

**PROJET DE
DÉVELOPPEMENT DU
SITE LOUVAIN EST**

Pistes de renforcement
de l'acceptabilité
sociale

Par Justine Couture
École d'urbanisme et d'architecture
du paysage
Faculté de l'aménagement,
Université de Montréal

TABLE DES MATIÈRES

Introduction

Partie 1 : Favoriser une démarche de planification incrémentale et interactive

- Définition
- Recommandations

Partie 2 : Le dialogue avec les citoyens

- Définition
- Recommandations

Partie 3 : Approche Vivre en ville

- Grille d'autoévaluation

Partie 4: Pistes de réponses aux préoccupations des riverains

- Densité
- Mixité
- Bonification des verts
- Stationnement et circulation automobile
- Sécurité
- Implication citoyenne

Conclusion

INTRODUCTION

Le projet de réaménagement du site Louvain Est vise entre autres à répondre aux besoins du quartier Ahuntsic-Cartierville en matière de logement pour les grandes familles et pour la population vieillissante (Chantier Habitation Ahuntsic, 2014). Ce site et ses aménagements s'implantent dans un quartier résidentiel et auront un impact certain sur la dynamique du secteur. Ainsi, pour pouvoir donner lieu à une densification harmonieuse du quartier, le comité de pilotage de Solidarité Ahuntsic (un acteur local qui participe activement au développement du projet, faisant partie du Bureau de projet partagé de la Ville de Montréal) a mis sur pied un comité de Bon voisinage. Ce dernier a pour mission d'établir un canal de communication régulier avec les voisins immédiats du site et d'identifier les enjeux et les opportunités en lien avec le développement de celui-ci (Cotte, 2020).

Au sein de ce comité, composé d'une dizaine de riverains, les participants sont invités à donner leurs impressions, à proposer des solutions, mais aussi à partager leurs préoccupations face au projet. Lors de la rencontre du 21 octobre 2020, nous avons pu déceler, à travers les commentaires des riverains, cinq grandes préoccupations qui se déclinent ainsi :

1. La densité et son impact sur la sécurité du voisinage;
2. La mixité;
3. La quantité d'espaces verts;
4. Le stationnement et la circulation automobile;
5. La véritable portée de l'implication citoyenne.

L'objectif du présent travail consiste à répondre au mandat qui nous a été donné par le comité de pilotage Louvain Est, énoncé ainsi : comment favoriser la participation des résidents des quartiers avoisinants à la concrétisation de la vision du projet dans la vie de quartier ? En d'autres termes, comment créer les conditions favorables à l'émergence d'une véritable dynamique à la faveur de l'émergence d'un quartier de forte densité à proximité ?

Pour pouvoir répondre à ses questions, nous avons divisé le présent document en quatre. Les trois premières parties proposent des outils pour pouvoir renforcer le dialogue avec les riverains. Nous nous penchons donc en premier lieu sur les principes de la planification incrémentale et interactive, qui représente le degré le plus élevé de la participation citoyenne dans un projet et qui permet la production de connaissances empiriques à partir des savoirs profanes des citoyens. En deuxième partie, nous explorons la facilitation qui favorise les discussions justes et ouvertes. Finalement, la troisième partie synthétise la démarche préconisée par l'organisme Vivre en ville dans sa trousse de bon voisinage. Nous estimons que cette dernière permettra au comité de pilotage de mesurer et rendre plus fécondes ses interventions.

L'objectif de la dernière partie consiste à renforcer l'acceptabilité sociale du projet en fournissant des éléments de réponses aux préoccupations des riverains. Elle vulgarise donc des principes urbanistiques qui permettront aux voisins de mieux comprendre les intentions du projet. Elle appuie également son argumentaire d'exemples de projets réussis, pouvant potentiellement inspirer la démarche pour l'aménagement du site Louvain Est.

Pour pouvoir parvenir à ce résultat, nous avons rassemblé et épluché la documentation scientifique et pratique (dont la trousse Vivre en ville) sur le phénomène « pas dans ma cour ». Notre objectif était d'y découvrir des méthodes pour pouvoir renforcer l'adhésion et l'acceptabilité du projet. Il faut toutefois noter que, bien que la littérature sur le phénomène soit exhaustive, elle présente principalement les écueils rencontrés face aux projets d'aménagement. Elle demeure plutôt vague lorsqu'il s'agit de fournir des solutions. Nous avons toutefois pu constater que les préoccupations manifestées par les riverains du projet Louvain Est n'étaient pas uniques, mais très répandues lorsqu'il est question de tels projets. Nous avons également recensé des projets qui répondaient à ces préoccupations par leur aménagement. Nous avons également procédé à des entrevues avec les chercheurs Annick Germain et Juan Torres qui ont orienté nos recherches notamment en nous orientant vers la question de la production de connaissances telles que proposées par Émond (2019). Finalement, nous avons réorienté nos recherches autour de la question de la gouvernance (qui s'intéresse aux interactions entre les parties prenantes), comme le suggère Riel-Salvatore (2006) dans son approche du projet Benny Farm. Nous avons ainsi découvert les pistes de la planification incrémentale et interactive, ainsi que la méthode facilitative.

