

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL

ESPACES OUVERTS URBAINS ET LA QUALITÉ DU MILIEU DE VIE  
DANS UN CONTEXTE DE DENSIFICATION DE LA VILLE :  
LA PERCEPTION DES RÉSIDENTS DU VIEUX-MONTRÉAL  
ET SES FAUBOURGS QUÉBEC ET DES RÉCOLLETS

MÉMOIRE  
PRÉSENTÉ  
COMME EXIGENCE PARTIELLE  
DE LA MAÎTRISE EN ÉTUDES URBAINES

PAR  
ARIANE PERRAS

JANVIER 2019

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL  
Service des bibliothèques

Avertissement

La diffusion de ce mémoire se fait dans le respect des droits de son auteur, qui a signé le formulaire *Autorisation de reproduire et de diffuser un travail de recherche de cycles supérieurs* (SDU-522 – Rév.07-2011). Cette autorisation stipule que «conformément à l'article 11 du Règlement no 8 des études de cycles supérieurs, [l'auteur] concède à l'Université du Québec à Montréal une licence non exclusive d'utilisation et de publication de la totalité ou d'une partie importante de [son] travail de recherche pour des fins pédagogiques et non commerciales. Plus précisément, [l'auteur] autorise l'Université du Québec à Montréal à reproduire, diffuser, prêter, distribuer ou vendre des copies de [son] travail de recherche à des fins non commerciales sur quelque support que ce soit, y compris l'Internet. Cette licence et cette autorisation n'entraînent pas une renonciation de [la] part [de l'auteur] à [ses] droits moraux ni à [ses] droits de propriété intellectuelle. Sauf entente contraire, [l'auteur] conserve la liberté de diffuser et de commercialiser ou non ce travail dont [il] possède un exemplaire.»



## AVANT-PROPOS

Ce projet de mémoire s'insère dans une recherche intitulée *Habiter le Vieux-Montréal et ses anciens faubourgs : Enjeux, conflits et perspectives de développement résidentiel dans les quartiers anciens*. Financé par le Fonds de recherche du Québec – Société et culture (FRQSC), ce projet maître est dirigé depuis 2014 par Priscilla Ananian, professeure à l'École des sciences de la gestion (ESG). Également soutenu par deux bourses de recherche Mitacs attribuées dans le cadre du programme Mitacs Accélération (no. réf. IT07513 et IT08658), il a aussi été réalisé en partenariat avec la Société de développement commercial (SDC) du Vieux-Montréal et avec la collaboration de l'Association des résidents du Vieux-Montréal (ARVM).

Le projet de mémoire et le projet maître s'intéressent tous deux au phénomène de reconquête résidentielle des quartiers centraux, ainsi qu'aux conditions de consolidation de la fonction résidentielle et de production d'un milieu de vie de qualité dans un contexte de densification et d'intensification urbaine. Le projet maître aborde la question plus vaste de l'habiter et de la cohabitation des usages dans la ville densifiée et intensifiée, en explorant entre autres les conditions de conciliation spatiale et temporelle entre différents usages et usagers. Plusieurs publications sont prévues pour ce projet (voir notamment Ananian *et al.*, 2016; Ananian, 2017; Ananian *et al.*, 2018). Le projet de mémoire s'inscrit dans ce projet maître et y contribue en venant questionner un enjeu précis de la densification urbaine : celui de la recherche d'un juste partage entre densité et ouverture, où l'espace ouvert offert est appréhendé comme un lieu de dégagement permettant de faire « respirer » la ville compacte et d'en faire un milieu de vie attrayant et vivable.

Dans cette perspective, les deux recherches étudient la perception des résidents afin d'aborder les enjeux urbains générés par la densification du cadre bâti résidentiel du Vieux-Montréal et par les pratiques d'habiter des résidents. En ce sens, le projet de

mémoire n'aborde pas ou ne vient qu'effleurer certains des résultats de recherche qui sont propres au projet maître et qui doivent être approfondis dans d'autres publications. Étant complémentaires, le projet de mémoire et le projet maître sont sujets au même certificat d'éthique approuvé par le Comité institutionnel d'éthique de la recherche avec des êtres humains (CIEREH; no. réf. 543).

## REMERCIEMENTS

Tout d'abord, je tiens à remercier ma directrice de recherche, Priscilla Ananian, pour son soutien continu et les opportunités qui m'ont été données. J'ai eu la chance de travailler avec elle en bénéficiant de sa vision et de son dynamisme. En tant qu'assistante de recherche, j'ai fait de nombreux apprentissages inestimables, j'ai pu monter des projets prometteurs et j'ai pu consolider mes intérêts professionnels. Notre travail pour l'Observatoire des milieux de vie urbains (OMV) est une grande source de motivation. Sa confiance en moi me pousse alors à continuer.

Je souhaite aussi exprimer mes remerciements tous particuliers à Mario Lafrance, directeur général de la SDC Vieux-Montréal. Plus qu'un partenaire de la recherche, Mario a été pour moi un mentor, et je suis sincèrement reconnaissante pour son temps, son écoute et sa présence.

Bien entendu, je remercie spécifiquement la SDC Vieux-Montréal qui, en m'accueillant au sein de l'équipe, a contribué aux opportunités dont j'ai bénéficiées. On m'y a offert un espace amical où passer les longues heures de recherche et de rédaction. Ainsi, j'adresse un merci conjoint au soutien de Mitacs dans le cadre du programme Mitacs Accélération, pour avoir permis la réalisation de deux stages de recherche au sein de la SDC Vieux-Montréal.

Je veux aussi faire mention de la contribution de Marie-Axelle Borde, pour le travail d'analyse statistique et pour l'aide à la réalisation des figures A.2 à A.7 de l'annexe cartographique. Je souligne de même l'apport de Charles Grenier pour la participation aux activités de diffusion sur le terrain de l'enquête auprès de résidents.

Je tiens également à souligner le soutien indéfectible de mon amie Benoîte Labrosse qui, même à des milliers de kilomètres de moi, est toujours présente. Son travail de relecture et ses réflexions sont précieux, mais son amitié l'est encore plus. En outre,

je remercie sincèrement mes proches pour leur appui et leur confiance. Particulièrement, Daniel Dessureault, qui ne manque jamais de m'écouter, de m'encourager à continuer et de me rassurer quand j'en ai besoin.

Enfin, les derniers mais non les moindres, un merci à tous les résidents qui ont accepté de participer à l'enquête et aux entretiens semi-dirigés, m'offrant ainsi leur temps et de leur précieuse contribution.

## TABLE DES MATIÈRES

LISTE DES FIGURES .....	xi
LISTE DES TABLEAUX .....	xiv
RÉSUMÉ .....	xv
INTRODUCTION.....	1
CHAPITRE 1	
CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUE :	
QUALITÉ DE LA VILLE, ENTRE DENSIFICATION ET OUVERTURE.....	5
1.1 Regard sur la ville : entre bâti et ouverture? .....	6
1.2 Ouverture et densification : vers un juste partage des espaces urbains?.....	9
1.3 Qualité et acceptabilité de la forme urbaine : le point de vue de résidents.....	12
CHAPITRE 2	
CADRE CONCEPTUEL : LA PERCEPTION DE L'OUVERTURE DE LA VILLE .....	17
2.1 Concept de qualité du milieu de vie urbain .....	18
2.1.1 Définition de la qualité de vie .....	18
2.1.2 Méthodes et indicateurs de la qualité des milieux de vie.....	21
2.1.3 Perception de la qualité du milieu de vie urbain .....	24
2.2 Concept d'espace ouvert urbain .....	26
2.2.1 Définition de l'espace ouvert urbain.....	27
2.2.2 Typologie de l'espace ouvert urbain .....	30
2.2.2.1. Milieux naturels et grands équipements naturels urbains.....	32
2.2.2.2. Parcs intra-urbains et espaces publics .....	33
2.2.2.3. Espaces spécialisés et exclusifs.....	35
2.2.2.4. Réseau viaire .....	36

2.2.2.5. Espaces obsolètes et interstitiels .....	37
2.2.2.6. Percées visuelles et dégagements.....	38
2.2.3 Rôles, bénéfices et enjeux associés à l'espace ouvert urbain.....	39
2.2.3.1. Espace d'opportunité.....	40
2.2.3.2. Espace réseau .....	43
2.2.3.3. Espace d'altérité.....	46
2.2.3.4. Espace représenté .....	50
2.3 Récapitulatif du cadre conceptuel .....	53
CHAPITRE 3	
QUESTION DE RECHERCHE ET APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE.....	57
3.1 Étude de cas : le Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets .....	58
3.1.1 Délimitation du territoire d'étude .....	59
3.2 Questions, objectifs et hypothèses de recherche.....	61
3.3 Méthodologie.....	64
3.3.1 Caractérisation sommaire de l'espace ouvert urbain .....	66
3.3.2 Analyse de la perception de l'espace ouvert urbain.....	70
3.3.2.1. Enquête auprès des résidents.....	71
3.3.2.2. Entretiens semi-dirigés auprès des résidents .....	74
3.3.3 Biais et limites de l'approche méthodologique .....	79
CHAPITRE 4	
CARACTÉRISATION DE L'ESPACE OUVERT : LE VIEUX-MONTRÉAL, QUARTIER DENSE ET HABITÉ.....	81
4.1 La mise en forme du Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets : entre densité et ouverture .....	81
4.1.1 Développement, déclin et modernisation du Vieux-Montréal et ses faubourgs.....	82
4.1.2 Protection, relance et mise en valeur du Vieux-Montréal et ses faubourgs.....	86

4.2	Caractérisation sommaire de l'espace ouvert du Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets .....	91
4.2.1	Présence et distribution de l'espace ouvert dans le Vieux-Montréal et ses faubourgs .....	91
4.2.1.1.	Caractérisation des milieux naturels et grands équipements naturels urbains .....	92
4.2.1.2.	Caractérisation des parcs intra-urbains et espaces publics.....	93
4.2.1.3.	Caractérisation des espaces spécialisés et exclusifs .....	98
4.2.1.4.	Caractérisation du réseau viaire .....	101
4.2.1.5.	Caractérisation des espaces obsolètes et interstitiels .....	105
4.2.1.6.	Caractérisation des percées visuelles et dégagements.....	108
4.3	Récapitulatif de la caractérisation objective de l'espace ouvert.....	112
CHAPITRE 5		
LA PERCEPTION DES RÉSIDENTS DU VIEUX-MONTRÉAL ET SES FAUBOURGS QUÉBEC ET DES RÉCOLLETS .....		
		115
5.1	Évolution de la perception du milieu de vie urbain du Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets .....	116
5.2	Résultats de l'enquête auprès des résidents .....	121
5.2.1	Profil des résidents sondés.....	121
5.2.2	Principaux résultats quantitatifs de l'enquête.....	125
5.2.3	Principaux résultats qualitatifs de l'enquête.....	133
5.3	Résultats des entretiens semi-dirigés auprès des résidents.....	136
5.3.1	Profil des résidents interviewés .....	136
5.3.2	Principaux résultats des entretiens semi-dirigés.....	139
5.3.2.1.	Perception des milieux naturels et grands équipements naturels urbains .....	140
5.3.2.2.	Perception des parcs intra-urbains et espaces publics.....	144
5.3.2.3.	Perception des espaces spécialisés et exclusifs .....	151
5.3.2.4.	Perception du réseau viaire .....	156
5.3.2.5.	Perception des espaces obsolètes et interstitiels .....	163
5.3.2.6.	Perception des percées visuelles et dégagements.....	168
5.4	Récapitulatif de la perception de l'espace ouvert et du milieu de vie résidentiel.....	173

CHAPITRE 6	
ANALYSE ET DISCUSSION :	
ESPACE OUVERT URBAIN ET PERCEPTION DU MILIEU DE VIE.....	175
6.1 Les rôles de l'espace ouvert urbain dans le Vieux-Montréal et ses faubourgs.....	176
6.1.1 Rôles croisés et comparés de l'espace ouvert.....	177
6.1.2 L'espace ouvert comme espace d'opportunité.....	180
6.1.3 L'espace ouvert comme espace réseau .....	186
6.1.4 L'espace ouvert comme espace d'altérité.....	191
6.1.5 L'espace ouvert comme espace représenté .....	196
6.2 Les effets de la densification urbaine sur la perception des espaces ouverts et de la qualité du milieu de vie .....	202
6.2.1 La densification et la présence d'espaces ouverts.....	203
6.2.2 La densification et les espaces d'opportunités.....	204
6.2.3 La densification et les espaces réseaux .....	205
6.2.4 La densification et les espaces d'altérité.....	206
6.2.5 La densification et les espaces de représentation .....	208
CONCLUSION.....	211
ANNEXE A	
Relevé cartographique.....	217
ANNEXE B	
Relevé photographique.....	225
ANNEXE C	
Enquête auprès des résidents : Formulaire de consentement et questionnaire.....	273
ANNEXE D	
Entretiens semi-dirigés auprès des résidents : Formulaire de consentement, guide d'entretien, et questions et nœuds encodés .....	255
RÉFÉRENCES .....	273

## LISTE DES FIGURES

Figure	Page
2.1 Schéma récapitulatif des définitions des concepts .....	55
2.2 Schéma relationnel des concepts .....	56
3.1 Localisation et limites du territoire d'étude .....	59
3.2 Prise de contact par îlot comprenant des bâtiments résidentiels pour l'enquête auprès des résidents .....	73
5.1 Distribution des caractéristiques générales des 331 résidents participant à l'enquête (%) .....	122
5.2 Priorisation des caractéristiques concernant l'environnement résidentiel idéal (%).....	126
5.3 Raisons pour s'installer ou pour quitter le Vieux-Montréal pour l'ensemble des répondants (%).....	127
5.4 Réponses concernant la perception du milieu de vie pour l'ensemble des répondants (%).....	129
5.5 Fréquentation des parcs et équipements de loisir par l'ensemble des répondants (%).....	131
5.6 Localisation des lieux de rencontre avec les voisins pour l'ensemble des répondants (%).....	132
5.7 Distribution des caractéristiques générales des 20 résidents participant aux entretiens (effectif) .....	137
A.1 Carte des principales composantes naturelles du paysage du Vieux-Montréal et ses faubourgs (Google Earth, 2017).....	217
A.2 Carte générale du bâti et du réseau viaire du Vieux-Montréal et ses faubourgs .....	218
A.3 Carte de la distribution des parcs intra-urbains et espaces publics du Vieux-Montréal et ses faubourgs .....	219
A.4 Carte de la distribution des espaces spécialisés et exclusifs du Vieux-Montréal et ses faubourgs .....	220

A.5	Carte de la distribution des espaces obsolètes et interstitiels du Vieux-Montréal et ses faubourgs.....	221
A.6	Carte des années de construction des bâtiments du secteur du Vieux-Montréal et ses faubourgs (Ville de Montréal, 2017c).....	222
A.7	Cadre des hauteurs des bâtiments du secteur du Vieux-Montréal et ses faubourgs (en mètres au-dessus du niveau de la mer) (Ville de Montréal, 2017b) .....	223
B.1.	Le fleuve Saint-Laurent et la canopée de l'île Notre-Dame en face .....	227
B.2.	Parc du Bassin-Bonsecours, situé au cœur du site du Vieux-Port de Montréal.....	227
B.3.	Espace public gazonné du Champ-de-Mars .....	228
B.4.	Espace Faubourg Québec, aménagé sous le viaduc Notre-Dame, incluant des tables de pique-nique, une table de ping-pong et du gazon artificiel .....	228
B.5.	Parc de la Chasse-Galerie, incluant des modules de jeux pour enfants et des terrains de pétanques, adjacent à un terrain de stationnement.....	229
B.6.	Espace éphémère Pigeon Hole, aménagé temporairement à l'endroit d'un espace obsolète au coin des rues Notre-Dame et Saint-Jean .....	229
B.7.	Parvis situé du côté sud du Palais de justice de Montréal, utilisé pour circuler, s'asseoir, socialiser et manifester.....	230
B.8.	Parc intra-urbain « caché » situé au pied du Silo no.5, en cours de conversion au printemps 2017 pour l'aménagement d'un camping urbain ...	230
B.9.	Zone commerciale spécialisée dans le Vieux-Port, comprenant le Zipline, le Voiles en Voiles et les conteneurs de vente devant le Marché Bonsecours .....	231
B.10.	Terrasses commerciales en bordure de la place Jacques-Cartier .....	231
B.11.	Cour intérieure du complexe immobilier du Chaussegros-de-Léry, partiellement ouverte sur rue et partiellement fermée par une clôture en fer .....	232
B.12.	Exemple de typologies résidentielles avec ou sans balcon, situées respectivement dans le nord du faubourg Québec, dans l'est du site historique et dans le sud du faubourg Québec.....	232
B.13.	Exemple de rue et de trottoirs étroits du Vieux-Montréal, rue Saint-Pierre ...	233
B.14.	Exemple de rue des faubourgs, la rue des Sœurs Grises, incluant des espaces de stationnement des deux côtés, des trottoirs plus larges et des bâtiments construits en bordure d'îlots.....	233

