

ESG UQÀM

École des sciences de la gestion
Université du Québec à Montréal

Densification urbaine et contribution des espaces ouverts à la satisfaction résidentielle

– le cas du Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets –

Mitacs

Fonds de recherche
Société et culture

Québec



87e Congrès de l'ACFAS
30 mai 2019

Domaine 405 - Milieux de vie,
aménagement et appropriation de
l'espace humain

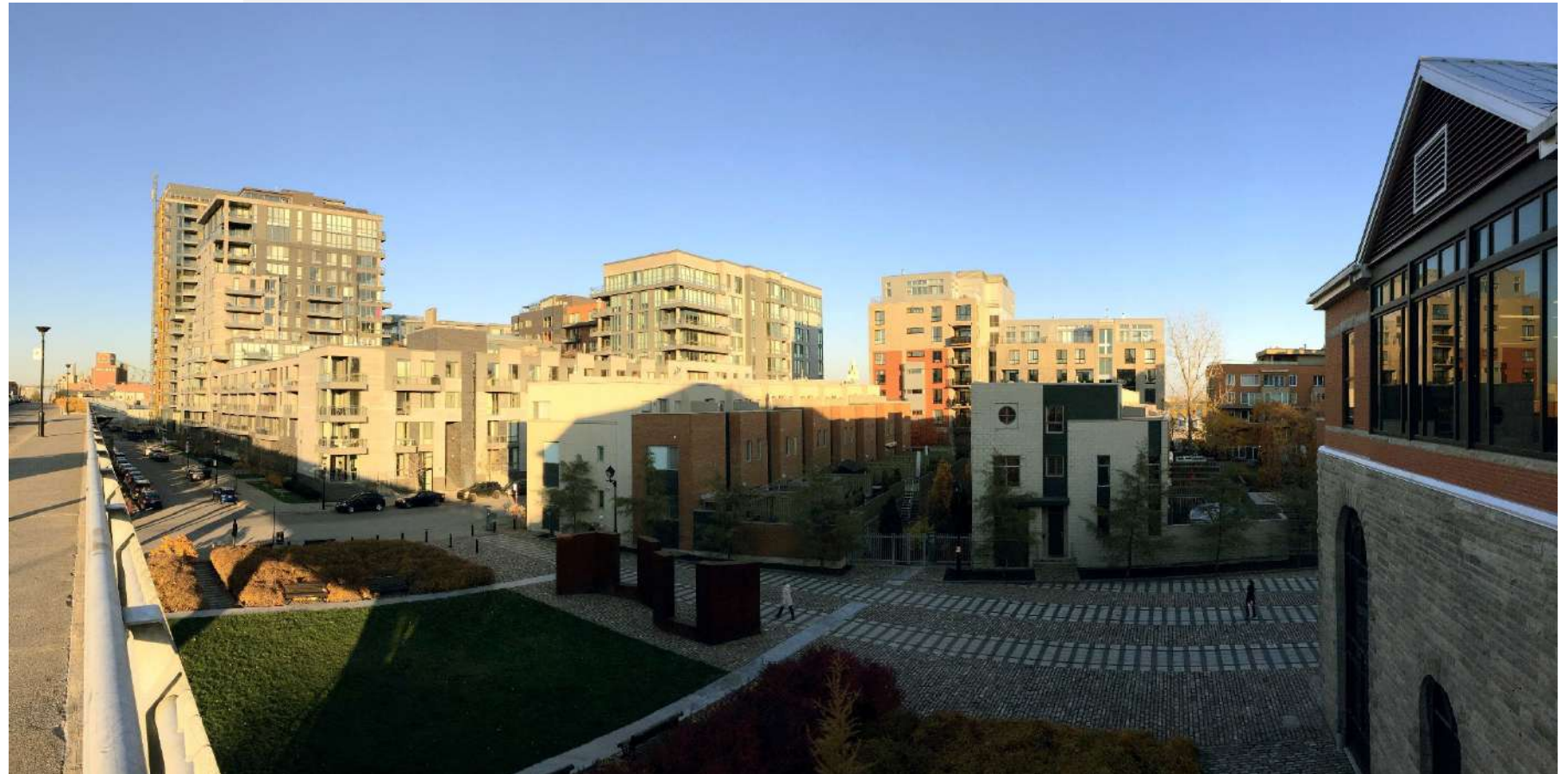
Ariane Perras

Doctorat en études urbaines

DEUT UQAM

Sous la direction de Priscilla Ananian

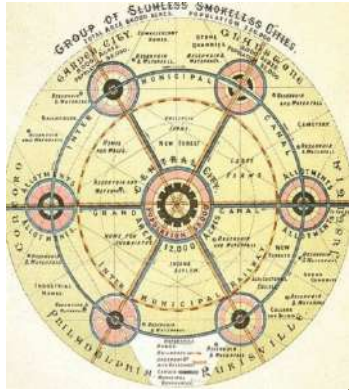
perras.ariane@courrier.uqam.ca



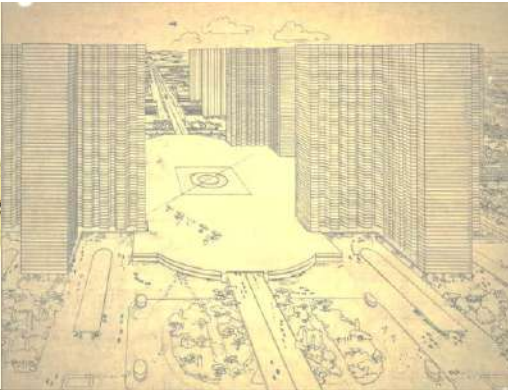
Plan de présentation

- Contexte & Problématique
- Question de recherche
- Revue du cadre conceptuel
- Cas d'étude & Méthodologie
- Espaces ouverts & Satisfaction résidentielle
- Messages clés
- Conclusion

Contexte : bonne forme, ville durable, ville compacte



Garden City
de Howard, 1902



Plan voisin de Paris
Le Corbusier, 1925

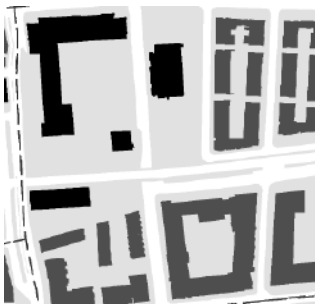


Ecocity de Richard Register, années 1990

- Quête de longue date de la « bonne forme urbaine »
Différents modèles \pm utopiques ou réalisés
- Préoccupation croissante pour le « Développement durable »
Un tournant urbanistique (*Emelianoff, 2007*) :
- La figure de la ville compacte (*Breheny, 1992*)
 - Repeuplement des centres urbains
