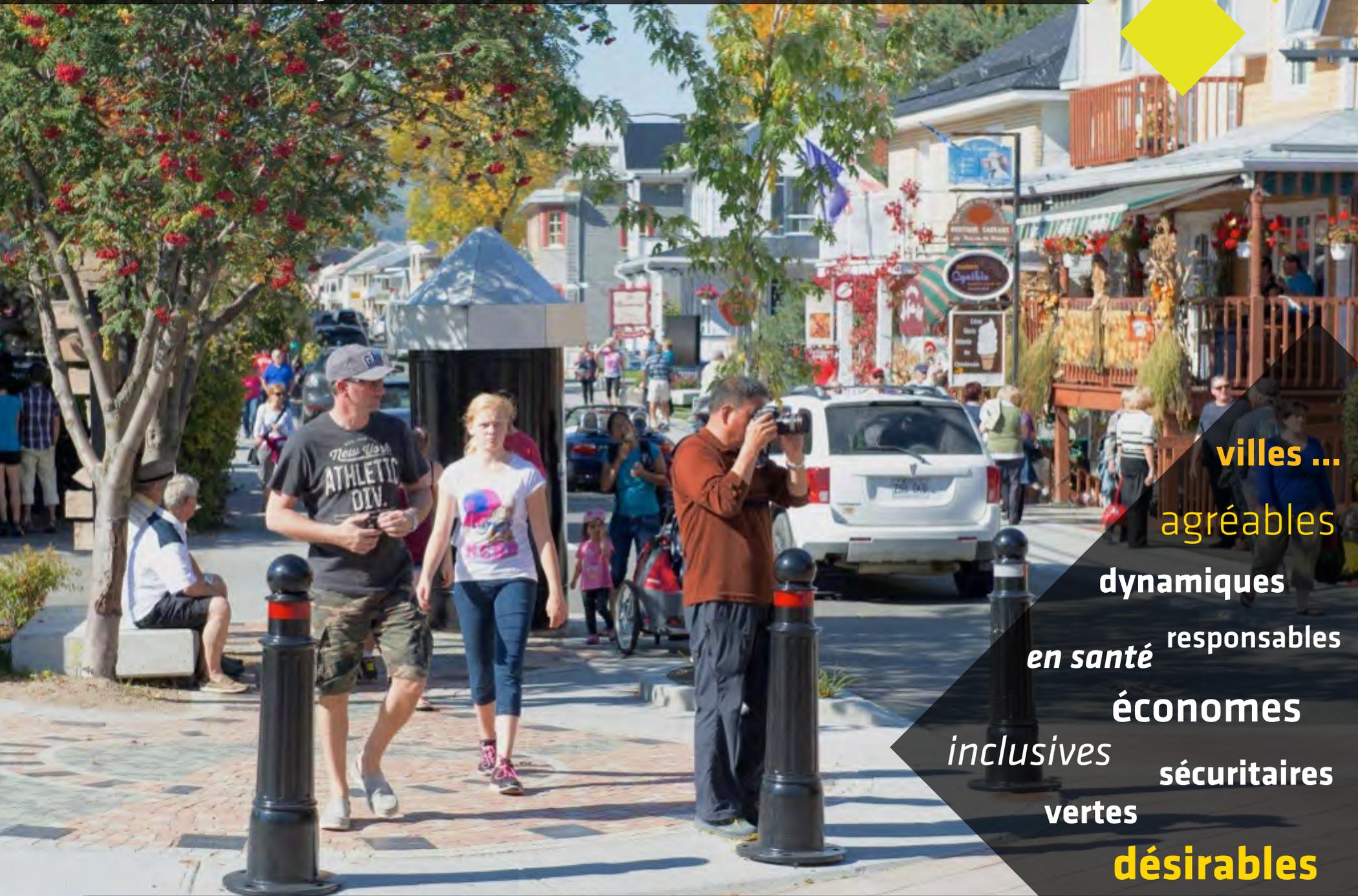
*inclusives*

sécuritaires

agréables

**vertes**

# Quels enjeux pour les villes et banlieues?



**villes ...**

**agréables**

**dynamiques**

**responsables**  
*en santé*

**économiques**

*inclusives*

**sécuritaires**

**vertes**

**désirables**

# Lutter contre l'étalement urbain

## Un combat en cours à la grandeur de la planète

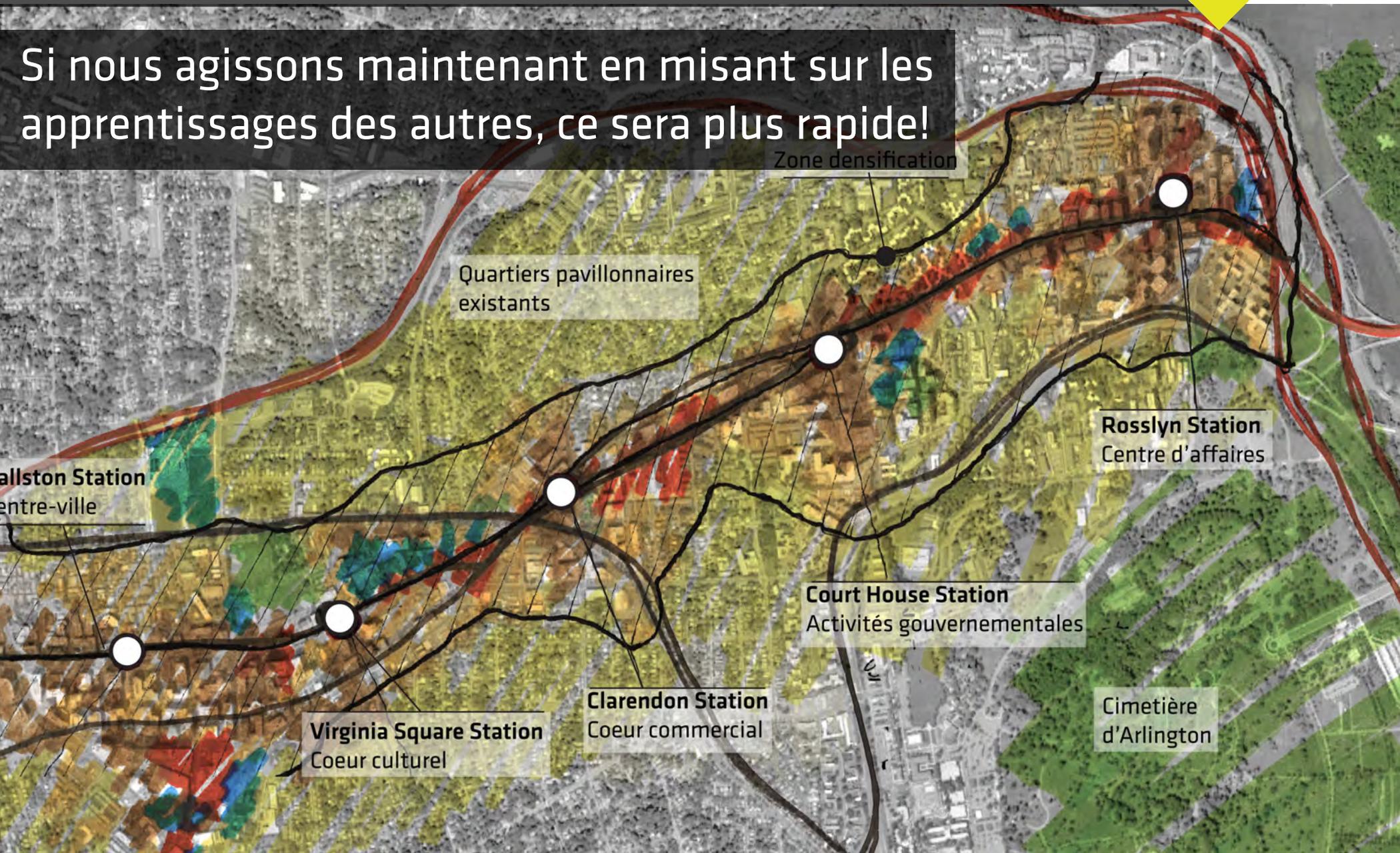


Devenir un modèle international  
a pris de 20 à 50 ans de travail

# Lutter contre l'étalement urbain

Un combat en cours à la grandeur de la planète

Si nous agissons maintenant en misant sur les apprentissages des autres, ce sera plus rapide!



# Lutter contre l'étalement urbain

Requalifier la banlieue : où en sont les États-Unis?



Colloque 16 mai 2013 (CMM - Vivre en Ville)  
La banlieue en transformation : une occasion à saisir

Ellen Dunham-Jones

Professeure d'architecture et de design urbain à Georgia Tech

Coauteure de

Retrofitting Suburbia : Urban Design Solutions for Redesigning Suburbs

requalifier la **banlieue**

# Reconstruire la ville sur elle-même

Des exemples véritablement inspirants aux États-Unis et au Canada



# Mais comment y parvenir? Sur quoi s'appuyer?

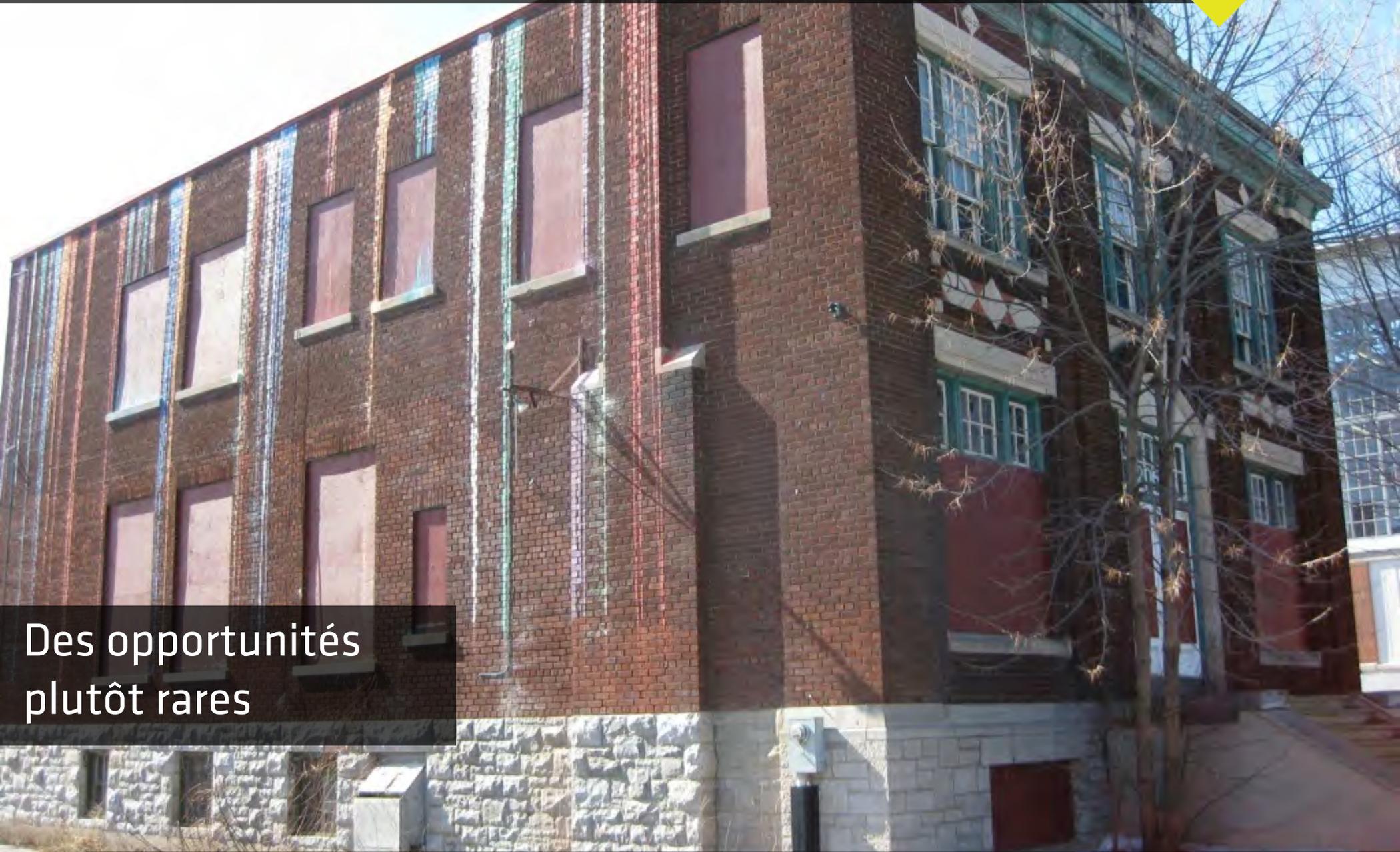
Le territoire urbanisé n'est pas utilisé à son plein potentiel



Des opportunités  
plutôt rares

# Mais comment y parvenir? Sur quoi s'appuyer?

Le territoire urbanisé n'est pas utilisé à son plein potentiel



Des opportunités  
plutôt rares

# Mais comment y parvenir? Sur quoi s'appuyer?

Le territoire urbanisé n'est pas utilisé à son plein potentiel



Des opportunités  
qui sont légion

# Mais comment y parvenir? Sur quoi s'appuyer?

Le territoire urbanisé n'est pas utilisé à son plein potentiel



Des opportunités  
qui sont légion

# Mais comment y parvenir? Sur quoi s'appuyer?

Le territoire urbanisé n'est pas utilisé à son plein potentiel



Des opportunités  
qui sont légion

# Mais comment y parvenir? Sur quoi s'appuyer?

Le territoire urbanisé n'est pas utilisé à son plein potentiel



Des opportunités  
qui sont légion

# Mais comment y parvenir? Sur quoi s'appuyer?

Le territoire urbanisé n'est pas utilisé à son plein potentiel



Des opportunités  
qui sont légion

© 2016 Google

© 2016 Google

# Ne saisit-t-on pas déjà ces opportunités?

Oui. Mais saisit-on les bon lieux pour les bonnes interventions?

L'intervention est-elle profitable?

# Ne saisit-t-on pas déjà ces opportunités?

Oui. Mais saisit-on les bon lieux pour les bonnes interventions?



L'urbanisation dense n'est pas de la densification

# Ne saisit-t-on pas déjà ces opportunités?

Oui. Mais saisit-on les bon lieux pour les bonnes interventions?



