

D

Densification

# Les architectes au cœur de la solution

Emilie Laperrière

**S**ouvent décriée ou vue avec méfiance, la densification

contribue pourtant à la création de milieux urbains de qualité. Pour y parvenir, la participation des architectes s'avère toutefois incontournable.

La Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire (PNAAT), attendue depuis 40 ans par les architectes québécois et finalement dévoilée en juin dernier, place « une densification qui préserve la qualité des milieux de vie et qui s'avère pertinente pour les communautés » au cœur des enjeux.

Cette réflexion a de quoi réjouir le président de l'Ordre des architectes du Québec (OAQ), Pierre Corriveau, qui croit qu'il existe « une perception très négative de la densification en raison d'erreurs du passé ».

L'architecte Maxime-Alexis Frappier, associé et président d'ACDF Architecture, abonde dans le même sens. « Pour promouvoir la densification, il faut qu'elle soit meilleure », estime-t-il.



Pierre Corriveau assure néanmoins qu'il est possible de créer « des espaces de vie extraordinairement riches, où la notion de communauté est très forte, où les services

de proximité sont accessibles à pied, où vous ne perdez plus de temps dans les transports ». Cette responsabilité repose sur les épaules de l'architecte, selon lui.

De plus en plus, les architectes promouvoient la densification.

L'architecte Jean-François St-Onge, associé d'ADHOC architecture, explique que la contribution de ses collègues et de lui-même se décline en différents aspects. Leur

UNE POLITIQUE ATTENDUE

4

LA POLITIQUE NATIONALE DE L'ARCHITECTURE ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE S'ARTICULE AUTOUR DE QUATRE AXES: - DES MILIEUX DE VIES DE QUALITÉ QUI RÉPONDENT AUX BESOINS DE LA POPULATION; - UN AMÉNAGEMENT QUI PRÉSERVE ET MET EN VALEUR LES MILIEUX NATURELS ET LE TERRITOIRE AGRICOLE; - DES COMMUNAUTÉS DYNAMIQUES ET AUTHENTIQUES PARTOUT AU QUÉBEC; - UN PLUS GRAND SOUCI DU TERRITOIRE ET DE L'ARCHITECTURE DANS L'ACTION PUBLIQUE.

Source: Gouvernement du Québec



medl

CONCEPTEURS DE MILIEUX DE VIE



sensibilité et leur lecture du paysage permettent notamment de mettre en valeur les divers éléments, de créer un dialogue avec le passé. « Je crois aussi que les architectes doivent s'engager dans le débat, à l'instar des maires. »

Maxime-Alexis Frappier pense également que les architectes sont des acteurs primordiaux de la densification. « On travaille sur des projets qui contribuent à la société. » Les équipes multidisciplinaires regroupant tous les partenaires en amont d'un projet ont d'ailleurs de plus en plus la cote afin de réaliser des milieux de plus grande qualité.

Encore faut-il que les promoteurs, les élus et la population exigent cette qualité des architectes.

#### Bien densifier

Quand vient le temps de parler de densification heureuse, la mixité revient constamment dans le discours des architectes consultés. Et pour cause. « Proposer des milieux variés est essentiel. On veut que les résidents puissent être capables de travailler, de consommer et de se divertir à une distance de marche. Bref, on veut leur offrir une meilleure qualité de vie », résume Maxime-Alexis Frappier.

Pour ce dernier, la densification doit obligatoirement s'associer à de nombreux espaces publics, qui vont du parc à la placette, en passant par la ruelle. « Le défi est de trouver le juste milieu entre superficie habitée et superficie de jouissance. Pour convaincre quelqu'un de quitter sa maison de banlieue pour un projet dense, il faut lui offrir plus que ce qu'il a déjà. »

#### Encourager la qualité

La culture de la qualité en architecture ne fait pas partie de l'ADN du Québec, comme c'est le cas par exemple en France ou en Norvège, deux pays qui ont adopté une Politique nationale de l'architecture il y a plusieurs années.

*La culture de la qualité en architecture ne fait pas partie de l'ADN du Québec, comme c'est le cas par exemple en France ou en Norvège, deux pays qui ont adopté une Politique nationale de l'architecture il y a plusieurs années.*

Tout n'est pas perdu pour autant. « Un peu comme la culture en général, la culture de la qualité en architecture se développe, estime Jean-François St-Onge. Plus on en consomme, plus on en veut. » Celui-ci relève que le Québécois moyen voyage de plus en plus et qu'il voit de beaux exemples ailleurs. « Ça nous conscientise comme société. »

Comme l'architecte le souligne, plusieurs études montrent que la qualité architecturale augmente le bien-être et même la productivité.