 - Tissu urbain dense
 - Mixité fonctionnelle et sociale
 - Intensité urbaine
 - Rapport humain-nature fait de sains compromis (*Elkin et al., 1991; Haughton, 1997*)

Juste partage entre densité et ouverture?

Problématique : Compacité, densité et ouverture



- Densification des quartiers existants & Réduction de l'espace libre
- Bénéfices et désirabilités de l'espace ouvert
(*Gehl, 1971; Jacobs, 1961; Carmona, 2010; Woolley, 2003; etc.*)
 - Lieu d'appropriation diverses (*Whyte, 1980*)
 - Espaces de socialisation active ou passive (*Walker et Duffield, 1983*)
 - Lieu de respiration de la ville dense (*Ward Thompson, 2002; Luginbühl, 2001*)
- Composante de la « vivabilité »
- **Acceptabilité et attractivité de la forme urbaine**
(*Breheny, 1997; Williams et al., 1996*)
 - **: vers une ville perçue comme vivable...**

Question de recherche

« **Dans un contexte de densification urbaine**, et face à la raréfaction des surfaces disponibles en ville, **comment peut-on satisfaire les besoins des résidents** en termes d'espace ouvert? »



- Densification
- Espace ouvert urbain
- Satisfaction résidentielle
- Qualité de vie { **une réalité perçue à l'échelle locale et à travers le regard de ses résidents**

Cadre conceptuel : L'espace ouvert urbain

- Largement étudié; Polysémique et équivoque
- Lié à : Espace libre, Espace vert, Espace naturel, Espace public, ...