Des interventions multiples,  
à coordonner sur le territoire

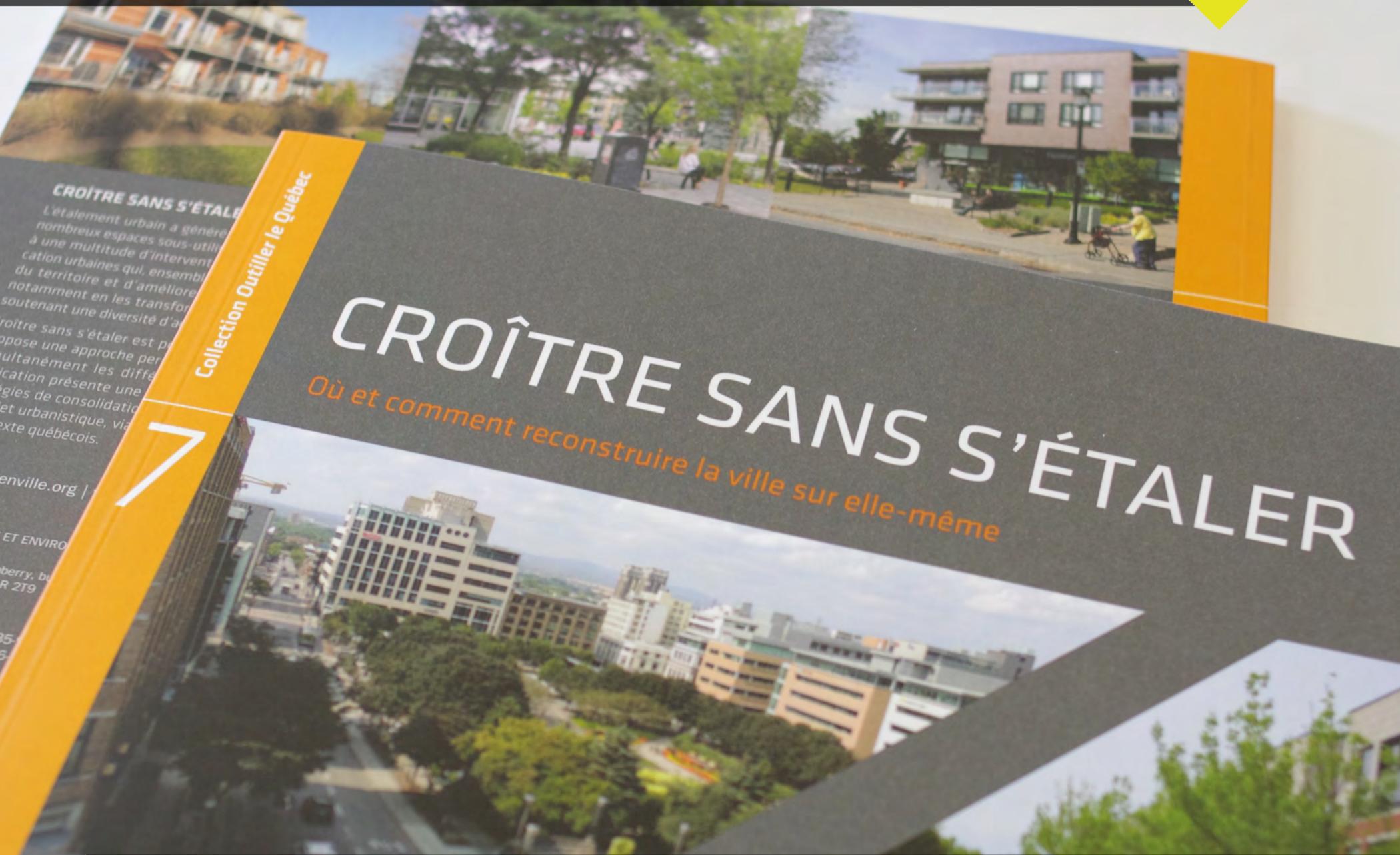
# Croître sans s'étaler, c'est plus que densifier

Densifier n'est pas une finalité, c'est un instrument

Pour créer des milieux de vie durables et désirables

# Croître sans s'étaler : une démarche

Où et comment (mais aussi quand) reconstruire la ville sur elle-même



# Une exemple d'application en contexte montréalais

L'entre-deux-TOD : le corridor Côte-Vertu / Marcel-Laurin / Thimens

boulevard Thimens

boulevard Marcel-Laurin

boulevard de la Côte-Vertu

Grâce à l'appui financier de

Centre intégré  
universitaire de santé  
et de services sociaux  
du Centre-Sud-  
de-l'Île-de-Montréal

Québec 

Direction régionale de santé publique

# Une exemple d'application en contexte montréalais

L'entre-deux-TOD : le corridor Côte-Vertu / Marcel-Laurin / Thimens



# Un secteur résidentiel d'apparence « complet »



# Des opportunités de consolidation ponctuelles



© 2016 Google

# Des opportunités de consolidation majeures



© 2016 Google  
© 2016 Google

# La rencontre entre différents milieux



# Des interfaces abruptes



# Un secteur déjà en requalification



# Des opportunités d'intervention à court terme

Propriétés en vente



# Des opportunités d'intervention à court terme

## Parcelles et bâtiments vacants



# Des opportunités d'intervention à court terme

Parcelles et bâtiments vacants



# Des opportunités d'intervention à moyen terme

## Aires de stationnement de surface



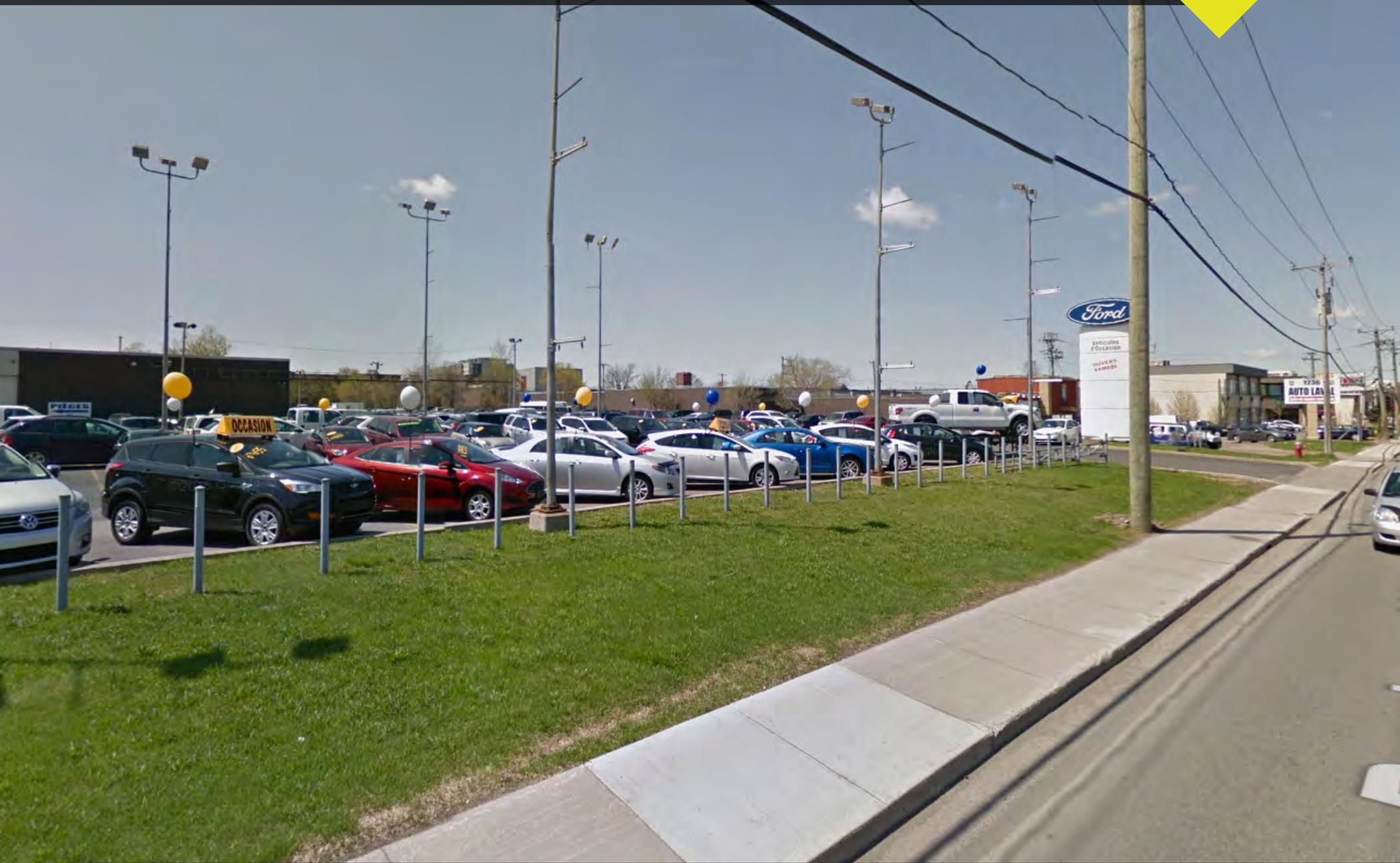
# Des opportunités d'intervention à moyen terme

## Parcelles sous-exploitées



# Des opportunités d'intervention à moyen terme

## Parcelles sous-exploitées



# Des opportunités d'intervention clés

Voies urbaines à réaménager



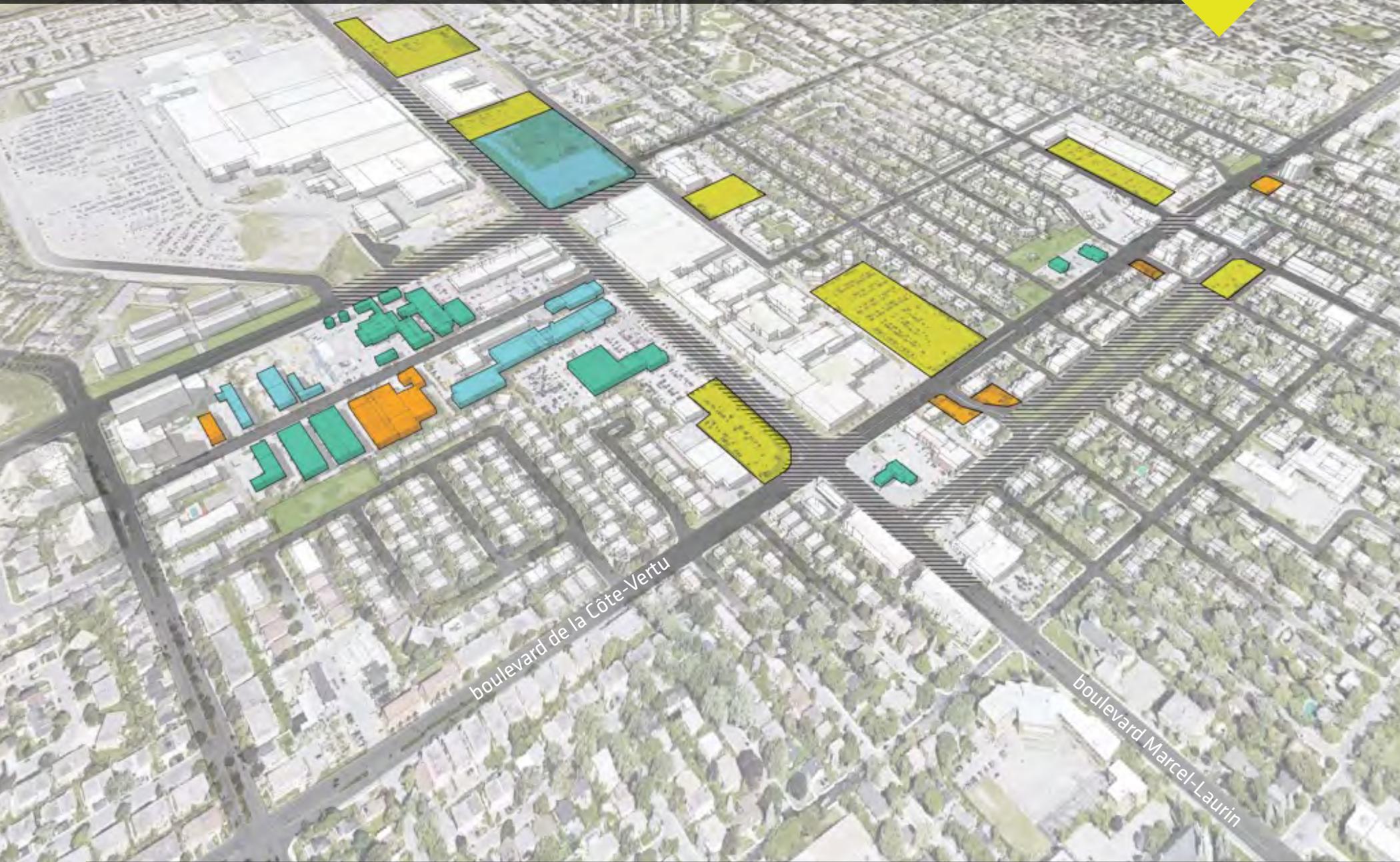
# Des opportunités d'intervention clés

## Voies urbaines à réaménager



# Des potentialités multiples

Mais au-delà des espaces sous-utilisés, quels atouts?