#### Essentielle cohérence

Pour le président de l'OAQ, un projet de qualité répond d'abord au contexte dans lequel il s'insère. « Vous pouvez doubler la densité d'un quartier de bungalows avec des unités d'habitation accessoires sans que personne ne s'en rende compte », illustre-t-il.

Jean-François St-Onge renchérit : « Il faut placer l'humain au centre de la réflexion. Ça nous amène à travailler à échelle humaine avec une volumétrie adaptée à son contexte. La densification permet de créer des liens urbains. »

ADHOC essaie notamment de sculpter les volumes avec certaines avancées, de penser à l'espace piéton, de créer des points d'ancrage avec le voisinage et d'inclure des éléments surprenants tout en respectant le caractère du quartier.

« Dans l'avenir, la cohérence sera l'élément clé », avance Maxime-Alexis Frappier. Il souligne que chaque bâtiment ne peut pas être flamboyant, même s'il en faut. « L'architecte a un détachement, une vision plus globale, que le promoteur n'a pas nécessairement. L'intégration urbaine doit être remise à l'avant-plan. »

Pierre Corriveau insiste d'ailleurs sur le fait qu'un milieu dense réussi n'est pas un compromis. « C'est une amélioration. »



Selon Maxime-Alexis Frappier, associé et président d'ACDF Architecture, le défi est de trouver le juste milieu entre superficie habitée et superficie de jouissance.

**La meilleure solution de rangement pour les bottes**



**3x** moins cher + durable + de rangement



GALERIE PHOTOS



**1 888 725.2268**  
expert@rakabot.com

600+ installations commerciales | Solution brevetée



Dossier → Architecture

# Mode d'emploi pour une densification désirable

Emilie Laperrière

**L**a densification ne se résume pas qu'à une tour de 12 étages. Elle peut emprunter différents visages. Comment faire pour la rendre désirable? Tour

de la question avec quelques experts.

La densité ne tient au fond qu'à un chiffre: celui du nombre d'habitants sur une superficie donnée. Pour augmenter ce nombre, de multiples avenues s'offrent aux concepteurs.

Cette densification peut se traduire par l'ajout d'un

étage à une maison en rangée ou d'un logement au sous-sol d'une maison familiale. La transformation d'un bungalow en maison multigénérationnelle ou la conversion d'une ancienne manufacture en immeuble à logements constituent d'autres exemples.

La construction d'une unité d'habitation accessoire — un pavillon secondaire dans la cour, ce que permettent de plus en plus de municipalités au Québec — aussi. Ces façons de faire ne modifient pas radicalement le paysage.

La démarche n'est évidemment pas la même

pour Gaspé que pour Montréal. Les besoins non plus. «On compte 1100 municipalités au Québec. Ce n'est pas toujours évident de densifier pour celles qui ne comptent pas d'urbanistes», admet Catherine Boisclair, coordonnatrice aux pratiques collaboratives à l'organisme Vivre en ville.

## Repenser l'espace

Pour densifier de façon intelligente, une réflexion est de mise. «Il faut d'abord déterminer les secteurs propices à la densification. Ce sont souvent les quartiers centraux ou les anciens noyaux villageois qui sont près des emplois, du transport en commun et des services», avance Catherine Boisclair.

La spécialiste, qui a piloté l'initiative Oui dans ma cour! de 2018 à 2022, constate que les municipalités qui réussissent à optimiser la qualité de vie en même temps qu'elles densifient sont celles qui ont investi dans l'amélioration de l'espace public.

«Elles repensent la rue, créent de nouveaux parcs ou les aménagent mieux, installent des places publiques et mettent le tout en réseau pour que ce soit agréable de se déplacer autrement qu'en voiture. Bref, elles donnent envie d'occuper l'espace public et d'aller dans des commerces», explique-t-elle.

## Vision claire

Catherine Boisclair estime que les villes doivent encadrer le travail des promoteurs, privés et publics. «L'idée, ce n'est pas juste de parler de la hauteur. Pour la qualité du quartier, il faut aborder la largeur des bâtiments et leur marge de recul, le pourcentage d'espaces verts, la localisation et le nombre de stationnements...»

L'urbaniste émérite et

professeur titulaire à l'École d'urbanisme et d'architecture de paysage de l'Université de Montréal, Gérard Beudet, croit aussi que les municipalités ont un rôle crucial à jouer.

«Elles ne sont pas actuellement en position de leadership. Elles ne font qu'accompagner les promoteurs et après, elles s'étonnent quand ceux-ci tirent profit de leurs règles improvisées ou quand les projets sont reçus avec une tempête de protestation», déplore-t-il. La solution réside dans des règles du jeu bien définies, selon lui.