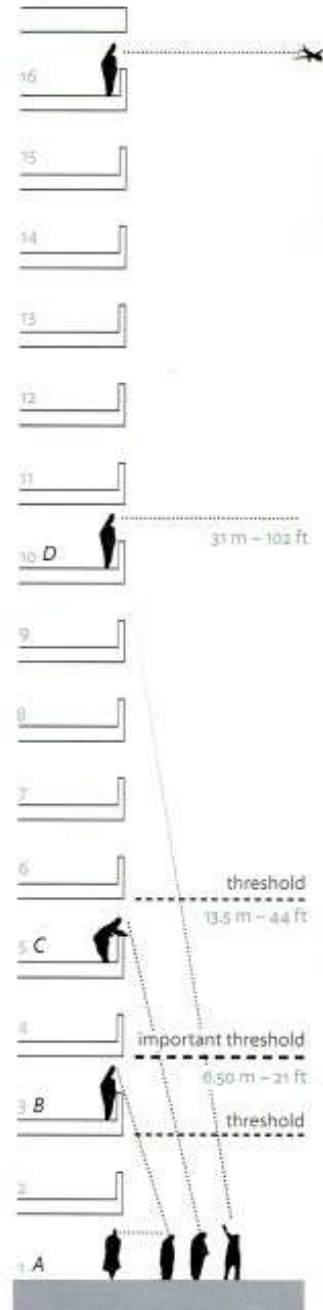
L'ouverture comme :

- Une matrice en 3D (*Denef, 2011; Thiberge, 2002*)
- Perçue à travers ses sens (*Lynch, 1960*)
- Tout vide, toute surface, tout espace au-dessus et autour (*Gold, 1980; Tankel, 1963*)
- En relation avec le bâti (*Burgess et al., 1988; Krier, 1975*)
- En relation avec la verticalité et l'horizon (*Gehl, 2011; Luginbühl, 2011*)



Les sens et la hauteur
Gehl, 1987

senses and tall buildings



Caractérisation de l'espace ouvert

Six types d'espace ouverts

- #1 Milieux et équipements naturels urbains
- #2 Parcs intra-urbains et espaces publics
- #3 Espaces spécialisés et exclusifs
- #4 Réseau viaire
- #5 Espaces obsolètes et interstitiels
- #6 Percées visuelles et dégagements