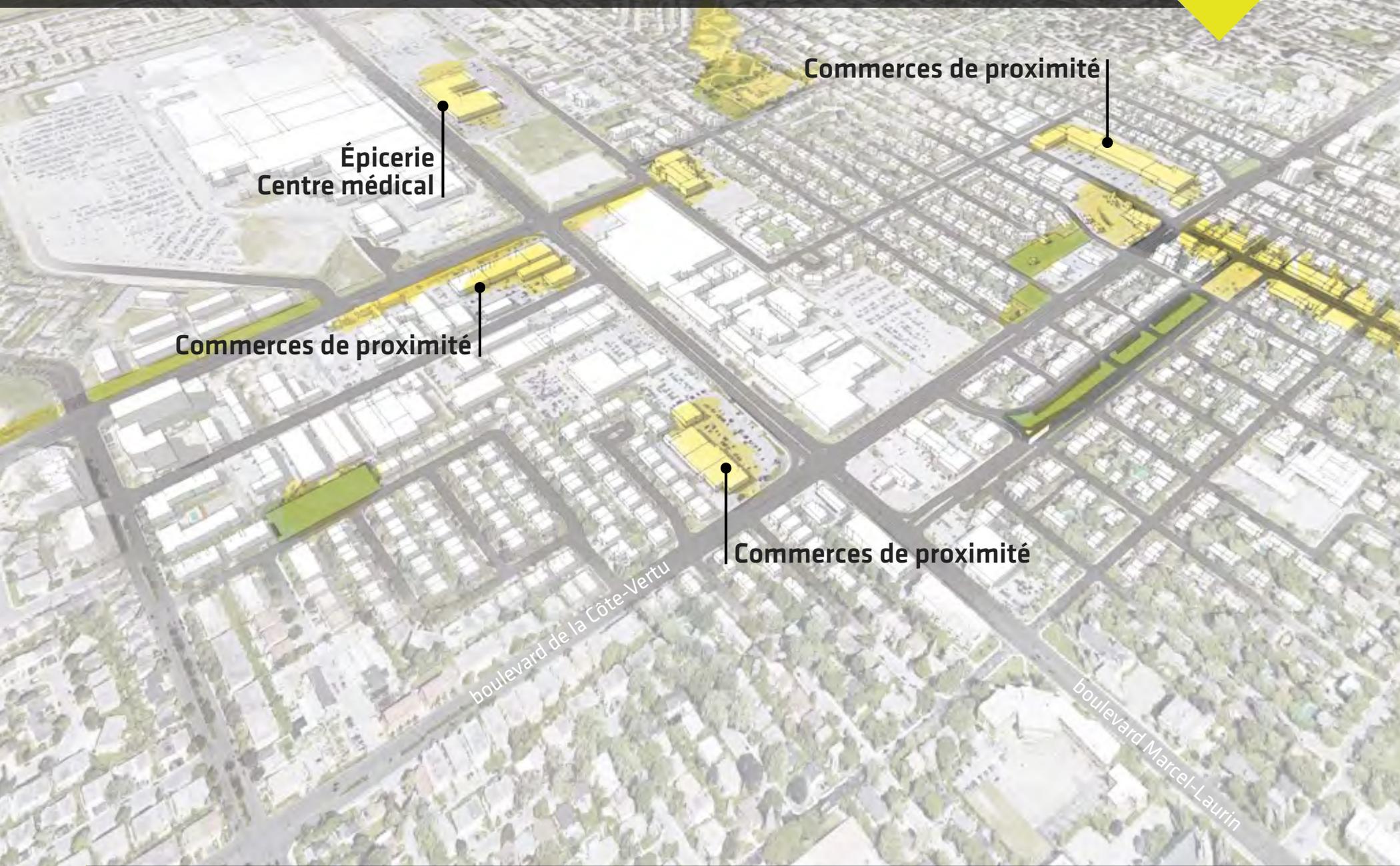
# Des atouts sur lesquels miser

Des éléments utiles à la reconstruction



# Des atouts sur lesquels miser

Des éléments utiles à la reconstruction



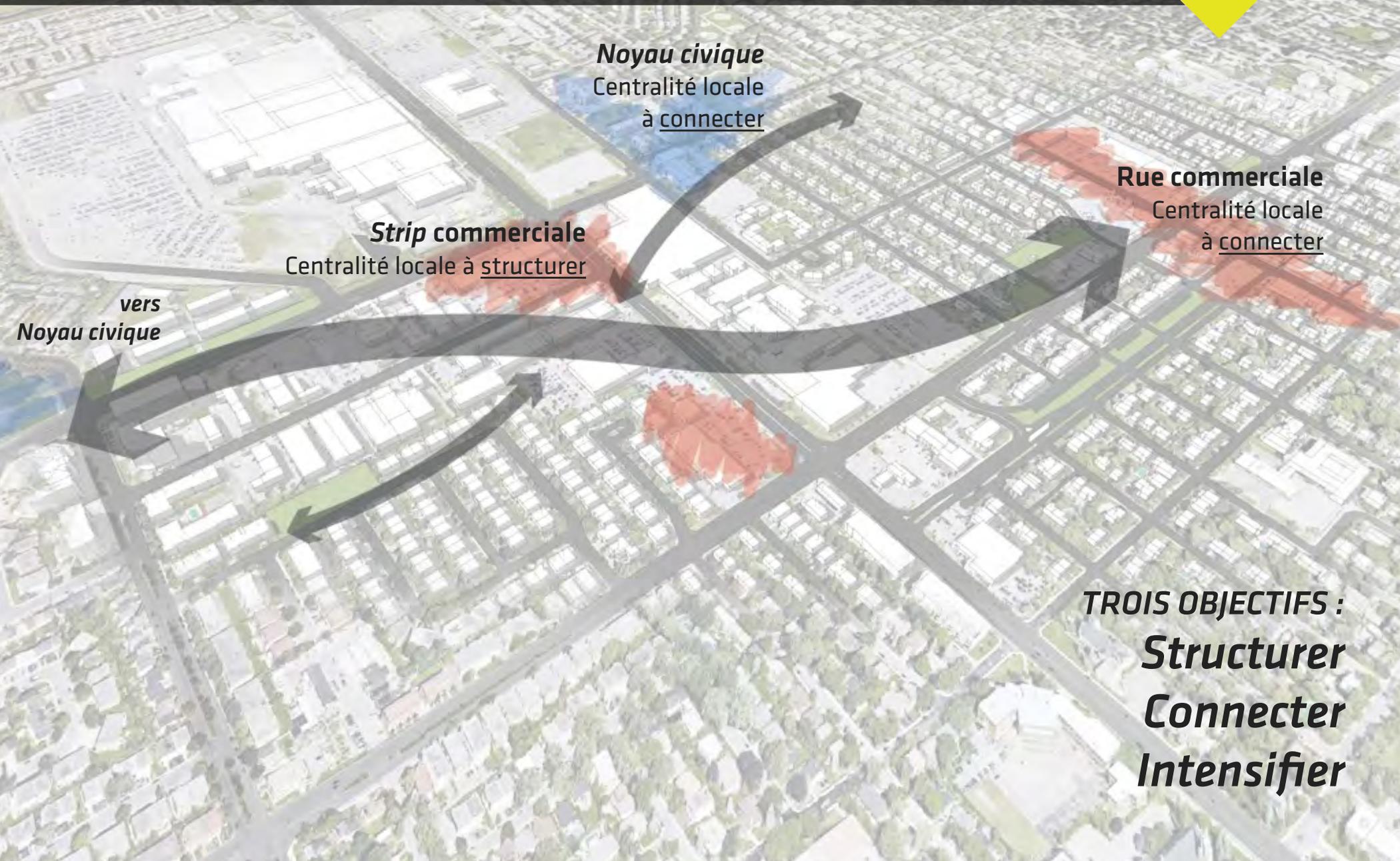
# Des atouts sur lesquels miser

Des éléments utiles à la reconstruction



# Quels objectifs poursuivre?

Structurer + Connecter + Intensifier



**Noyau civique**  
Centralité locale  
à connecter

**Strip commerciale**  
Centralité locale à structurer

**Rue commerciale**  
Centralité locale  
à connecter

vers

**Noyau civique**

**TROIS OBJECTIFS :**  
**Structurer**  
**Connecter**  
**Intensifier**

# Mais au-delà des intentions et du schéma

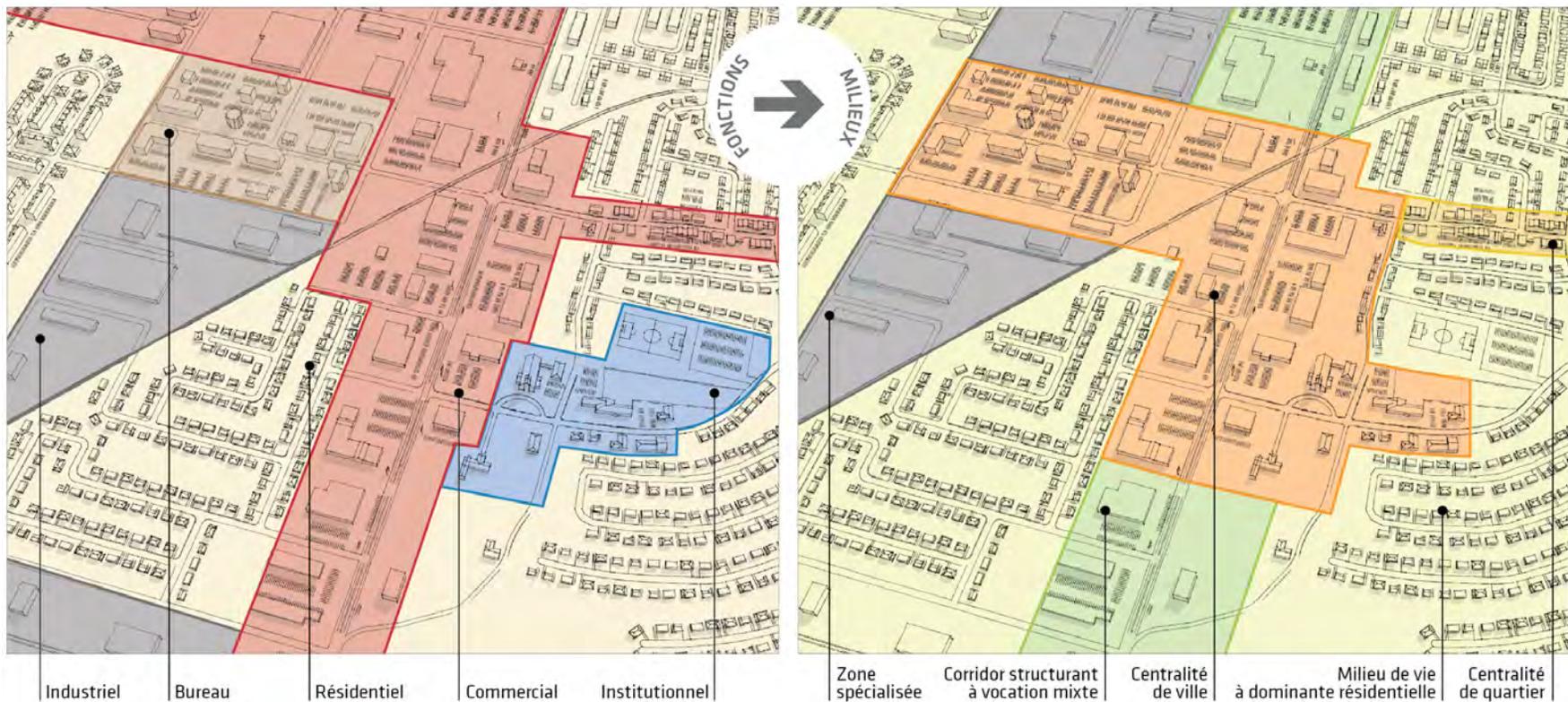
Comment définir le devenir souhaitable de ce milieu?

## Opter pour une approche sensible aux milieux de vie bâtis

Planifier des milieux de vie et non uniquement des « pôles d'activités »

Planifier le territoire à toutes les échelles, dont celle du corridor d'urbanisation

Élaborer un projet urbanistique sur lequel appuyer les outils d'urbanisme



# Un projet urbanistique pour incarner la vision du devenir de la collectivité



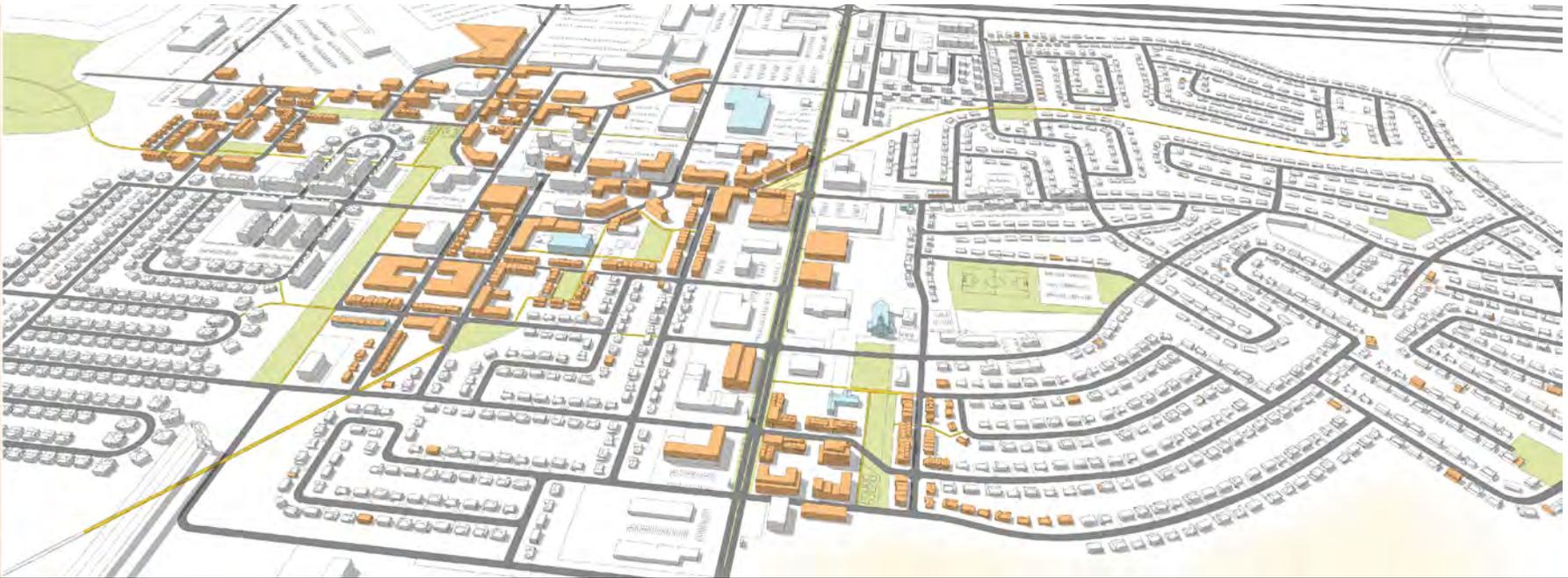
- ▶ Éviter l'incohérence des interventions à la pièce
- ▶ Une illustration des choix souhaitables pour la collectivité
- ▶ Le reflet de la capacité d'accueil des milieux déjà urbanisés
- ▶ Une réflexion sur le bon emploi et la répartition de la croissance
- ▶ Un outil de dialogue entre les décideurs, les professionnels et la population

# Un projet urbanistique réalisé tant à l'échelle de la ville...

Situation actuelle

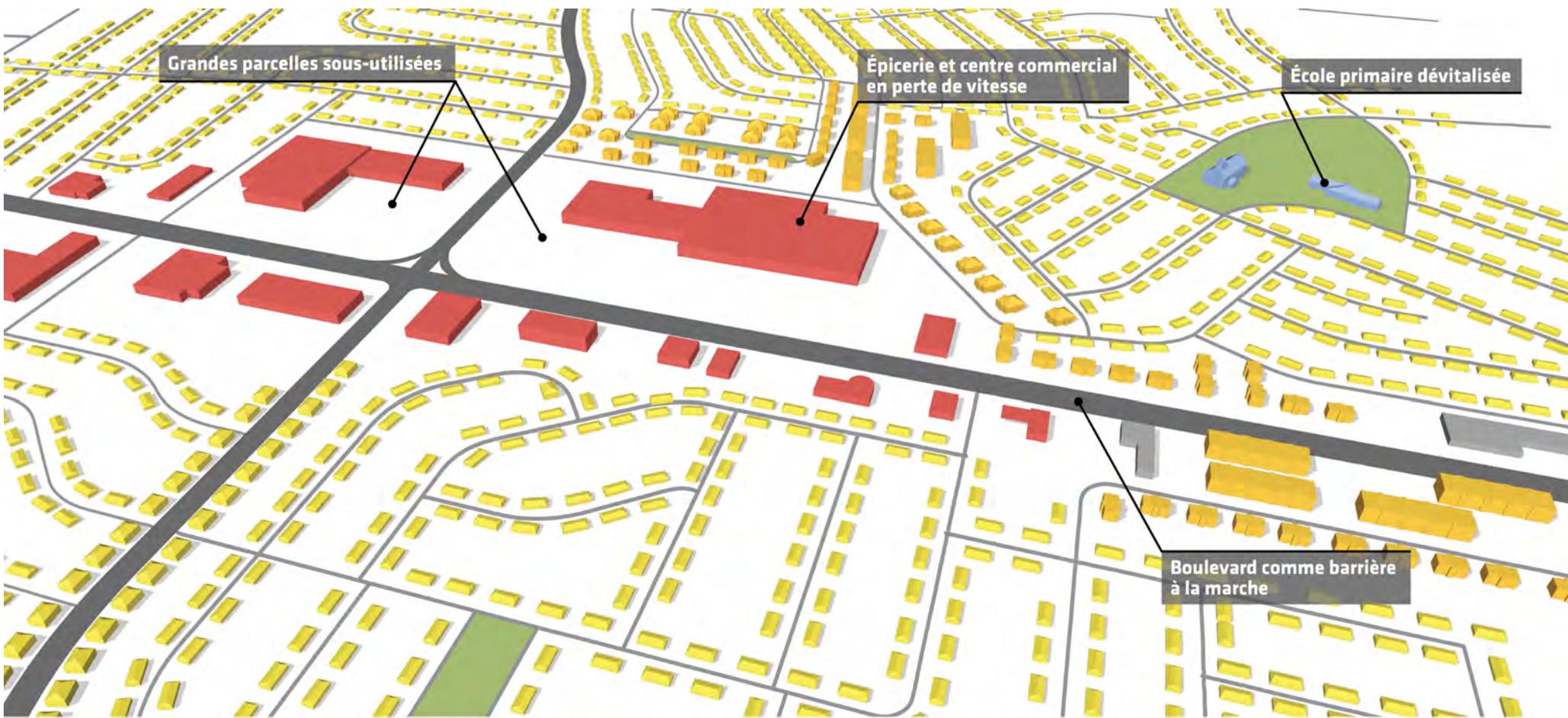


Projet urbanistique



# ... qu'à celles du quartier, de la rue, du bâtiment

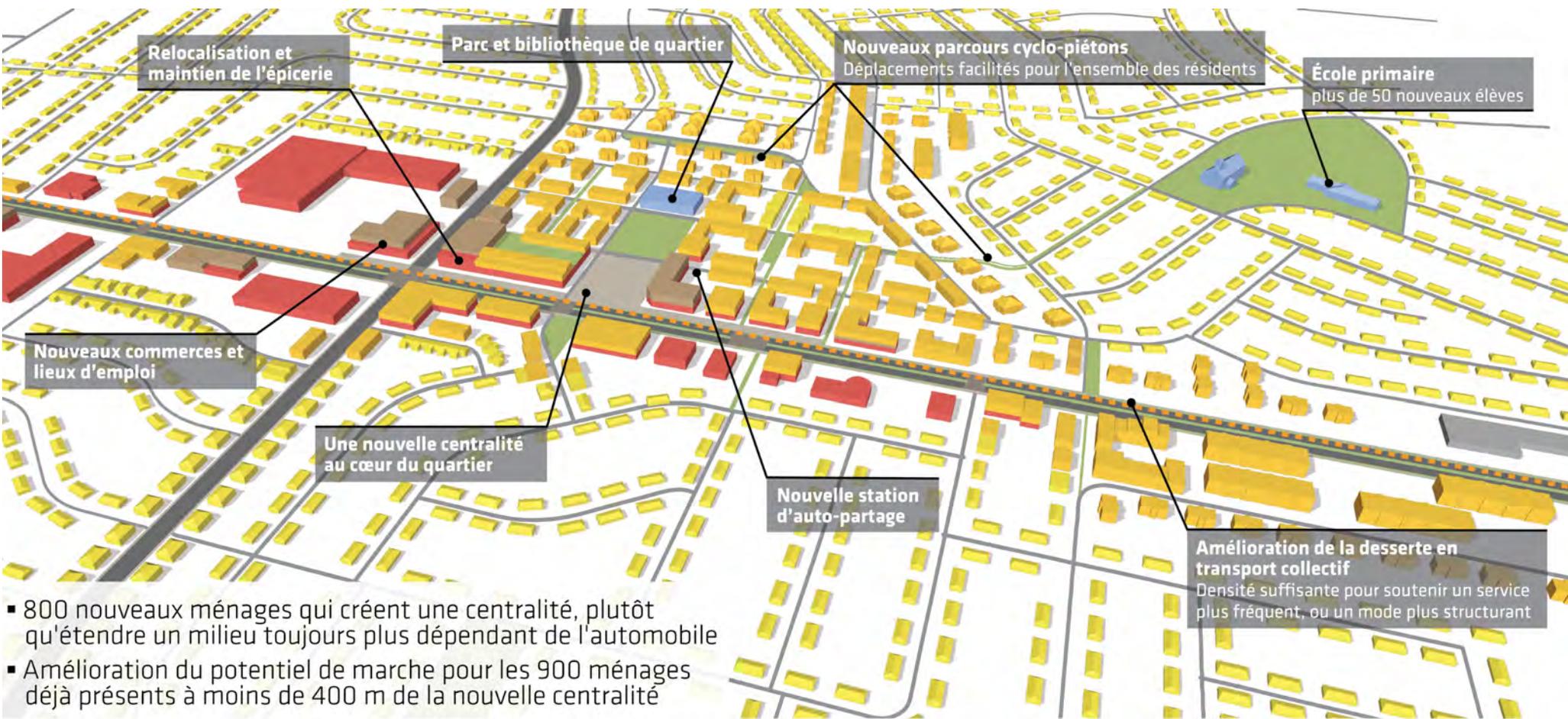
Permettant de savoir comment les milieux « fonctionnent »