## Dialogue constructif

Gérard Beudet considère que les projets gagneraient à être mieux expliqués. «Avec les outils graphiques d'aujourd'hui, on peut très bien prendre un morceau de quartier et montrer de quoi aurait l'air la densification, comment elle rendrait le quartier plus agréable sans pour autant perdre l'entière part de ses attributs», dit-il.

En même temps, il ne se fait pas d'illusions. «La résistance à la densification est forte et elle va le rester. On l'a vue à Longueuil, à Saint-Lambert, à Saint-Bruno-de-Montarville, à Sillery. Elle va continuer de se manifester.»

Catherine Boisclair propose en outre d'humaniser la discussion en expliquant pour qui on densifie. Est-ce que nos enfants ou celui qui fait notre café tous les matins pourront se loger dans notre ville où le prix des maisons explose, par exemple?

«Ça ne veut pas dire qu'il faut accepter n'importe quoi. La discussion permet de réfléchir à la question et de trouver comment mieux densifier. Ensemble, nous réalisons de meilleurs projets.»

HEC  
MONTRÉAL

DÉCOUVREZ DE NOUVELLES  
PERSPECTIVES

Un des 20 projets  
les plus attendus  
au monde, selon  
la revue Domus

- ARCHITECTURE CONTEMPORAINE ET DURABLE
- LIEU INTÉGRÉ ET RESPECTUEUX
- ESPACE D'ÉCHANGES ACCUEILLANT ET DYNAMIQUE

hec.ca/centre-ville

SQUARE-VICTORIA-OACI

BIENTÔT  
AU CENTRE-VILLE

S106-27482



Dossier → Architecture

# Densifier pour lutter contre les changements climatiques

**I**ndonations, vagues de chaleur, érosion côtière: les villes du Québec doivent de plus en plus faire face aux conséquences des changements climatiques. La densification fait-elle partie de la solution?

Les pluies diluviennes qui se sont abattues sur le sud de la province en septembre illustrent bien l'effet des changements climatiques sur les municipalités et leurs infrastructures.

«On a plusieurs aléas climatiques en raison du réchauffement au Québec. Le problème, c'est la vulnérabilité du bâti à ces changements», explique Stéphanie Lopez, conseillère en bâtiments et en infrastructures vertes à l'organisme Vivre en ville.

«Les bâtiments représentent une grande source d'émissions de gaz à effet de serre et de pression sur les ressources naturelles. Ils contribuent au réchauffement de la planète, mais ils y sont aussi exposés», souligne Stéphanie Lopez.

Pour passer l'épreuve du temps, les constructions

doivent à la fois être bien construites et être en mesure de s'adapter. Voilà pourquoi les choix architecturaux ont autant de poids.

«Aujourd'hui, on emploie des matériaux qui ne sont souvent pas locaux et qui ne sont pas adaptés à nos conditions climatiques», se désole la conseillère de Vivre en ville. Cette dernière ajoute que le Québec compte des réglementations qui favorisent les bâtiments très étanches afin de sauvegarder l'énergie. Or, pendant les vagues de chaleur, on doit les climatiser.

En plus d'une sélection plus réfléchie des matériaux, Stéphanie Lopez prône une certaine sobriété de construction. «Il faut réhabiliter et rénover ce qu'on a déjà. On peut convertir aussi, transformer notamment le surplus de bureaux en logements.» Pour les nouvelles bâtisses, elle miserait sur une architecture modulaire, qui s'adapte aux besoins futurs.

Selon la spécialiste, cette adaptabilité s'applique également aux usages. «Il

faut allonger la durée de vie des bâtiments et faire en sorte qu'ils soient pleinement utilisés. Par exemple, on a plein d'immeubles qui sont remplis le jour et vides le soir, comme les bureaux ou les stationnements au centre-ville. Il faut trouver d'autres usages plutôt que de construire, construire, construire.»

## Ville résiliente

Au-delà du bâtiment lui-même, la résilience des villes passe aussi par la densification. «En freinant l'étalement urbain, ça permet de protéger nos milieux naturels, notamment nos milieux humides dont on a besoin. Ça permet aussi de préserver nos terres agricoles», estime Catherine Boisclair, coordonnatrice aux pratiques collaboratives à l'organisme Vivre en ville.

En planifiant la densification à l'échelle d'un quartier, les municipalités qui font bien les choses vont également repenser l'espace public et ajouter plus de verdissement.

Elles en profiteront au passage pour aménager des infrastructures végétalisées, capables de gérer les eaux de pluie.

Cette stratégie ne concerne pas que les secteurs résidentiels. «Les zones anciennement industrielles ou les sites commerciaux avec une prédominance d'asphalte peuvent être repensés, verdifiés», illustre Catherine Boisclair.