B.15. Entrée du quartier par la rue McGill, caractérisée par ses bâtiments monumentaux .....	234
B.16. Entrée du quartier par la rue Berri, dont la route et la piste cyclable longent la gare-hôtel Viger et passent sous l'arche de pierre du viaduc Notre-Dame .....	234
B.17. Projet de rabaissement de l'ancienne autoroute Bonaventure surélevée, en conversion en 2016 et 2017, pour l'aménagement d'un boulevard urbain.....	235
B.18. Vastes terrains de stationnement de la gare-hôtel Viger, dans le faubourg Québec, et paysages urbains incluant les nouveaux bâtiments en hauteur du CHUM, au centre.....	235
B.19. Vastes terrains de stationnement du faubourg des Récollets et premières phases du projet immobilier 21e Arrondissement .....	236
B.20. Espace vacant servant de stationnement commercial, situé à l'intérieur du site historique, au coin des rues Notre-Dame et Saint-Pierre .....	236
B.21. Vaste ensemble d'espaces obsolètes et interstitiels au nord du Champ-de-Mars, incluant plusieurs terrains de stationnement, suivis par la tranchée de l'autoroute Ville-Marie et par d'autres terrains de stationnement .....	237
B.22. Chantier du square Viger rendu temporairement obsolète par les travaux de réaménagement, mis en arrêt au moment de l'étude .....	237
B.23. Exemple de l'effet de dégagement dû au recul variable des bâtiments, aux ouvertures ponctuelles et aux percées visuelles à travers les passages, portes cochères et portails, rue des Sœurs-Grisés.....	238
B.24. Percées visuelles au-dessus des espaces publics et bâtiments, différentes selon les variations de hauteur du bâti et le point de vue de l'observateur, dans le faubourg Québec, depuis le viaduc Notre Dame .....	238
B.25. Percée visuelle vers le fleuve depuis le belvédère du viaduc Notre-Dame, progressivement bloquée par la construction des nouvelles tours du projet immobilier Solano.....	239
B.26. Percée visuelle depuis la rue Sainte-Catherine, ou « vue exceptionnelle » identifiée au <i>Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal</i> (2013), vers la tour de l'Horloge du Vieux-Port dans l'axe de la rue Amherst.....	239

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau	Page
6.1 Croisement entre les types et les rôles potentiels de l'espace ouvert urbain (nombre de citations encodées pour les entretiens).....	178
6.2 Sommaire des rôles principaux de chaque type d'espaces ouvert urbain .....	180
D.1 Liste des questions d'entretien classées pour le palmarès des fréquences de citations portant sur chaque type d'espace ouvert.....	267
D.2 Liste des nœuds encodés à l'arbre thématique NVivo pour le projet maître .....	269

## RÉSUMÉ

Historiquement, la réflexion sur la bonne forme urbaine, sur le rapport de l'humain à l'espace et sur la juste proportion entre les niveaux d'ouverture et de densification de la ville a été portée par les grands modèles urbains et par l'émergence du concept de la ville durable. Renouvelée face à la nécessité de soutenir une densification et une intensification désirables dans des quartiers urbains consolidés en milieux de vie, cette réflexion interroge d'une part la contribution de l'ouverture comme condition à la vivabilité de la ville, et d'autre part l'enjeu de l'attractivité du milieu de vie permettant de retenir des populations, plus spécifiquement des résidents.

Concevant la qualité du milieu de vie comme une réalité perçue qui doit être étudiée à l'échelle locale et à travers le regard des résidents qui l'habitent, l'ouverture de la ville est ici abordée à travers le concept d'espace ouvert urbain. Plus qu'une série de lieux circonscrits, il s'agit plutôt d'une vaste matrice en trois dimensions perçue à travers les sens de celui qui la parcourt. Dans ce mémoire, nous interrogeons la manière dont les différents types d'espaces ouverts urbains influencent la perception des résidents quant à la qualité de leur milieu de vie. Nous entretenons à cet égard une réflexion sur la capacité de la ville à consolider une fonction résidentielle dans des quartiers centraux en voie de densification. Pour ce faire, le cas du Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets a été étudié. S'intéressant à la relation entre la qualité de l'environnement matériel et la perception des résidents, le mémoire repose sur deux types de méthode : une caractérisation sommaire de l'espace ouvert, ainsi qu'une enquête et des entretiens semi-dirigés réalisés auprès de résidents du secteur d'étude.

D'après nos résultats, le traitement de l'espace ouvert occupe une place importante pour les résidents quant à la perception de leur milieu de vie. La contribution des six types d'espaces ouverts définis fait appel de différentes manières aux quatre rôles potentiels décrits sur la base de la revue de littérature. Dans l'ensemble, les opportunités associées aux espaces ouverts sont centrales pour les résidents, car elles se lient à la satisfaction des besoins quotidiens, mais aussi à certains manques identifiés dans le secteur. Toutefois, malgré la densification en cours, la raison première des insatisfactions évoquées ne semble pas être le manque d'espaces ouverts en tant que tel, mais plutôt un déphasage entre les représentations des résidents et celles mises de l'avant pour le développement du quartier en ce qui

concerne la présence et le rôle de ces espaces dans la dynamique du secteur. En effet, la superposition de représentations issues d'intérêts personnels et sectoriels — développement résidentiel, touristique, commercial et d'affaires — dans le Vieux-Montréal exige un partage des espaces ouverts, mais aussi une mise en compétition des aspirations et des représentations que se font les usagers du milieu de vie. Ceci contribue alors au fait que la majorité des résidents remettent en question leur place dans le quartier.

Sur la base de ces résultats, nous concluons que la création d'un milieu de vie satisfaisant et attractif, dans un contexte de densification des quartiers centraux, requiert des aménagements de qualité permettant de mettre en valeur chacun des six types d'espaces ouverts urbains que nous avons définis. Mais elle nécessite surtout une attention fine portée à la négociation entre les diverses représentations de la ville que se font les résidents et les acteurs du développement urbain s. Ce n'est donc pas la densification du bâti, ou la densité, qui serait incompatible avec un usage résidentiel en ville, mais plutôt le modèle de développement qui semble prioriser une vision économique et tournée vers l'international au détriment des besoins et aspirations des résidents. Nos résultats mettent en lumière l'importance non pas de créer des espaces qui sont satisfaisants pour tous — ce qui ramène à l'utopie de la bonne forme urbaine —, mais plutôt l'importance pour les acteurs du développement de travailler à l'élaboration d'une vision partagée pour la qualité du milieu de vie, afin que les différentes représentations de la ville et de l'espace ouvert urbain puissent être réconciliées.

Mots-clés : Qualité du milieu de vie, espace ouvert urbain, perception, satisfaction résidentielle, Vieux-Montréal

## INTRODUCTION

La question de la bonne forme urbaine a été placée depuis déjà plusieurs siècles au cœur de nombreux débats, où les penseurs ont su argumenter sur les avantages de diverses conceptions et idéologies (Choay, 1965; Lynch, 1981). En réaction aux dérives des utopies urbaines (Gehl, 2011; Jacobs, 1961; Krier, 1975) et depuis la formulation du concept de développement durable (Brundtland, 1987), la réflexion sur la forme de la ville est renouvelée afin d'établir une meilleure manière de faire la ville. Avec la prépondérance des enjeux environnementaux et climatiques, le référentiel de la ville durable devient prégnant et s'impose de plus en plus en urbanisme et en planification urbaine (Da Cunha et Kaiser, 2009; Emelianoff, 2007; Mathieu et Guermond, 2011). Plusieurs modèles sont élaborés pour mettre à jour la ville durable, et ce, notamment pour contrer les effets de l'étalement urbain, et favoriser la préservation des milieux naturels et une diminution de la dépendance à l'automobile.

C'est dans ce contexte qu'émerge à la fin des années 1980 la figure de la ville compacte — dite durable — en se voyant débattue dans les années 1990 (Breheny, 1992a, 1997) et renouvelée dans les années 2000 (Burton, 2000; Dempsey et Jenks, 2010; Neuman, 2005; Sénécal et Hamel, 2001; Williams, 2010). La ville compacte se définit par une densité du tissu urbain, par une mixité fonctionnelle et sociale, par la faveur accordée aux transports actifs et en commun, et par une intensité urbaine favorable aux interactions sociales et à un rapport humain-nature fait de sains compromis (Elkin *et al.*, 1991; Haughton, 1997). Contrairement aux anciens principes de développement qui sont associés à des modèles, des formes et des aménagements urbains précis, la ville compacte se présente de manière plus indéfinie comme une figure de projet qui pose en son centre des principes environnementaux et de qualité de vie. Elle soulève toutefois certains défis pour la planification urbaine. D'une part, la formulation de la ville compacte en tant qu'alternative économiquement

viable et socialement acceptable interpelle la conciliation entre les différents usages qui se côtoient dans la ville mixte. D'autre part, l'enjeu de la densité et de la bonne utilisation de l'espace, qui est inhérent à la réflexion sur la ville durable compacte, pose le défi du juste partage entre densité et ouverture. En effet, la densification questionne la possibilité de ménager des espaces ouverts porteurs d'une fonction écosystémique, récréative et sociale, et qui sont aussi un lieu de dégagement permettant de faire « respirer » la ville compacte pour en faire un milieu de vie attrayant et vivable.

Parallèlement, la volonté d'attirer dans la ville compacte une population résidente, qui pourra habiter des quartiers centraux denses et aux fonctions mixtes, soulève la question de l'attractivité du milieu de vie. Car si le développement durable propose l'atteinte d'un équilibre entre les dimensions économiques, environnementales et sociales, la ville vivable — située au croisement de ces deux derniers piliers — renvoie directement à la question de la qualité du milieu de vie (van Kamp *et al.*, 2003) :

*So if the city is to be a place where people want to live, it has to be both attractive as an idea and attractive in reality. There needs to be a positive, environmentally-led vision of what an urban life can be: an image which can compete with the powerful anti-urban ethos and trends that are predominant (Crockston *et al.*, 1996, p. 135).*

La qualité du milieu de vie ne peut plus être abordée comme une science exacte planifiée par les experts, à la manière des anciens modèles notamment issus de la pensée fonctionnaliste (Choay, 1965; Fainstein, 2012; Lacaze, 2000). Ce concept, qui requiert la considération de dimensions objectives et subjectives, établit plutôt un rapport entre les caractéristiques de l'environnement matériel de la ville et la satisfaction des résidents (Marans, 2015; Marans et Stimson, 2011; Pacione, 1990). Dès lors, la vivabilité et l'attractivité de la ville émanent de la perception individuelle qu'ont les résidents de leur milieu de vie, notamment en fonction de leurs attentes, de leurs idéaux et de leurs pratiques quotidiennes.

Dans ce mémoire, nous nous interrogeons sur l'évolution de la forme urbaine en ce qui a trait à cette juste proportion entre densité et le niveau d'ouverture de la ville. C'est surtout la question de la satisfaction résidentielle qui est abordée afin de

comprendre l'effet de cette « juste » (Fainstein, 2012) proportion sur la perception du milieu de vie. Sans chercher à identifier une forme idéale pour la ville, nous nous concentrons ici sur le rôle que joue l'espace ouvert urbain dans la consolidation d'un milieu de vie perçu comme étant de qualité, et ce, dans un contexte de densification des quartiers centraux. C'est à travers le regard des résidents qui habitent le quartier, qui l'ont choisi comme milieu de vie, que nous étudions cette qualité et ce rôle des espaces ouverts. Le thème exploré dans ce mémoire est donc celui de l'espace ouvert posé comme vecteur potentiel de vivabilité urbaine, et comme condition favorable pour conforter la fonction résidentielle dans les quartiers centraux.

Afin d'étudier cette problématique, nous avons élu d'étudier le quartier du Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets. Le redéveloppement initié par sa patrimonialisation dans les années 1960 et accéléré depuis la fin des années 1990 y a généré un processus de densification progressif qui a déjà permis à sa population de presque doubler entre 1996 et 2011, et même de quasi tripler entre 1996 et 2016 (Ananian *et al.*, 2016; Statistique Canada, 2012b, 2017). Jumelé à une mixité fonctionnelle marquée faisant aussi du quartier un milieu touristique, d'affaires et d'innovation, et une vitrine pour la ville et la province, ce processus s'inscrit dans une volonté de repeuplement et de densification des quartiers centraux de Montréal, notamment en offrant un haut niveau de qualité de vie dans certains quartiers centraux compacts (Ville de Montréal, 2016c, 2017a). Depuis quelques décennies, cette volonté s'est traduite notamment par un retissage et une revalorisation des quartiers qui visent à accroître la qualité de vie pour attirer et retenir une population faite de familles (Ananian, 2017; Meloche et Torres, 2015) ou encore de professionnels de la classe créative (Florida, 2002, 2005) dans différents quartiers de Montréal. Dans la mesure où le Vieux-Montréal est un quartier où ces dynamiques de retissage et de revalorisation s'opèrent depuis près de 50 ans et où le processus de densification a atteint un stade avancé, notre hypothèse est que ce quartier représente un laboratoire pour l'observation de phénomènes applicables à plus grande échelle.

Le présent mémoire en études urbaines est articulé en six chapitres. Le chapitre 1 sert à contextualiser la problématique et à argumenter de la pertinence de l'approche

et du sujet abordé. À l'aide d'une revue de la littérature portant sur la quête de la bonne forme urbaine, nous discutons de la tension entre densité et ouverture de la ville. Le chapitre 2 pousse plus avant la réflexion en constituant le cadre conceptuel sur lequel s'appuie la recherche. Dans un premier temps, il s'agit de situer notre propos par rapport au concept de qualité du milieu de vie dont nous détaillons les composantes clés. Dans un second temps, nous venons définir le concept d'espace ouvert urbain afin d'explorer ses différentes formes, ainsi que ses rôles potentiels en termes de contribution à la qualité du milieu de vie. Le chapitre 3 énonce ensuite la question et les objectifs de la recherche, avant de préciser l'approche méthodologique et les méthodes employées.

Les résultats de la recherche sont présentés en deux chapitres consécutifs. Dans le chapitre 4, nous présentons les paramètres plus objectifs du milieu de vie à l'aide d'une caractérisation sommaire de l'espace ouvert urbain du Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets. Le chapitre 5 expose pour sa part les paramètres subjectifs relatifs à la perception des résidents, sur la base des résultats plus généraux issus d'une enquête auprès de 331 résidents du quartier, puis des résultats issus d'une série d'entretiens semi-dirigés réalisés avec 20 d'entre eux. Chacun de ces chapitres débute par ailleurs en dressant l'état des connaissances et en faisant une revue historique relative à la mise en forme du territoire d'étude ou à l'évolution de la perception du Vieux-Montréal à titre de milieu de vie.

Enfin, en faisant la synthèse des données théoriques et empiriques de la recherche, le chapitre 6 pousse plus avant l'analyse et met en discussion ces éléments de manière à saisir le rôle attribué par les résidents aux différents types d'espaces ouverts urbains, dans un contexte de densification urbaine. Dans cette perspective, nous discutons alors de la contribution de l'espace ouvert dans la constitution d'un milieu de vie considéré par ses résidents comme offrant un niveau de qualité de vie attractif, désirable et satisfaisant.

## CHAPITRE 1

### CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUE : QUALITÉ DE LA VILLE, ENTRE DENSIFICATION ET OUVERTURE

La ville — comme toute forme d'établissement humain et d'agglomération, et ce, depuis les débuts de l'humanité (Lynch, 1981; Stanley *et al.*, 2012) — impose une transformation du paysage et une appropriation de l'espace pour fins de construction et d'activités humaines (Filion et Bunting, 2015; Magnaghi, 2000). À partir des premières grandes villes de l'ère antique, depuis Babylone, Ur, Alexandrie, Rome et Athènes, la ville se définit comme le lieu de la civilisation, de l'élévation des âmes, de la complexification des rapports humains et des rapports politiques et commerciaux (Ascher, 1995; Kostof, 1991; Lynch, 1981). Mais plus qu'un simple support technique d'activités et de fonctions économiques (Magnaghi, 2000), la ville est aussi un espace habité et intrinsèquement lié à la manière dont les espaces sont expérimentés au quotidien, au vécu de ses habitants (Ascher, 1995; Lynch, 1960; Pacione, 1990).

Face au phénomène d'urbanisation planétaire, mais aussi aux enjeux de l'étalement, de la métropolisation ou encore du développement durable, plusieurs auteurs se sont interrogés sur la manière de soutenir une densification et une intensification désirables de l'espace urbain (Ascher, 1995; Da Cunha et Kaiser, 2009; Declève *et al.*, 2009; Jenks *et al.*, 1996; Schwartzwald *et al.*, 2011). Ces questionnements portent à l'avant-plan deux enjeux principaux. D'une part, celui du juste partage de l'espace entre densité et ouverture de la ville, visant à établir les conditions d'un milieu de vie sain et de qualité (Declève, 2009; Deneff, 2011). D'autre part, celui de l'attractivité du milieu de vie pour des résidents que l'on souhaite retenir en ville (Ananian, 2017; Florida,

2002, 2005; Meloche et Torres, 2015; Pacione, 1990). C'est sur l'arrimage entre ces deux intentions que nous venons cadrer notre recherche.

Ce premier chapitre, qui sert à la mise en contexte et à l'énonciation de notre problématique, se décline en trois temps. D'abord, nous discutons en 1.1 de certaines postures théoriques face à l'analyse de la ville, en défendant la pertinence d'aborder la densification urbaine et l'espace urbain à travers l'étude de son ouverture plutôt qu'à partir de son cadre bâti. Ensuite, en 1.2, il sera précisément question de la recherche d'un juste partage entre ouverture et fermeture de la ville, ce pour quoi nous revisiterons certains courants de pensée qui ont influencé la manière de planifier la forme urbaine en décrivant leur contribution à la réflexion sur ce juste partage entre densité et ménagement de l'ouverture. Enfin, en 1.3, nous concluons cette mise en place en soulevant le caractère incontournable de la question de la qualité du milieu de vie et de l'attractivité de la forme urbaine pour ses résidents. Ensemble, ces sections nous permettront d'établir notre sujet d'étude : celui de l'attractivité de l'ouverture de la ville dans un contexte de densification urbaine.