**UNE OPPORTUNITÉ : UN MILIEU DE VIE DÉVITALISÉ ET DÉPENDANT DE L'AUTOMOBILE**

# ... qu'à celles du quartier, de la rue, du bâtiment

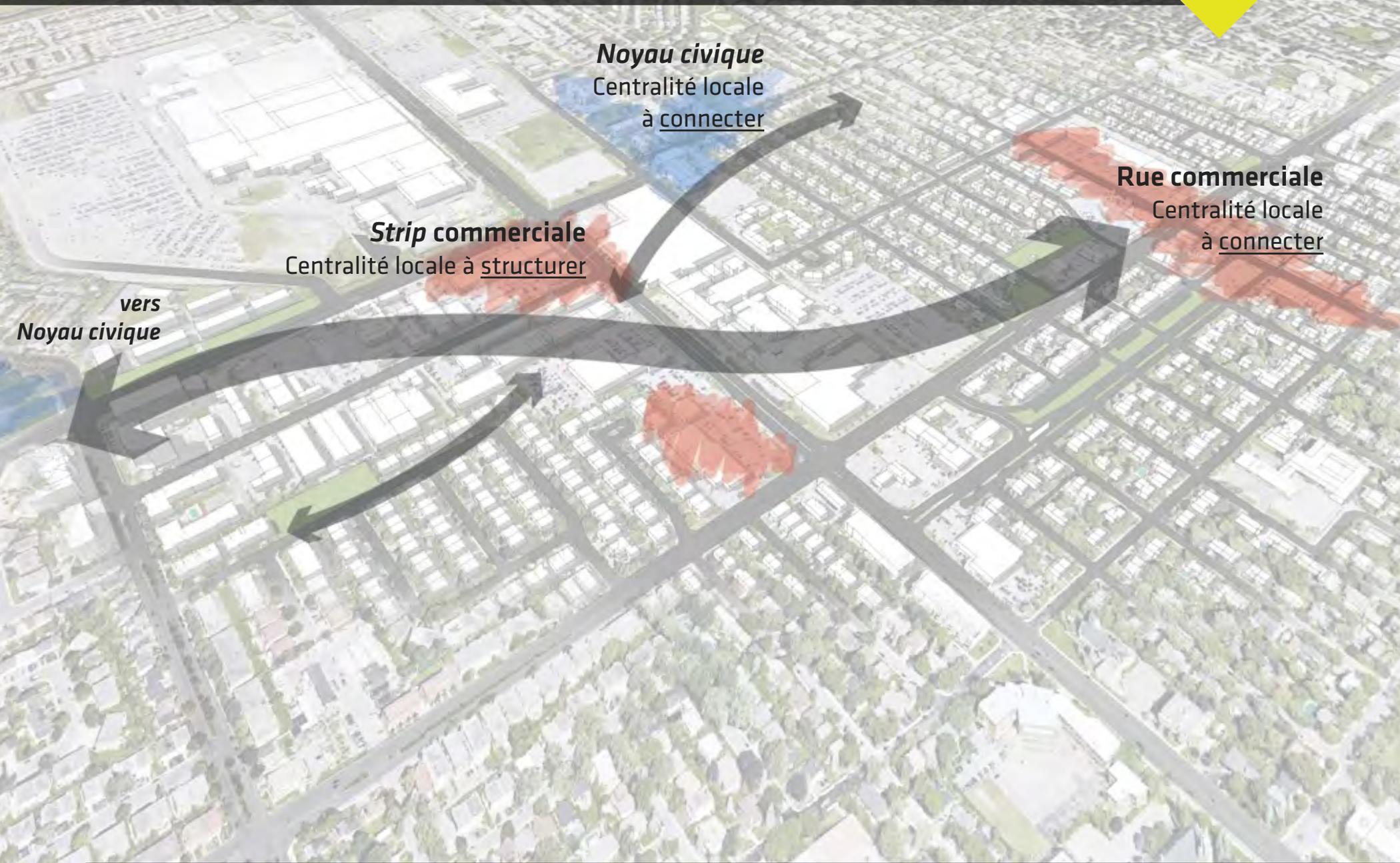
## Et les balises, paramètres et effets souhaités de la reconstruction



**UN GAIN COLLECTIF : RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE ET AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE VIE**

# Le projet urbanistique

Passer du schéma d'intentions... à une planification complète



**Noyau civique**  
Centralité locale  
à connecter

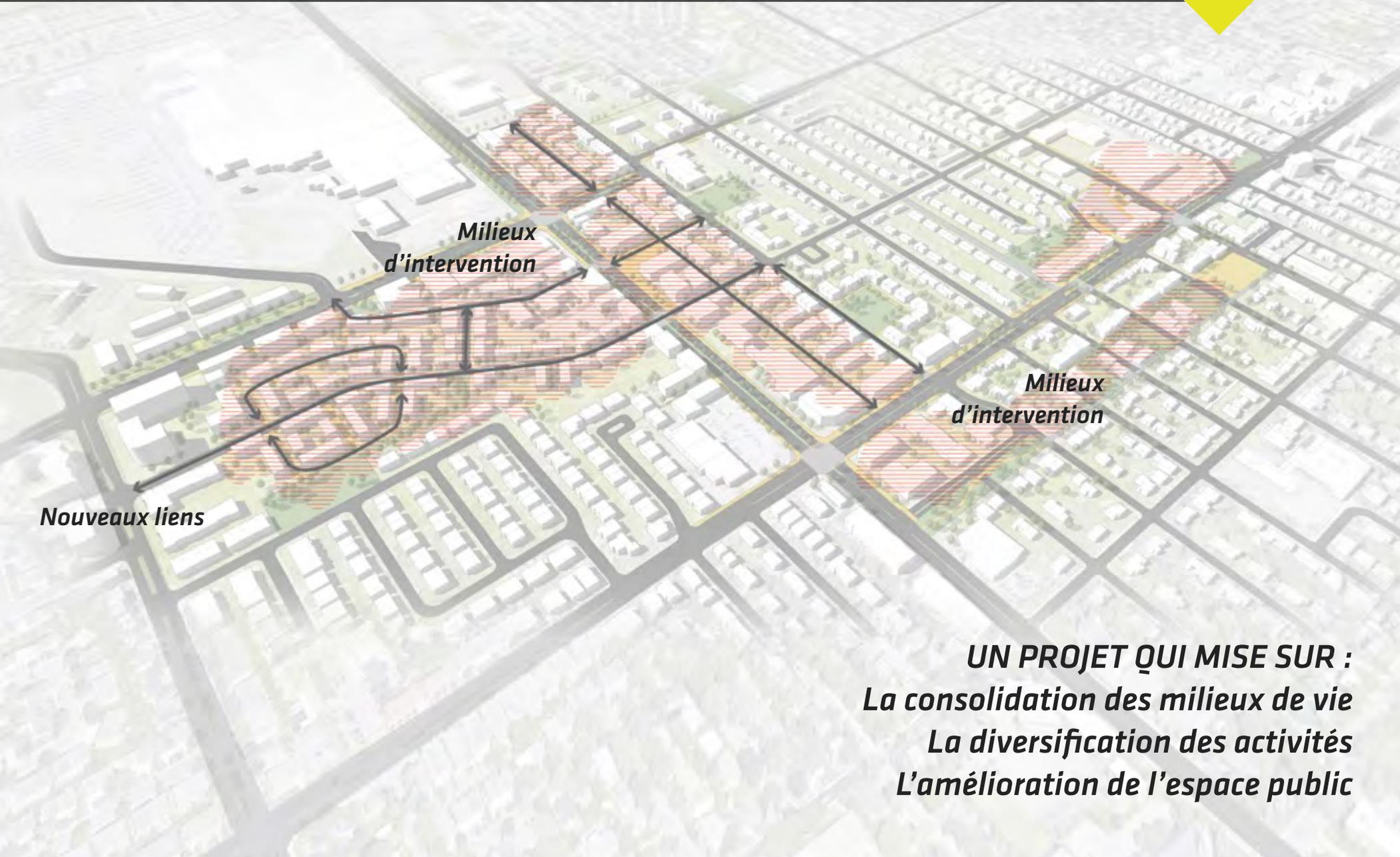
**Strip commerciale**  
Centralité locale à structurer

**Rue commerciale**  
Centralité locale  
à connecter

vers  
**Noyau civique**

# Le projet urbanistique

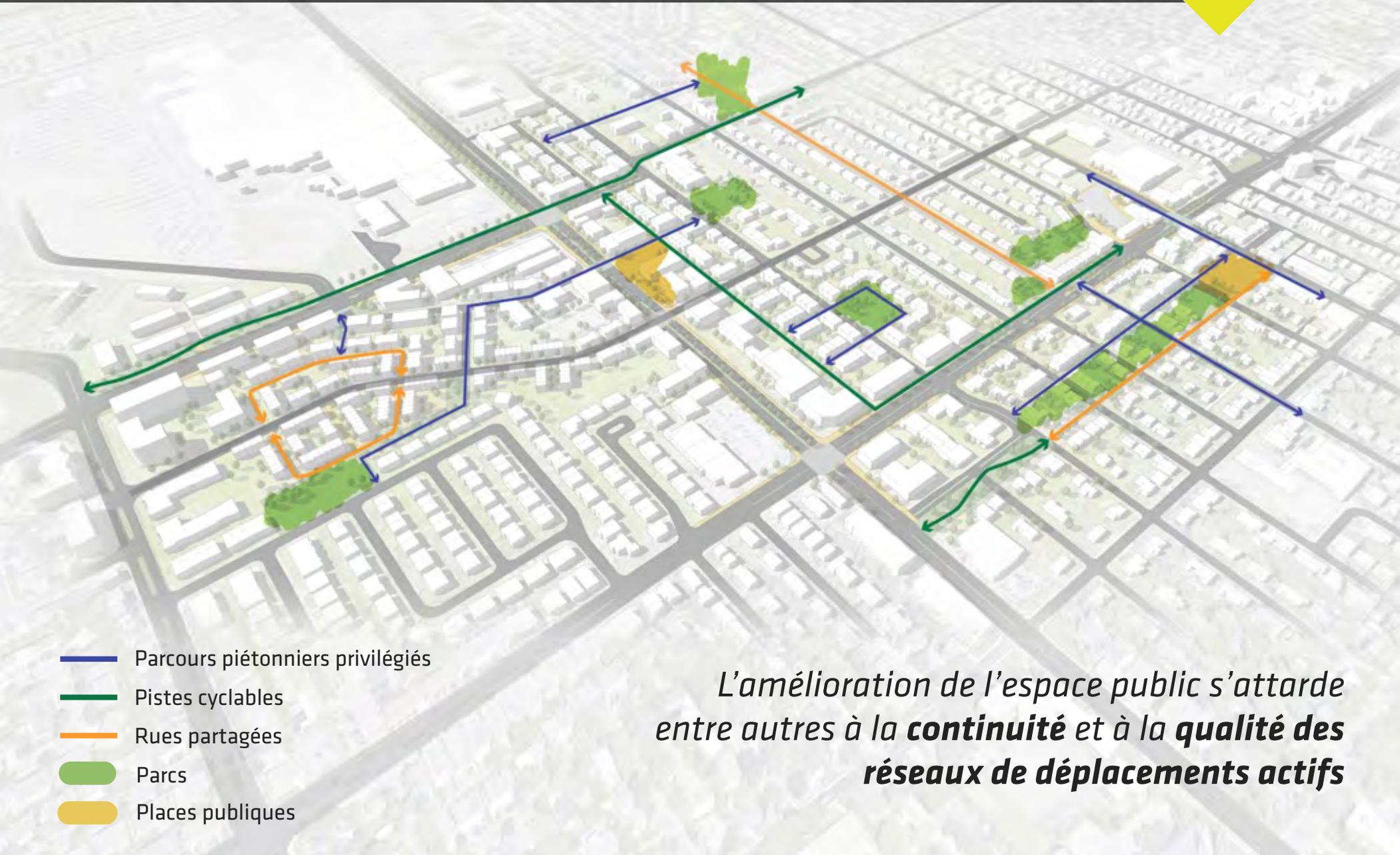
Des gestes clés pour éviter les interventions à la pièce



**UN PROJET QUI MISE SUR :**  
*La consolidation des milieux de vie*  
*La diversification des activités*  
*L'amélioration de l'espace public*

# Le projet urbanistique

Plus que des connexions : des voies hiérarchisées, différenciées

- 
- Parcours piétonniers privilégiés
  - Pistes cyclables
  - Rues partagées
  - Parcs
  - Places publiques

*L'amélioration de l'espace public s'attarde  
entre autres à la **continuité** et à la **qualité des  
réseaux de déplacements actifs***

# Le projet urbanistique

Imaginer le cadre de vie (bâti + nature) plutôt que des zones



*Une approche basée sur les **formes urbaines**  
et les activités qu'elle supporte*

# Le projet urbanistique

Une compréhension fine des activités et des usages existants



-  Institutions et équipements publics
-  Commerces
-  Bureaux
-  Habitations
-  Industries

*Une approche basée sur les formes urbaines  
et les **activités qu'elle supporte***

# Le projet urbanistique

Une planification fine des activités et des usages souhaitables



-  Institutions et équipements publics
-  Commerces
-  Bureaux
-  Habitations
-  Industries

*Une approche basée sur les formes urbaines  
et les **activités qu'elle supporte***