## Une stratégie globale

L'urbaniste émérite et professeur titulaire à l'École d'urbanisme et d'architecture de paysage de l'Université de

Montréal, Gérard Beaudet, croit que la densification à elle seule ne réussira pas à sauver la planète.

«La densité n'entraîne pas automatiquement des changements de comportements», rappelle-t-il. «Il y a beaucoup de cellules de densité qui ont été construites dans les 15 dernières années dans la région de Montréal qui ne sont absolument pas associées à un transport en commun de qualité. Les services de proximité y sont inexistantes ou presque. Les gens sont donc aussi dépendants de la voiture que s'ils habitaient dans un bungalow»,

déplore Gérard Beaudet.

Pour ce dernier, Mirabel est un exemple de ce qu'il faut éviter. «À proximité de l'autoroute, un quartier est en construction avec des immeubles à forte densité. Pourtant, les habitants continueront de se déplacer en auto. C'est contre-productif par rapport aux défis auxquels nous sommes confrontés aujourd'hui.»

N'empêche, Gérard Beaudet est convaincu que la densification fait partie de la solution. Mais celle-ci devra s'inscrire dans une stratégie globale d'aménagement du territoire pour être efficace. — E.L.

## Les principales répercussions économiques et environnementales de la densification

- La densification des quartiers centraux permet aux villes de se raccorder aux infrastructures existantes et donc de réduire les coûts.
- Elle permet de protéger nos terres arables et ainsi de conserver le circuit court entre l'agriculteur et la table.
- Elle soutient une meilleure desserte en transport collectif.
- Elle réduit considérablement la quantité de matériaux de construction d'un projet. Un multiplex aura par exemple besoin d'un seul toit et d'une seule fondation pour plusieurs logements.
- Elle entraîne une mutualisation des services et encourage l'économie du partage, comme BIXI ou Communauto.
- Elle favorise les déplacements actifs. — E.L.

## Construire un réseau de transport structurant



Tramway de Québec, STGM | Daoust Lestage Lizotte Stecker

Forte de sa vaste expérience en transport collectif, STGM offre une vision intégrée de la mobilité au cœur du développement urbain, en planifiant et en concevant des infrastructures de transport durables.

## Assurer une densification responsable



Dossier → Architecture

# Six projets exemplaires en la matière

Emilie Laperrière

**U**ne densification qui optimise la qualité de vie, qui a du sens pour la collectivité et qui s'intègre harmonieusement dans son environnement? Oui, c'est possible. La preuve en sept exemples, ici et ailleurs.

**1. Vancouver**  
À l'autre bout du pays, Vancouver a une longueur d'avance en matière de densification. La ville a réfléchi longue-

ment à la question. Et ça paraît. « Vancouver a mis en place des principes de développement très clairs », souligne l'architecte Maxime-Alexis Frappier, qui est familier avec la cité de verre, où il compte plus d'une réalisation.