### 1.1 Regard sur la ville : entre bâti et ouverture?

Édifiée par l'être humain pour lui servir d'habitat et de cadre physique soutenant ses activités diverses (Kostof, 1991; Lynch, 1981; Stanley *et al.*, 2012), la ville peut être abordée en considérant principalement ses espaces bâtis. Depuis ses monuments emblématiques (Éthier, 2015; Labossière, 2012) et l'alignement des bâtiments, la ville peut certes être observée du point de vue de ses constructions en soi structurantes. Toutefois, d'un point de vue typomorphologique, le cadre bâti de la ville se définit aussi par la polarité entre ses pleins et ses vides, ce qui ne manque pas d'avoir été mis de l'avant par nombre d'auteurs (Krier, 1975; Racine, 2014; Thiberge, 2002). En effet, l'ouverture est bien plus qu'un espace résiduel par rapport au bâti (Banzo, 2009; Deneff, 2011; Magnaghi, 2000). Thiberge fait « au contraire l'hypothèse que ce sont les vides qui structurent d'abord la ville » (2002, p. 15).

Les ouvertures qui s'insèrent autour des bâtiments sont en ce sens des espaces qui ont une importance majeure du point de vue de la vie culturelle, politique et économique de la ville, et ce, depuis les premières civilisations (Stanley *et al.*, 2012; Woolley, 2003). Ces ouvertures constituent d'ailleurs autant d'interstices qui peuvent être parcourus, habités, vécus et investis par toutes ces activités humaines qui ont cours en ville et qui lui donnent son caractère propre (Lynch, 1960, 1981; Thiberge, 2002). La négligence à reconnaître ce fait et le manquement à aménager des espaces ouverts vivables pouvant être investis de sens et appropriés ont notamment fait l'objet de critiques virulentes (Gehl, 2011; Jacobs, 1961).

Ainsi, plusieurs auteurs ont élu d'aborder la ville à travers ses espaces en « creux » (Thiberge, 2002), proposant de les analyser ou de les planifier en premier lieu pour donner du sens aux espaces en saillie. C'est le cas, par exemple, de Sitte (1889 [1990]) qui propose d'aborder *L'art de bâtir les villes* par l'étude des places et des avenues qui, en dégagant le bâti, offrent par là même des perspectives pittoresques permettant de le contempler. C'est le cas aussi de Lynch (1960) qui, près d'un siècle plus tard, propose d'étudier *L'image de la cité* à partir de la perception obtenue en parcourant les espaces libres de la ville. De même, Cullen (1971) propose d'explorer l'effet visuel généré par l'agencement plus ou moins spontané de bâtiments, rues et espaces ouverts, générant une cohérence et une impression d'organisation de la ville. Parallèlement, Krier (1975) définit *L'espace de la ville* en considérant les espaces vides, les mettant en relation avec les bâtiments afin de décrire la forme, les articulations et la signification qui caractérisent notamment les rues et les places urbaines. L'approche proposée par Thiberge (2002) fait écho à cette démarche, mais en donnant cependant une primauté nette aux diverses ouvertures de *La ville en creux*.

Sans nécessairement opposer ouverture et fermeture de la ville, plusieurs auteurs marquants de l'histoire de l'urbanisme (Choay, 1965) ont par ailleurs contribué à reconnaître l'importance de l'ouverture des villes. Howard (1898, 1965) élabore ainsi sa célèbre cité-jardin en imaginant un assemblage de bâtiments, mais aussi d'espaces partagés et de vastes jardins publics, entourés d'une ceinture verte. Une grande

considération est ici donnée à l'ouverture, en reconnaissant notamment la « présence du végétal comme élément de planification » (Julien, 2008, p. 35) à part entière. Dans le même ordre d'idée, la vision de Le Corbusier (1965) porte une attention particulière au traitement de la densité, mais aussi de l'espace libre et de la lumière, et vient ainsi renouveler la conceptualisation du rapport entre bâti et ouverture. C'est en ce sens que sa Charte d'Athènes et les Congrès internationaux d'architecture moderne (CIAM) — où Le Corbusier joue un rôle d'importance — désignent le soleil, la verdure et l'espace comme matériaux de base de l'urbanisme (CIAM, 1957, article 12).

Or, la posture défendue par certains auteurs consiste à mettre l'ouverture à l'avant-plan afin de prévoir des villes qui soient à la fois plus saines et plus vivables. Tandis que certaines approches — dont justement celle du CIAM, ou encore celle du Smart Growth (Duany *et al.*, 2010) — abordent les espaces non construits et naturels comme quelques-unes des composantes du territoire à considérer lors de la planification urbaine, Hidding et Teunissen (2002) imaginent pour la création de milieux durables, attractifs et de qualité, l'intégration et le tissage de multiples réseaux spécifiquement liés à l'ouverture. Cette vision mobilise la perspective néerlandaise relative aux réseaux écologiques qui arpentent la ville et la tissent aussi avec ses espaces ruraux périphériques (Tjalhgij, 1995, 2000). Défendant d'ailleurs l'intérêt de planifier la ville à partir de l'ouverture présente à la lisière urbaine, Vanbutsele et Declève (2015) proposent ainsi un revirement paradigmatique permettant de traiter les espaces bâtis et ouverts avec une attention égale, mais en valorisant précisément l'ouverture dans la considération des enjeux de la densification urbaine. Dans une perspective analogue, Deneff (2011) appuie l'idée de voir les espaces non construits non pas comme des espaces à aménager, mais comme des espaces à ménager, qui contribuent à la valeur de la ville et qui transforment les manières d'habiter (Declève, 2009). L'ouverture s'inscrit alors comme une condition pour l'habitabilité, ou pour la vivabilité de la ville (Deneff, 2011). C'est dans cette lignée que nous définissons ici notre posture théorique : en abordant la vivabilité urbaine à travers la question du partage sain et désirable entre densité et ouverture, dans lequel l'attention donnée à la qualité de l'ouverture prend une importance singulière (Declève, 2009; Deneff, 2011).

## 1.2 Ouverture et densification : vers un juste partage des espaces urbains?

Bien que débattue abondamment depuis la fin du 18<sup>e</sup> siècle en réaction aux vices désormais associés à la ville industrielle (Choay, 1965; Lynch, 1981), la réflexion sur la bonne forme urbaine, sur le rapport humain à l'espace et sur la proportion judicieuse entre ouverture et densification de la ville demeure largement actuelle. Sans être ni réglée ni statique, cette réflexion s'est d'ailleurs vue renouvelée face aux nouvelles pratiques urbanistiques et à la lumière de nouvelles connaissances en matière d'environnement (Emelianoff, 2007; Haughton, 1997; Jabareen, 2006).

S'interrogeant sur les enjeux urbains, nombre de penseurs et chercheurs ont alimenté ce débat sur la bonne forme à donner à la ville (Choay, 1965; Egger, 2006; Jabareen, 2006). À cet égard, Choay (1965) soulève les écrits de 38 auteurs qui se sont penchés depuis deux siècles sur la question de la forme urbaine, participant à l'énonciation de modèles — souvent qualifiés d'utopiques (Choay, 1965; Fishman, 1977; Mercklé, 2004) — qui ont entre autres permis de débattre de la place à donner à la nature et à l'ouverture en ville (Declève, 2009). À titre d'exemple, le *Phalanstère* énoncé en 1822 par Fourier (1965) décrit la ville « barbare » trop resserrée, malsaine et viciée, pour mettre de l'avant une forme urbaine dans laquelle l'espace libre est présenté comme porteur de salubrité et de collaboration entre toutes les classes sociales. Dans l'essai *To-morrow: A Peaceful Path to Real Reform* d'Howard (1898) — précurseur à la réalisation de plusieurs villes et quartiers du monde arborant le nom ou la forme de sa *Garden City* —, il s'agit notamment de créer un milieu de vie de taille plus humaine favorisant la vie de communauté, offrant à la fois les avantages de la ville et ceux de la campagne, permettant à l'homme de « jouir à la fois de la société et des beautés de la nature » (Howard, 1965, p. 279). Plus tard, Le Corbusier fait quant à lui s'incarner sa vision dans son projet de *Plan voisin* pour la reconstruction de Paris et dans sa *Cité radieuse* réalisée nommément à Marseille : dédaignant le chaos, le manque de géométrie et le manque d'ouverture de la ville industrielle, il dépeint une ville verticale très dense, mais intégrée dans un vaste espace libre porteur de lumière, de calme et de salubrité (Le Corbusier, 1965). Parallèlement, avec *Broadacre*, Frank Lloyd Wright conçoit un modèle caractérisé par un idéal de liberté individuelle, une décentralisation

et une densité minimale, favorables à un mode de vie au caractère naturel et harmonieux (Wright, 1965).

Bien qu'ils aient contribué à interroger l'importance de l'ouverture (Declève, 2009) et à répondre à certains enjeux propres à une ville industrielle essentiellement décrite comme chaotique, insalubre, aliénée et affectée de conditions malsaines (Choay, 1965), ces grands modèles urbains ont aussi donné lieu à des dérives et fait éclore de nouvelles préoccupations d'ordre social et environnemental (Béal, 2012). Face à la dissolution des centres urbains (Barthes, 1989; Jacobs, 1961), et au manquement à établir des villes en équilibre avec la nature (Roseland, 1997) ou encore à créer des espaces publics vivants et à échelle humaine (Gehl, 2011; Jacobs, 1961), les décennies 1960 et 1970 sont grandement marquées de mouvements alternatifs, souvent contestataires. Cette période s'avère ainsi particulièrement fertile à un pluralisme sémantique et suscite l'émergence de diverses approches d'aménagement urbain concernant notamment le rapport entre densité et ouverture de la ville (Béal, 2012; Emelianoff, 2007; Haughton, 1997).

Gagnant en ampleur et en légitimité, les valeurs portées par ces mouvements alternatifs sont peu à peu reprises par les discours dominants, allant jusqu'à la sélection de quelques solutions consensuelles et à la formalisation d'un nouveau concept englobant (Béal, 2012) : celui du développement durable. Souvent décrit comme vague et ambigu (Camagni *et al.*, 1998; Roseland, 1997), parfois contesté (Egger, 2006) ou décrié comme devenu galvaudé (Stamm, 2015), celui-ci s'impose néanmoins à la fin des années 1980 de manière dominante dans les domaines de la politique et de la planification urbaine (Béal, 2012; Emelianoff, 2007; Roseland, 1997). Initialement, sa définition le détache des représentations utopiques idéalisant un « état fixe d'harmonie » pour soutenir l'idée d'un processus de perfectionnement continu tendant vers un état plus soutenable (Brundtland, 1987). Cependant, le développement durable donne à son tour naissance à des approches modélisées touchant directement aux questions de la forme de la ville et de son rapport à l'ouverture. En se basant sur une revue critique des principaux textes discutant de la forme urbaine la plus durable, Jabareen (2006) identifie sept concepts de design qui

y sont récurrents : ceux de la mixité d'usages, du transport durable, de l'architecture écoénergétique, de la diversité, du verdissement, de la compacité et de la densité. Effectivement, face à l'émergence d'une conscience de la durabilité, nombre d'auteurs abordent de plus en plus la densité, ainsi que les styles de vie en les plaçant au cœur du débat sur la forme de la ville durable, en suggérant alors la compacité des quartiers urbains comme une solution particulière (Breheny, 1992b; Emelianoff, 2007; Newman, P. W. G. et Hogan, 1981; Newman, P. W. G. et Kenworthy, 1989).

Les principaux arguments sont alors constitués afin de servir au développement d'une nouvelle vision (Jenks *et al.*, 1996) : la figure durable de la ville compacte est dès lors largement discutée dans la littérature, suscitant un débat animé dans les domaines de l'urbanisme et de la planification des villes (Breheny, 1992a, 1992b, 1996). Cependant, si le consensus est large quant au rôle des villes et des planificateurs urbains à trouver une solution à l'état de l'environnement (Breheny, 1992a; Camagni *et al.*, 1998), tous ne s'entendent pas sur la validité du modèle et sur la forme à donner à cette ville compacte (Burton, 2000; Neuman, 2005; Theys et Emelianoff, 2001). Dans la lignée des penseurs des 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> siècles, les auteurs cherchent à nouveau la bonne forme et le bon degré de densité pour la ville (Breheny, 1996), postulant pour une forme urbaine résolument compacte et centralisée (Breheny, 1990; Sherlock, 1990) ou défendant plutôt la morale et la légitimité de la banlieue étalée (Gordon et Richardson, 1997; Gordon *et al.*, 1991). Néanmoins, c'est souvent sans énoncer de forme précise que les auteurs définissent la ville compacte (Welbank, 1996) — ou la ville durable en général — en référant à un tissu urbain dense, à une mixité fonctionnelle et sociale et à une intensité urbaine qui soient favorables aux transports actifs et en commun, aux interactions sociales et à un rapport humain-nature fait de sains compromis (Elkin *et al.*, 1991; Haughton, 1997).

Néanmoins, certains auteurs associent à la ville durable et compacte l'image de la cité traditionnelle (Jenks *et al.*, 1996; Thomas et Cousins, 1996b) ou de la *medieval Italian hilltown* (Yanarella et Levine, 1992), idéalisée en tant qu'entité à la fois dense et organique, naturellement intégrée à son environnement. C'est aussi dans cette perspective qu'est proposé au début des années 1990 le modèle urbain du *Traditional*

*Neighbourhood Development* (TND) du Nouvel Urbanisme, qui dresse le portrait d'une communauté vivant dans une petite localité compacte offrant des conditions de vivabilité théoriquement idéale (Ghorra-Gobin, 2011; Walters et Brown, 2004). De même, les *Transit-Oriented Developments* (TOD) de Peter Calthorpe (1994), également associés au Nouvel Urbanisme, proposent des aménagements à haute densité articulés autour du transport en commun et actualisant en leur sein une ville compacte, mixte et marchable.

Devenues des modèles largement répliqués, les figures du TND et du TOD font à leur tour l'objet de réflexions et de vives critiques, notamment parce qu'elles viennent conforter un développement étalé au détriment des quartiers urbains centraux préexistants (Ghorra-Gobin, 2011; Walters et Brown, 2004). Mais plus encore, leurs paramètres formalisés rappellent la mise en garde soulevée face aux dérives des modèles antérieurs. En ce sens, en marquant un tournant urbanistique, le paradigme du développement durable admet plutôt qu'aucun modèle de ville durable ne peut être généralisé (Emelianoff, 2007). La réflexion sur la ville durable demande ainsi de soutenir une action concrète vers un développement urbain qui considère réellement toutes les composantes de la durabilité. Spécifiquement, le rapport entre les dimensions environnementale et sociale renvoie à nouveau au caractère vivable de la ville, en faisant émerger une préoccupation renouvelée pour l'atteinte d'une proportion équilibrée et acceptable entre ouverture et fermeture de la ville (Breheny, 1997; Williams *et al.*, 1996).

### 1.3 Qualité et acceptabilité de la forme urbaine : le point de vue de résidents

Les réflexions associées aux grands modèles utopiques de penseurs tels que Fourier, Howard, Le Corbusier et Wright sont marqués par une compréhension largement déterministe selon laquelle l'architecture et la forme de la ville peuvent en elles-mêmes changer la société et créer des milieux de vie désirables (Choay, 1965; Fishman, 1977; Mercklé, 2004). À compter des années 1960 et 1970, plusieurs auteurs tels que Jacobs (1961), Krier (1975) et Gehl (2011) ont alimenté une nouvelle critique, notamment de la ville moderne et ségréguée, génératrice de quartiers urbains dénués

de vie et de plus en plus monotones. Argumentant un besoin humain de stimulation (Gehl, 2011), de vie de quartier (Jacobs, 1961), d'esthétisme (Krier, 1975), le rejet d'un fonctionnalisme simpliste et l'adoption du concept de qualité du milieu de vie se sont imposés au profit d'une approche plus qualitative du développement urbain (Cha, 2008). Au-delà des considérations sanitaires ou de sécurité, les producteurs de la ville redécouvrent peu à peu la valeur esthétique et la valeur symbolique des espaces urbains (Ascher, 1995). La volonté de faire des villes de qualité semble de plus en plus implantée dans les stratégies de planification urbaine et semble guider les choix des décideurs (McCrea *et al.*, 2011; Sénécal *et al.*, 2005).

Par contre, la formulation d'idéaux tend parfois à dicter la forme urbaine avec une certaine rigidité en attribuant une légitimité quasi totale aux urbanistes (Fainstein, 2012; Lacaze, 2000). Les dérives générées par les grands modèles utopiques, de même que leur caractère doctrinal ont ainsi soulevé des questionnements relatifs aux processus décisionnels associés à la planification urbaine, en revendiquant une approche souvent plus locale et communautaire, mais aussi une manière plus démocratique de faire la ville (Béal, 2012; Jacobs, 1961; Roseland, 1997). Dans la mesure où les grands modèles historiques ont démontré tant de failles, les énoncés utopiques et les réponses superficielles et hâtives se doivent dès lors d'être évités (Welbank, 1996). L'approche autocratique du planificateur ne suffit plus et le choix de la bonne forme de la ville doit désormais être appuyé par des processus plus justes et des connaissances éclairées (Breheny, 1996; Fainstein, 2012; Jenks *et al.*, 1996; Lacaze, 2000).