Favoriser une démarche de planification incrémentale et interactive

OBJECTIF

Dans cette section, nous explorons d'abord la définition de la planification incrémentale et interactive. Nous offrons ensuite des recommandations pour sa mise en œuvre. Cette méthode favorise la participation citoyenne et contribue à un meilleur degré d'acceptabilité pour les citoyens. Ceci s'explique par le fait qu'ils ont la possibilité de faire entendre leurs idées et leurs préoccupations et qu'ils sont impliqués au cœur même du processus de développement du projet. Cette méthode permet également aux autorités de travailler avec un éventail plus large de connaissances. En combinant les savoirs théoriques des professionnels aux connaissances empiriques et profanes des citoyens, il est possible de parvenir à des solutions innovantes.

DÉFINITION

Selon Roy-Baillargeon (2016, p.5.), l'approche incrémentale «constitue une clé de la construction de l'acceptation» sociale. Cette approche se base sur les décisions. Elle s'oppose, de cette manière, à l'approche rationnelle globale, qui se base plutôt sur la théorie et une vision préconçue des projets (Roy-Baillargeon, 2016, p.3). L'approche incrémentale et interactive favorise une implication citoyenne qui se situe au plus haut degré de la typologie proposée par Arnstein (1969) (voir annexe). Elle donne ainsi le «pouvoir au citoyen». Elle rallie des acteurs de tous les horizons autour d'un exercice de planification consensuelle (Roy-Baillargeon, 2016, p.7) et «s'appuie sur une mobilisation sociale élargie et sur une prise en main collective grâce au dialogue et à l'échange entre les acteurs» (Roy-Baillargeon, 2016, p.7). L'approche incrémentale envisage la prise de décision par de multiples acteurs comme un processus éclaté

et disjoint. Dans ce contexte, les décisions s'effectuent par étapes et s'appuient sur les résultats des actions passées et non sur une projection en amont de la mise en œuvre du projet. L'incrémentalisme donne lieu à des «améliorations marginales successives par essais, erreurs et corrections en fonction des moyens disponibles» (Roy-Baillargeon, 2016, p.3).

C'est donc une approche de planification par petits pas. Elle implique d'avancer au fur et à mesure des résultats observés. De cette façon, les parties prenantes ont la possibilité d'évaluer les résultats des actions mises en place avant de passer à la prochaine étape du projet. Dans cette perspective, l'approche interactive et incrémentale « accroît la capacité de production et de mise en œuvre de la planification par ses responsables » (Roy-Baillargeon, 2016, p.7).

RECOMMANDATIONS

1

Il est nécessaire de permettre aux acteurs civiques de s'exprimer sur le contenu et les finalités de l'aménagement plutôt que de les abandonner aux experts. Pour ce faire, il faut savoir embrasser le flou, l'incertitude et la complexité caractéristique de l'action collective qui rassemble les points d'une variété de contextes particuliers. Ainsi, il faut recadrer la planification et l'aménagement pour qu'ils puissent accueillir le foisonnement d'opinions et les révisions fréquentes (Roy-Baillargeon, 2016, p.5)

2

Comme le mentionne Gauthier (2011), Roy-Baillargeon (2016) et Émond (2019), il est essentiel d'accorder une véritable légitimité à l'apport civique qui se présente comme un acteur incontournable. Son ancrage territorial lui garantit une expertise qui confère au projet « plus de profondeur et d'adéquation sociale et environnementale » (Roy-Baillargeon, 2016, p.7).

3

Éviter de cantonner la population et la société civile dans une position passive de récepteurs d'un discours convenu. Ils doivent plutôt sentir qu'ils sont sollicités à construire les projets. Pour ce faire, les autorités qui organisent les activités de participation doivent faire preuve d'inclusion et d'écoute. (Roy-Baillargeon, 2016, p.9).

4

Éviter de présumer que la planification stratégique serait prétendument capable de prédire et contrôler l'avenir. Il est impossible de déterminer de façon certaine les résultats d'un projet. (Roy-Baillargeon, 2016, p.10)

5

Pour éviter l'incohérence, favoriser une collaboration entre les instances qui formulent les stratégies du projet et celles qui le mettent en œuvre (Roy-Baillargeon, 2016, p.10).

6

Éviter de recourir à la standardisation. Chaque situation est unique, une stratégie réussie dans un contexte, ne peut s'appliquer en tout point avec un autre (Émond, 2019, p.43)

7

Il est primordial que l'objectif du processus ne soit pas d'établir des compromis, mais plutôt de parvenir ensemble à des solutions créatives, innovantes et à de nouvelles propositions intéressantes pour tous (Forester, p.298).

8

Prendre en considération que « la connaissance peut être empirique, déductive, mais elle peut également être « socialement construite et elle est contingente de l'histoire, de la politique et de la culture ambiante, bref du contexte » (Émond, 2012, p.43).