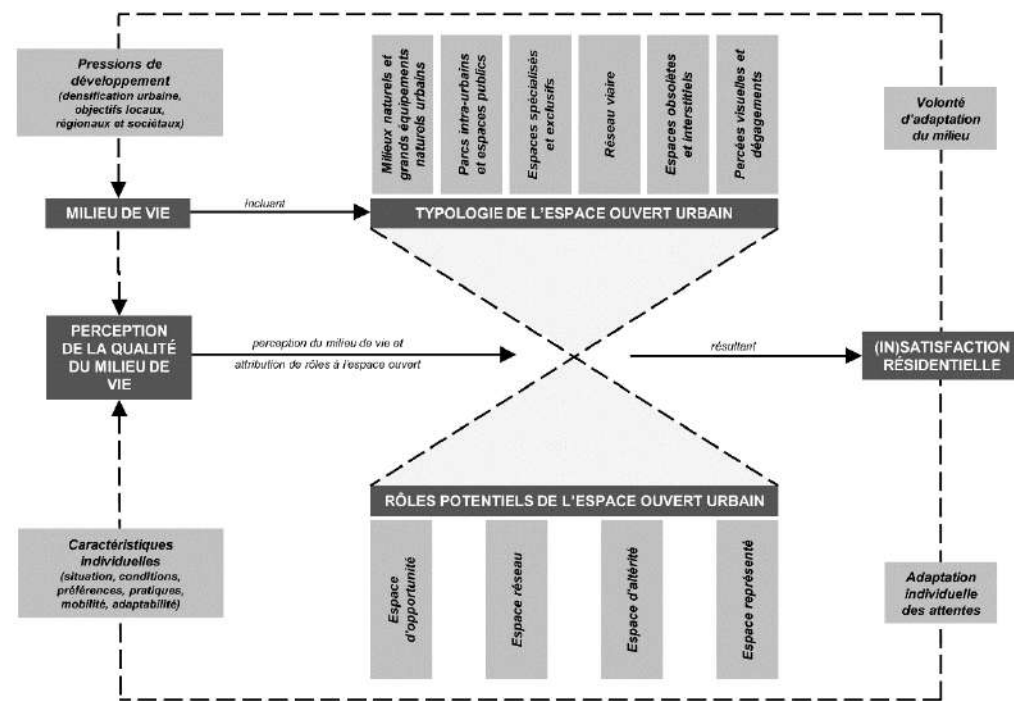
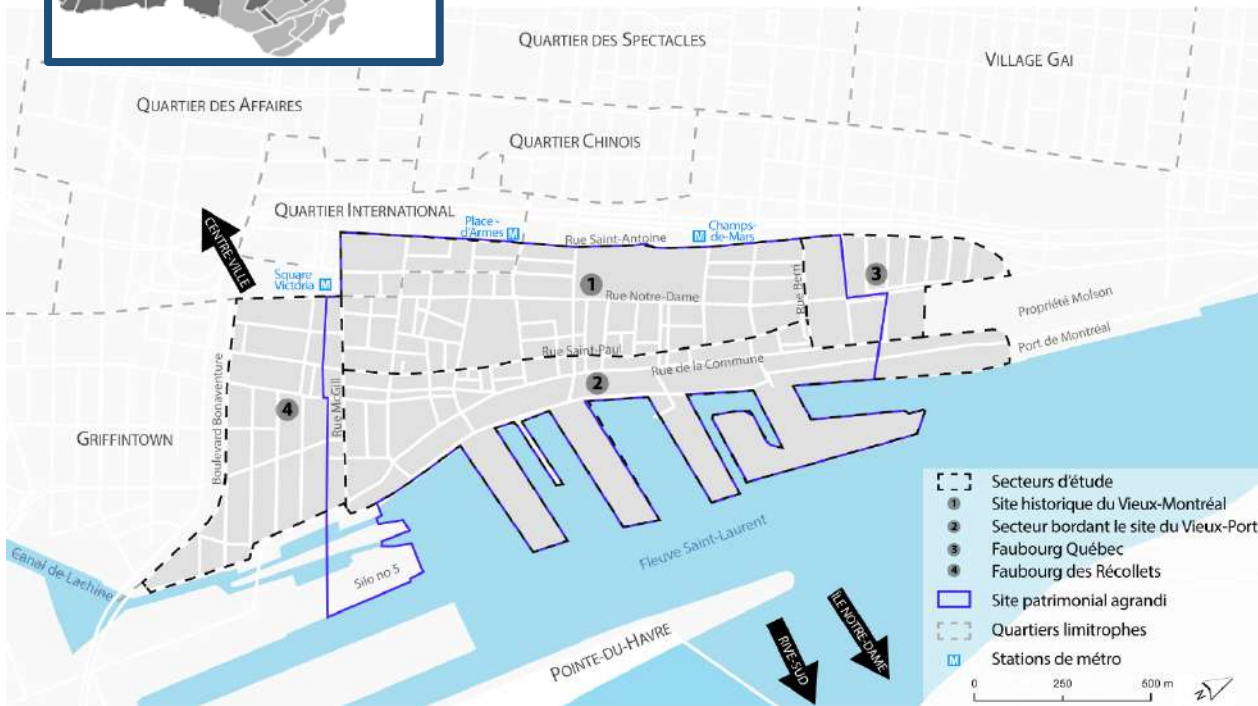
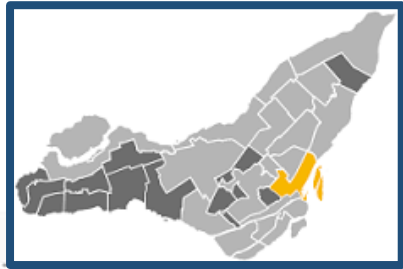


Schéma relationnel des concepts (Perras, 2019)

Cas d'étude et méthodes

- Le Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets
7 580 résidents / 5 601 unités (2016)



Plan de localisation du terrain d'étude (Perras, 2019)

2 types de méthodes :

1. Caractérisation de l'espace ouvert
(documents, données statistiques et observation)
2. Relevé de la perception des résidents
 - *Enquête auprès de 331 résidents sur 7580 (au printemps 2016)*
 - *Entretiens semi-dirigés avec 20 de ces résidents (hiver 2017)*

Type #1 Milieux et grands équipements naturels urbains



La proximité du fleuve est une des raisons d'emménager

Rôle pour la détente et l'évasion

« d'un côté tu vois l'eau, pis de l'eau côté tu vois le centre-ville! Je suis un gars de ville, faut que je me sauve en campagne plusieurs fois par année. Mais quand je peux pas, j'ai rien qu'à regarder le fleuve pis ça me connecte un peu avec qu'est-ce qui me manque. » (Rép#452)

« ça j'avoue des fois que c't'un mixte, à un moment donnée, qu'on est contents d'avoir un chalet, pour s'évader un peu, pis aller jouer dans le bois. » (Rép#145)