De manière particulière, avec le concept de développement durable, la question de l'acceptabilité sociale est par ailleurs devenue essentielle à la réalisation des milieux de vie urbains (Breheny, 1997; Williams *et al.*, 1996). Ceci est vrai dans la mesure où cette approche exige de balancer les trois piliers économiques, environnementaux et sociaux du développement durable (Brundtland, 1987). C'est également vrai puisque l'objectif de la ville durable — dans une société démocratique où le développement est généralement fondé sur le libre marché — est de réussir à attirer de nouveaux résidents qui affichent souvent une préférence très ancrée pour la banlieue (Thomas

et Cousins, 1996a). Pour se concrétiser, la ville durable et compacte doit donc devenir agréable et attractive dans l'idée et dans les faits (Crookston *et al.*, 1996), ce sans quoi ceux qui en ont les moyens vont continuer à la fuir (Ascher, 1995; Williams *et al.*, 1996). Pour retenir des résidents dans les quartiers centraux (Ananian, 2017; Meloche et Torres, 2015), il faut alors répondre à leurs aspirations (Breheny, 1997) et faire en sorte de créer une ville où la population affectionne l'urbanité et n'a plus de désir par exemple pour l'automobile ou pour la banlieue (Thomas et Cousins, 1996a). D'ailleurs, face aux doutes énoncés sur l'attractivité de la ville compacte, le besoin d'inclure les résidents dans les décisions et de sonder leur perception du milieu de vie s'impose de plus en plus (Williams *et al.*, 1996). Un constat qui fait directement écho à l'approche communicationnelle et collaborative qui émerge de manière contemporaine au développement durable (Habermas, 1987) et qui rejoint aussi une approche plus perceptuelle de la qualité de vie urbaine, laquelle gagne aussi en importance notamment dans le domaine de la planification urbaine (Marans et Stimson, 2011; Murdie *et al.*, 1992; Sénécal *et al.*, 2005).

En ce sens, la conception idéalisée d'un équilibre formel entre ouverture et densité est peu à peu remplacée par des processus de construction d'un équilibre négocié, où la perspective des résidents a sa place (Declève, 2009; Deneff, 2011). D'ailleurs, l'application du référentiel de la ville durable et de la figure de la ville compacte (Breheny, 1997; Crookston *et al.*, 1996; Emelianoff, 2007), jointe au contexte de la ville concurrentielle et au concept de classe créative de Florida (2002, 2005), amplifient cette volonté de faire des milieux qui offrent une qualité de vie désirable pour une population qui, libre de choisir sa localisation résidentielle, doit être attirée et retenue de manière proactive. La qualité du milieu de vie devient une cible visant à satisfaire des résidents à la recherche d'opportunités et d'expériences stimulantes, en même temps qu'à combler leur désir d'un style de vie plus actif et à échelle humaine, par exemple (Marans et Stimson, 2011; Sénécal *et al.*, 2008). Dans un contexte de grande mobilité, le choix d'une localisation résidentielle dépend par ailleurs de critères variés, incluant les proximités physiques et sociales, l'identité du quartier et la symbolique des lieux (Ascher, 1995), ainsi que le partage acceptable entre ouverture

et densité qui considère autant la compacité physique que les conditions psychologiques d'accès aux espaces (Burton, 2000).

C'est ainsi que rejaillit l'importance de l'ouverture de la ville et de la qualité de l'espace urbain dans un contexte de densification de la ville, afin de concrétiser une forme urbaine qui soit pleinement attractive pour ses résidents. Toutefois, selon Ascher (1995), les producteurs de la ville qui participent à la construction des milieux de vie omettent encore souvent la dimension hédoniste de la ville : sensorielle, celle-ci est perçue par la vue, l'ouïe, l'odorat, le toucher (Ascher, 1995; Declève, 2009; Lynch, 1960), dans une relation dynamique et complexe qui implique des interrelations entre l'individu et son environnement (Carmona, 2010; Galster et Hesses, 1981; Marans, 2015; Pacione, 1990). Dans cette perspective, la recherche qualitative, s'intéressant aux résidents pour amener un « regard intérieur » sur la perception de la ville, est une approche privilégiée afin de supporter la formulation de politiques et l'identification de formes urbaines plus adéquates en ce qui a trait à l'ouverture de la ville (Burgess *et al.*, 1988).



## CHAPITRE 2

### CADRE CONCEPTUEL : LA PERCEPTION DE L'OUVERTURE DE LA VILLE

Nous avons déjà pu exposer la pertinence de s'intéresser à l'ouverture de la ville (Declève, 2009; Deneff, 2011), ainsi qu'à la réflexion portant sur la juste proportion entre ouverture et fermeture dans un contexte de densification de la ville (Ascher, 1995; Emelianoff, 2007; Williams *et al.*, 1996). Dans la mesure où la ville durable est identifiée comme une ville compacte et habitée, la volonté de créer des milieux de vie urbains vivables et satisfaisants s'incarne notamment dans la qualité de ses ouvertures et dans la manière dont elles permettent de répondre aux besoins et aspirations de ses résidents (Beck, 2009; Deneff, 2011; Woolley, 2003).

Ce second chapitre a ainsi pour but de s'interroger plus avant sur l'acceptabilité sociale et l'attractivité de la forme urbaine, ainsi que sur les diverses formes et divers rôles que peut prendre l'ouverture de la ville afin de contribuer à la consolidation de quartiers centraux. Les sections qui suivent cadrent notre réflexion sur la définition préalable de deux concepts clés de notre étude. En nous basant sur une revue approfondie de la littérature, nous discuterons donc en premier lieu, en 2.1, du concept de qualité du milieu de vie se rattachant à la ville perçue et à la satisfaction résidentielle. En second lieu, à la section 2.2, nous détaillerons le concept d'espace ouvert urbain en tant que tel, explorant les diverses perspectives proposées par plusieurs auteurs qui s'y sont déjà intéressés, et élaborant la typologie et la terminologie des rôles qui serviront d'appui à l'analyse et à la discussion développées dans le présent mémoire.

## 2.1 Concept de qualité du milieu de vie urbain

Le concept de qualité du milieu de vie a été évoqué au chapitre 1, en y référant indirectement à travers ceux de la ville idéale, de la ville durable et vivable, de l'acceptabilité sociale ou encore de l'attractivité de la forme urbaine. En effet, nous avons déjà sous-entendu que la qualité du milieu de vie constitue une cible pour le développement urbain et le repeuplement des quartiers. Mais concrètement, de quoi s'agit-il, et comment peut-on la mesurer ou la planifier? Désigné à titre de qualité de vie ou sous d'autres formes, ce concept a été largement discuté et étudié dans la littérature depuis le début du 20<sup>e</sup> siècle (van Kamp *et al.*, 2003) et mérite donc qu'on s'y attarde afin de le définir avec attention.

Les sous-sections qui suivent visent à faire un sommaire de la littérature portant sur le concept de qualité du milieu de vie urbain. Nous explorerons d'abord les termes et significations rattachés à la qualité de vie en général, avant de s'intéresser plus avant aux méthodes et indicateurs abordés pour faire l'étude de la qualité de vie en ville. Spécifiquement, nous présenterons ici les éléments à retenir relativement à la question de la perception de la qualité du milieu de vie urbain et à la satisfaction résidentielle : thématiques qui nous intéressent tout particulièrement dans le contexte du présent mémoire, et qui seront davantage mises de l'avant en fin de section.

### 2.1.1 Définition de la qualité de vie

La qualité de vie est un concept polysémique et équivoque (Marans et Stimson, 2011; Sénécal *et al.*, 2005), qui est défini de diverses manières dans la littérature sans qu'il y ait de consensus sur son contenu exact (van Kamp *et al.*, 2003). La qualité de vie est en effet étudiée à travers différents prismes et dans plusieurs champs d'études, dont les études urbaines, la sociologie, la géographie, la psychologie de l'environnement, l'économie, la politique et la planification urbaine (Marans et Stimson, 2011). La terminologie permettant de la désigner et de décrire la qualité de vie se décline à travers différents concepts : entre autres, celui d'environnement perçu (Lansing et Marans, 1969) ou encore ceux de bien-être (Diener *et al.*, 2002;

Kahneman *et al.*, 1999; van Kamp *et al.*, 2003), de bonheur (Veenhoven, 1996), de satisfaction résidentielle (Balestra et Sultan, 2013; Fried et Gleicher, 1961) et de vivabilité (Newman, P. W. G., 1999; Pacione, 1990). Par ailleurs, de plus en plus, les auteurs rattachent la qualité de vie au concept de développement durable (Shafer *et al.*, 2000; van Kamp *et al.*, 2003). Certes, les multiples facettes qui définissent la qualité de vie en font un concept nettement multidimensionnel et multidisciplinaire (Marans et Stimson, 2011; van Kamp *et al.*, 2003).

Les définitions possibles pour la qualité de vie sont donc nombreuses, mais se croisent globalement dans une référence à la satisfaction des populations envers leurs conditions et leur milieu de vie (van Kamp *et al.*, 2003) — une définition qui semble pertinente dans la mesure où nous nous intéressons spécifiquement dans ce mémoire à la question de la qualité de vie urbaine (Marans et Stimson, 2011). Néanmoins, la qualité de vie ou ce degré de satisfaction peut se mesurer autant à l'échelle locale du voisinage ou du quartier, qu'à l'échelle régionale ou métropolitaine, voire à l'échelle nationale ou globale (Marans et Stimson, 2011; van Kamp *et al.*, 2003). Quoi qu'il en soit, dans le contexte de ce mémoire, nous nous concentrerons sur la question de la qualité de vie à l'échelle de la ville et du quartier.

L'intérêt pour la question de la qualité de vie semble croissant (Marans et Stimson, 2011; Sénécal *et al.*, 2005; van Kamp *et al.*, 2003), ce qui se manifeste par sa reprise dans plusieurs documents et politiques de développement — depuis les grandes politiques de développement durable (Aalborg Plus 10, 2004; Brundtland, 1987; UN Habitat, 1976) jusque dans les politiques urbaines montréalaises (Ananian, 2017) et canadiennes (Sénécal *et al.*, 2008; Sénécal et Hamel, 2001). Cependant, les études sur la qualité de vie ne datent pas d'hier : Evans et Huxley (2002, dans McCrea *et al.*, 2011) dénombrent plus de 35 000 publications sur le sujet depuis le début du 20<sup>e</sup> siècle. Sénécal *et al.* (2005) rappellent que la première définition de la qualité de vie survient au tournant des années 1900 et que, ancrée dans le courant hygiéniste, elle s'intéressait surtout aux conditions sanitaires et de logement; cette approche de la qualité de vie a dès lors eu une influence importante, notamment sur les villes d'Amérique du Nord en s'y traduisant dans de grands travaux d'assainissement (*ibid.*).

Toutefois, les définitions de la qualité de vie ont aussi varié dans le temps (Murdie *et al.*, 1992) et si elles fluctuent selon l'angle d'étude et le modèle conceptuel (van Kamp *et al.*, 2003), elles varient aussi en rapport à l'objectif visé.

L'étude de la qualité de vie est d'une part descriptive, et vise à comprendre et expliquer les différenciations spatiales et l'organisation du cadre urbain. Depuis le modèle des zones concentriques de Burgess (Park *et al.*, 1925 [1967]) et dans différents modèles de nature sociologique et géographique (Sénécal *et al.*, 2005), la qualité de vie sert notamment à décrire les conditions du milieu de vie à l'intérieur des villes ou entre les villes, et ce surtout, jusqu'au début des années 1970, à l'aide d'indicateurs objectifs et de données quantitatives (Marans et Stimson, 2011; Murdie *et al.*, 1992). En se détachant des considérations spatiales, l'approche descriptive de la qualité de vie peut aussi se centrer sur la perspective de l'individu : c'est ainsi que le cadre de la psychologie hédoniste (Kahneman *et al.*, 1999) aborde la qualité de vie à travers l'étude du bien-être et du bonheur. Usant d'indicateurs objectifs et subjectifs et de données quantitatives et qualitatives, cette dernière vision demeure cependant essentiellement axée sur la recherche en psychologie, sans nécessairement rejoindre les problématiques urbaines ou conduire à une application dans les domaines de la planification ou de la construction des milieux de vie.

Toutefois, la qualité de vie peut d'autre part avoir une visée plus opérationnelle, dans la mesure où les connaissances qu'elle dégage servent d'outils d'aide à la décision pour les politiques et orientations de planification (Marans et Stimson, 2011; Murdie *et al.*, 1992; van Kamp *et al.*, 2003). En évaluant les conditions urbaines et en relevant les changements dans le temps, son étude permet d'identifier les endroits qui sont les meilleurs ou de déterminer si la qualité de vie s'améliore ou se détériore (Marans et Stimson, 2011). En définissant la qualité de vie et la satisfaction résidentielle, mais surtout les facteurs qui en sont les plus déterminants, plusieurs études visent à établir des modèles prédictifs répondant à différentes questions d'ordre politique et social (Marans et Stimson, 2011; Murdie *et al.*, 1992), par exemple pour prédire l'attachement résidentiel (Bonaiuto *et al.*, 1999; Bonaiuto *et al.*, 2003) ou la volonté de rester dans ou de quitter son milieu de vie (Amerigo et Aragonés, 1997; Fried et

Gleicher, 1961; Pacione, 2003). L'étude de la qualité de vie sert alors à mesurer la capacité des politiques relatives à l'environnement urbain, à la forme urbaine ou à un enjeu urbain donné, à répondre aux besoins et aspirations de la population et à lui fournir un milieu de vie qui lui correspond (Fried et Gleicher, 1961; Lansing et Marans, 1969; Marans et Stimson, 2011; Sénécal *et al.*, 2008). Dans cette perspective, les études urbaines occupent une place importante parmi les disciplines s'intéressant à la qualité de vie et à la satisfaction résidentielle, dans la mesure où ce domaine contribue notamment à questionner les politiques, les stratégies de planification et les conditions matérielles et sociales favorables à la satisfaction des résidents.

En ce sens, l'étude de la qualité de vie peut aussi cibler la création d'index permettant de catégoriser et de classer les villes. Apparue dans les années 1980 (Murdie *et al.*, 1992), cette approche gagne en importance dans un contexte de concurrence des villes et donne lieu à la formulation de palmarès en tous genres (Marans et Stimson, 2011; Sénécal *et al.*, 2008). Ces classements, tels que le *Mercer Quality of Living Rankings* (Mercer, 2017), le *World Happiness Report* (Helliwell *et al.*, 2017), le *Global Economic Power Index* (Florida, 2012), et les différents palmarès des meilleures villes où vivre ou à visiter (Cities, 2018; MoneySense, 2017), font toutes une analyse comparative selon une sélection de critères, permettant de statuer sur la qualité des villes. Toutefois, une chose devient alors évidente : chaque index arrivant à un ordre différent, nous en concluons à la subjectivité des classements, qui dépendent de la priorisation de telles ou telles variables. De plus, l'utilité concrète de ces index dans le processus d'amélioration de la qualité de vie en ville peut être interrogée, car ceux-ci peuvent servir à suivre l'évolution de certaines conditions, mais aussi simplement à faire la promotion des points forts déjà établis.

### 2.1.2 Méthodes et indicateurs de la qualité des milieux de vie

Il existe une multitude de variables et d'indicateurs pouvant être sélectionnés pour mesurer la qualité de vie urbaine. Concernant la question de la bonne forme urbaine, nous pensons notamment à « la densité et la diversité du milieu de vie, l'équité sociale, la relative égalité dans l'allocation des services et des équipements, et l'accessibilité

à un logement décent et abordable » (Sénécal *et al.*, 2005, p. 23); nous pouvons aussi interroger une variété de taux et de degrés (Marans et Stimson, 2011), notamment concernant la valorisation du paysage urbain, le verdissement et la diversification des pratiques et lieux accessibles (Cha, 2008). Par contre, le choix des indicateurs soulève différents problèmes, soit le risque de simplifier des phénomènes urbains complexes (Sénécal *et al.*, 2005) ou encore de faire une priorisation ou une valorisation arbitraire de certains indicateurs — c'est le problème des index qui peuvent sélectionner des catégories de variables jugées avantageuses ou qui sont trop concentrées sur un aspect, par exemple, économique ou social plutôt que sur une vision d'ensemble. Un autre risque est celui du syndrome de la boîte noire (Sénécal *et al.*, 2005) où le modèle fait appel à un trop grand nombre de variables, souvent indisponibles ou peu fiables, ou exige des moyens techniques trop importants et qui en rendent le raisonnement obscur. Quoi qu'il en soit, la vaste gamme d'indicateurs se classe en deux catégories : ceux de dimension objective et ceux de la dimension subjective.

La dimension objective de la qualité de vie fait typiquement appel à des données secondaires fournies par le gouvernement ou diverses institutions, telles que les données du recensement, et qui sont de nature essentiellement quantitative (Marans et Stimson, 2011). Les indicateurs objectifs peuvent concerner la qualité de l'environnement et la santé, notamment la pollution de l'eau et de l'air (Marans et Stimson, 2011; van Kamp *et al.*, 2003), et différents paramètres du milieu de vie incluant les taux de criminalité, de mortalité ou de chômage, la répartition des espaces verts, ou encore les temps de transport. Si ces données sont en principe impartiales et facilement comparables, elles peuvent néanmoins cibler différentes échelles qui ne correspondent pas toujours aux territoires étudiés et qui demandent parfois des amalgames ou des interprétations (Murdie *et al.*, 1992).