OBJECTIF

Dans cette deuxième partie, nous définissons d'abord la facilitation pour ensuite proposer des recommandations à sa mise en œuvre. Cette méthode favorise les discussions justes et ouvertes entre toutes les parties prenantes d'un projet.

DÉFINITION

Le Bureau d'audiences publiques sur l'environnement (BAPE) favorise une approche basée sur la facilitation. Le potentiel de cette démarche consiste à fournir « aux citoyens les moyens de tester l'applicabilité de leurs propositions [tout] en donnant au promoteur l'occasion d'ajuster son projet en fonction des préoccupations du milieu » (Gauthier, 2011, p.5).

La facilitation « est de nature préventive et plaide en faveur de procédures et de méthodes de discussion justes et ouvertes » (Gauthier, 2011, p.8). Elle engendre la production de projets socialement durable puisqu'elle « permet à des individus, groupes et organisations de travailler et de collaborer efficacement » (Gauthier, 2011, p.8).

Contrairement aux médiateurs, qui interviennent pour arbitrer des conflits déjà amorcés, « les facilitateurs sont là pour aider à assurer, sur le plan logistique, la bonne conduite des réunions

tout en étant attentifs aux occasions de consensus lorsqu'elles se présentent, afin d'orienter les participants sur la voie d'un accord » (Gauthier, 2011, p.8). Il s'agit ainsi d'insister sur les points qui rassemblent les parties prenantes. Toutefois, elle prend en compte le fait que certaines questions peuvent causer, chez certains acteurs, un débordement d'émotions qui agit négativement sur leurs perceptions et sur le processus des discussions. Ainsi « la facilitation a pour objectif d'équilibrer les tensions entre les parties prenantes *non pas en exerçant une autorité directe sur leurs comportements, mais plutôt en établissant des limites aux interactions entre les individus* » (Gauthier, 2011, p.13, je souligne).

Ainsi, la facilitation encadre les échanges. Elle se situe également à mi-chemin entre « la gestion de conflits et la démocratisation de la décision » (Gauthier, 2011, p.9).

RECOMMANDATIONS

1

Porter une attention particulière aux formes d'exclusion : ceci inclut entre autres la symétrie des positions, la neutralité des endroits, mais aussi l'action d'assurer à tous les acteurs un accès équitable aux processus (Gauthier, 2011, p.27). Il faut également accorder une importance privilégiée à la représentation des groupes désavantagés (Van Kemenade et Fréchette, 2007, p.13).

2

Mettre en scène des intermédiaires neutres et indépendants : les facilitateurs doivent être neutres et indépendants de manière à encourager l'engagement des parties prenantes, mais aussi pour renforcer la crédibilité du processus (Gauthier, 2011, p.28). À cet effet, la firme Convercité a joué un rôle instrumental dans la réalisation du projet Benny Farm. Selon l'OCPM elle est apparue comme un « maillon essentiel au bon déroulement du projet et pour l'atteinte d'un compromis acceptable [...] en canalisant la mobilisation et le conflit dans un élan productif axé sur l'échange d'information, la négociation et le compromis permettant d'identifier que ne stagne et ne s'envenime le conflit » (Riel-Salvatore, 2006, p.55).

3

Repérer les sources de désaccord et occasions de rapprochement : il est d'abord recommandé d'être vigilant et de rechercher activement les signes précurseurs de sources de conflits. Il est donc suggéré de documenter tout conflit apparent, mais aussi les sources de désaccords ainsi que les possibles consensus et dissensus (Gauthier, 2011, p.28).

4

Repenser la relation à la décision en portant plus d'attention aux résultats plutôt qu'à la procédure : il est primordial d'envisager la participation du public comme un moyen d'atteindre des résultats concrets et durables et non comme un simple moyen de renforcer l'acceptabilité sociale du projet. Dans cette perspective, il est essentiel d'engager le public le plus tôt possible et d'être prêt à modifier les objectifs originaux du projet (Gauthier, 2011, p.30).

5

Miser sur la diversité, la complémentarité et l'adaptabilité des dispositifs participatifs : selon Blondiaux (2008, p.107), il n'existe pas de formule participative idéale. C'est pourquoi il est essentiel de considérer une variété de formules participatives pour pouvoir choisir la mieux adaptée au contexte unique que présente le projet (Gauthier, 2011, p.31).

6

Engager la participation précoce : pour démontrer aux parties prenantes que leur point de vue peut influencer le processus de décision, cette participation doit également être sollicitée à toutes les étapes du processus (Van Kemenade et Fréchette, 2007, p.12).

7

Faire preuve de transparence tout au long du processus : pour établir un climat de confiance, « Environnement Canada propose la préparation d'un plan de participation du public afin de garantir une consultation qui soit transparente » (Van Kemenade et Fréchette, 2007, p.12).