# Le projet urbanistique

Un milieu de vie complet, et non un développement immobilier



# Un projet lié aux conditions de réalisation

Des opportunités saisies par étapes, selon l'objectif poursuivi



Phase 1



Phase 2



Phase 3



Phase 4



# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

Un projet qui se construit au fil des opportunités



**PHASE 1**

*Une densification «facile»*

# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

Addition de nouveaux bâtiments dans la trame existante



# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

Addition de nouveaux bâtiments dans la trame existante



# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

Addition de nouveaux bâtiments dans la trame existante



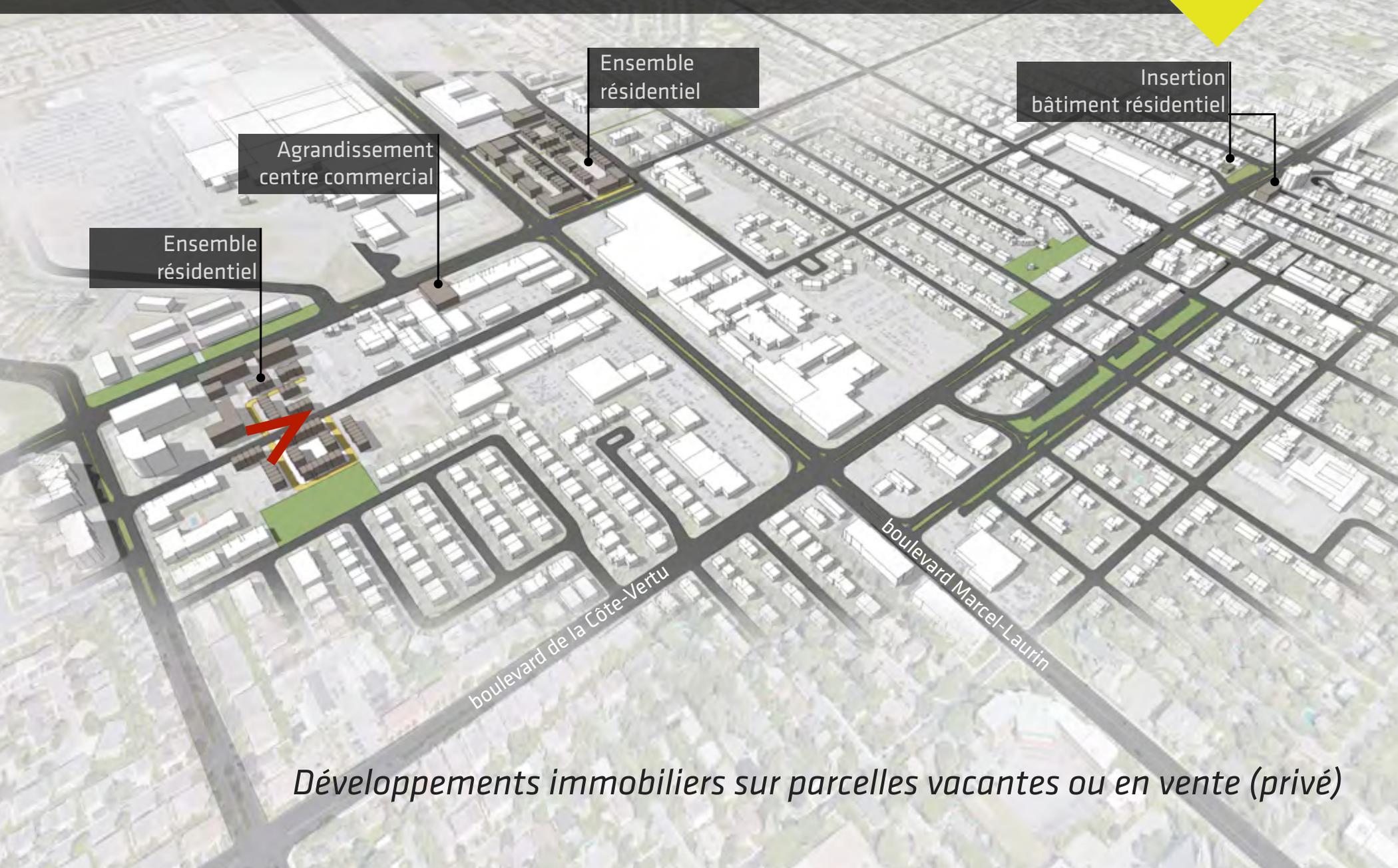
# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

Addition de nouveaux bâtiments dans la trame existante



# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

Un projet qui se construit au fil des opportunités



*Développements immobiliers sur parcelles vacantes ou en vente (privé)*

# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

## Du parc industriel désuet



# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

## Au trait d'union entre deux quartiers résidentiels



# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre



**PHASE 1**

# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

Un projet qui se construit par interventions publiques clés

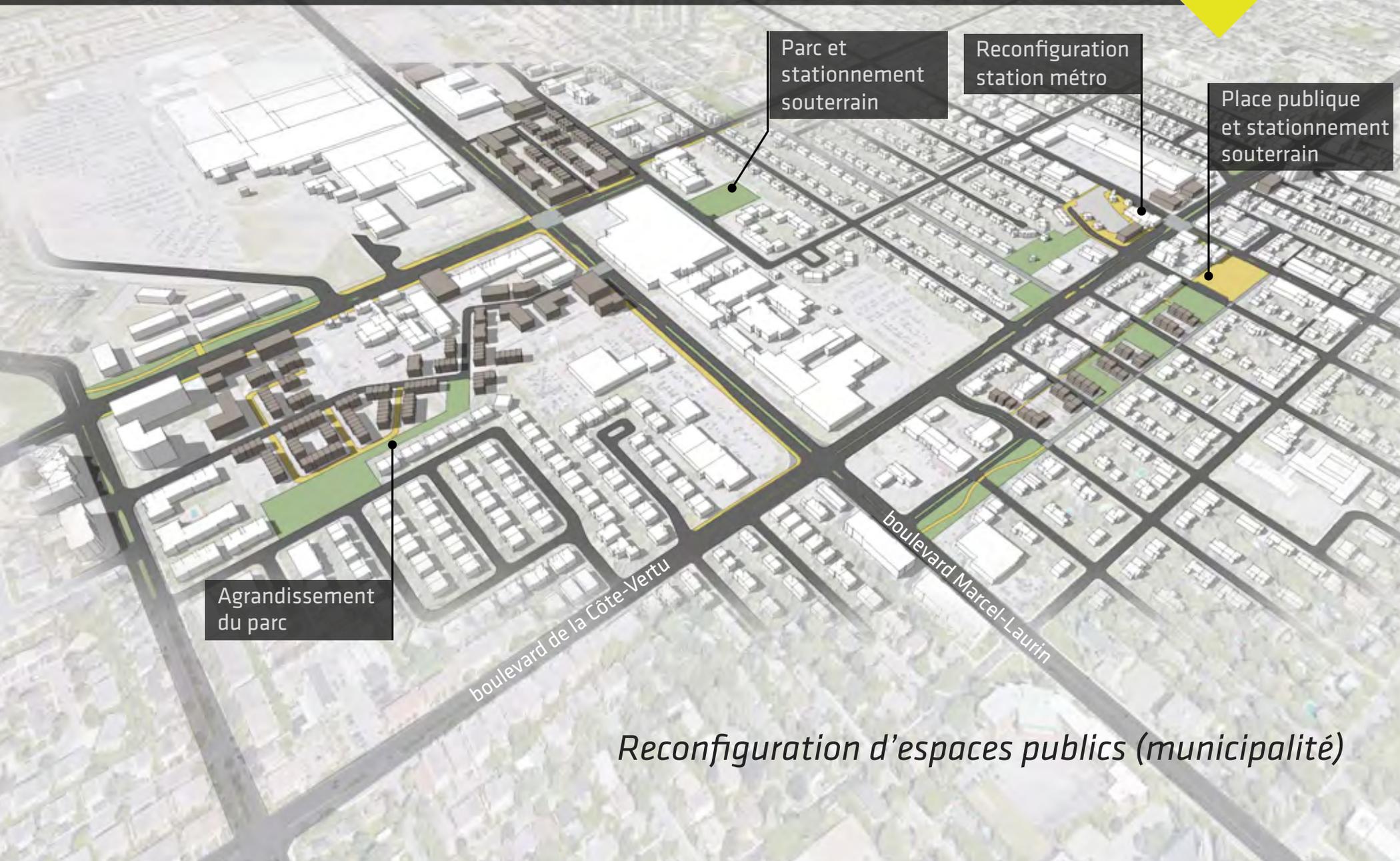


**PHASE 2**

*Des investissements publics qui préparent le terrain pour l'investissement privé*

# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

Un projet qui se construit par interventions publiques clés



*Reconfiguration d'espaces publics (municipalité)*

# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

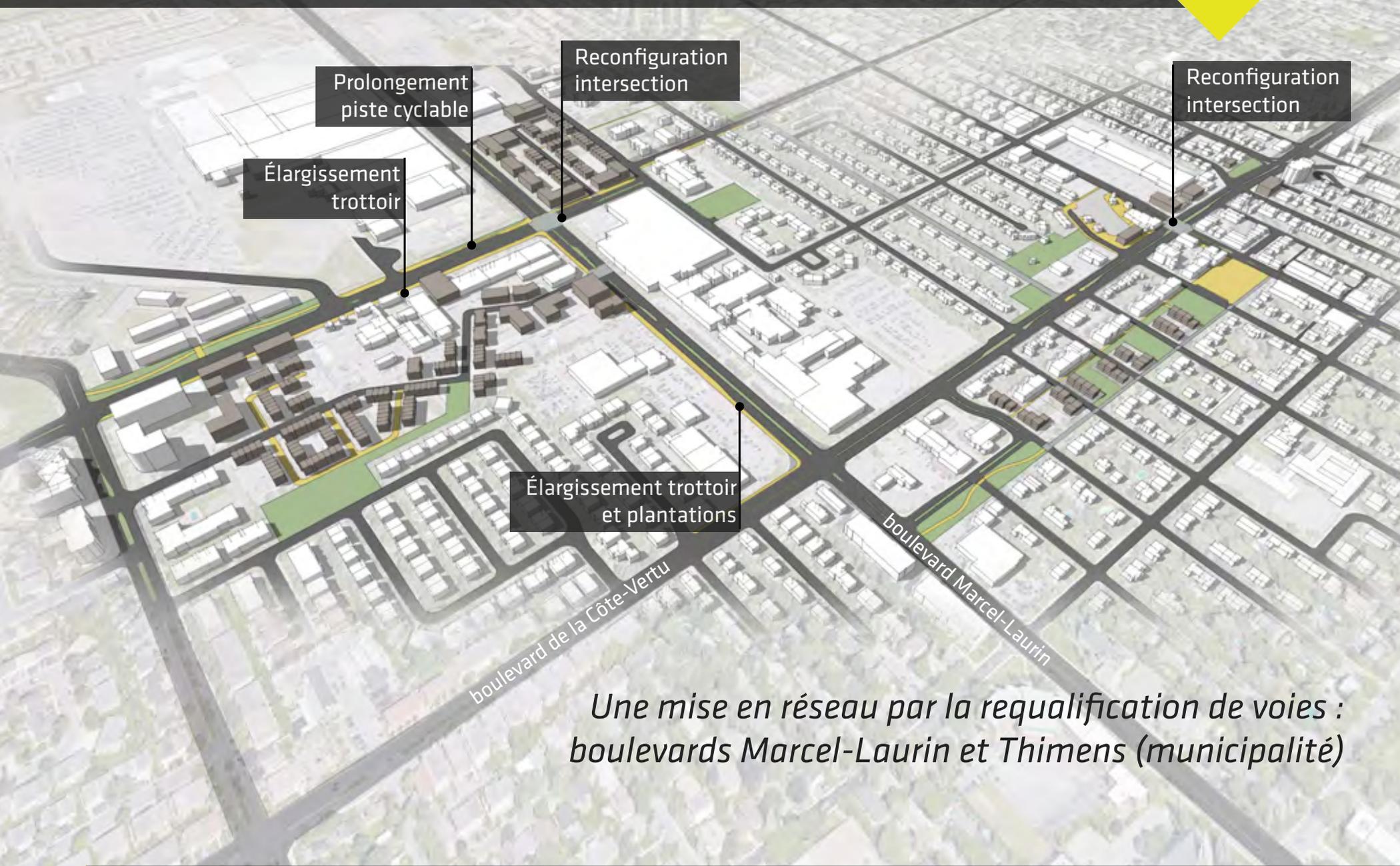
## Création et amélioration d'espaces publics



Réaménagement d'espaces  
ouverts sans vocation

# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

Un projet qui se construit par interventions publiques clés



*Une mise en réseau par la requalification de voies :  
boulevards Marcel-Laurin et Thimens (municipalité)*

# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

## Requalification de voies



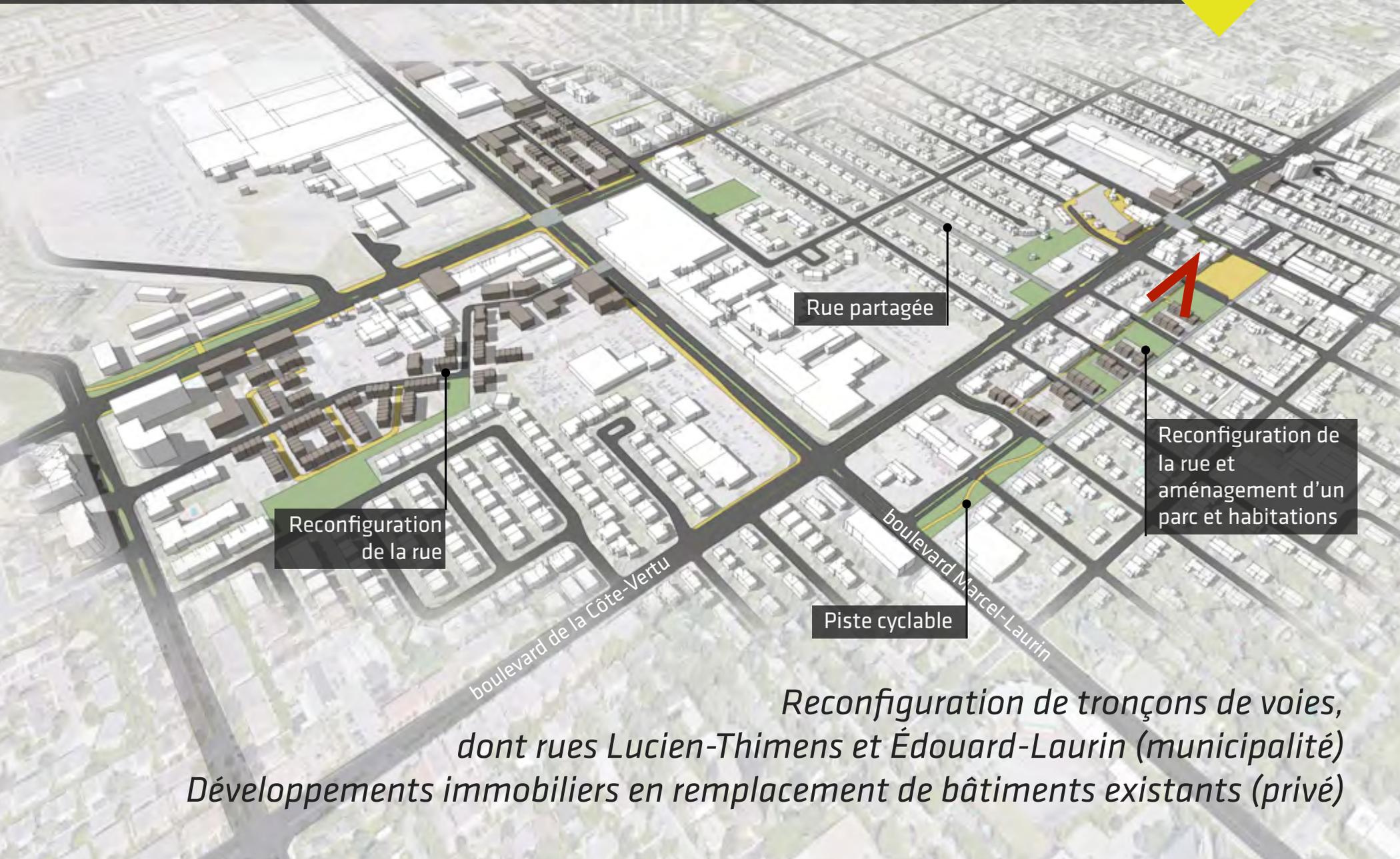
# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