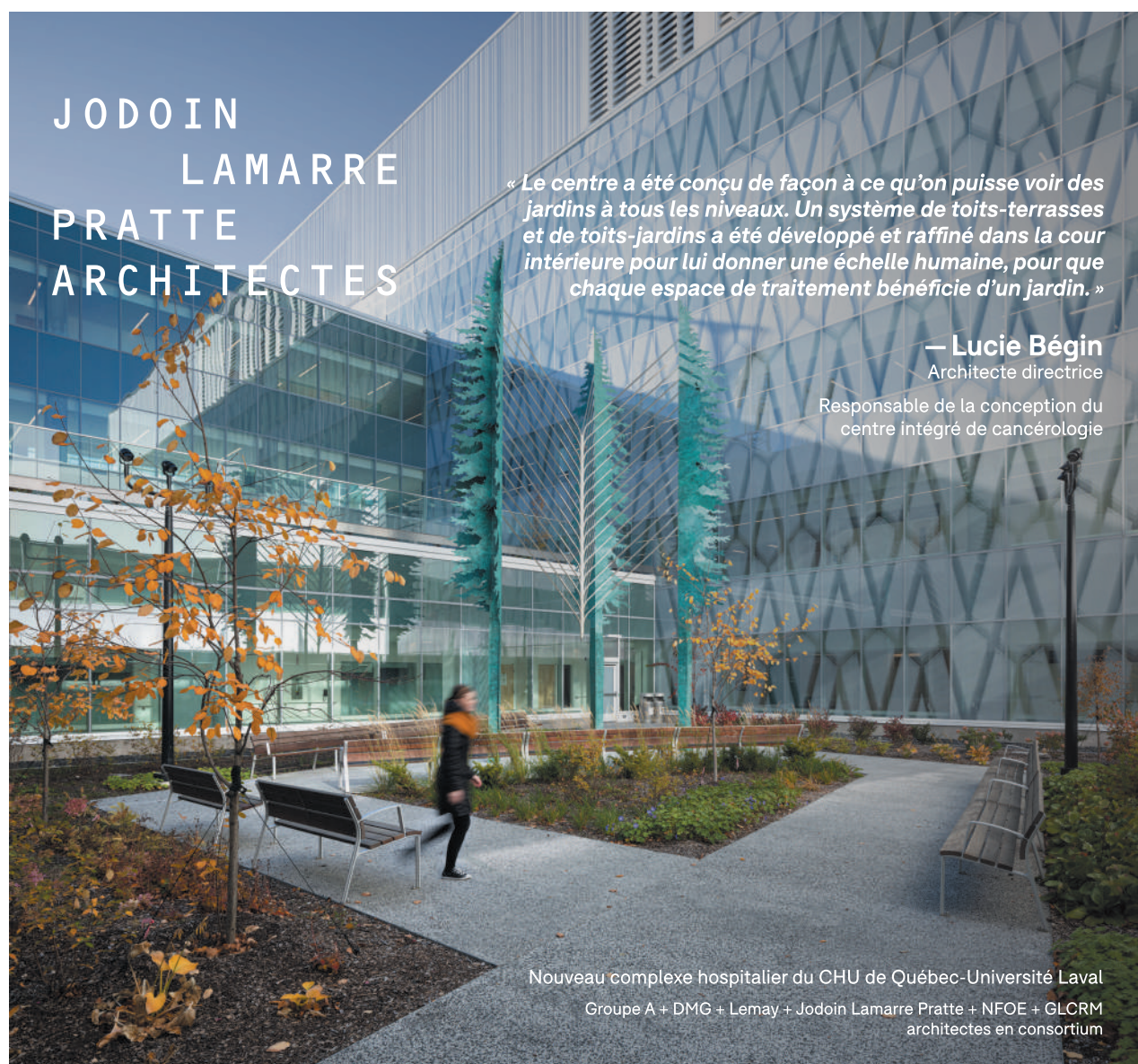
Elle compte par exemple 27 cônes de vision, qui sont en fait des axes qui préservent les vues sur les montagnes et l'eau. Ceux-ci sont géoréférencés, modélisés en 3D et, surtout, impossibles à transgresser. « Les gens pensent que c'était une question de design, mais on a dû tronquer les



Les tours Duo, conçues sur une ancienne friche ferroviaire dans le 13<sup>e</sup> arrondissement à Paris, participent à la régénération du quartier, notamment grâce à sa mixité.

construire la ville sur la ville et y créer une destination », détaille Stéphane Villemain, vice-président à la responsabilité sociale d'entreprise du constructeur québécois.

La qualité de vie passe ici par la mixité. « Le quartier complet est en renouveau. On voit se développer autour d'autres projets de logement, de services. Le transport collectif est facilement accessible et les tours favorisent le transport actif, avec plus de stationnements pour les vélos que pour les voitures. » L'auditorium sera aussi accessible aux gens du voisinage, tout comme l'espace vert.



JODOIN  
LAMARRE  
PRATTE  
ARCHITECTES

« Le centre a été conçu de façon à ce qu'on puisse voir des jardins à tous les niveaux. Un système de toits-terrasses et de toits-jardins a été développé et raffiné dans la cour intérieure pour lui donner une échelle humaine, pour que chaque espace de traitement bénéficie d'un jardin. »

— Lucie Bégin  
Architecte directrice

Responsable de la conception du centre intégré de cancérologie

Nouveau complexe hospitalier du CHU de Québec-Université Laval  
Groupe A + DMG + Lemay + Jodoïn Lamarre Pratte + NFOE + GLCRM  
architectes en consortium

arrêts de la tour Grosvenor Pacific de 45 degrés parce qu'elle chevauchait l'un des cônes de quelques centimètres. »

Vancouver a aussi un grand souci de l'expérience piéton, selon Maxime-Alexis Frappier. « On nous demande ce qu'on fait pour améliorer l'espace public, si on a ajouté des protections contre la pluie, si on a des commerces, une promenade piétonne qui traverse le site... C'est une préoccupation constante. »

**2.**

**Paris**

À Paris, Ivanhoé Cambridge signe avec l'architecte Jean Nouvel les tours Duo. Conçues dans le 13<sup>e</sup> arrondissement sur une ancienne friche ferroviaire, elles participent à la régénération du quartier.

« L'ensemble à usage mixte, qui comprend des bureaux, des commerces et un hôtel, s'intègre dans une zone en développement. On vient vraiment

**3.**

**Malmö**

À Malmö, en Suède, le projet Bo01 — cité de demain — a retenu l'attention de l'architecte Jean-François St-Onge. Ce projet a permis de transformer un ancien chantier naval pollué en un quartier vert et durable.