RECOMMANDATIONS

8

Partager l'information : il est essentiel de s'assurer que toutes les parties prenantes aient accès à toute l'information dans un langage accessible. Il faut également accorder une attention particulière aux difficultés technologiques que pourraient rencontrer certains participants. Van Kemenade et Fréchette (2007, pp.12-13) recommandent de faire affaire avec des professionnels de la communication pour assurer la prise en compte de toutes les contraintes.

9

Rendre compte de l'influence des avis du public sur la décision : informer le public sur les modalités de la prise de décision doit être une priorité. Ce dernier doit être au fait du degré d'influence de la participation public sur la prise de décision définitive (Van Kemenade et Fréchette, 2007, pp.13-14).

10

Faire preuve de respect : « il faut garder à l'esprit que tous les points de vue sont valables et valides [...] le but de la participation du public n'est pas de discréditer des avis au détriment d'autres mais plutôt de trouver des moyens de faire bénéficier la consultation de tous les avis » (Van Kemenade et Fréchette, 2007, p.14).

11

Démontrer de la flexibilité et de la souplesse : il faut être ouvert à transformer en cours de route la démarche participative et à l'adapter selon les difficultés rencontrées (Van Kemenade et Fréchette, 2007, pp.14-15).

APPROCHE VIVRE EN VILLE

OBJECTIF

Dans cette troisième partie, nous synthétisons la démarche recommandée par l'organisme Vivre en ville dans sa trousse de bon voisinage destinée aux promoteurs de projets immobiliers. Nous estimons que cette dernière permettra au comité de pilotage de mesurer la portée de ses interventions pour déterminer si elles correspondent aux bonnes pratiques établies par l'organisme.

AVANT LE PROJET

EN AMONT DU PROJET

PENDANT LA CONCEPTION

PENDANT LE CHANTIER

AVANT LE PROJET

OBTENIR UNE DIVERSITÉ D'EXPERTISES

Il est conseillé de permettre à toutes les parties prenantes de contribuer à la prise de décision pour obtenir une diversité d'expertises et de pointe de vue et pour éviter ou limiter les plaintes des voisins. En générant davantage d'échanges constructifs, il devient possible de favoriser l'adhésion à la densification.

RÉALISER DES ÉTUDES PRÉALABLES

Il est aussi suggéré de réaliser des études préalables pour documenter l'impact réel du projet et pouvoir ainsi répondre de façon approprié à ses impacts.

DISTINGUER LES IRRITANTS PERÇUS

Même si certains des irritants ne semblent pas s'appliquer au projet en particulier, il est possible que les citoyens perçoivent ces derniers, ce qui peut avoir une très grande influence sur le débat public. Il est essentiel de rassurer les citoyens dans un tel contexte.

DISTINGUER LES IRRITANTS RÉELS

Il est essentiel de les identifier et de prendre les mesures pour les atténuer, les prévenir ou les limiter. Il est recommandé d'inclure dans les discussions toutes les parties prenantes qui ont un impact sur ces irritants.

(Vivre en Ville, p.7-8)

EN AMONT DU PROJET

CRÉER UN CLIMAT DE DIALOGUE

Évaluer les dynamiques sociales à l'œuvre pour créer un climat de confiance et de dialogue, mobiliser une diversité d'intervenants et prévenir plutôt que réagir.

MESURER LA PARTICIPATION

Considérer la possibilité de se doter d'une charte de participation.

ASSURER LE BON DÉROULEMENT

Être prêt à faire évoluer le projet
Il est essentiel de faire preuve d'ouverture quant à la transformation possible du projet à la lumière des appréhensions des parties prenantes.

Travailler en amont avec le milieu
Il faut favoriser la tenue de consultations tôt dans le processus et non seulement une fois le projet développée dans son entièreté. Établir un dialogue au moment de la conception, quand la vision prend forme permet aux participants de

s'approprier graduellement la proposition.

Planifier la bonne activité au bon moment
Évaluer et sélectionner la technique participative appropriée aux objectifs.

Assurer la rétroaction
Il est essentiel de revenir vers les participants pour leur faire part des principales idées et préoccupations qui sont retenus, de la bonification apporté au projet suite aux échanges, des éléments qui sont considérés comme faisant déjà partie du projet, des modifications qui n'ont pas pu être apporté et pourquoi. L'inverse risque de générer de la méfiance. Il est également recommandé d'entretenir la relation et rester en lien avec les personnes intéressées par le projet.

(Vivre en Ville, p.11-12-13)

PENDANT LA CONCEPTION

CLÈS POUR CONCEVOIR EN PROJET DENSE RÉUSSI

Contribuer à répondre aux besoins du voisinages et implanter de nouveaux services.

Créer des lieux d'emploi à l'intérieur du nouveau site.

Conserver un maximum d'arbres existants et remplacer les arbres perdus ou endommagés lors des travaux.

Tenir compte du caractère du milieu bâti.

Contribuer au maintien des repères du voisinage ou à leur mise en valeur.

Bonifier la qualité de l'espace public et embellir le voisinage.