## Requalification de voies



# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

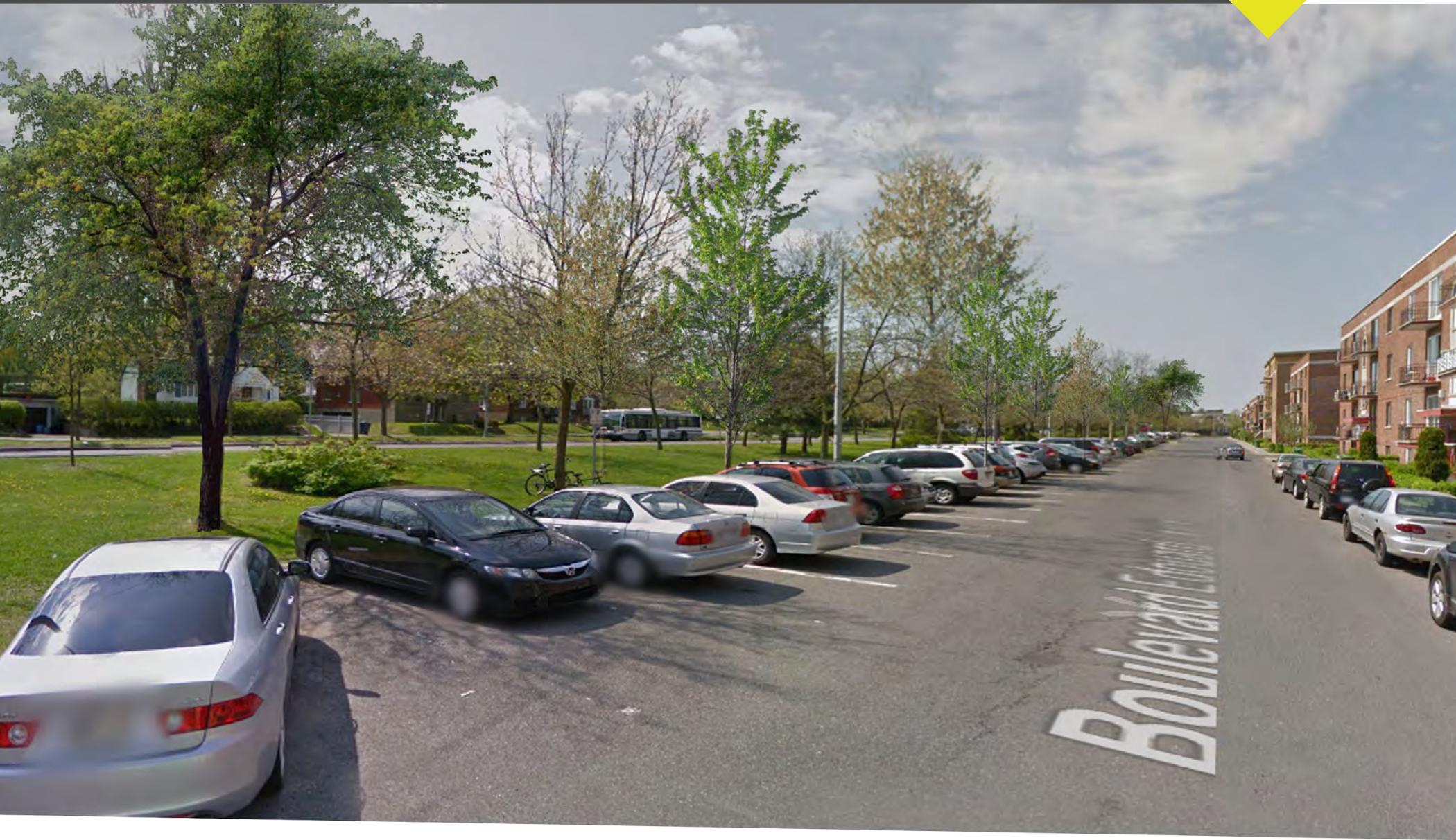
Un projet qui se construit par interventions publiques clés



*Reconfiguration de tronçons de voies,  
dont rues Lucien-Thimens et Édouard-Laurin (municipalité)  
Développements immobiliers en remplacement de bâtiments existants (privé)*

# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

## De l'axe vert sans vocation entre deux ensembles résidentiels



# Une diversité d'interventions à mettre en oeuvre

## Au chapelet d'espaces publics structurants pour la densification



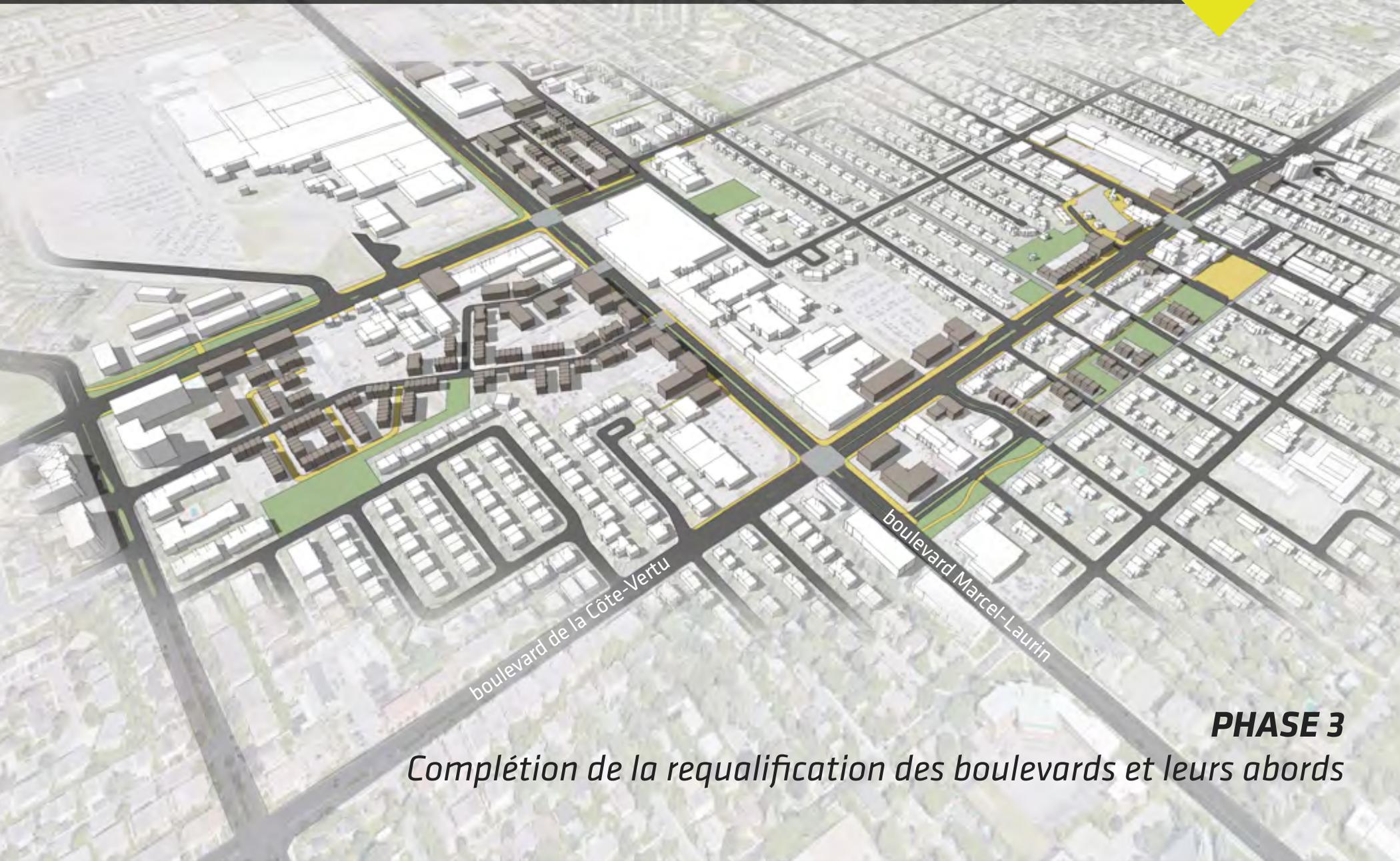
# Une diversité d'interventions à mettre en oeuvre



**PHASE 2**

# Une diversité d'interventions à mettre en oeuvre

La poursuite de la requalification justifiée par le nouveau contexte

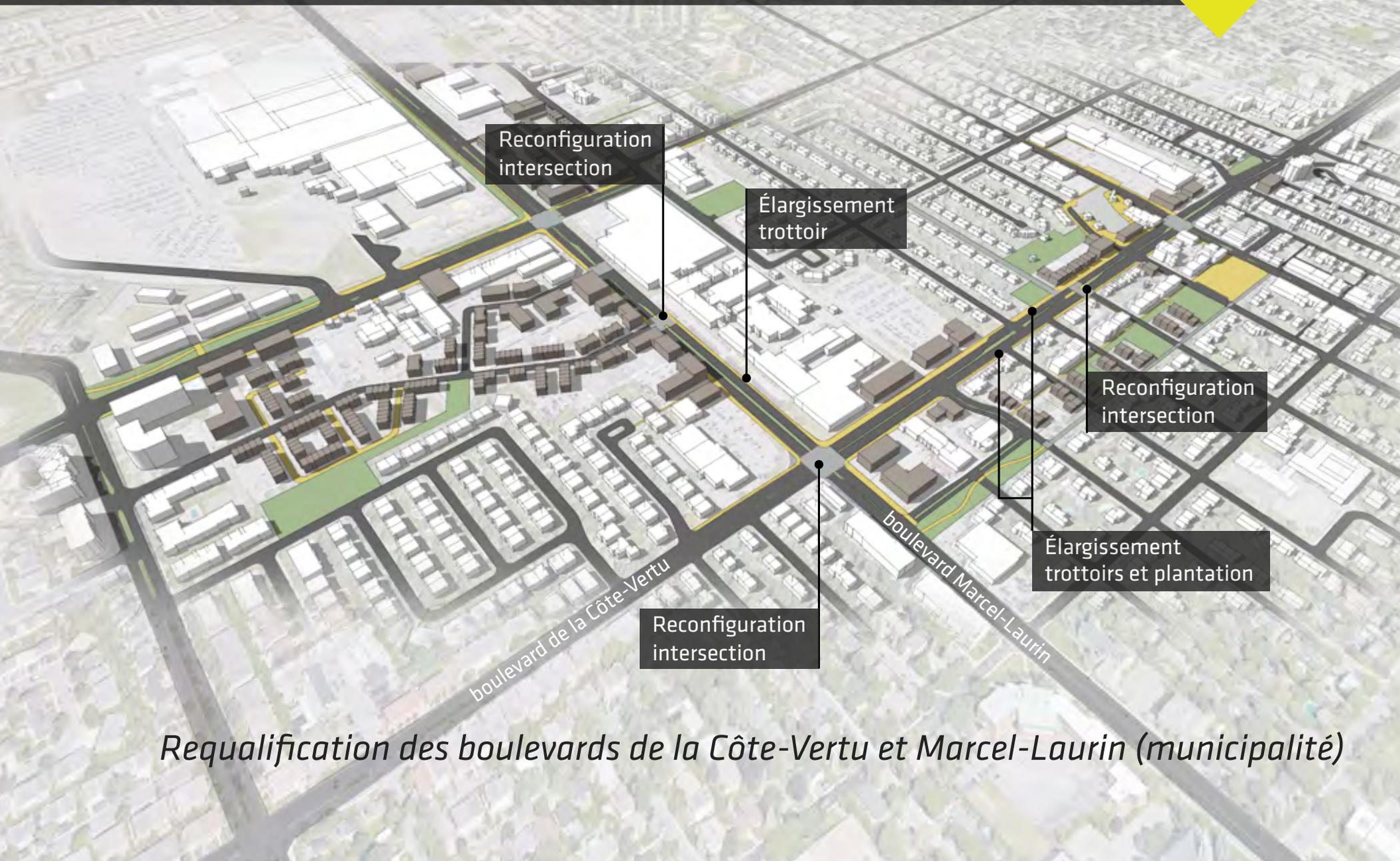


**PHASE 3**

*Complétion de la requalification des boulevards et leurs abords*

# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

La poursuite de la requalification justifiée par le nouveau contexte



# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

## Création et amélioration d'espaces publics



Redistribution de  
l'espace voirie

# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

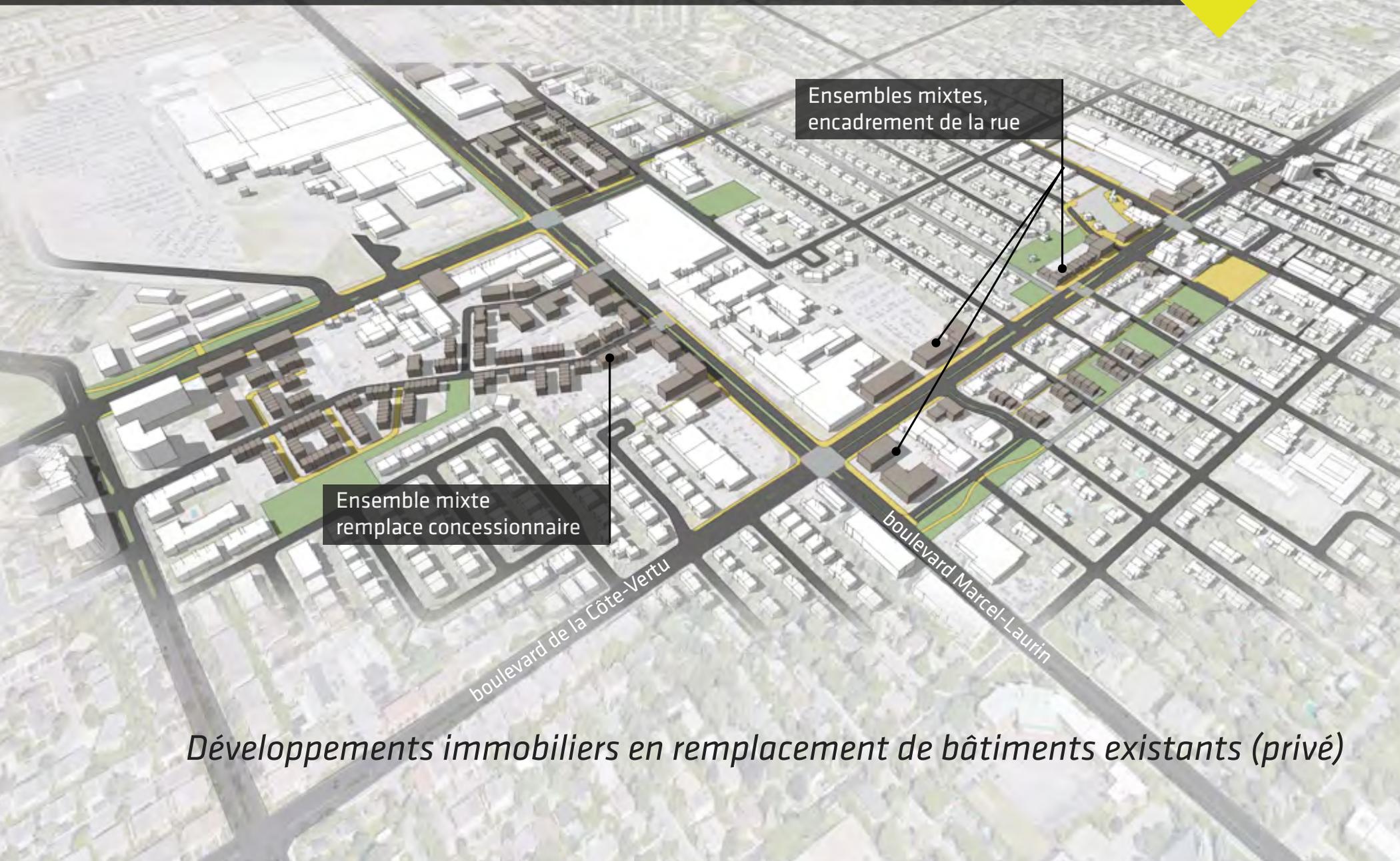
## Création et amélioration d'espaces publics