Quant à la dimension subjective, elle renvoie plutôt à la satisfaction, à la perception et aux sentiments par rapport à une condition ou une composante urbaine particulière; ces données de nature qualitative et intangible sont surtout obtenues à l'échelle individuelle, à l'aide d'enquêtes et d'entretiens concernant les pratiques et les évaluations individuelles (Marans et Stimson, 2011; McCrea *et al.*, 2011).

Les premières études de la qualité de vie se limitaient généralement à l'utilisation de données objectives, mais plusieurs critiques ont peu à peu émergé, défendant l'importance d'inclure les perceptions et les évaluations de la population (Marans et Stimson, 2011; Murdie *et al.*, 1992). En effet, des études ont su démontrer que les préférences et le regard posé sur la qualité de vie varient entre les populations et les experts (Lansing et Marans, 1969), ainsi que d'un individu à l'autre et entre les groupes sociaux. De même, la différence entre la valorisation attribuée à chaque variable par les individus (McCrea *et al.*, 2011; Sénécal *et al.*, 2005) demande la considération de la dimension subjective de la qualité de vie. Cette subjectivité repose notamment sur des processus psychologiques (Marans et Stimson, 2011) et sur l'évaluation cognitive et affective qu'une personne fait de sa vie, sur son sentiment d'épanouissement et de satisfaction (Diener *et al.*, 2002). La variabilité de cette évaluation repose notamment sur les caractéristiques individuelles, incluant l'âge, le sexe et la culture, ainsi que sur les aspirations individuelles et le sentiment par rapport à une situation particulière. Plus encore, elle dépend de l'état d'esprit (Kahneman *et al.*, 1999), mais aussi de la capacité à s'adapter à une situation donnée en ajustant ses aspirations, ou encore en prenant le contrôle sur son environnement pour corriger une situation insatisfaisante (Pacione, 1990; Sénécal *et al.*, 2005). De la sorte, même les dimensions objectives sont en soi interprétées dans une relation complexe entre l'individu et son environnement (Berry-Chikhaoui *et al.*, 2014; Marans, 2015; Pacione, 1990).

En somme, plusieurs auteurs concluent que la seule manière d'étudier la qualité de vie est de se fonder sur une approche mixte, mettant à contribution les dimensions objective et subjective (Marans et Stimson, 2011; van Kamp *et al.*, 2003), et même une perspective multidisciplinaire devenue essentielle pour la saisir de manière englobante (van Kamp *et al.*, 2003). Toutefois, l'étude de la qualité de vie a encore des limites dans la mesure où la complexité du contexte urbain rend difficile la démonstration hors de tout doute d'un lien de causalité ou de dépendance entre deux variables — objectifs ou subjectives — puisqu'elles ne peuvent pas être isolées de leur contexte et qu'on ne peut qu'observer certaines corrélations (Marans et Stimson, 2011; Murdie *et al.*, 1992). De plus, si l'usage de données référant à une échelle trop

large aplatit les différences locales et les particularités, la collecte de données plus fines et subjectives demande beaucoup de ressources souvent non disponibles (Murdie *et al.*, 1992; Sénécal *et al.*, 2005). Enfin, en termes d'analyse, il demeure hasardeux de discuter l'importance relative de tel ou tel paramètre (Marans et Stimson, 2011), sachant que cette valorisation est subjective et donc potentiellement sujette à des jugements de valeur. Sur ce plan, toutefois, la plupart des études montrent que la valorisation subjective des variables se traduit directement dans l'évaluation, par exemple, fortement positive ou fortement négative des variables les plus importantes, et qu'il n'est pas nécessaire de tenir compte de toutes les variations individuelles pour prédire la satisfaction par rapport au milieu de vie (McCrea *et al.*, 2011). Cependant, surviennent encore des effets de cumul et de compensation, qui peuvent nuancer la gravité d'une situation et jouer directement sur la qualité du milieu de vie urbain (Berry-Chikhaoui *et al.*, 2014; Pacione, 1990; van Kamp *et al.*, 2003). Dès lors, ces considérations subjectives et qualitatives viennent revendiquer d'autant plus fortement une prise en compte de la satisfaction résidentielle et des perceptions individuelles dans l'évaluation de la qualité du milieu de vie urbain et pour la formulation de politiques de développement et de valorisation des quartiers.

### 2.1.3 Perception de la qualité du milieu de vie urbain

Comme la qualité du milieu vie urbain recoupe des paramètres objectifs et subjectifs (Marans et Stimson, 2011; Murdie *et al.*, 1992), plusieurs études de la qualité de vie s'intéressent à établir des liens entre la qualité de l'environnement physique et la satisfaction perçue par les habitants de la ville (Balestra et Sultan, 2013; Bonaiuto *et al.*, 2003; Buys et Miller, 2012; Galster et Hesses, 1981). Différents facteurs sont alors mis en discussion comme favorables au bien-être, mais nous relevons aussi que la qualité des attributs objectifs n'est pas absolue en tant que telle : elle émane en effet plutôt d'une interaction entre le milieu, les résidents et usagers de la ville, et la signification que ceux-ci y attribuent (Marans, 2015). La satisfaction des aspirations, ainsi que la vivabilité ou la qualité de l'environnement urbain sont des faits complexes, qui doivent être abordés comme des réalités équivoques. Ceci est vrai dans la mesure

où elles résultent de l'interaction entre les caractéristiques contextuelles des quartiers, compositionnelles des ménages et subjectives des individus relativement à leur culture, à leurs besoins spécifiques à leurs comportements et aux cycles de vie (Galster et Hesses, 1981; Pacione, 1990). Ce faisant, même si des tendances et des liens apparaissent entre des variables objectives et subjectives, une analyse plus fine à l'échelle micro est nécessaire pour saisir la réalité telle qu'elle est perçue et souhaitée par les populations locales (Galster et Hesses, 1981; McCrea *et al.*, 2011; Murdie *et al.*, 1992).

Par ailleurs, la satisfaction des besoins et des aspirations des résidents est aussi le résultat de leur perception quant à la capacité de la ville à répondre à leurs attentes, ainsi que d'un processus de comparaison de leurs conditions de vie avec celles des autres, avec leur idéal résidentiel ou avec les conditions qu'ils ont précédemment connues; pourvu qu'ils aient conscience de cette condition particulière et qu'ils s'en sentent lésés ou privilégiés (Kahneman *et al.*, 1999; Marans et Stimson, 2011). De même, si plusieurs éléments sont considérés et pesés dans la décision d'une localisation résidentielle (McCrea *et al.*, 2011), les résidents peuvent ainsi ajuster leurs attentes pour que leurs aspirations correspondent à leur milieu de vie, ou encore agir sur leur environnement pour qu'il corresponde mieux à leurs attentes. Le niveau d'adaptation et le sentiment d'avoir le contrôle sur ses conditions de vie s'affirment alors comme des facteurs de satisfaction et de réduction du stress (Amerigo et Aragones, 1997; Pacione, 1990).

À cet égard, un exemple souvent mis de l'avant dans la littérature est celui de la densité qui, en tant que ratio purement objectif utile pour la planification des services publics ou l'évaluation de certaines conditions de vie, est néanmoins perçue de manières très différentes selon les contextes et les individus (Marans et Stimson, 2011; Pacione, 1990). En effet, si la densité réfère objectivement, par exemple, au nombre de personnes par kilomètre carré, le sentiment d'entassement relève pour sa part d'une perception en rapport au contexte et aux standards culturels et individuels (Hall, 1971; Marans, 2003; Marans et Stimson, 2011; Pacione, 1990). De la sorte, le taux de densité peut informer sur certaines conditions et aider à la prise de décision,

mais il ne dit concrètement rien sur la satisfaction ou le confort des résidents. Par ailleurs, si le surentassement apparaît comme un facteur de stress, il en va de même pour le sentiment d'isolement dans certaines circonstances (Pacione, 1990). Ainsi, ceci illustre comment la dimension subjective de la qualité du milieu de vie rend hasardeux de statuer sur certaines conditions idéales, notamment en termes de seuil de densité.

La notion de qualité du milieu de vie et celle de satisfaction résidentielle se situent donc, concrètement, au croisement entre les paramètres objectifs de l'environnement urbain et les paramètres individuels et subjectifs qui viennent apposer une valeur et une qualité à cette réalité matérielle. Dans cette perspective, il apparaît nécessaire de faire l'étude de la qualité du milieu de vie en confrontant certaines conditions matérielles avec la satisfaction des résidents à leur égard. C'est pourquoi le second concept clé retenu pour la présente étude est celui de l'espace ouvert urbain comme composante matérielle du milieu de vie, qui doit toutefois être étudiée à travers le prisme de la perception et de la satisfaction des résidents. Dès lors, la définition retenue pour le concept de qualité du milieu de vie urbain, dans le cadre de notre recherche, est celle d'une réalité perçue, où la vivabilité et l'attractivité de la ville émanent d'une appréciation subjective fondée sur la perception individuelle des résidents. Pour saisir cette qualité du milieu de vie, plusieurs indicateurs relatifs à la satisfaction résidentielle sont identifiés, incluant les caractéristiques individuelles, les aspirations, les préférences, les sentiments particuliers, ainsi que la capacité d'adaptation et le sentiment de contrôle des résidents.

## 2.2 Concept d'espace ouvert urbain

En tablant sur la précédente définition de la qualité du milieu de vie urbain à titre de phénomène complexe et perceptuel, ainsi que sur les discussions amenées dans le chapitre 1 relativement à la mise en forme de la ville, nous nous intéresserons maintenant plus avant à un paramètre du milieu de vie urbain : l'espace ouvert. Bien plus qu'un simple espace résiduel par rapport au bâti (Declève, 2009; Denef, 2011; Magnaghi, 2000; Thiberge, 2002), l'ouverture ou l'espace ouvert urbain accueille en

fait une multitude d'activités quotidiennes, en plus de fournir des bénéfices qui, dans l'ensemble, sont constitutifs de plusieurs dynamiques complexes se rattachant à la question urbaine. La présente section vise dès lors à détailler plus avant la valeur de l'ouverture de la ville, en définissant les nombreux attributs associés à l'espace ouvert, et ce, toujours en ancrant notre réflexion dans une perspective subjective et perceptuelle de la ville.

En premier lieu, nous définirons le concept général d'espace ouvert urbain, puis les différents types d'espaces ouverts observables dans nos villes, afin d'explorer leurs formes et leur complexité, mais aussi de mieux décrire notre objet de recherche. Par la suite, nous nous intéresserons de manière plus précise aux fonctions, bénéfices, dynamiques et enjeux associés à l'espace ouvert urbain, et à la manière dont ceux-ci sont susceptibles d'agir sur la perception de la qualité du milieu de vie et sur la satisfaction résidentielle. En discutant de l'interface entre cette composante matérielle et sa valeur subjective, nous établirons alors quelques bases quant au rôle potentiel de l'espace ouvert, et ce, de façon à partir de ces fonctions attribuées par la littérature pour bâtir notre recherche.

### 2.2.1 Définition de l'espace ouvert urbain

Le concept d'espace ouvert urbain est largement utilisé dans la littérature, sans toutefois qu'il semble y avoir de consensus quant à sa définition (Abbasi *et al.*, 2016; Mohapatra, 2016; Woolley, 2003). Chaque auteur adopte sa propre perspective afin de définir l'espace ouvert urbain, en l'assimilant parfois aux concepts d'espace libre, d'espace vert, d'espace naturel, d'espace extérieur ou encore d'espace public ou collectif. En effet, tout comme la notion de qualité du milieu de vie, l'espace ouvert urbain est référé dans différents domaines de recherche et aussi dans différents contextes qui en modulent le sens. On en traite notamment dans les domaines de la géographie (Rimbert, 1973), du paysagisme (Beveridge, s.d.; Ward Thompson, 2002) et de la planification et du design urbain (Carmona, 2010; Francis, 2003; Gehl, 2011), mettant de l'avant des préoccupations d'ordre social, politique, culturel (Beck, 2009; Stanley *et al.*, 2012) ou encore de durabilité et de vivabilité (Chiesura, 2004). De plus,

la notion d'espace ouvert s'associe à différentes considérations environnementales — fonctions et services écosystémiques, biodiversité, adaptation aux changements climatiques, etc. — étudiées dans les domaines de la biologie, de la foresterie urbaine ou d'autres sciences de l'environnement, mettant en discussion par exemple la question des trames vertes (Duany *et al.*, 2010; Tjalhgii, 1995) et la valeur écologique des territoires en friches (Woolley, 2003).

Dans la littérature, la notion d'espace ouvert urbain se confond parfois avec celle d'espace public qui est également polysémique, floue et ambiguë (Ascher, 1995). Toutefois, nous ne pouvons pas les présenter comme des synonymes, dans la mesure où l'espace public se déploie aussi dans des espaces qui se situent à l'intérieur de bâtiments publics ou résidentiels (Newman, O., 1972; Walzer, 1986). Néanmoins, le caractère public et social de certains espaces urbains peut se superposer à son caractère ouvert, de sorte qu'il s'avère juste d'inclure certains types d'espaces publics urbains à notre définition (Gehl, 2011; Jébrak et Julien, 2008).

Le contexte de la tension ville-nature ou ville-campagne est également propice à la discussion de l'espace ouvert, ce qui amène parfois à le définir strictement à titre d'espace vert (Abbasi *et al.*, 2016; Burgess *et al.*, 1988; Mohapatra, 2016). Toutefois, si la préservation de l'espace ouvert naturel et le tissage d'un réseau d'espaces verts dans la ville (Hidding et Teunissen, 2002; Tjalhgii, 2000) sont des enjeux qui cohabitent également avec la question de l'ouverture urbaine et de la qualité du milieu de vie, s'y limiter n'est pas non plus pertinent dans le contexte de notre recherche.

L'espace ouvert pouvant donc être défini de différentes manières selon les angles d'approche (Mohapatra, 2016; Ward Thompson, 2002; Woolley, 2003), Ward Thompson (2002) évite d'y attribuer une définition trop stricte et ne propose donc pas d'énoncé précis. Woolley (2003), quant à elle, présente une définition élargie du concept incluant une variété d'espaces urbains, naturels et publics, en y assimilant même certains espaces collectifs intérieurs desquels se perçoit l'ouverture : par exemple les écoles, les lieux de travail et les hôpitaux. Pour leur part sans considérer le caractère public ou l'accessibilité de l'espace ouvert urbain, Stanley *et al.* (2012) adoptent une définition qui intègre toute surface urbaine qui n'est pas recouverte par

un toit ou une structure, ceci dit en refusant d'inclure des lieux construits comme les toits-terrasses. Semblablement, l'espace en « creux » de Thiberge (2002) correspond à tout espace, même intérieur, qui n'a pas de toit ou qui s'ouvre partiellement sur le ciel — en considérant notamment le dôme percé du Panthéon de Rome. Cependant, dans la perspective d'une réflexion sur la respiration du tissu urbain, ces définitions ne s'avèrent pas adéquates. D'une part, la question de la tension entre densité et ouverture de la ville requiert effectivement une conception de l'espace ouvert qui se réserve à l'espace urbain extérieur; mais il ne semble pas justifiable de rejeter des espaces extérieurs qui s'intègrent au bâti, qu'il s'agisse d'une terrasse ou d'une place publique surélevée. D'autre part, un effet de dégagement peut certes être ressenti même dans un lieu pourvu d'un toit — dans un passage couvert, par exemple —, si bien que le concept ne peut être réduit aux seuls espaces à ciel ouvert. De la sorte, la définition que nous attribuons ici à l'espace ouvert urbain prend une forme particulière qui, se situant à l'intersection de plusieurs interprétations proposées dans la littérature, mérite d'être détaillée.

Notre définition de l'espace ouvert urbain considère donc tout vide s'insérant entre les bâtiments (Krier, 1975), en le présentant notamment comme une mosaïque d'espaces libres placés en relation avec l'environnement bâti (Burgess *et al.*, 1988). Les façades de l'espace construit viennent dès lors circonscrire l'espace ouvert (Krier, 1975; Sandalack et Alaniz Uribe, 2010) qui lui contribue réciproquement à redéfinir l'identité de l'espace construit (Magnaghi, 2000). L'espace ouvert comprend d'autre part tout plan d'eau ou terrain vacant inclus en ville (Gold, 1980), en admettant aussi ceux qui sont partiellement couverts par des bâtiments ou par des structures temporaires ou légères — véhicules, ponts, etc. — à condition qu'ils n'entravent pas tout dégagement. De plus, sans se limiter seulement aux surfaces du sol ou de l'eau, notre perspective sur la respiration du tissu urbain amène à inclure également — à la manière de Le Corbusier — l'espace et la lumière présents au-dessus de ces surfaces ainsi qu'autour des bâtiments (Tankel, 1963). Allant en ce sens, Beauchard et Moncomble (2013) évoquent le vide comme un espace qui, dans sa relation avec l'architecture des bâtiments en hauteur, est également vécu à la verticale : notamment d'un balcon à l'autre. En considérant alors l'espace ouvert comme une vaste matrice en trois

dimensions (Denef, 2011; Thiberge, 2002), il apparaît également juste de tenir compte de ce rapport spatial vertical qui influe sur la perception de l'ouverture : le rapport qu'entretient l'observateur avec les ouvertures présentes au niveau du sol ou visibles à l'horizon varie indubitablement selon la hauteur et l'endroit depuis lesquelles il les contemple (Gehl, 2011). En accord avec le concept de qualité du milieu de vie perçu, l'espace ouvert urbain se définit ici comme un espace sensoriel (Ascher, 1995; Burgess *et al.*, 1988), qui est avant tout un espace perçu et décrit d'après le point de vue de celui qui le vit, le parcourt et l'expérimente au quotidien (Lynch, 1960).