Planifier une transition avec les bâtiments voisins qui va au-delà de ce qu'impose la réglementation.

CLÈS POUR PLANIFIER UN PROJET RÉSIDENTIEL DE QUALITÉ QUI CONTRIBUE AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Favoriser le recours au transport en commun, à la marche et au vélo.

Limiter l'impact visuel des aires de stationnement.

Opter pour une architecture bioclimatique.

Miser sur des stratégies de gestion de l'eau in situ.

Protéger la quiétude et l'intimité des voisins.

Minimiser la perte de l'ensoleillement sur l'espace public et les propriétés voisines.

(Vivre en Ville, p.16-17)

DURANT LE CHANTIER

CLÈS POUR CONCEVOIR EN PROJET DENSE RÉUSSI

Informier adéquatement les voisins.

Protéger l'espace environnant. Les travaux

(Vivre en Ville, p.19-20)

TROIS POSTURES GÉNÉRALES POUR SURMONTER LES ÉTAPES DU PROJET

VIVRE EN VILLE ORGANISE SES RECOMMANDATIONS SELON LES ÉTAPES DU PROJET. L'ORGANISME SUGGÈRE AUX PROMOTEURS D'ADOPTER TROIS POSTURES GÉNÉRALES

Être fier de la démarche entreprise : présenter toutes les options et les raisons qui ont motivées les choix, souligner la proactivité de même que la recherche de qualité.

Demeurer réaliste et à l'écoute : démontrer la volonté d'apprendre, solliciter les idées pour améliorer et pour collaborer, assumer les doutes en toute transparence.

Envisager un accompagnement personnalisé.

QUESTIONS – RÉPONSES

4

OBJECTIF

L'objectif de la dernière partie consiste à fournir des éléments de réponses aux préoccupations des riverains concernant la densité et la sécurité, la mixité, la quantité d'espaces verts, le stationnement et la circulation automobile et la véritable portée de leur implication. Elle vulgarise donc des principes urbanistiques qui permettront aux voisins de mieux comprendre les intentions et les objectifs du projet. Elle appuie également son argumentaire d'exemples de projets réussis, pour potentiellement inspirer la démarche pour l'aménagement du site Louvain Est.

PRÉOCCUPATION DES CITOYENS CONCERNANT LA DENSITÉ ET SON IMPACT SUR LA SÉCURITÉ DU VOISINAGES

■ La densité est souvent perçue comme l'implantation de grandes tours qui s'intègrent mal aux quartiers existants.

Il faut toutefois prendre en compte que : «les grands ensembles HLM ne sont qu'une parenthèse historique d'une vingtaine d'années, parenthèse qui a cependant marquée de façon importante tant le paysage des villes que les représentations sociales » (Stébé, 2016, p.34).

01. OMHM, Montréal

02. OMHM Angrignon, Montréal



Les tours que l'on voit se construire aujourd'hui ne sont pas du logement social, mais plutôt des tours de condominiums de luxe qui se situent principalement dans le centre-ville de Montréal (EX. : Tour du Canadien, Louis-Bohème, 1111 Atwater, etc.);

03. Tour des Canadien Phase 1, Montréal

04. Le Louis-Bohème, Montréal



Il existe plusieurs degrés de densification, elle peut prendre différentes formes. Le quartier Angus situé dans Rosemont, la Place Simon-Valois dans Hochelaga-Maisonneuve ou encore Benny Farm dans Notre-Dame de Grâce, représentent des exemples de densification et d'intégration de logement social n'impliquant pas de la construction de tours. Ces projets s'intègrent harmonieusement à leur quartier. Ils respectent les hauteurs et la forme urbaine déjà en place (Dansereau et al., 2002, p.59). Autrement dit, un projet dense ne prend pas nécessairement la forme d'une immense tour de logements.

05. Place Simon-Valois, Quartier Hochelaga-Maisonneuve, Montréal

06. Fribourg, Allemagne

07. BO01, Malmö, Suède

08. Dockside Green, Victoria, Colombie-Britannique



■ La densification est souhaitable pour plusieurs raisons.

Elle dynamise les espaces publics. Lorsqu'ils font partie d'un environnement bâti dense, les espaces et les équipements publics sont plus susceptibles d'être le terrain d'une vie de quartier dynamique et équilibrée (Rueda, 2018, p.25).

09. Place Simon-Valois, Quartier Hochelaga-Maisonneuve, Montréal

La densité est une pratique écologique et durable de l'urbanisme, elle évite l'étalement et la ségrégation des fonctions dans la ville, elle favorise la construction et l'optimisation d'infrastructures et d'équipement de qualité. Elle permet également l'atteinte d'une masse critique de citoyens, nécessaire à la viabilité des commerces de proximité.

Selon Rueda (2018, p.76) un tissu urbain qui concentre de 100 à 160 habitations / hectare (en établissant un ratio de 2,5 personnes / par habitation) représente une densité idéale pour créer un développement équilibré des fonctions résidentielles et des commerces de proximité.