Redistribution de  
l'espace voirie

# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

La poursuite de la requalification justifiée par le nouveau contexte



Ensemble mixte remplace concessionnaire

Ensembles mixtes, encadrement de la rue

boulevard de la Côte-Vertu

boulevard Marcel-Laurin

*Développements immobiliers en remplacement de bâtiments existants (privé)*

# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

## Remplacement de bâtiments



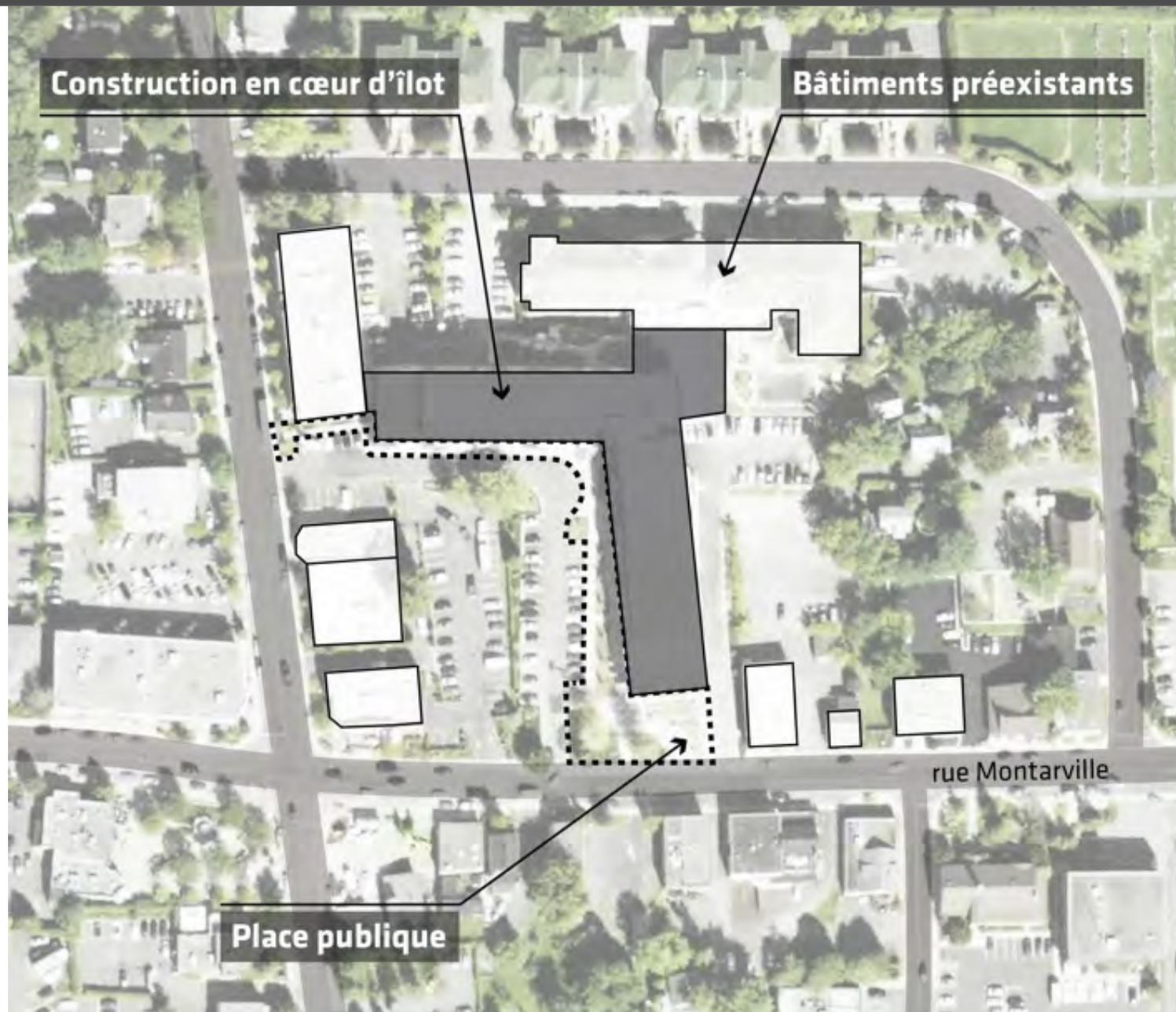
# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

## Remplacement de bâtiments



# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

Addition de nouveaux bâtiments dans la trame existante



# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

Addition de nouveaux bâtiments dans la trame existante



# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

La poursuite de la requalification justifiée par le nouveau contexte



# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

## De la voie d'accès au pôle de services



# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

## À la rue conviviale du cœur de quartier



# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre



**PHASE 3**

# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

Un projet qui considère les opportunités possibles à long terme

Ensemble mixte  
remplace garage

Nouvelle rue et piste  
cyclable en cœur d'îlot

Ensemble  
résidentiel,  
démolition  
partielle de Pfizer

Commerces et  
stationnement incitatif en  
structure, remplacement  
partiel Norgate

Recyclage d'un  
bâtiment Pfizer

boulevard de la Côte-Vertu

boulevard Marcel-Laurin

## PHASE 4

*Des opportunités foncières issues de la disparition ou la  
relocalisation de certaines activités*

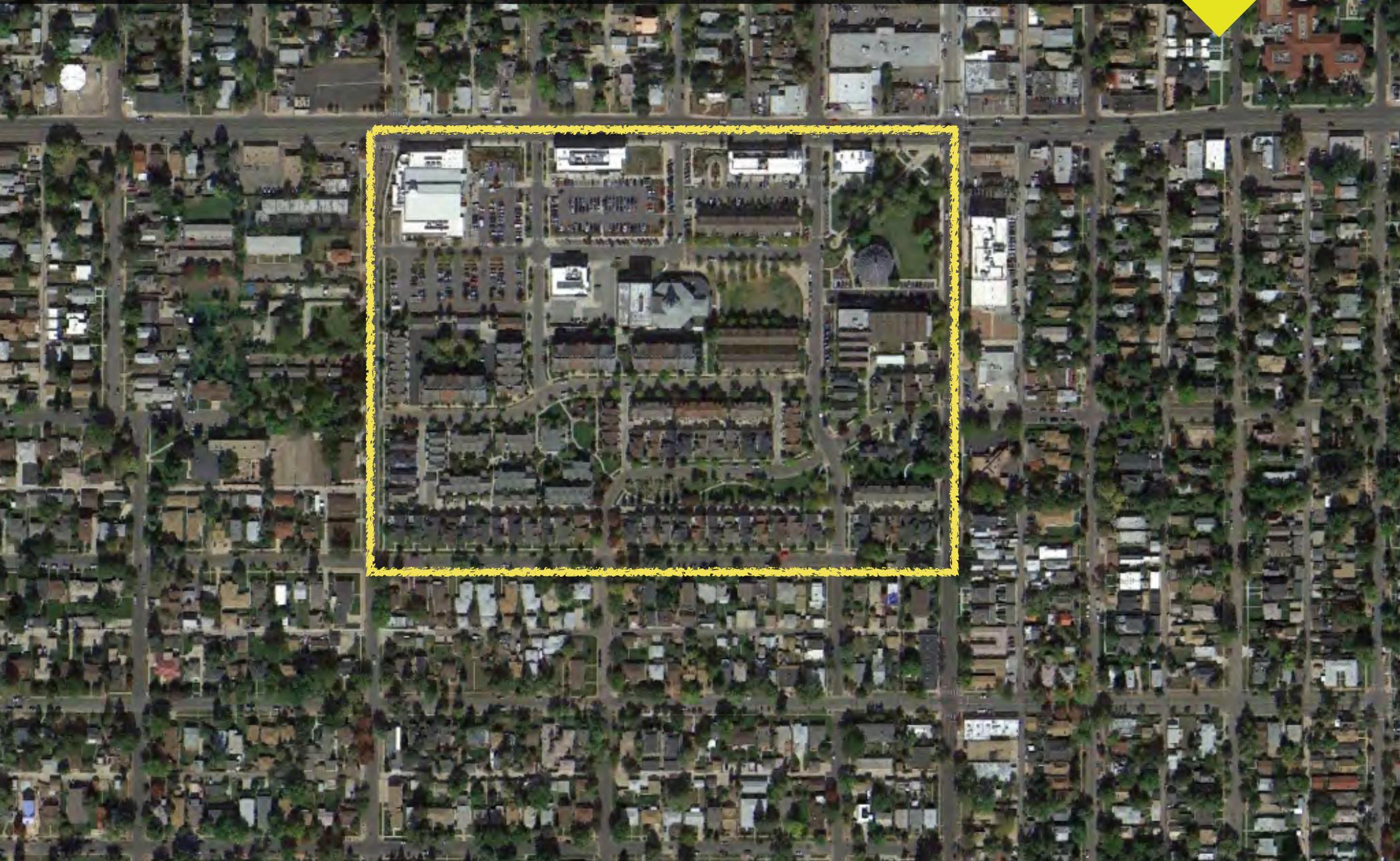
# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

Des activités à remplacer, des méga-îlots à réinvestir



# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

Des activités à remplacer, des méga-îlots à réinvestir



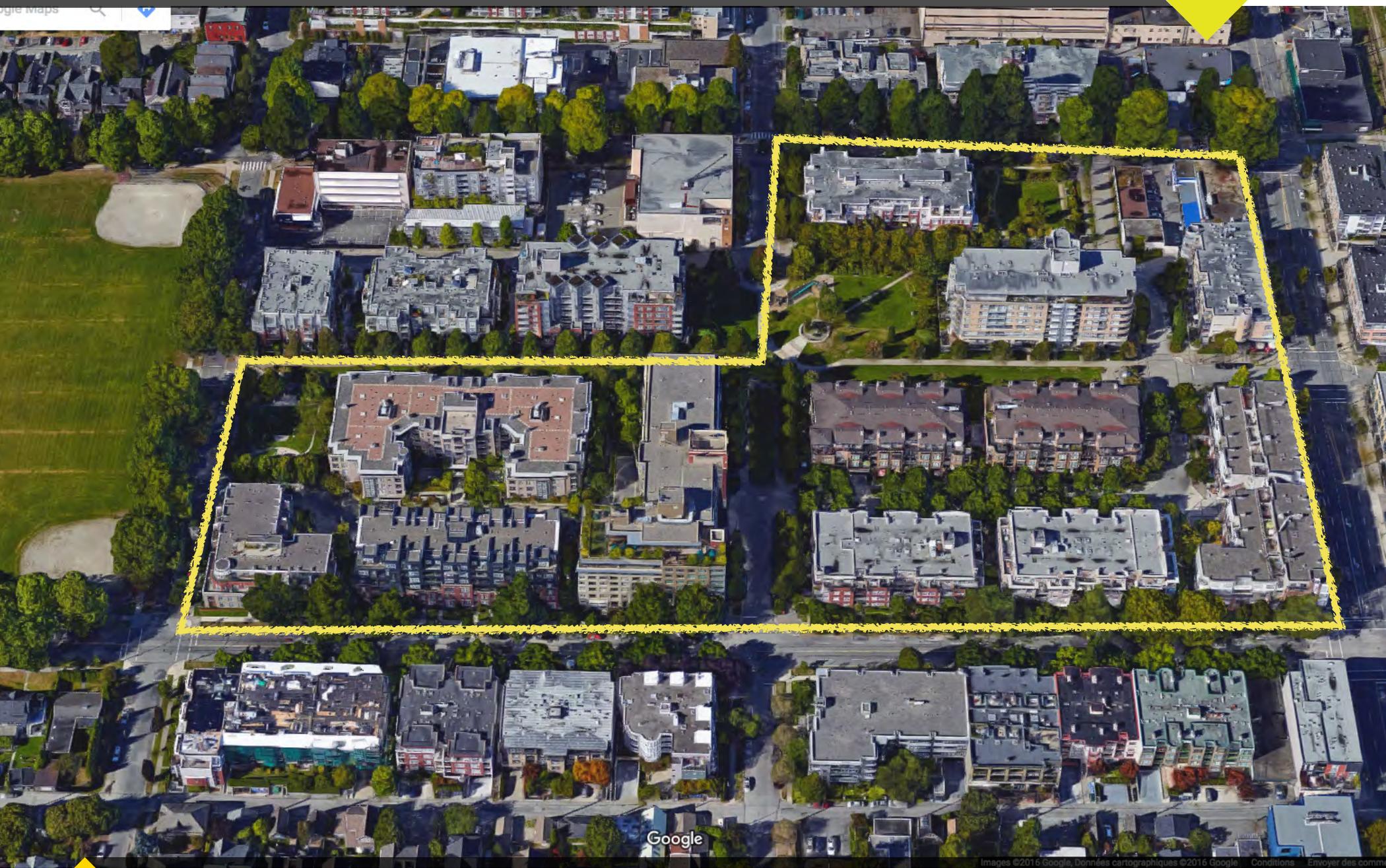
# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

Des activités à remplacer, des méga-îlots à réinvestir



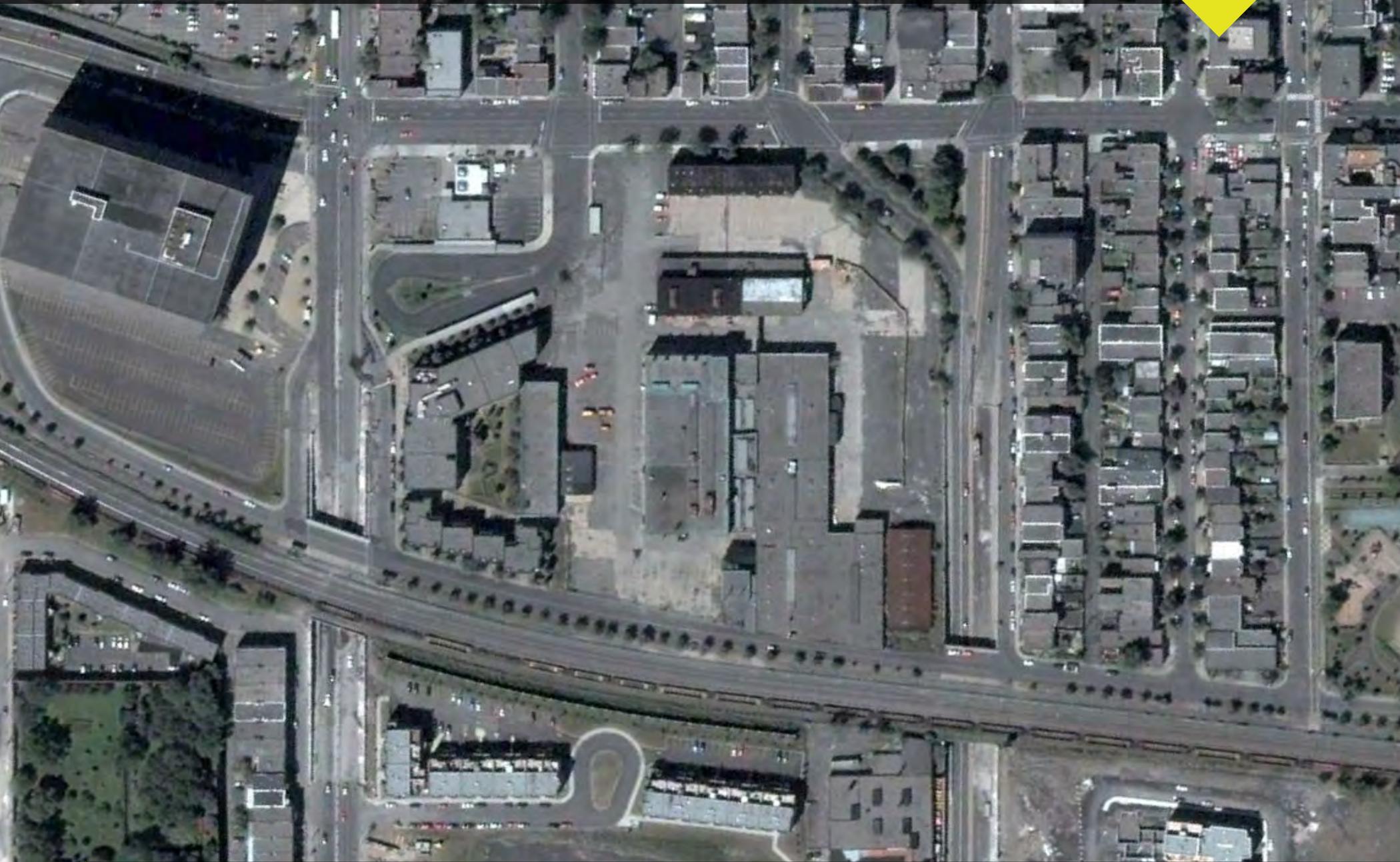
# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