### 2.2.2 Typologie de l'espace ouvert urbain

En lien avec les diverses définitions de l'espace ouvert urbain, différentes typologies sont formulées notamment dans le but de discuter de sa valeur et d'en conceptualiser les bénéfices et la bonne forme. Selon les auteurs, l'analyse et le classement des espaces ouverts peuvent se faire d'après une description morphologique et esthétique (Krier, 1975; Sitte, 1889 [1990]) ou en regard des caractéristiques visuelles et perceptives (Lynch, 1960). Pour d'autres auteurs, la discussion se centre essentiellement dans une perspective fonctionnelle liée aux usages (Rimbert, 1973) et au comportement social (Gehl, 2011; Newman, O., 1972; Whyte, 1980). Par ailleurs, comme nous avons pu le montrer au chapitre 1, plusieurs auteurs dont les écrits précèdent l'usage du terme ont abordé la notion d'espace ouvert urbain sans le nommer en tant que tel (Fourier, 1965; Howard, 1898; Le Corbusier, 1965; Wright, 1965).

Comme le relève Woolley (2003), plusieurs des typologies formulées se destinent surtout au planificateur, au designer ou au gestionnaire, en se référant surtout à la morphologie et aux attributs des espaces (Krier, 1975; Lynch, 1981; Sitte, 1889 [1990]). Toutefois, certaines typologies sont élaborées dans le but de comprendre les attentes et les besoins des usagers et d'assurer un design qui y corresponde : c'est ainsi que Francis (2003) élabore, pour les espaces ouverts d'accès publics, une classification en 12 catégories qu'il subdivise encore en un total de 23 sous-catégories. Dépassant aussi la dimension morphologique, Carmona (2010)

ajoute des considérations d'ordre perceptuel, sociologique et de gestion qui le mène à proposer une typologie comptant 20 catégories distinctes, incluant une variété d'espaces dont les milieux naturels, les espaces civiques et les espaces privés. Mais il crée aussi des catégories spécifiques pour les espaces intérieurs, pour les configurations en cul-de-sac, pour certains usages tels que « de mouvement », et pour les espaces publics de propriété privée — aussi étudié en tant que *publicly owned public spaces*, ou POPS (Schmidt *et al.*, 2011). Reconnaisant la complexité formelle et d'application de cette dernière typologie, Stanley *et al.* (2012) proposent à leur tour d'énoncer une typologie qui transcende les disciplines et admette une perspective historique et évolutive de l'espace ouvert urbain. C'est ainsi qu'ils suggèrent une typologie croisant la forme et la fonction du lieu avec l'échelle urbaine : sept types d'espaces, soit les infrastructures de transport, les rues, les places, les espaces récréatifs, les espaces accessoires, les parcs et jardins, et les aires de production alimentaire, s'incarnent aux échelles résidentielle, immédiate et de la ville, pour définir 21 catégories qui peuvent être à nouveau subdivisées en deux à titre d'espace vert ou d'espace gris.

Si ces propositions intègrent des considérations intéressantes et des plus utiles à l'étude et à la caractérisation de l'espace ouvert urbain, une telle multiplication des types d'espaces ouverts n'est pas facilement opérationnalisable et complexifie grandement la compréhension du concept. D'autres typologies, plus simples, se concentrent ainsi sur un nombre limité de paramètres analytiques, par exemple en catégorisant les espaces urbains en regard de leur taille, de leur proximité physique par rapport au logement, ou encore du degré de sociabilité qu'ils impliquent pour l'usager (Woolley, 2003); d'autres les classent plutôt selon les catégories d'activités qui y ont cours (Gehl, 2011) ou selon leur gradient d'intimité (Newman, O., 1972). Mais même en étant moins vastes et en se voulant plus limpides, certains classements trop précis combinent encore plusieurs dimensions et finissent par mêler des questions de design, de forme et de fonction (Sandalack et Alaniz Uribe, 2010). Ainsi, cette constellation fluctuante qu'est l'espace ouvert urbain s'avère difficile à contraindre dans une typologie définie et inaltérable (Lévesque, L., 2008).

L'utilisation d'une typologie de l'espace ouvert urbain demeure néanmoins nécessaire afin d'en décrire la réalité matérielle; mais dans la perspective de la ville perçue et de la satisfaction individuelle des résidents, il semble préférable de ne pas y associer de rôle et de fonction a priori — ce qui sera le sujet de la section suivante, ainsi que le sujet traité dans les prochains chapitres. En s'inspirant directement de la littérature et en faisant le sommaire de plusieurs points soulevés par des auteurs clés, nous proposons alors de définir six catégories permettant de caractériser l'ouverture de la ville. Tout en reconnaissant la complexité de la réalité urbaine, la typologie que nous présentons ici se veut transversale (Magnaghi, 2000), c'est-à-dire qu'elle croise certaines considérations morphologiques, contextuelles, de propriété, de conception et de clientèle. Toutefois, les six catégories proposées sont englobantes et ne font pas de distinctions relatives aux modes de gestion ou de tenure des espaces. Aussi, en mettant pour l'instant de côté les activités et les rôles attribués à l'espace ouvert, la typologie qui suit est surtout descriptive. Les six types d'espaces ouverts urbains que nous identifions sont donc : les milieux naturels et grands équipements naturels urbains, les parcs intra-urbains et espaces publics, les espaces spécialisés et exclusifs, le réseau viaire, les espaces obsolètes et interstitiels et les percées visuelles et dégagements.

#### 2.2.2.1. Milieux naturels et grands équipements naturels urbains

Cette première forme d'espace ouvert urbain renvoie directement à la notion de nature. De manière concrète, cette catégorie englobe les différents milieux naturels, tels que les boisés, les milieux humides, les montagnes, les prés et les plans d'eau (Carmona, 2010; Francis, 2003) : tous ces lieux souvent associés à la campagne plutôt qu'à la ville. Notons que cette catégorie n'inclut pas toutes les formes d'espace vert, lesquels présentent souvent différents degrés de végétation et ne sont pas nécessairement des espaces « de nature » (Stanley *et al.*, 2012). Cette catégorie se centre ainsi sur les différentes composantes naturelles qui caractérisent le paysage urbain, ainsi que les grands espaces naturels, et ce, même s'ils sont partiellement aménagés pour en faire des équipements utilitaires, récréatifs, accessibles et sécuritaires. S'ajoute aussi à la liste une variété de terrains non-développés

présentant un aspect naturel, par exemple les clairières et marais. Sous de multiples formes, ces vastes milieux naturels et grands équipements urbains peuvent se tisser en réseau (Tjalhgii, 1995, 2000) ou se présenter comme des îlots localisés à l'intérieur même de la ville, en périphérie, ou encore dans un horizon lointain mais visible depuis la ville (Luginbühl, 2001). Parcourables, ou observables de loin, ils contribuent pourtant tous à un effet d'ouverture et à une certaine respiration du tissu urbain.

Rejetant une vision idéalisée et idyllique dépeignant une nature pure et intouchée, ces espaces peuvent avoir été remodelés par l'homme selon ses préférences ou pour satisfaire un idéal paysager (Beveridge, s.d.; Ward Thompson, 2002). Pour ceci, ils peuvent avoir fait l'objet d'une approche paysagère totale ou d'une approche écologique favorisant plutôt la préservation des écosystèmes et de la biodiversité (*ibid.*). Toutefois, leur présence n'est pas nécessairement spécifiquement dédiée à l'usage humain. Tandis que certains espaces bénéficient d'un statut officiel ou d'une reconnaissance qui promeut leur fréquentation et garantit leur retrait des dynamiques de développement et de spéculation foncière, d'autres ne sont d'ailleurs pas protégés, et peuvent ne pas être fréquentés — ou estimés infréquentables, par exemple en raison d'un terrain accidenté ou d'une apparence trop sauvage ou peu attrayante.

Cette catégorie comprend donc une variété de lieux, incluant les vastes espaces verts urbains, les cours d'eau importants, les corridors verts et ceintures vertes, les jardins botaniques et divers terrains non-développés d'aspect naturel, et ce, qu'ils bénéficient ou non d'un statut de protection.

#### 2.2.2.2. Parcs intra-urbains et espaces publics

Dans le tissu urbain, s'insère une multitude de petits espaces ouverts aménagés pour assurer une certaine ouverture de la ville. Nous parlons ici des parcs intra-urbains de taille moyenne à petite que l'on retrouve à travers la ville, mais il est aussi question des divers espaces publics qui y sont aménagés (Ascher, 1995; Francis, 2003; Jébrak et Julien, 2008). Ces ouvertures peuvent consister autant en des espaces verts arborant une allure naturelle (Stanley *et al.*, 2012) qu'être principalement minéralisées ou être entièrement bétonnés. Toutefois, même les plus domestiqués peuvent inclure

quelques éléments référant à la nature, tels que des aménagements floraux ou un plan d'eau artificiel. Le point commun de ces espaces est de s'adresser spécifiquement aux citoyens et usagers urbains, d'être le lieu d'appropriations diverses et plus ou moins encadrées (Stanley *et al.*, 2012) et d'être publiquement accessibles (Carmona, 2010).

Les approches d'aménagement pour cette catégorie d'espaces ouverts sont variées. Certains parcs intra-urbains reprennent l'esthétique des jardins anglais mise de l'avant par Olmsted (Beveridge, s.d.) : ces parcs qui adoptent une figure faite de valons, d'arbres et de petits lacs, comme nous en retrouvons à Montréal dans la partie ouest du parc Lafontaine et dans la partie sud du parc Jarry. D'autres parcs intra-urbains présentent l'esthétique moderniste de Le Corbusier (1965) : nous pensons à ces parcs uniformes, principalement gazonnés et caractérisés surtout par leur dégagement visuel, comme le parc Jeanne-Mance ou la partie nord du parc Jarry. D'autres parcs affichent quant à eux une apparence plus sauvage et chaotique, favorable à la biodiversité (Woolley, 2003) : c'est le cas de certains aménagements du Circuit Jardins de l'organisme montréalais Sentier Urbain. Outre ces exemples, les espaces publics présentent aussi des formes variées, plus ou moins attrayantes et appropriables (Whyte, 1980). Ceci inclut un ensemble de places, squares et esplanades souvent plus minéralisés — qu'ils soient de propriété et de gestion publiques ou privées (Carmona, 2010; Németh et Schmidt, 2011) — tels que le square Dorchester et le square Philips, à Montréal, ou encore le parvis public de certains immeubles comme celui du Seagram Building de New York qui fut le cas d'étude exemplaire de Whyte (1980). Enfin, s'ajoutent à cette liste les espaces urbains publics mais aménagés pour répondre à certains usages, comme les aires de jeux pour enfants, les terrains de sport, les piscines publiques et jeux d'eau, les parcs à chiens et les autres équipements publics de cet ordre (Francis, 2003; Woolley, 2003).

Cette catégorie comprend donc diverses formes d'espaces ouverts civiques, incluant les parcs de quartier, les parcs linéaires et les promenades, les places et les squares, ainsi que les parcs pour enfants, les terrains de jeux et de sport, et toutes autres terrasses et esplanades accessibles par le grand public.

### 2.2.2.3. Espaces spécialisés et exclusifs

La revue de la littérature nous amène à définir également la catégorie des espaces spécialisés et exclusifs, dans la mesure où plusieurs espaces ouverts urbains qui agissent sur le degré d'ouverture de la ville et sur le milieu de vie ne sont pas à caractère public (Carmona, 2010; Woolley, 2003). En effet, tandis que les parcs intra-urbains et espaces publics englobent les lieux qui sont généralement libres d'accès et formellement destinés à un usage collectif, il existe toute une gamme d'espaces ouverts urbains dont l'usage est restreint ou bien qui sont en principe réservés à un individu ou un groupe spécifique. Nous comptons notamment les espaces délimités par une clôture ou une grille d'entrée, ou dont la configuration enclavée vise spécifiquement à repousser les étrangers (Carmona, 2010; Whyte, 1980). Nous comptons aussi les espaces affichant des règlements qui interdisent certains usages, par exemple de marcher sur l'herbe d'un parc ou de flâner dans un passage. De même, certains espaces associés à des bâtiments résidentiels, commerciaux, institutionnels ou industriels sont effectivement à vocation spécialisée et exclusive : c'est souvent le cas des cours intérieures, des aires d'entreposage, des chemins d'accès privés, des porches et seuils d'entrée, des pistes d'aéroport, ainsi que des espaces extérieurs qui s'intègrent à des structures bâties, tels que les toits-terrasses et les balcons.

Dans cette catégorie, le caractère exclusif de l'espace ouvert n'est pas de l'ordre de la perception ou de l'appropriation sociale informelle, mais résulte directement d'un statut réglementaire ou juridique, ou d'une vocation particulière qui en exclut d'autres. Il s'agit donc d'espaces privés, semi-privés ou semi-publics (Newman, O., 1972) dont l'usage est limité par la nature de sa vocation ou de la clientèle en droit d'y accéder. En ce sens, nous y incluons également les espaces ouverts que sont les cimetières, les jardins communautaires et les champs agricoles (Carmona, 2010; Stanley *et al.*, 2012) qui peuvent être accessibles mais dont le statut est par principe limitatif. De même, les terrasses des cafés, bars et restaurants constituent des espaces ouverts mais exclusifs (Carmona, 2010), parce qu'elles comportent des heures d'ouvertures et qu'il est nécessaire d'être un client pour y accéder de manière légitime. Moins

exclusifs mais néanmoins privés et spécialisés, les stations-service, marchés publics et esplanades commerciales sont aussi des espaces extérieurs qui impliquent en principe la consommation d'un bien (Carmona, 2010; Francis, 2003; Woolley, 2003).

Cette catégorie est donc très large, mais comprend en somme tous les espaces ouverts urbains à usage spécialisé, qui ne peuvent pas être librement parcourus ou dont l'expérience est réservée à un individu privé ou un groupe restreint.

#### 2.2.2.4. Réseau viaire

Un des espaces ouverts majeurs qui compose le tissu urbain est le réseau viaire. Composé d'un assemblage de voies à la forme et à l'aménagement diversifiés mais connectées en un réseau dédié aux déplacements, le réseau viaire parcourt le territoire des villes et contribue fortement au dégagement du bâti (Krier, 1975; Sitte, 1889 [1990]). Longeant les bâtiments, encadrant ou pénétrant les îlots, le réseau viaire compte donc pour une bonne part du « vide » s'opposant au « plein » urbain, et est reconnu par plusieurs auteurs à titre d'espace ouvert (Carmona, 2010; Francis, 2003; Stanley *et al.*, 2012; Woolley, 2003).

En principe, le réseau viaire est d'accès public, mais sa vocation circulatoire le distingue des autres types d'espaces ouverts. En effet, si la fonction sociale de la rue est de plus en plus reconnue (Gehl, 2011; Jacobs, 1961), le réseau viaire se distingue des espaces publics par son aménagement spécifique à titre de voie de communication. Néanmoins, le réseau viaire est un dispositif servant typiquement à la mobilité publique, de sorte que les passages privés se fondent parfois plutôt dans la catégorie des espaces spécialisés et exclusifs : une rue partagée sillonnant un quartier sécurisé (*gated community*) peut être assimilée au réseau viaire, mais un chemin d'accès à une résidence privée sera plutôt un espace exclusif. D'autre part, les sentiers insérés dans un milieu naturel, un parc intra-urbain ou un espace public s'y intègrent plutôt à titre de composante paysagère.

Le réseau viaire comprend des axes circulatoires qui sont vécus à différentes échelles et par différents types d'usagers : le piéton, le cycliste, l'automobiliste, le camionneur, le cheminot, ont tous une perspective différente sur les axes qu'ils parcourent, alors

que le trottoir, la piste cyclable, l'autoroute et le chemin de fer sont en principe dédiés à un type d'usager unique (Francis, 2003; Woolley, 2003). Par ailleurs, les diverses composantes du réseau viaire peuvent parfois sortir de leur fonction circulatoire pour accueillir plusieurs types d'usages — formels ou informels — allant des défilés, manifestations et festivals jusqu'à la vente-trottoir et au marché public. Ainsi, une partie du réseau viaire peut être ponctuellement rendue « exclusive » ou détournée de sa fonction circulatoire, mais c'est néanmoins cette vocation particulière qui distingue ces espaces ouverts des autres types d'espaces.

Cette catégorie comprend donc une variété de rues, ruelles et trottoirs, de chemins et passages couverts, de passerelles et escaliers publics, d'autoroutes et voies d'accès, ou encore de chemins de fer et quais d'embarquement extérieurs.

#### 2.2.2.5. Espaces obsolètes et interstitiels

Une autre catégorie incontournable d'espaces ouverts urbains est celle que nous désignerons comme les espaces obsolètes et interstitiels. Il s'agit des divers terrains vacants et en friche, ou d'espaces marginalisés (Stanley *et al.*, 2012) ou indéfinis (Carmona, 2010), que l'on retrouve à travers la ville mais qui n'entrent réellement dans aucune des catégories précédemment citées. En effet, certains espaces ouverts urbains demeurent dénués de fonctions officielles et apparaissent comme des lieux plus ou moins abandonnés. Carmona (2010) souligne l'existence d'espaces résiduels, semblant oubliés après l'aménagement — référant aux *spaces left over after planning* (SLOAP) produits par l'architecture moderniste : ces espaces laissés sans fonction entrent donc dans cette catégorie. Toutefois, plusieurs espaces vacants résultent plutôt d'une évolution de la ville, d'une transformation des usages ou de diverses mutations territoriales, et consistent en d'anciens espaces publics ou en parcelles autrefois construites, mais dont le contenu est arrivé à la fin de sa vie utile (Denef, 2011). Parfois entièrement vides, parfois ornés d'un bâtiment désert, ils peuvent se présenter comme une parcelle isolée ou comme un espace vide qui semble oublié entre des lieux aménagés. Ils peuvent aussi être complètement ouverts ou encore entourés de clôtures ou de blocs de béton. Mais désormais « obsolètes », ces espaces

qui ont perdu leur vocation antérieure se posent en tant qu'interstices dans le tissu urbain.