10. Vitoria-Gasteiz, Espagne



PRÉOCCUPATION DES CITOYENS CONCERNANT LA DENSITÉ ET SON IMPACT SUR LA SÉCURITÉ DU VOISINAGES

La densité permet la création d'un environnement complexe, c'est-à-dire qui regroupe une diversité d'usages, mais aussi d'activités. (Rueda, 2018, p.82).

11. Super-îlots, Barcelone

Une densité minimale est essentielle pour pouvoir rentabiliser les équipements publics. Par exemple, plus il y a d'usagers sur un trajet d'autobus, plus sa fréquence augmentera.

12. Trambus, Vitoria-Gasteiz, Espagne

La densité joue un rôle important dans le sentiment de sécurité. Elle assure le maintien d'une surveillance naturelle. C'est-à-dire qu'un minimum de personnes pourraient intervenir si un problème ou une situation dangereuse survient. Selon l'organisme Tandem, l'entraide entre voisins est un gage de sécurité.

13. Voisinage, Montréal

La densité permet de contrer l'isolement, des études sur les effets de la COVID-19 démontrent que les individus confinés ont tout de même la possibilité de se créer un réseau d'entraide robuste dans des milieux plus denses.

14. Centre d'action bénévole, Montréal

15. Réseau d'entraide Verdun, Montréal

Certains associent la densité à une perte d'intimité dans l'espace résidentiel. Cette association n'est pas nécessairement juste. Par exemple, on peut observer des quartiers à faible densité peu intimes en raison de la proximité entre les maisons ou les cours et une fenestration indiscretes. Le design des bâtiments, ainsi que les matériaux utilisés peuvent permettre une grande intimité indépendamment de la densité.

■ La densification est déjà présente dans le quartier de Ahuntsic-Cartierville.

Le profil sociodémographique de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville réalisé en 2018 démontre que, depuis 2011, un processus de densification est déjà à l'œuvre dans le quartier. (Profil sociodémographique de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville (Édition 2018), p.5)

Ce processus, bien qu'il pourrait être bonifié dans le futur, n'a pas transformé drastiquement le paysage du quartier et n'a pas engendré d'impacts négatifs sur le quartier.

16. Rêvanous, Ahuntsic Montréal

17. Condos, Ahuntsic Montréal



PRÉOCCUPATIONS DES CITOYENS CONCERNANT LA MIXITÉ

■ Que signifie mixité des fonctions et des usages?

La mixité implique une diversité des usages sur le site et favorise l'intégration de commerces de proximités aux rez-de-chaussée afin de favoriser les interactions au niveau des rues. Le plateau Mont-Royal représente un bon exemple de mixité à Montréal.

18. Rue Saint-Viateur, Montréal
19. Plateau Mont-Royal, Montréal



La mixité renforce les communautés en favorisant le développement d'un sentiment d'appartenance et de la coopération pour le bien commun et collectif (Studio Gang, Civic Commons, p.10).

20. Bibliothèque Benny, Notre-Dame de Grâce, Montréal



La mixité implique de porter une attention particulière aux espaces publics puisque ces espaces sont au cœur de la ville durable. Ils structurent la vie sociale et les relations qui se construisent dans un quartier.

21. Place publique aux abords du Métro Laurier, Montréal



Le principe de la mixité est déjà bien ancré à Montréal et à Ahuntsic. La Promenade Fleury ou la Promenade Wellington à Verdun sont des artères mixtes et dynamiques.

22. Promenade Wellington, Montréal
23. Promenade Fleury, Montréal

■ Comment assurer l'émergence d'une vie de quartier dynamique?

L'objectif même de la diversité des usages est de créer un environnement dynamique. Un espace qui comprend une diversité d'acteurs et d'activités engendre par définition une forme de dynamisme.

24. Stationnement Éthel, Verdun, Montréal



Le projet Louvain-Est a pour objectif d'implanter sur son terrain un éventail diversifié d'installations (parcs, espaces publics, etc.), d'institutions (bibliothèque, école, etc.) et de commerces de proximité. Ces équipements sont à la base même de la cohésion sociale dans un quartier. Dans le cadre du projet Louvain-Est, ils seront mis à la disposition des résidents du site, mais aussi des riverains, engendrant ainsi un bénéfice potentiel qui dépasse les frontières du site.

Des sites comme la place Valois dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve sont le lieux d'une mixité qui génère une véritable dynamique de quartier.

25. Limoilou, Québec

■ Comment réagir aux préoccupations des résidents face à la mixité (Selon Dansereau et al. (2002))?

Il est suggéré de démontrer aux résidents qu'une attention particulière est accordée aux dispositifs architecturaux qui peuvent faire en sorte que le projet s'intègre le mieux possible à l'environnement urbain immédiat (p.101). Cela passe beaucoup par la gestion du stationnement, des déchets, des entrées aux bâtiments, des horaires des activités.