« J'ai toujours beaucoup aimé cette réalisation. C'est un projet mixte excessivement complexe, complet, avec du travail, des industries, des bureaux, du logement également. Le milieu de vie a été développé de façon organique », s'enthousiasme-t-il. Lors de sa visite, en 2010, le quartier était récent, mais « donnait l'impression d'être dans une vieille ville européenne ».

**4.**

**Montréal**

Issu du concours international Reinventing Cities de l'organisme C40, en 2019, le projet Haleco se



Le projet Bo01, à Malmö, en Suède, a permis de transformer un ancien chantier naval pollué en quartier vert et durable.

*La résidence Bilodeau-Larrivée marie avec brio l'architecture du 20<sup>e</sup> siècle avec des éléments contemporains, la brique rouge familière du quartier à la tôle argentée de l'extension. Le nouvel étage s'harmonise aussi bien avec les immeubles voisins desquels il reprend la hauteur, la forme et l'alignement.*

base sur la collaboration. Le complexe à usage mixte, imaginé par ACDF Architecture et L'Éuf Architectes, transformera un secteur situé à l'intersection du Vieux-Montréal et de Griffintown. Le site accueillera d'ici 2024 plus de 300 logements, 40 logements commu-

nautaires, des bureaux et un espace communautaire réservé à l'économie circulaire.

« Ce qui m'apparaît intéressant, c'est que c'est une densification qui ramène la nature en ville, car 57 % de la superficie sera végétalisée. L'ensemble comprendra une ferme urbaine, un espace maraîcher, des arbres fruitiers, un jardin communautaire en plus des espaces verts. »

Toujours à Montréal, le président de l'OAQ estime que le 21<sup>e</sup> arrondissement, un ensemble résidentiel de Prével sur la rue Saint-Paul Ouest, est une belle réussite.

« C'est une tour bien pensée, avec des percées visuelles et des commerces de proximité. Elle comprend au sol une place publique où les jeunes jouent, les parents se croisent et les voisins échangent. Le sentiment de collectivité est très fort. Chaque fois que je passe devant, je souris », assure Pierre Corriveau.

## 5.

**Québec**

C'est une réalisation toute simple de densification douce que Catherine Boisclair donne pour sa part en exemple. « Dans le quartier Saint-Jean-Baptiste, à Québec, on a ajouté un

étage à un triplex pour le transformer en habitation multigénérationnelle.


Toute la famille, une mère et ses trois filles habitent maintenant dans les quatre logements », explique la coordonnatrice aux pratiques collaboratives à l'organisme Vivre en ville.

La résidence Bilodeau-Larrivée marie avec brio l'architecture du 20<sup>e</sup> siècle avec des éléments contemporains, la brique rouge familière du quartier à la tôle argentée de l'extension. Le nouvel étage s'harmonise aussi bien avec les immeubles voisins desquels il reprend la hauteur, la forme et l'alignement.

## 6.

**Saint-Bruno-de-Montarville**

Saint-Bruno a récemment fait les manchettes en raison d'un quartier dense qu'elle construira loin du centre-ville. Mais la ville peut aussi servir d'exemple.

Grâce à ADHOC, un terrain qui n'abritait qu'une maison unifamiliale compte désormais 14 maisons en rangée. « Ça crée un milieu de vie central, où chacun a quand même sa cour privée ainsi qu'accès à une cour centrale », estime Jean-François St-Onge. 

# Nous créons un MONDE meilleur un projet À LA FOIS.

Architecture  
Design d'intérieur  
Architecture de paysage  
Développement durable  
Design urbain  
Gestion de projet



**gmad**

www.gmad.ca



Dossier → Architecture

# Donner la parole aux maires

Emilie Laperrière

**M**ontréal, Laval et Granby: trois villes, trois maires, des défis différents, mais une même volonté de densifier intelligemment. *Les Affaires* a discuté de cette question cruciale avec les élus Valérie Plante, Stéphane Boyer et Julie Bourdon.

**Les Affaires — Quel est l'effet de la densification sur l'économie locale ?**

**Valérie Plante (V.P.)** — La densification amène une diversité des usages dans les nouveaux quartiers, un

dynamisme économique. Même dans les quartiers existants, ça permet de revitaliser les artères, comme le long de la ligne bleue.

**Stéphane Boyer (S.B.)** — Les citoyens nous disent souvent qu'ils aimeraient avoir un café, une boulangerie, une pharmacie près de chez eux. Pour un boulanger, s'installer dans un quartier de maisons unifamiliales n'a pas vraiment de sens. Il n'y a pas assez de clients potentiels. Dans un quartier plus dense, ça devient intéressant. Les entreprises ont aussi accès à plus de main-d'œuvre. C'est un cercle vertueux.