Parfois taxés de lieux de déstructuration et de fragmentation du paysage (Denef, 2011), les espaces obsolètes et interstitiels ne sont pas nécessairement des espaces vides et dénués de vie. En effet, ils peuvent être le lieu d'usages temporaires ou informels (Lévesque, L., 2008; Ward Thompson, 2002), ou bien être sous-utilisés notamment comme espaces de stationnement ou d'entreposage en l'attente d'un redéveloppement. Ils peuvent également avoir été reconquis par une faune et une flore qui s'y déploient librement (Woolley, 2003). Toutefois, même partiellement reconvertis ou réaménagés, ces espaces ouverts urbains sont le plus souvent peu entretenus et, principalement caractérisés par leur absence de fonction officielle et permanente, leur aspect est souvent négligé et peu attrayant.

Cette catégorie correspond donc aux différents espaces vacants ou sous-utilisés, et dont le statut actuel est incertain ou transitoire.

#### 2.2.2.6. Percées visuelles et dégagements

Finalement, nous relevons en outre toute une série de dégagements qui s'insèrent dans la ville et contribuent à ouvrir le tissu urbain. Pensons par exemple aux divers espaces de retraits et zones tampons qui servent à dégager les bâtiments entre eux et par rapport à la rue et au trottoir; aux terre-pleins dont le seul usage est de procurer un espacement entre les voies de circulation; aux bandes gazonnées difficilement appropriables qui sont aménagées en bordure d'un parc ou d'une propriété; ou encore aux talus et monticules construits pour servir de mur coupe-son entre une autoroute et un quartier. Pensons aussi à l'effet d'ouverture qu'offre une percée visuelle à travers une porte cochère, vers une cour intérieure, dans l'axe d'une rue rectiligne, ou encore vers le ciel ou vers l'horizon.

Plusieurs espaces ouverts urbains remplissent volontairement une fonction en tant d'espace de dégagement. Toutefois, dans la perspective d'un espace urbain en trois dimensions, nous incluons aussi dans cette catégorie l'espace présent autour des bâtiments et au-dessus de toutes surfaces urbaines (Tankel, 1963), car il donne aussi

accès à une certaine ouverture (Beauchard et Moncomble, 2013; Gehl, 2011). Selon le point de vue où se situe l'observateur — que ce soit au creux d'une rue étroite ou bien au sommet d'une colline, d'une rue en pente, d'un belvédère, d'un toit, depuis son balcon ou derrière une baie vitrée en hauteur —, ce dernier pourra alors contempler un pan de ciel plus ou moins large, voire apercevoir un paysage urbain ou naturel qui se profile au loin (Luginbühl, 2001).

Cette catégorie particulière, définie en trois dimensions, compte donc toutes les zones tampons qui servent spécifiquement au dégagement du tissu urbain et de ses structures, ainsi que l'espace « aérien » qui permet de percevoir un plus ou moins grand degré d'ouverture de la ville selon l'angle et la hauteur depuis lesquels on la contemple.

### 2.2.3 Rôles, bénéfices et enjeux associés à l'espace ouvert urbain

Comme mentionné en prémisses, au chapitre 1, le partage entre ouverture et fermeture de la ville a été problématisé par de nombreux penseurs depuis le tournant du 19<sup>e</sup> siècle, largement en réponse aux divers enjeux urbains en émergence. Les processus de densification et d'intensification urbaines et les enjeux qui s'y rattachent ont ainsi mené à une réflexion sur les conditions de vie que l'urbanité, la densité et l'accès plus ou moins grand à l'espace ouvert imposent aux résidents et autres usagers de la ville. Dès lors, nous l'avons dit, l'espace ouvert urbain a été étudié sous des angles variés et défini de plusieurs manières. Mais les nombreux auteurs qui s'y sont intéressés ont aussi contribué à dégager diverses théories servant à comprendre le rôle et les bénéfices amenés par l'espace ouvert dans la ville (Abbasi *et al.*, 2016; Ward Thompson, 2002; Woolley, 2003).

En effet, s'il est parfois morphologiquement présenté comme le « vide » qui s'oppose au « plein » (Beauchard et Moncomble, 2013; Krier, 1975; Thiberge, 2002), l'espace ouvert urbain est loin d'être synonyme de vacuité : animé, vécu, approprié, il est la scène et le résultat d'une multitude de manifestations sociales, de phénomènes et de dynamiques de la ville. Du point de vue de la qualité du milieu de vie, la revue de la littérature permet déjà d'identifier une variété de fonctions et potentialités pouvant être

associées à l'espace ouvert urbain. La présente sous-section a donc pour but de faire le sommaire de la littérature relative aux différents rôles, bénéfices et enjeux qui se rattachent à l'espace ouvert. Pour ce faire, nous proposons de regrouper les éléments avancés dans la littérature en quatre sous-concepts : nous traiterons donc ici de l'espace ouvert urbain comme espace d'opportunité, espace réseau, espace d'altérité et espace représenté.

#### 2.2.3.1. Espace d'opportunité

Le concept d'espace d'opportunité renvoie aux possibilités d'usage offertes par l'espace ouvert urbain, et qui rejoignent les besoins et aspirations des résidents et autres usagers de la ville. Plusieurs auteurs traitent du rôle de l'espace ouvert pour la réalisation d'activités diverses (Gehl, 2011; Whyte, 1980; Woolley, 2003) et, ce faisant, pour la rencontre d'un certain idéal résidentiel. Effectivement, tandis que le paysage peut en lui-même être une source de satisfaction (Luginbühl, 2001; Schroeder, 1991), l'espace ouvert urbain est aussi un espace potentiellement appropriable et où peuvent prendre forme une large gamme de manifestations en tous genres. Par exemple, une terrasse privée sera occupée par son propriétaire; un terrain de sport se verra approprié par une équipe de soccer; un parc intra-urbain sera utilisé par des flâneurs au soleil; une esplanade sera peuplée par des travailleurs en pause; une rue sera empruntée pour marcher du point A au point B; un lot vacant servira pour se stationner. Toutes ces activités, qu'elles soient actives ou passives (Walker et Duffield, 1983; Whyte, 1980) ou qu'elles soient nécessaires ou optionnelles (Gehl, 2011), peuvent être expérimentées par un individu, un groupe, une organisation ou une communauté. Dès lors, elles peuvent contribuer au sentiment d'intimité (Ascher, 1995) et de contrôle sur son environnement résidentiel (Burgess *et al.*, 1988). De la sorte, les espaces ouverts entrent en jeu afin de combler, avec plus ou moins de justesse et de confort, les besoins des populations qui s'y trouvent, en permettant aussi de négocier l'usage et le partage des espaces collectifs ou mitoyens (Denef, 2011; Germain *et al.*, 2008). Plusieurs besoins peuvent être comblés à l'aide de l'espace ouvert en ville, en procurant des bénéfices de nature sociale, environnementale et économique (Abbasi

*et al.*, 2016; Beck, 2009; Woolley, 2003). Selon Woolley (2003), ces bénéfices recourent le spectre des besoins listés par Maslow (1970) : c'est-à-dire les besoins physiologiques, de sécurité, d'appartenance, d'estime et d'accomplissement, auxquels s'ajoutent les besoins cognitifs, esthétiques et de dépassement de soi. Les besoins esthétiques sont ainsi assez évidemment reliés à la qualité de l'aménagement des espaces ouverts urbains (Krier, 1975; Sitte, 1889 [1990]). En ce qui concerne les besoins physiologiques, ils se lient notamment à la filtration de l'air et à la modulation de la température (Beck, 2009; Julien, 2008; Woolley, 2003), à l'approvisionnement alimentaire (Stanley *et al.*, 2012; Ward Thompson, 2002), à la possibilité de pratiquer un sport (Woolley, 2003) ou encore à la capacité de réduire le stress des résidents et autres usagers de la ville (Chiesura, 2004; Schroeder, 1991; Ulrich, 1981, 1984). Pour leur part, les besoins de sécurité peuvent être affectés par la qualité de l'espace ouvert dans la mesure où l'aménagement (Newman, O., 1972), l'entretien (Beck, 2009; Woolley, 2003) et la fréquentation des lieux agissent sur le sentiment de sécurité. Notamment, la perception de la sécurité sera négative si l'espace ouvert présente des coins sombres et une végétation trop dense et sauvage (Schroeder, 1991), ou encore si l'espace est déserté ou occupé par des populations considérées comme indésirables (Chiesura, 2004; Jacobs, 1961; Newman, O., 1972). De même, certaines populations vulnérables peuvent se sentir moins en sécurité dans des espaces jugés plus risqués et moins adaptés à leurs besoins (Burgess *et al.*, 1988).

Les opportunités de nature sociale prennent plusieurs formes relatives à l'interaction et à l'intégration sociales ainsi qu'à l'appartenance, à l'ancrage et l'accomplissement de soi (Chiesura, 2004; Woolley, 2003). L'espace ouvert fournit, pour tous ceux qui y ont accès, des opportunités d'appropriation et de socialisation qui sont désirées par tous les groupes sociaux, à tous les stades de la vie (Newman, O., 1972; Ward Thompson, 2002). L'espace ouvert urbain répond à un besoin en offrant l'opportunité de faire des rencontres et développer des amitiés, de renforcer son sentiment de communauté ou son identité personnelle, de s'affirmer et développer ses compétences sociales, et même d'apprendre ou d'enseigner ses connaissances aux autres : le tout contribuant à l'estime de soi (Burgess *et al.*, 1988; Woolley, 2003). Déjà vastes, les possibilités se métamorphosent aussi au fil des heures, des jours et des

saisons, et varient selon les âges, les genres et les origines de ceux qui occupent l'espace (Beauchard et Moncomble, 2013). De la sorte, le rôle de l'espace ouvert comme lieu d'appropriation et d'expression plus ou moins libres est incontournable.

Plusieurs espaces ouverts sont conçus et aménagés en fonction d'un usage déterminé (*single-minded spaces*) tandis que d'autres espaces offrent la possibilité d'un usage plus ouvert (*open-minded spaces*) (Walzer, 1986) : par exemple, une aire de jeux d'eau pour enfants par opposition à une aire gazonnée et libre d'entraves. D'autres espaces ne sont simplement pas aménagés : les espaces à l'abandon (Burgess *et al.*, 1988) ou interstitiels (Denef, 2011; Ward Thompson, 2002; Woolley, 2003), qui se placent hors de la scène urbaine contrôlée, offrent dès lors des opportunités d'appropriations et d'expérimentations spontanées, informelles et en marge (Burgess *et al.*, 1988; Ward Thompson, 2002). Les espaces laissés vacants à certaines heures, comme un stationnement vide hors des heures de bureau (Lévesque, L., 2008), peuvent de même témoigner d'aspirations et de besoins qui ne trouvent pas leur place ailleurs dans la ville (Denef, 2011). Inversement, le réaménagement ou l'occupation formelle d'un espace ouvert peut amener la perte d'une possibilité d'usage affectionnée par les populations locales (Burgess *et al.*, 1988).

La diversité des espaces ouverts urbains, en termes de formes et de potentialités, joue donc directement sur la liberté des pratiques urbaines (Denef, 2011). Cependant, la complexification de la vie urbaine (Ascher, 1995) et la pluralité des groupes sociaux (Germain *et al.*, 2008) rend difficile l'adéquation entre une quantité limitée d'espace urbain et le nombre de pratiques et de besoins de plus en plus larges et difficilement prévisibles. C'est ainsi que — dans un monde futur idéalisé — émerge le concept de paysage intelligent, où les espaces ouverts pourraient s'adapter aux besoins de celui qui le traverse, en y modulant l'aménagement et les interfaces au gré de ses envies (Woolley, 2003). À l'opposé, cependant, plusieurs espaces publics ou privatisés emploient des modalités de design qui repoussent certains usages et usagers jugés indésirables, à l'aide de barrières et d'affichage, ou de dispositifs de surveillance ou de design rébarbatifs (Whyte, 1980). Les possibilités d'appropriation d'un lieu résultent

donc de sa conception, mais aussi de la lecture de sa territorialité (Newman, O., 1972) : en effet, le caractère exclusif d'un espace ouvert émane parfois d'un statut formel, mais il peut aussi émaner de l'incapacité d'un individu ou d'un groupe à se l'approprier, parce que son design, son occupation ou ses modes de gestion l'en empêchent (Németh et Schmidt, 2011), ou parce qu'il n'a pas le sentiment d'y être invité (Carmona, 2010; Germain *et al.*, 2008).

La qualité de l'environnement et la disponibilité d'espaces appropriables sont identifiées par plusieurs auteurs comme un facteur essentiel pour que se déploient les activités qui ne sont pas purement inévitables (Gehl, 2011; Jacobs, 1961; Whyte, 1980). En effet, la structure spatiale de l'espace ouvert et les ambiances créées conditionnent grandement les usages et les pratiques quotidiennes des résidents (Abbasi *et al.*, 2016; Deneff, 2011; Francis, 2003). De même, la recherche indique que le cadre physique et sensoriel de l'espace ouvert joue sur la perception des résidents et usagers de la ville, et agit sur la correspondance avec leurs besoins et aspirations (Burgess *et al.*, 1988; Whyte, 1980). Néanmoins, Ascher (1995) rappelle que les effets sur les pratiques sociales ne sont pas directs et univoques, ce qui oblige à analyser chaque situation pour en tirer des conclusions spécifiques.

En somme, le concept d'espace d'opportunité renvoie à son « ouverture » envers la réalisation d'activités et la réponse aux besoins des résidents et usagers de la ville. L'espace ouvert urbain se présente donc comme aménité et condition d'attractivité pouvant satisfaire les aspirations de la population (Deneff, 2011). Au-delà des usages prescrits et unidimensionnels, l'espace ouvert est ainsi porteur d'opportunités multiples et variées, autant dans leur nature qu'au fil du temps ou selon l'individu ou le groupe qui investit les lieux.

#### 2.2.3.2. Espace réseau

Le concept d'espace réseau renvoie au rôle de l'espace ouvert dans l'organisation spatiale, fonctionnelle et perceptuelle, de la ville, ainsi qu'à la question de l'accessibilité, de la fluidité et du désenclavement du maillage urbain. Ce rôle de l'espace ouvert urbain réfère directement à sa définition en tant que vaste matrice en

trois dimensions (Denef, 2011; Thiberge, 2002). À ce titre, l'espace ouvert ne doit pas être conçu de manière unitaire (Ward Thompson, 2002) ou aréolaire (Beauchard et Moncomble, 2013) — une rue, un parc, un chemin privé, un terrain vacant, etc. — mais comme un vaste ensemble connecté et ordonné. Il ne s'agit pas donc de fragments de territoire ou de lieux fermés et isolés les uns des autres, mais plutôt d'un réseau en continuité (Denef, 2011), permettant d'articuler les hétérogénéités de la ville (Thiberge, 2002).

Ainsi, comme la rue principale qui constitue la colonne vertébrale d'une ville, l'organisation en réseau de l'espace ouvert permet de créer une cohérence interne à la matrice spatiale (Denef, 2011; Thiberge, 2002). Ainsi, même les cités les plus chaotiques possèdent un réseau d'ouvertures formant la trame du tissu urbain (Lynch, 1981; Thiberge, 2002). Toutefois, certaines trames — de la grille jeffersonienne à la composition concentrique de la cité-jardin — ne sont pas réellement perceptibles sur le terrain : tracée sur le plan d'aménagement et visible sur les cartes, cette continuité du réseau d'espaces n'existe parfois que pour les spécialistes (Luginbühl, 2001). De fait, l'individu qui traverse la ville et la vit au quotidien ne perçoit qu'une faible part de cette trame, qu'il saisit selon ce qu'il en connaît (Luginbühl, 2001). C'est dans cette perspective que l'espace ouvert se décrit comme un espace tridimensionnel, vécu dans le mouvement et perçu différemment par chaque individu (Denef, 2011).

Ce postulat renvoie directement à la théorie de Lynch (1960) relativement à l'imagibilité de la ville. L'imagibilité, ou la lisibilité de la structure de l'espace réseau, repose sur la perception de celui qui le parcourt, s'y orientant grâce à l'identification d'une succession de voies, limites, quartiers, nœuds et points de repères (Lynch, 1960). Cette lisibilité ou la compréhension de la trame urbaine passe dès lors par la perception de l'espace ouvert — de ses connexions, de ses frontières et de ses relations inter-espaces et avec le bâti (Krier, 1975; Thiberge, 2002). La cohérence de l'image de la ville repose ainsi sur sa reconnaissance comme entité distincte, sur l'observation d'une structure relationnelle entre les objets qui la compose, et sur l'attribution de significations qui permettent de lire une logique plus large; par exemple, la présence d'une porte rappelle son accès vers un autre espace (Lynch, 1960).