Type #2 Parcs intra-urbains et espaces publics



Distribution des parcs intra-urbains et espaces publics présents dans le Vieux-Montréal

Type #2 Parcs intra-urbains et espaces publics



« Le Vieux-Port fait partie, je pense, de la qualité de vie dans la mesure où c'est un bel espace public, un espace vert. En fait, c'est notre seul espace vert, à vrai dire! Mais il est important. Il est intéressant, il est accessible pour les résidents. » (Rép#043)



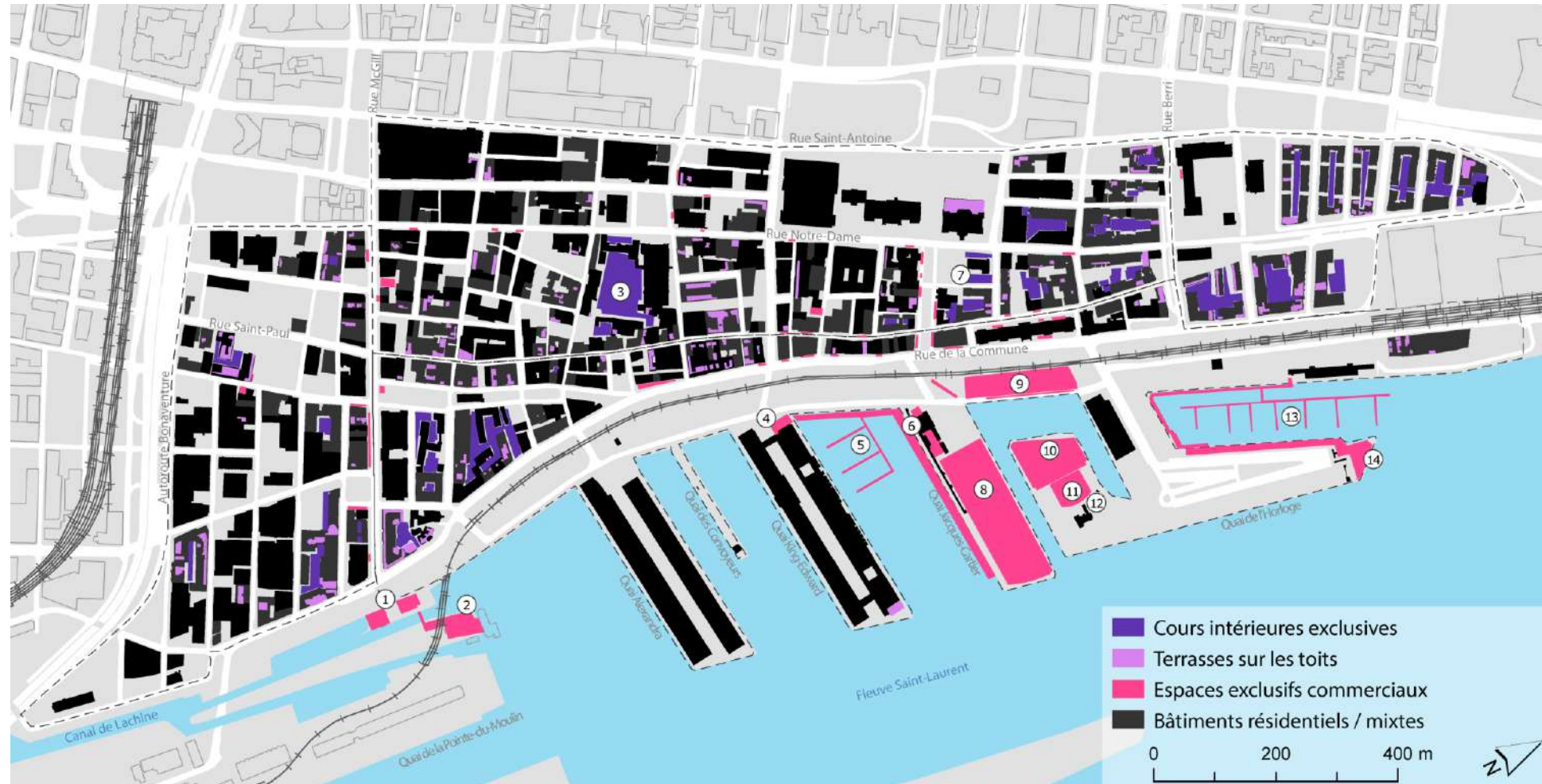
« il y a toujours un intérêt économique de faire passer, comme, le touriste [...] La vitrine de Montréal à l'international avant les résidents! » (Rép#596)