**L.A. — Comment peut-on mobiliser la population ? Julie Bourdon (J.B.)** —

Quand on reçoit un papier qui nous invite à une consultation publique pour un projet de densification derrière chez nous, on ne sait pas à quoi s'attendre. Ça crée de l'incertitude et c'est normal. Il faut informer les citoyens et les amener à participer.

**V.P.** — Pour éviter le réflexe du « pas dans ma cour », il faut travailler en amont. Par exemple, pour le site Louvain Est dans Ahuntsic-Cartierville, les citoyens sont impliqués depuis le début. On peut ainsi entendre leurs rêves pour le quartier et expliquer les raisons de densifier. Le plan particulier d'urbanisme est aussi un grand exercice où citoyens, groupes d'intérêt, chercheurs et promoteurs peuvent se prononcer sur l'avenir de la ville.

**S.B.** — Il faut montrer des exemples positifs. Laval compte 130 000 maisons unifamiliales. C'est notamment possible d'ajouter un logement au sous-sol ou dans le garage. Sans façonner le visage du quartier, ça crée un revenu pour la famille et ça augmente un peu le nombre de résidents.

**L.A. — Comment peut-on collaborer avec les partenaires privés ?**

**J.B.** — Granby a demandé à la firme d'urbanisme L'Arpent d'élaborer un plan de densification. En parallèle, on travaille sur une politique d'habitation en collaboration avec les organismes communautaires et les promoteurs. On connaît ainsi les besoins en logements et les endroits où on veut densifier.

**V.P.** — Montréal a décidé de créer une cellule facilitatrice, notamment dans Ville-Marie. Elle réunit les fonctionnaires en urbanisme de l'arrondissement, les promoteurs immobiliers et les constructeurs pour assurer une conversation constante sur nos positions respectives. On vient aussi de nommer un directeur général adjoint au développement économique, qui s'occupera notamment de la stratégie immobilière.

**L.A. — Faut-il revoir la fiscalité des municipalités pour encourager la densification ?**

**V.P.** — Il faut la transformer pour plein de raisons. C'est un modèle complètement dépassé. Quand on densifie, ça amène des défis pour créer des

infrastructures. Les citoyens s'attendent aussi à des services et à des espaces verts proches. Tout ça coûte très cher. Les municipalités doivent diversifier leurs sources de revenus. Ce n'est pas normal que 70 % de nos revenus dépendent de la taxe foncière.

**S.B.** — En ce moment, ça coûte parfois plus cher d'habiter dans un logement plus dense à cause de la façon dont les lois permettent aux villes de taxer. Si on tient pour acquis que la densification est bien pour la société, on devrait encourager le concept.

**L.A. — Quels sont les principaux défis à la densification ?**

**S.B.** — Faire une densité qui s'intègre dans la collectivité, convaincre les promoteurs de faire de bons projets, adapter nos règlements pour aller dans ce sens... Bref, c'est avec un mélange de sensibilisation, d'implication, d'encadrement réglementaire et fiscal qu'on va créer un consensus en faveur de la densification.

**V.P.** — En plus du défi fiscal, les projets de densification doivent s'inscrire dans la lutte aux changements climatiques et

respecter le caractère unique des quartiers.

**J.B.** — Après l'acceptabilité sociale, le défi est d'avoir l'espace pour densifier. Sinon, ça prend de la volonté politique pour aller de l'avant.

**L.A. — Comment peut-on favoriser la qualité architecturale dans les projets de densification ?**

**V.P.** — Il y a tellement d'exemples réussis d'intégration de modernité à des ensembles patrimoniaux. À Montréal, on veut s'éloigner du façadisme [qui consiste à conserver seulement la façade d'un immeuble patrimonial]. Les concours architecturaux garantissent une intégration réussie avec les objectifs de densification.

**J.B.** — On aimerait pouvoir donner des points pour la qualité architecturale. On se retrouve aussi pris parfois avec des entrepreneurs parce qu'on procède par appels d'offres. On peut quand même inclure le volet architectural dans nos appels d'offres pour avoir de beaux projets. 🗨️

*Les propos ont été édités à des fins de concision.*

**artesa**

ARCHITECTES CONCEPTEURS

7 PROJETS LAURÉATS  
AU CONCOURS GRANDS PRIX  
DU DESIGN DEPUIS 2020  
ARCHITECTURE ET DESIGN INTÉRIEUR



## Les firmes d'architecture, au cœur de la qualité de notre cadre de vie

Trouvez un bureau d'architectes en fonction  
de votre besoin : [aappq.qc.ca](http://aappq.qc.ca)



Association  
des Architectes  
en pratique  
privée du Québec



Dossier → Architecture

# La ville à échelle humaine expliquée

**A**rchitectes et urbanistes s'entendent sur l'importance de créer des milieux de vie à échelle humaine. Au-delà de l'expression, en quoi consiste exactement cette notion? Voici cinq éléments pour la comprendre.