Des activités à remplacer, des méga-îlots à réinvestir



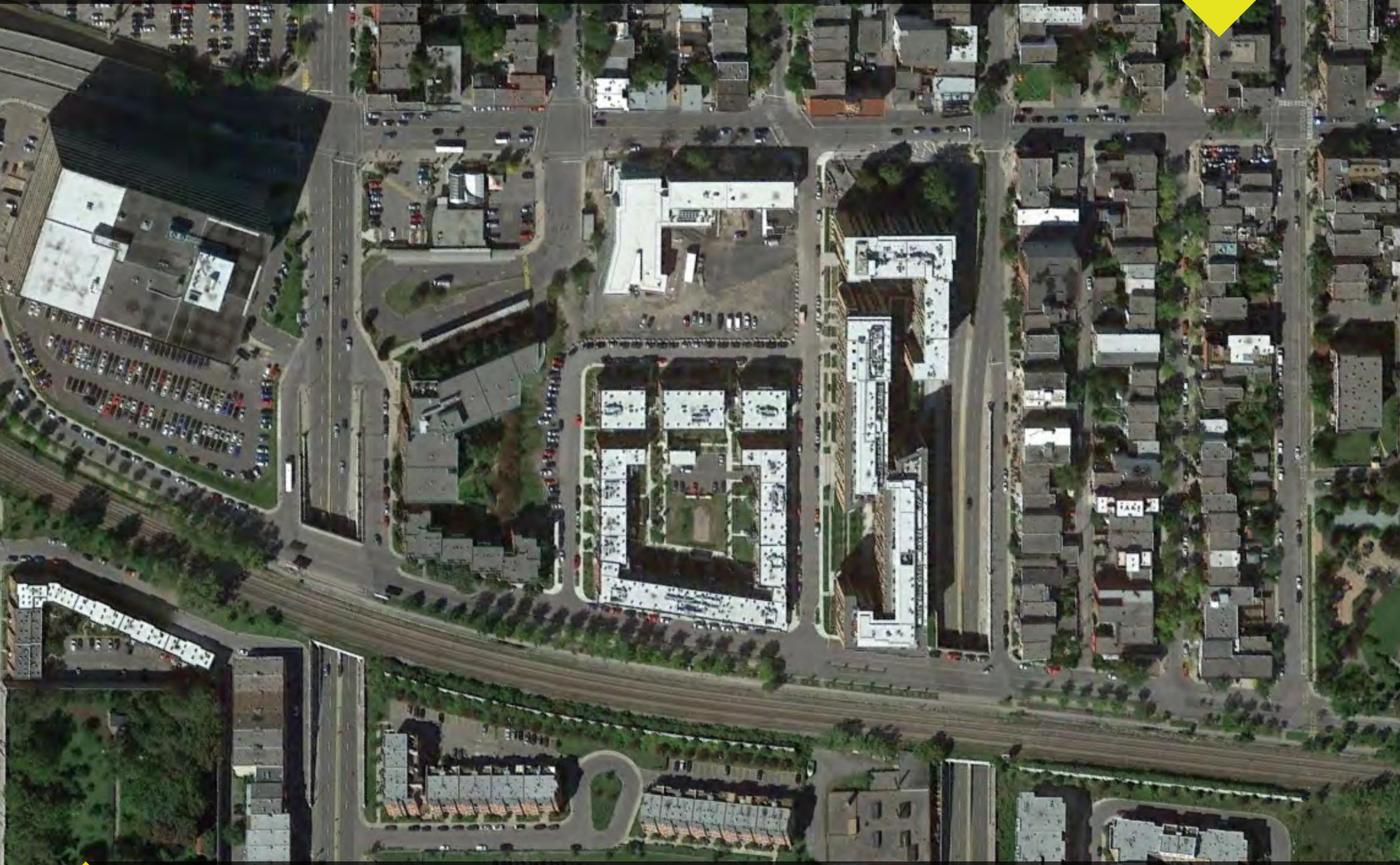
# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

Des activités à remplacer, des méga-îlots à réinvestir



# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

Des activités à remplacer, des méga-îlots à réinvestir



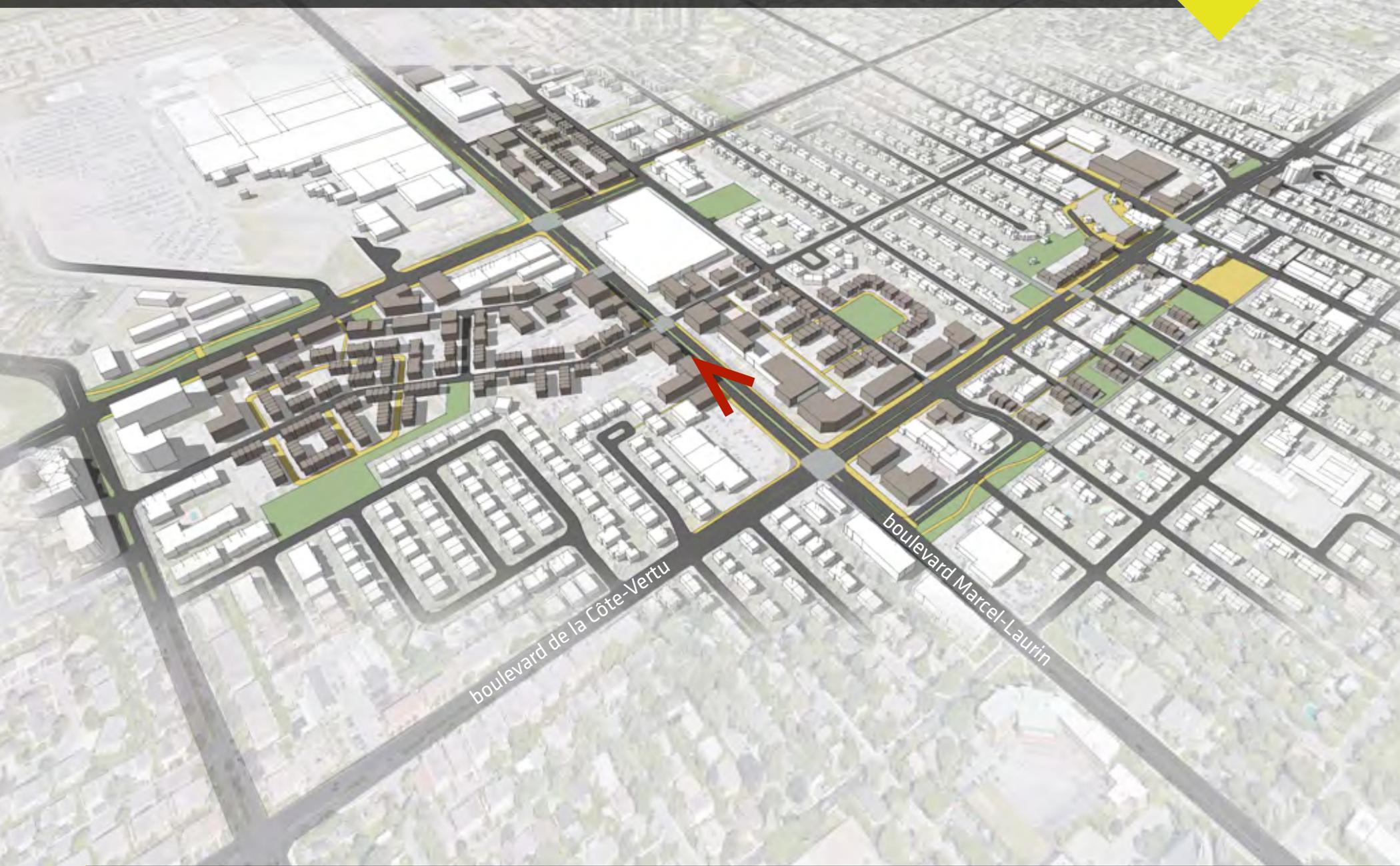
# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

## Recyclage de bâtiments



# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

## Un projet qui considère les opportunités possibles à long terme



# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

## De la *strip* commerciale et industrielle



# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

Au boulevard de type « rue principale »



# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

Un projet qui considère les opportunités possibles à long terme



## **PHASE 4**

*Des opportunités foncières issues de la disparition ou la relocalisation de certaines activités*

# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

Un projet qui planifie le parachèvement possible

Place publique et  
élargissement des trottoirs

Développement mixte,  
démolition finale de Pfizer

boulevard de la Côte-Vertu

boulevard Marcel-Laurin

**PHASE 5**

*À très long terme, la requalification complète du tissu urbain*

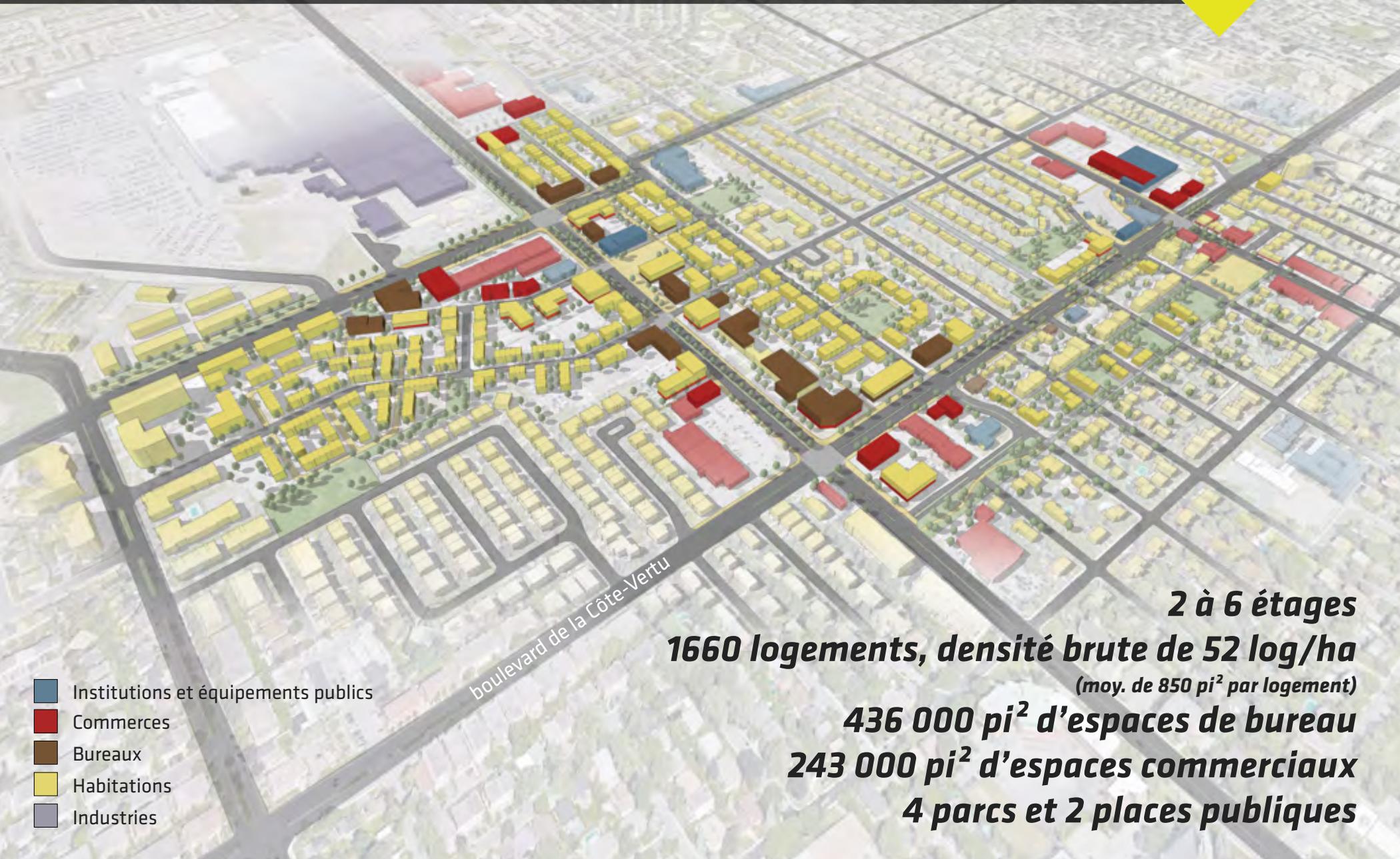
# Une diversité d'interventions à mettre en œuvre

Un projet qui changera de caractère avec le temps



# Un projet urbanistique à mettre en œuvre

## Un projet à traduire dans un document de planification officiel



-  Institutions et équipements publics
-  Commerces
-  Bureaux
-  Habitations
-  Industries

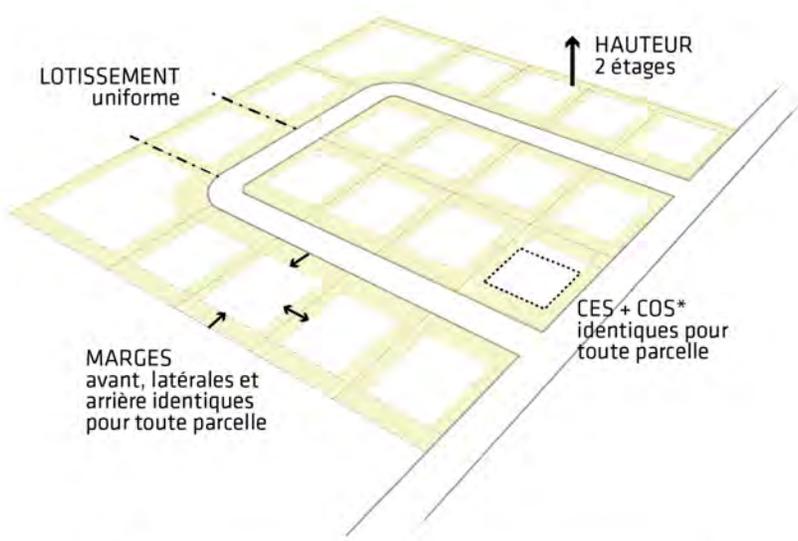
**2 à 6 étages**  
**1660 logements, densité brute de 52 log/ha**

*(moy. de 850 pi<sup>2</sup> par logement)*

**436 000 pi<sup>2</sup> d'espaces de bureau**  
**243 000 pi<sup>2</sup> d'espaces commerciaux**  
**4 parcs et 2 places publiques**

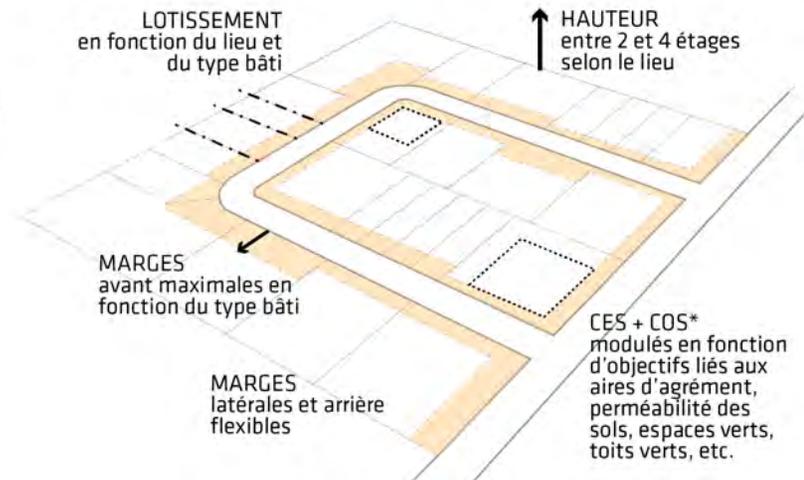
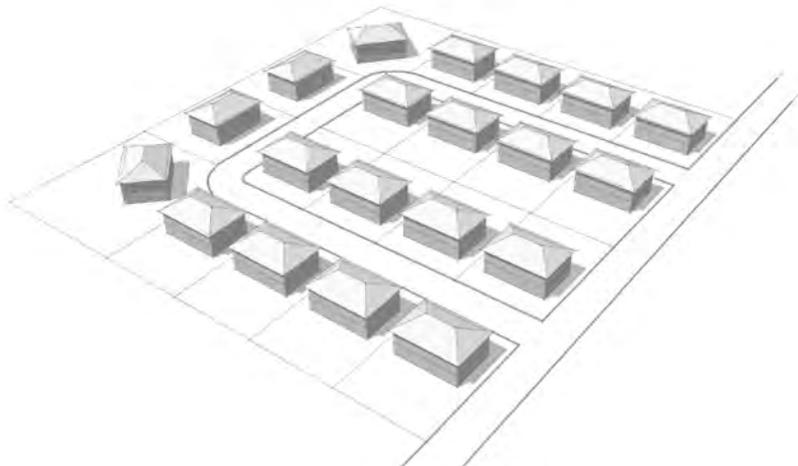
# Un projet urbanistique à mettre en œuvre

## Exploiter les règlements d'urbanisme à leur plein potentiel



Une forme urbaine qui découle de la réglementation d'urbanisme

Une réglementation d'urbanisme qui découle d'une vision d'ensemble



# Croître sans s'étaler

Publications + Formation + Accompagnement



8

Collection Ouvrir le Québec

# Nos partenaires financiers principaux



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



# Reconstruire la ville sur elle-même

Où et comment intervenir au Québec



**VIVRE EN VILLE**  
la voie des collectivités viables



**Merci !**

[vivreenville.org](http://vivreenville.org)

[twitter.com/vivreenville](https://twitter.com/vivreenville)

[facebook.com/vivreenville](https://facebook.com/vivreenville)

**David Paradis - Directeur recherche, formation et accompagnement**

14 juin 2016 – Rendez-vous Collectivités viables - Montréal