- L'idée d'avoir accès à un « parc caché », réservé aux résidents



« C'était la seule place dans le Vieux Montréal qui avait personne, pis que... tu peux t'allonger pis lire un livre! [...] ça a un impact sur moi, parce que je pourrai plus y aller! Mais là... Y'a tout comme du camping d'été qui va se faire! » (Rép#596)

Type #3 Espaces spécialisés et exclusifs



Présence d'espaces spécialisés et exclusifs dans le Vieux-Montréal

Type #3 *Espaces spécialisés et exclusifs*



« Ils vont construire des beaux condos! Pis il y a un bel espace vert dans le milieu mais c'est pour les gens qui vivent dans cette bâtisse-là, seulement, tsé! Faque... C'est pas destiné à l'usage des autres personnes qui restent aux alentours. » (Rép#443)

« quand on déménage en ville, généralement, de la banlieue, c'est pour aller au restaurant, c'est pour passer à un autre genre de vie! ...on s'est en allé en condo pour faire une vie qui est plus urbaine. Moins utiliser l'auto... Pour se rapprocher de l'action. » (Rép#300)

Type #4 réseau viaire



Le bâti et le réseau viaire du Vieux-Montréal

Type #4 réseau viaire



Enquête

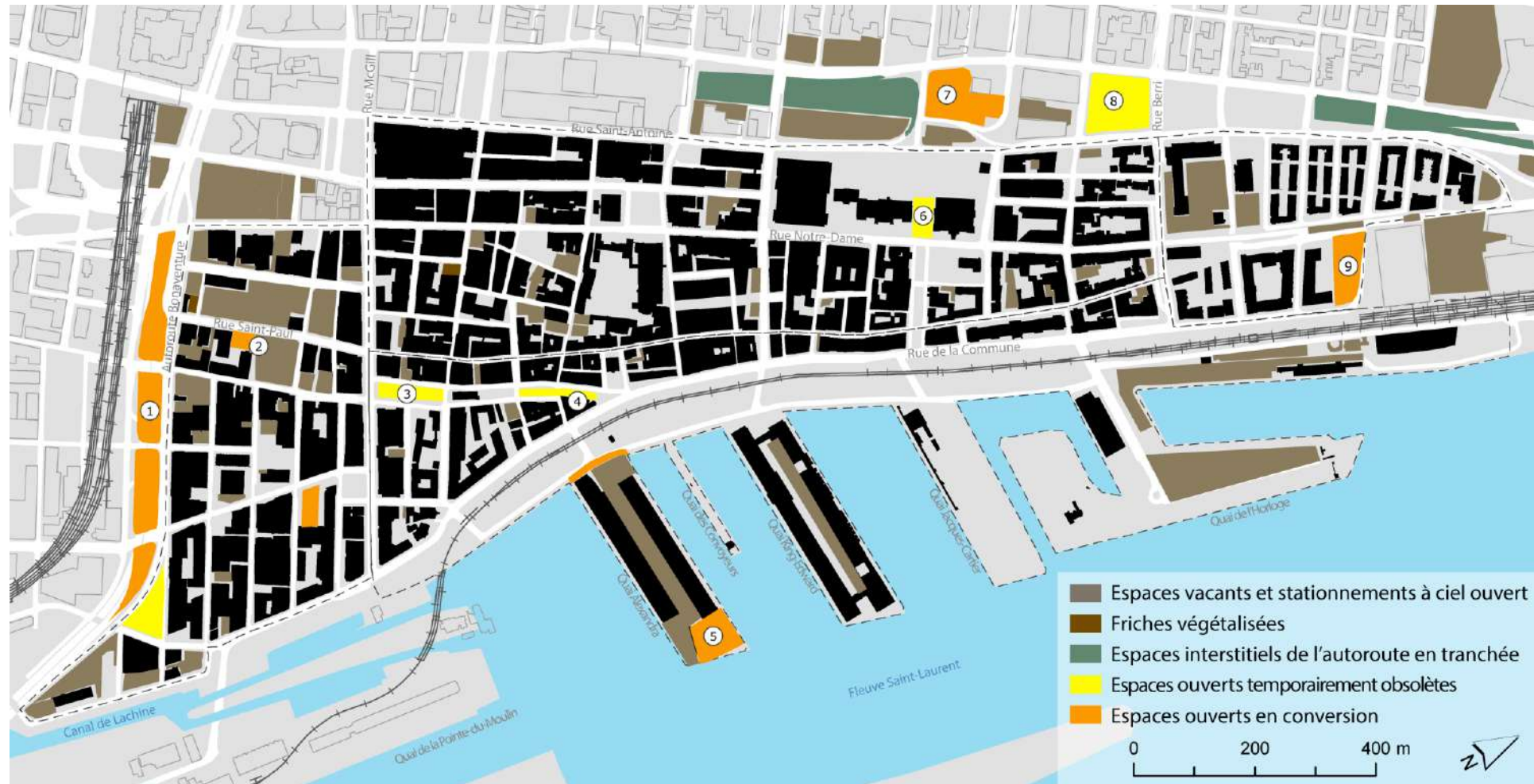
- 74,3% : enjeux de stationnement
- 57,4 % : « bruyant, congestionné, fréquenté par beaucoup trop de monde »