## Repenser la rue

Une ville conçue pour les personnes n'est pas forcément destinée à l'automobile. Une rue à échelle humaine fait donc passer les piétons d'abord. Comme l'explique l'organisme Vivre en ville, cela se traduit notamment par l'implantation de traverses sécuritaires et de trottoirs confortables avec des places où se poser, comme des bancs ou des terrasses, ainsi que par des mesures d'apaisement de la circulation.

Le projet Rues conviviales, du Centre d'écologie urbaine de Montréal, va dans ce sens en recentrant leur aménagement «sur les personnes qui l'utilisent plutôt que sur les véhicules qui l'empruntent». La rue devient accessible à tous, peu importe l'âge ou les capacités. En réduisant l'espace consacré à la voiture, on favorise aussi les transports actifs.

## Animer l'espace piéton

L'architecte Maxime-Alexis Frappier estime qu'une ville à échelle humaine porte une grande attention à l'expérience piéton. Le projet Vivre — un immeuble de 225 logements sur huit étages dans un secteur industriel d'Outremont — en est un bon exemple. «On a convaincu le promoteur de ramener les espaces communs au rez-de-chaussée plutôt que sur le toit. Ça contribue à l'animation de la rue», explique l'associé et président d'ACDF Architecture.

Pour ce dernier, il est primordial que les tours ne fassent pas seulement de l'ombre aux passants. Elles doivent créer une interaction avec eux. Il pense également que Montréal est une ville UNESCO de design surtout pour les 10 premiers pieds de hauteur à partir du trottoir.

«Ce n'est pas notre architecture qui nous démarque. C'est la façon dont les Portugais plantent leurs tomates en façade, sur de l'Esplanade. C'est le piano urbain au coin de la rue Waverly, la terrasse du café Olympico... C'est toute l'énergie créée à cette échelle qui fait en sorte qu'on aime vivre ici.»

## Miser sur la mixité

Plutôt que de bâtir des quartiers uniquement résidentiels et d'autres secteurs pour les commerces, une ville à échelle humaine fait cohabiter tous les usages. Et c'est tant mieux, croit Jean-François St-Onge, architecte associé d'ADHOC Architecture.

«Il y a plein d'avantages à la mixité», dit-il. Il donne en exemple le projet Canoë dans Hochelaga-Maisonneuve, que le promoteur imaginait seulement résidentiel. «Il comptera une garderie, une épicerie... Ça permet de desservir les nouveaux résidents, mais aussi l'ensemble de la communauté.»

## Créer des lieux d'échange

La ville à échelle humaine propose également des espaces publics nombreux et bien pensés. «Ça ne se chiffre pas nécessairement en pieds carrés, précise Maxime-Alexis Frappier. Ça peut être des parcs, des endroits de contemplation, des placettes ou des ruelles. Il faut avoir une variété d'espaces publics qui répondent à différents modes de vie.» Ainsi, on



Pierre Corriveau estime que Le Plateau-Mont-Royal est un quartier qui favorise l'échange entre les citoyens.

conçoit des lieux d'interaction.

Le président de l'Ordre des architectes, Pierre

Corriveau, remarque d'ailleurs que Le

Plateau-Mont-Royal est un quartier qui favorise les

échanges entre les citoyens. «La qualité de vie y est extraordinaire. Les enfants courent dans les rues, on discute avec le voisin en étendant le linge. Ça crée un sentiment de communauté très fort», illustre-t-il.

## Concevoir des expériences

Pour que les habitants s'approprient la ville, ils doivent avoir envie de la parcourir. Les architectes doivent donc miser sur la cohérence et ramener l'intégration urbaine à l'avant-plan. «Chaque bâtiment ne peut pas être flamboyant, souligne Maxime-Alexis Frappier. Comme en musique,

certains doivent jouer le basson derrière pour accompagner le premier violon. C'est ainsi qu'on crée une harmonie.»

Une architecture diversifiée, qui limite les îlots de chaleur ou les corridors de vent, et qui offre aux piétons des éléments intéressants à découvrir aux premiers étages des édifices, contribue à la qualité des milieux de vie. «Ce qu'on aime d'une ville, c'est marcher et se dire "Oh, ça, c'est cute!" Il faut générer des surprises et du rythme pour éviter que ce soit aliénant. C'est de cette façon que l'être humain se sent bien.» — E.L.

# Agence

# Spatiale



info@agencespatiale.ca

Nous formons l'espace et déformons le temps.