26. Esplanade Cartier, Montréal. (Projet en cours)



Il est possible de soulever des arguments d'ordre réglementaire (p.101). La densité et la mixité sont des principes imposés à Montréal et ses arrondissements par le Plan métropolitain d'aménagement et de développement qui doit également être respecté par les 82 municipalités faisant partie de la Communauté métropolitaine de Montréal.

PRÉOCCUPATIONS POUR LES ESPACES VERTS

■ Pourquoi ne faire du site un grand parc ?

La qualité des espaces verts dépend aussi de leur sécurité et de leur accessibilité. Ces espaces ont besoin de s'intégrer dans un milieu dense pour pouvoir être considérés comme des espaces sécuritaires et doivent être accessibles pour pouvoir être fréquentés. Rueda (2018, p.72) explique : « Bringing citizens closer to an interconnected network of green spaces close at hand serves to provide coverage to the needs of recreation and guarantees accessibility for those citizens with reduced mobility ».

27. Boulogne Billancourt, France
28. Market Square Ede, Pays-Bas

Surtout dans la perspective d'un écoquartier, plusieurs solutions permettent au bâti d'être connecté aux espaces verts : « building must play an essential role as the physical support of the elements of that strategy : green façades and roofs, interior courtyards, etc., which must be designed according to their needs » (Rueda, 2018, p.72).

Pourquoi ne pas considérer Louvain Est, comme un grand parc au sein duquel viennent s'implanter des bâtiments durables et écologiques. Ces derniers améliorent et bonifient l'expérience du parc en en faisant un espace animé et vivant.

29. Stora Sjöfallet Stockholm, Suède

■ Le projet de Louvain propose de maximiser les espaces verts.

Le principe des logements traversants, tels que proposés par le plan d'ensemble, permet l'implantation d'une plus grande proportion d'espaces verts (Harvey, 2009).

30. Côteau Vert, Rosemont, Montréal

Un développement dense permet de dégager plus d'espaces verts en minimisant son empreinte au sol (The URBED Trust, 2018, p.15).

31. Docks Green, Victoria, Colombie-Britannique

Comme le démontre les projets du Pearl district à Portland en Oregon ou de Via Verde dans la ville de New York, le logement abordable favorise l'intégration d'espaces verts vivants : « The combination of affordable housing and parks explains the unusual number of children in the Pearl » (Harnik, Welle, p.7).

32. Pearl District, Portland Oregon
33. Via Verde, New York



PRÉOCCUPATIONS CONCERNANT LE STATIONNEMENT ET LA CIRCULATION AUTOMOBILE

■ Le projet prévoit-il assez de places de stationnements pour les besoins des habitants, mais aussi des travailleurs du projet?

Le projet Louvain Est a pour objectif de promouvoir la mobilité durable. Comme l'ont démontré des exemples qui favorisent ce modèle, il n'est pas essentiel de prévoir une case de stationnement par ménage. Par exemple, le projet Mehr Als Wohnen à Zurich (qui compte 13 immeubles qui contiennent chacun 380 unités) a prévu : «limited car parking for the residents within the scheme but 106 spaces for businesses. Car sharing and a bike pool were promoted instead» (The URBED Trust, 2018, p.30)

34. Mehr Als Wohnen, Zurich
35. Super-ïlot, Barcelone

Il faut aussi prendre en compte que, dans les prochaines années, la mobilité motorisée risque de se transformer beaucoup, non seulement par l'électrification des transports mais aussi par le développement des véhicules autonomes. Dans ce contexte, l'aménagement doit être pensé en fonction de la mobilité à venir, plutôt qu'en fonction de formes de transport qui deviendront, dans un avenir rapproché, obsolètes.

■ Valorisation du transport actif et collectif en cohérence avec des objectifs de ville durable.

L'espace nécessaire aux infrastructures de circulation gruge l'espace qui pourrait être affecté aux infrastructures publiques et collectives. Autrement dit, plus de voitures équivaut à moins d'espaces pour les cyclistes et piétons. L'utilisation de la voiture a également des conséquences désastreuses pour la qualité de l'air, la santé et la quiétude du voisinage : « the massive occupation of the public space by the car, the congestion or the quality of the air, etc., will result in a poor habitability and urban quality. The consumption of energy and the emission of greenhouse gases will increase the quality of the air will worsen with the consequent impact on human health» (Rueda, 2018, p.18).

36. Exemple de clientèle bénéficiant d'une plus grande fréquence de passage du transport en commun.
37. Autoroute Vélo, Montréal
38. Accès à son école de quartier à pieds
39. Sécurité pour les familles lorsqu'il y a moins de voiture

La promotion du transport en voiture favorise la mobilité individuelle au détriment de l'accessibilité pour tous, tandis que les modes alternatifs de transport sont plus inclusifs (Rueda, 2018, p.23).

On retrouve déjà aux abords du site des infrastructures de transports collectif, pourquoi le projet Louvain Est ne pourrait pas contribuer à les bonifier. C'est une opportunité pour les résidents de demander une amélioration de la desserte.