Entretiens

- 19 des répondants interviewés notent les bouchons de circulation majeurs constituent un enjeu majeur pour les résidents, mais aussi pour les visiteurs

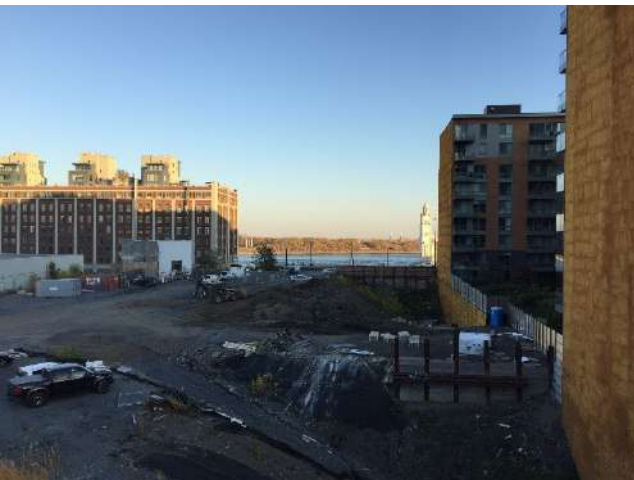
*« Mais dans le Vieux, même l'été, quand y'a beaucoup de touristes, c'est très plaisant! De marcher pis de rencontrer des gens. Pis de voir leur réaction! Moi je suis très fier de Montréal hein! »
(Rép#082)*

Type #5 Espaces obsolètes et interstitiels



Présence d'espaces obsolètes et interstitiels dans le Vieux-Montréal

Type #5 espaces obsolètes et interstitiels



« je déteste les terrains à ciel ouvert. Pour moi, ça devrait pas exister [...] je marchais pour venir, pis c'était... [...] Il en reste encore plusieurs grands espaces vides. Ça serait le fun que... qui est quelque chose de plus intéressant qu'un stationnement. » (Rép#493)



Enquête

- 14 répondants espèrent y voir aménager des parcs et des espaces verts : lieux de rassemblement citoyen ou « parcs cachés »
- Certains parlent d'y construire des écoles ou des commerces de proximité