Pour qu'un quartier soit reconnu comme durable, il est suggéré que la proportion de déplacements en automobiles, incluant les camions de livraison, ne dépasse pas 10% des déplacements totaux (Rueda, 2018, p.26).

LA VÉRITABLE PORTÉE DE L'IMPLICATION CITOYENNE

La planification incrémentale et interactive ainsi que la facilitation sont des méthodes qui renforcent non seulement l'implication citoyenne, mais aussi le sentiment des citoyens d'avoir une véritable portée d'action sur le projet (Vous référez aux parties 1 et 2 de ce document)



CONCLUSION

Nous avons proposée ici des méthodes qui, selon nous, permettront d'atteindre les objectifs qui nous avaient été données c'est-à-dire de favoriser la participation des résidents des quartiers avoisinants ainsi que de proposer des pistes afin de favoriser l'émergence d'une véritable dynamique en faveur de l'émergence d'un quartier de forte densité.

Comme le démontre nos recherches, il n'existe pas de recette miracle pour pouvoir renforcer l'adhésion des riverains, l'écoute mutuelle entre toutes les parties prenantes demeure une clé incontournable pour pouvoir créer un projet innovant. Nous croyons toutefois que le projet Louvain Est rassemble, au sein de son comité de pilotage, des acteurs qui font preuve d'un engagement dynamique, ce qui permettra sans contredis de parvenir à des résultats satisfaisant pour tous.

BIBLIOGRAPHIE

- Arnstein, S.-R. (1969). A ladder of citizen participation. *Journal of the American Institute of Planners*, 35 (4), 216-224.
- Blondiaux, L. 2008. *Le nouvel esprit de la démocratie*. Paris : Seuil.
- Dansereau, F., Charbonneau, S., Morin, R., Revillard, A., Rose, D., & Séguin, A.-M. (2002). *La mixité sociale en habitation*.
- Ducharme, M.-N. (2014). *La coopérative d'habitation Village Cloverdale*. Centre de recherche sur les innovations sociales.
- Forester, J. F. (2017). *Planning in the face of conflict: The surprising possibilities of facilitative leadership*. Routledge.
- Gaudreau, P. (2005). Faire face au «pas dans ma cour». *Nouvelles pratiques sociales*, 17(2), 160-165.
- Gauthier, M. (2011). Recension des écrits, études de cas et principes de «bonnes pratiques».
- Germain, A., Leloup, X., Rose, D., Torres, J., Préfontaine-Meunier, C., Cuvelier, L., Lippé-Maheu, C., Wash, L., Archambault, J.-M., & Flamand, T. (2018). *La qualité de vie dans les projets résidentiels de grande densité incluant du logement abordable : Quelques leçons*. Ville de Montréal-Direction de l'habitation; Institut national de la ...
- Germain, A., Rose, D., & Twigge-Molecey, A. (2010). Mixité sociale ou inclusion sociale ? Bricolages montréalais pour un jeu à acteurs multiples. *Espaces et sociétés*, 140 141(1 2), 143-157. Cairn.info. <https://doi.org/10.3917/esp.140.0143>
- Harvey, Réginald. (2009). *Square Benny : « Comme une feuille surdimensionnée tombée du ciel »*. Le Devoir, CAHIER SPÉCIAL.
- Office de consultation publique de Montréal (OCPM). 2007. *Consultation et participation publiques à Montréal : 20 ans de pratiques*. Montréal : OCPM.
- Rayside Labossière. (2017). *Les Civic Commons du quartier des Grands Jardins : Guide de réflexion*.
- Riel-Salvatore, G. (2006). *La gouvernance locale : Le cas Benny Farm à Montréal*. *Canadian Journal of Urban Research*, 15(1), 41-61.
- Roy-Baillargeon, O. (2016) *Grand Montréal: La planification peut-elle être stratégique?*, *Revue internationale d'urbanisme* 2.
- Rueda, S. (2018). *Ecosistemic urbanism. Its application on the design of an eco-neighborhood in Figueres*. (BCNecología, Ed.) Barcelona, Spain.
- Stébé, J.-M., Marchal, H., & Bertier, M. (2016). *Idées reçues sur le logement social*. Le Cavalier Bleu; Cairn.info. <https://www.cairn.info/idees-recues-sur-le-logement-social--9782846708852.htm>
- Studio Gang. (2016). *Civic Commons : Reimagining Our Cities' Public Assets*.
- Tandem Ahuntsic-Cartierville. (s. d.). <http://www.tandemahuntsiccartierville.com>
- The URBED Trust. (2018). *Learning from International examples of affordable housing*.
- Van Kemenade, S., & Fréchette, L. (2007). *Participation significative des communautés dans le cadre des processus de consultation sur les projets à grande échelle*.

ANNEXE

8	Contrôle citoyen	Pouvoir citoyen
7	Délégation	
6	Partenariat	
5	Implication	Participation symbolique
4	Consultation	
3	Information	
2	Education	Non participation
1	Manipulation	

Source: Arnstein, 1969.