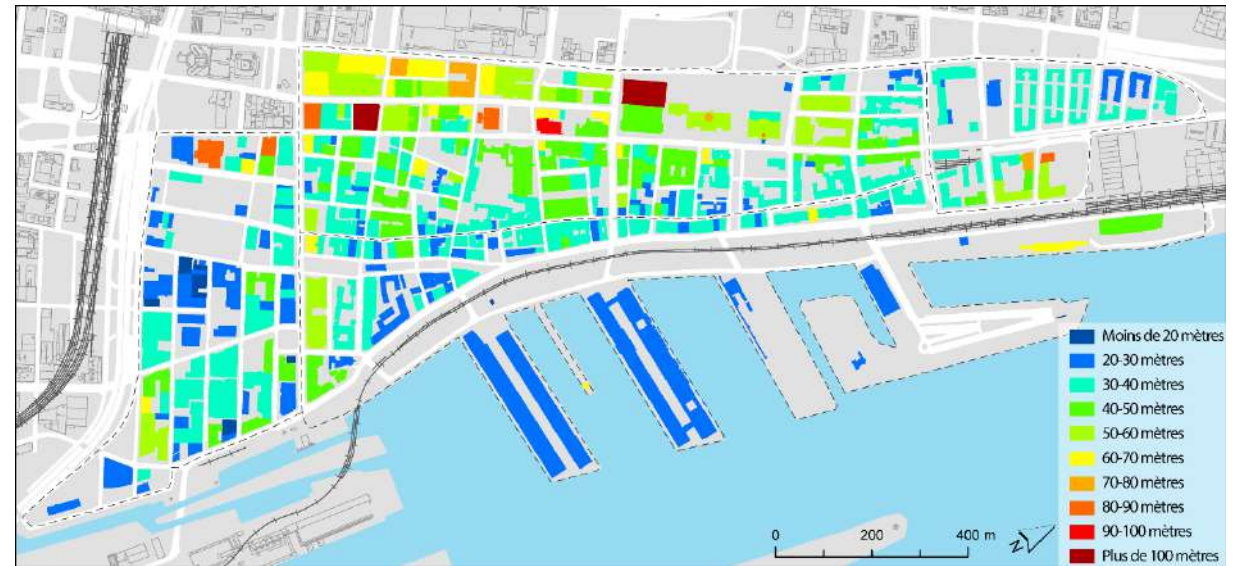


« Si on voit la quantité de nouveaux buildings, je pense que ça compense pas avec une zone verte. Avec des jardins, avec des... sinon on va être vraiment dans la jungle de béton. Et ça c'est pas santé. Mentalement, pour les gens. » (Rép#286)

Type #6 Percées visuelles et dégagements



Années de construction des immeubles du Vieux-Montréal
(échelle depuis avant 1900 à après 2010)



Hauteurs des immeubles du Vieux-Montréal
(échelle allant de moins de 20 mètres à plus de 100 mètres)

Type #6 percées visuelles et dégagements



« quand on est sur [le viaduc de] la rue Notre-Dame, on voit le Solano. Alors qu'avant c'était ouvert. Une perspective ouverte. Et ça ces perspectives-là, ça... C'est qui faudrait faire attention de pas avoir trop de grandes tours » (Rép#043)



« sur mon toit, sur le bord de la piscine, quand je suis arrivé là au début, on voyait le Five Roses, le canal Lachine! Bin, j'ai les apparts des gens qui sont là, qui étaient pas nécessairement censé avoir. Faque là, tu perdais aussi ta vue » (Rép#452)



On a bâti, à côté de chez moi, un condo de 18 étages [...] c'est que c'est bâti beaucoup trop près! On peut pratiquement... jaser avec le voisin de l'autre côté. Pis les gens avaient des terrasses! Des grandes terrasses! Bin y reverront le soleil de leur vie! » (Rép#300)

Message clé no.1



Tandis que la typologie de l'espace ouvert se transforme avec le processus de densification du quartier, **le traitement de l'espace ouvert occupe une place d'importance pour la satisfaction des résidents.**

Message clé no.2



La raison première des insatisfactions évoquées ne semblent pas être le manque d'espaces, mais plutôt **un déphasage entre les besoins** des résidents et la vision mise de l'avant pour le développement du quartier.

Message clé no.3



Les multiples orientations de développement exigent un partage et une mise en compétition, **amène alors la majorité des résidents à questionner leur place dans le quartier**, et vient alors nuancer les bénéfices planifiés lors de l'aménagement ou du ménagement d'espaces ouverts.

Conclusion

- **La création d'un milieu de vie satisfaisant et attractif requiert** des aménagement de qualité, mais surtout une attention fine portée à **la négociation entre les divers besoins** qui cohabitent dans la ville.
- **La densification n'est pas incompatible avec un usage résidentiel, mais le modèle de développement** qui semble prioriser des objectifs économique, touristique et internationalisé.
- **L'attrait et la vivabilité** des quartiers urbains compacts exigent l'élaboration d'une **vision commune afin de « réconcilier » les différentes représentations** de la ville et de l'espace ouvert urbain.



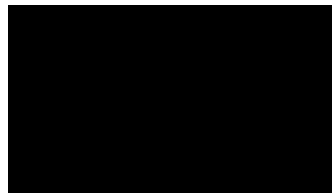
87e Congrès de l'ACFAS – 30 mai 2019

Densification urbaine et contribution des espaces ouverts à la satisfaction résidentielle



Ariane Perras
Doctorante en études urbaines
DEUT – UQAM
perras.ariane@courrier.uqam.ca

ESG UQÀM
École des sciences de la gestion
Université du Québec à Montréal



MitACS

Fonds de recherche
Société et culture
Québec