Ce faisant, la cohérence globale de l'espace réseau peut émaner de la logique simple de sa structure, mais également de la familiarité de l'observateur avec son environnement même s'il est complexe et désordonné (Lynch, 1960). C'est donc à travers ce système de coordonnées mentales que l'individu perçoit la ville et prend conscience de sa réalité en tant que totalité (Thiberge, 2002). Les différents espaces ouverts, et les façades qui les encadrent, s'articulent alors dans une séquence, une « mélodie » plus ou moins harmonieuse, mais dont la logique est toujours perçue par celui qui l'observe (Lynch, 1960). De même, la manière dont se succèdent les espaces, d'ampleur, de luminosité et de proportion variées, provoquera la lecture d'un effet d'ouverture plus ou moins libérateur (Rimbert, 1973).

De la sorte, l'espace réseau dépasse largement son rôle comme lieux de communication, en ce qu'il permet de donner un sens à l'entité urbaine (Magnaghi, 2000). Cependant, l'espace ouvert mis en réseau à tout de même pour rôle de relier et de donner accès aux différents lieux de la ville (Krier, 1975; Thiberge, 2002). Ceci n'est d'ailleurs pas uniquement vrai le réseau viaire : un résident pourra sortir sur son porche, emprunter un chemin privé pour atteindre la cour intérieure de son immeuble, rejoindre le stationnement municipal et la rue, et se rendre à destination en traversant un square public. Tous les espaces — même les espaces privés et intérieurs (Krier, 1975; Newman, O., 1972; Thiberge, 2002) — sont ainsi reliés dans une articulation plus ou moins fluide et hiérarchisée. Le réseau est donc rigoureusement planifié et maintenu pour assurer la mobilité des résidents et usagers, mais aussi pour assurer l'accès notamment des services d'urgence et de livraison à travers la ville.

Par contre, à l'échelle de l'individu, la construction du réseau variera selon son accès personnel à des espaces spécialisés et exclusifs et selon son sentiment d'inclusion ou d'exclusion (Denef, 2011; Newman, O., 1972). La juxtaposition des espaces ouverts a dès lors un effet sur l'accessibilité fonctionnelle des lieux, mais aussi sur leur accessibilité psychologique (Gehl, 2011) : cette dernière ne résulte pas tant de l'articulation des liens spatiaux que de la perception de ces liens (Abbasi *et al.*, 2016). Au reste, la perception du milieu de vie et le choix d'utiliser ou non un espace urbain sont grandement influencés par ce rapport qualitatif à l'accessibilité (Gehl, 2011;

Stanley *et al.*, 2012). En ce sens, le niveau de mobilité individuelle des usagers de la ville agit aussi sur leur accessibilité, et donc sur leur perception de l'espace réseau : une personne qui possède une voiture (Burgess *et al.*, 1988) et une personne vulnérable et moins mobile (Ward Thompson, 2002) auront un vécu individuel différent de l'espace urbain (Lynch, 1960). Dans le même ordre d'idée, l'accès à une mobilité accrue à travers le territoire a une influence sur les pratiques quotidiennes de l'espace, dans la mesure où en élargissant la structure du réseau d'espaces familiers, la mobilité peut favoriser l'usage d'espaces situés plus loin du lieu de résidence et affaiblir le rapport aux espaces de proximité (Ascher, 1995; Lévy, 2008).

Enfin, l'accessibilité physique et visuelle des espaces ouverts, qui les rend plus ou moins liés ou ségrégués, fait aussi varier la mobilité dans l'espace et l'usage des espaces ouverts (Abbasi *et al.*, 2016). Par contre, la qualité de l'espace ouvert et du milieu de vie ne résulte pas nécessairement d'une perméabilité maximale et de l'absence de rupture entre les espaces. En effet, l'isolement de certains espaces ouverts peut être favorable à leur usage et leur image (Abbasi *et al.*, 2016), notamment parce que cet isolement permet d'en moduler l'ambiance en créant un effet de tranquillité, d'intimité et de sécurité (Gehl, 2011; Newman, O., 1972; Whyte, 1980). De plus, la gradation d'espaces privés, semi-privés, semi-publics et publics (Newman, O., 1972) offre une structure qui peut être bénéfique pour équilibrer le partage de l'espace. Néanmoins, une hiérarchie spatiale trop rigide peut également produire des lieux trop isolés et difficiles à investir de sens et d'usages, ce qui mène à une perte d'espaces précieux dans un contexte de densité urbaine (Ascher, 1995).

#### 2.2.3.3. Espace d'altérité

Un autre concept qui se dégage de la littérature concerne le rôle de l'espace ouvert urbain dans la rencontre de l'altérité, c'est-à-dire de l'autre et de l'ailleurs. L'espace d'altérité réfère ainsi à sa capacité à mettre ensemble ce qui est dissemblable (Ascher, 1995; Germain *et al.*, 2008; Rimbart, 1973) et à son pouvoir évocateur qui amène hors du quotidien (Rimbart, 1973), dans un autre lieu (Germain *et al.*, 2008; Lévy, 2008) ou dans un autre temps (Thiberge, 2002). Porteur d'une dimension spirituelle et

méditative (Abbasi *et al.*, 2016; Chiesura, 2004; Woolley, 2003), l'espace ouvert permet aussi d'aller à la rencontre de la nature, de l'autre et de soi (Beauchard et Moncomble, 2013; Burgess *et al.*, 1988; Chiesura, 2004). L'espace ouvert urbain a donc la faculté de faire contempler, de faire voyager et de faire proche ce qui est lointain et différent.

Le concept d'espace d'altérité touche notamment à la notion de paysage. Le paysage, perçu dans les hauteurs de la ville verticale (Gehl, 2011) ou dans une percée visuelle au détour d'une rue, renvoie au lointain, à un horizon distant (Luginbühl, 2001). En effet, le paysage urbain ou naturel constitue une brèche, une ouverture vers une étendue de pays et des objets éloignés de soi. Empreinte d'une connotation positive, voire utopique (*ibid.*), la notion de paysage est souvent définie par une référence à la nature intouchée et inatteignable et à un idéal d'harmonie et de beauté. Si dans les faits un paysage peut aussi être laid — de par son esthétique ou les problèmes dont il témoigne —, la ville est alors souvent interprétée a priori comme un anti-paysage (*ibid.*). Toutefois, la ville est elle-même attentivement inscrite dans le paysage, et sa protection et le paysagisme deviennent des principes urbanistiques largement acceptés (Ascher, 1995). Le paysage suscite alors un attrait particulier : une aspiration ou demande sociale de paysage (Banzo, 2009; Deneff, 2011; Luginbühl, 2001). Bien que les préférences varient d'un individu à l'autre (Schroeder, 1991), le paysage naturel est toutefois particulièrement attirant, ayant un effet positif sur l'état de sérénité de l'observateur (Schroeder, 1991; Ulrich, 1981) et même sur le « prix hédoniste », c'est-à-dire la volonté des résidents de payer pour un logement (Jim et Chen, 2010). Pour ceci, le paysage ne doit pas nécessairement être unanimement exceptionnel : le paysage ordinaire (Deneff, 2011), qui se lie au quotidien, à la familiarité et à l'attachement de celui qui l'observe, prend aussi une valeur singulière.

Différents auteurs indiquent que la contemplation d'un paysage naturel permet d'accéder à un ailleurs tout en renouant un contact avec la nature (Burgess *et al.*, 1988; Deneff, 2011; Ward Thompson, 2002). Qu'on l'observe de loin ou qu'on s'en retrouve directement entouré, la nature donne ainsi accès à l'altérité en ce qu'elle permet de se libérer du quotidien : de se détourner de « l'enfer urbain » (Rimbert,

1973) et de son rythme frénétique pour oublier ses inquiétudes l'espace d'un instant (Chiesura, 2004). En ce sens, la nature supporte un effet méditatif et hautement restaurateur (Abbasi *et al.*, 2016; Chiesura, 2004; Woolley, 2003). Cet effet de la nature régénératrice émanerait pour ce faire du sentiment d'évasion qui résulte du fait d'être hors de son environnement quotidien et du fait d'engager son esprit dans la contemplation d'éléments naturels, qu'il s'agisse des nuages, d'un coucher de soleil ou du bruissement du vent dans les feuilles (Kaplan, 1995).

Dès lors, la recherche d'espaces et de temporalités complémentaires à la vie de tous les jours passe notamment par le paysage et par la fuite vers d'autres lieux (Denef, 2011). Selon Rimbart (1973), l'achat d'une maison secondaire — tout comme l'attrait du tourisme — serait notamment motivé par un désir de dépaysement. L'impossibilité d'habiter un lieu qui réponde à son idéal ville-nature pourrait également pousser les urbains à compenser par l'achat d'une deuxième « maison-paysage » sise dans la nature (*ibid.*). Ceci dit, le choix résidentiel des citoyens est lui-même influencé par cette recherche d'un équilibre entre ville et nature (Denef, 2011) : la sélection d'un environnement urbain résidentiel se base entre autres sur les préférences quant à la proximité du centre urbain et du contact avec un milieu de vie naturel et paisible. Cet équilibre requiert un compromis, défini de manière subjective et notamment symbolisé par l'idée de vouloir vivre « au bord de la ville » (Lévy, 2008, p. 190). Dans la mesure où le milieu choisi est potentiellement satisfaisant à cet égard, le désir d'évasion en nature ne vise pas tant, selon Burgess *et al.* (1988), à fuir son cadre de vie physique, mais davantage à se libérer de son mode de vie et du stress qui en émane.

L'environnement urbain peut toutefois être ajusté pour produire en lui-même un effet d'altérité. L'insertion d'espaces verts en ville semble avoir cet effet (Kaplan, 1995), mais outre son aspect naturel, le design des espaces ouverts urbains peut aussi évoquer un ailleurs (Germain *et al.*, 2008). Des détails architecturaux, des noms, des affiches, des odeurs, des produits étrangers, sont tous autant de références qui se combinent à l'identité d'un espace en créant une extension vers d'autres lieux (Lévy, 2008). Comme la porte qui permet d'atteindre un autre endroit ou la route qu'on emprunte pour aller ailleurs (Lynch, 1960), l'espace réfère dès lors à ce qu'il n'est pas,

et à ce qui n'est pas ici. Même sans l'emprunter, notre mémoire ouvre cette porte (Thiberge, 2002) et transpose cet arbre dans un pays où nous l'avons vu autrefois (Burgess *et al.*, 1988), en suscitant l'évasion ou la nostalgie. C'est ainsi, grâce à ces références et ces souvenirs d'un ailleurs — spatial ou temporel — qu'une scène est interprétée (Lynch, 1960) et que celui qui l'observe peut côtoyer l'altérité (Thiberge, 2002).

Une autre particularité de l'urbanité se situe enfin dans sa capacité à mettre ensemble des personnes et des idées qui sont dissemblables (Rimbert, 1973). L'urbain, comme territoire des sociabilités et du chacun au milieu des autres (Ascher, 1995), provoque la cohabitation de groupes sociaux et culturels hétérogènes (Germain *et al.*, 2008). L'espace ouvert peut ainsi susciter une interaction sociale soutenue, ou bien une cohabitation harmonieuse, indifférente ou conflictuelle (Burgess *et al.*, 1988; Denef, 2011). Si l'intensité urbaine encourage parfois un repli sur soi et une mise à distance de tous ces autres que le citadin côtoie (Simmel, 1989 [1903]), l'espace ouvert est aussi un lieu de rencontre offrant la possibilité d'observer et d'interagir avec autrui (Gehl, 2011; Jacobs, 1961; Whyte, 1980). L'espace ouvert urbain suscite donc également une altérité sociale. Malgré une certaine peur de s'exposer et d'être affecté par ces rencontres (Sennett, 1992, dans Fijalkow, 2002), l'espace ouvert peut devenir un lieu où l'intrus est admis (Fijalkow, 2002) et qui permet d'éprouver une acceptation mutuelle (Beauchard et Moncomble, 2013). Toutefois, l'autre n'a pas toujours sa place et n'est pas toujours accueillant; dès lors il devient ennemi (Beauchard et Moncomble, 2013). De cette manière, la présence de l'autre et l'intensité des « affoulements » (Beauchard et Moncomble, 2013) affectent également la perception du lieu, de son accessibilité, de son ambiance et de son attrait. Cette fluctuation liée à l'altérité sociale fait en sorte que l'espace ouvert urbain sera perçu comme relativement agréable, intime, hostile ou amical.

Pour finir, la nature présente dans l'espace ouvert est porteuse d'une dimension spirituelle (Ward Thompson, 2002) qui contribue d'une part à donner une valeur et une essence à la vie (Chiesura, 2004). Seul dans la nature ou dans la ville (Burgess *et al.*, 1988), l'individu expérimente l'intimité et des conditions propices à la

contemplation intérieure (Ward Thompson, 2002). L'espace ouvert urbain peut donc être un lieu pour rencontrer les autres, mais aussi pour être seul et retrouver une unité avec soi-même (Chiesura, 2004). La foule et le contexte urbain permettent également une mise en relation anonyme avec autrui, qui autorise à conserver une distance et une intimité désirée (Thiberge, 2002). À l'opposé, cependant, le caractère social de l'espace ouvert des villes peut en faire un lieu où le soi est en représentation (Thiberge, 2002). L'anonymat de la ville éveille alors une volonté d'individuation, qui pousse le citoyen à chercher à se singulariser (Simmel, 1989 [1903]). Alors, la notion d'altérité est renversée, afin que l'autre nous rencontre et nous reconnaisse en tant qu'individu unique parmi la foule.

#### 2.2.3.4. Espace représenté

En tant que réalité de la ville perçue, l'espace ouvert urbain se définit aussi comme lieu de perceptions et de représentations mentales. Plusieurs auteurs évoquent le rôle de l'espace ouvert relativement à l'identité, à l'expression de la diversité, ou au rayonnement d'un projet collectif (Denef, 2011; Magnaghi, 2000; Ward Thompson, 2002). Au-delà de la question de l'imagibilité des lieux parcourus (Lynch, 1960), l'espace ouvert revêt une dimension symbolique qui en fait un lieu d'appartenance sociale territorialisée (Luginbühl, 2001), ainsi qu'un lieu participant à la construction culturelle de la ville (Denef, 2011). L'espace urbain dépasse sa réalité matérielle pour devenir un espace mental fondé sur une multitude de représentations (Denef, 2011; Rimbart, 1973); la mise en forme d'espaces ouverts porteurs d'identité se conçoit en tant que processus résultant d'une construction sociale à laquelle tous participent dans le temps long (Chiesura, 2004; Magnaghi, 2000). Les dimensions des pratiques spatiales, des représentations de l'espace et des espaces de représentation coexistent, dans une superposition impliquant respectivement espace perçu au quotidien, espace conçu par les décideurs et espace vécu par les usagers (Lefebvre, [1974] 2000). Le sens conféré à l'espace ouvert et au paysage s'organise dès lors à différentes échelles : celle de la ville rattachée à la culture globale, celle du quotidien rattaché à la communauté locale, et celle des trajectoires de l'individu (Denef, 2011; Luginbühl, 2001).

Le design de l'espace ouvert constitue ainsi une occasion de rehausser la signification du lieu (Burgess *et al.*, 1988) et de créer des espaces pour lesquels les gens se sentent concernés (Newman, O., 1972). L'espace ouvert revêt une fonction centrale dans l'autodétermination des sociétés (Ward Thompson, 2002) et l'expression d'un récit identitaire collectif (Cha, 2008). Ce rôle fait écho aux grands espaces emblématiques ou patrimoniaux qui représentent les villes et les lieux, en conjuguant ancrage local et rayonnement international. Dans un contexte de métropolisation (Magnaghi, 2000) ou de « métapolisation » (Ascher, 1995) où toutes les villes sont confrontées à la problématique de la mise en valeur et de la construction d'une identité forte (Thiberge, 2002), les planificateurs et les designers prennent un rôle important dans la création d'espaces qui mettent à jour les aspirations collectives (Sandalack et Alaniz Uribe, 2010). En tant qu'« espace du visible » ayant une parenté avec l'espace du spectacle (Ascher, 1995), l'espace urbain devient alors un objet de mise en scène (Denef, 2011) et de spectacularisation dont le sens se superpose au territoire de la vie quotidienne, sans nécessairement le contredire (Bélanger et Cameron, 2016; Gotham, 2005). Dans les quartiers centraux où l'espace est limité, les espaces ouverts sont mis sous pression en se voyant octroyer des fonctions multiples, auxquelles s'ajoute encore ce rôle d'illustrer un caractère unique devant être reconnu ailleurs et par les siens (Luginbühl, 2001; Thiberge, 2002). Paradoxalement, l'effort de mise en scène promu par le désir de développement métropolitain et de rayonnement crée un risque de normalisation des lieux, vers une perte de la singularité d'espaces grandioses mais reproduits identiquement à l'échelle du monde (Beauchard et Moncomble, 2013; Magnaghi, 2000).

L'appropriation politique d'espaces urbains (Thiberge, 2002) et la tendance à la marchandisation et à la privatisation de l'espace ouvert posent aussi la question du maintien des possibilités d'usages quotidiens (Denef, 2011; Németh et Schmidt, 2011). Toutefois, si l'architecture de prestige peut manquer à créer des lieux individualisés et intimistes (Rimbert, 1973), les lieux de pouvoir ou de représentation engendrent de nouvelles significations qui peuvent inviter au rassemblement et prendre forme dans des manifestations publiques, festives ou contestataires (Rimbert, 1973; Stanley *et al.*, 2012). Ceci étant dit, l'architecture et l'urbanisme demeurent à

risque de produire des images et des espaces arides et « hostiles au psychisme personnel » (Rimbert, 1973, p. 15), qui demeureront des décors vides d'appropriation fonctionnelle et identitaire (Ascher, 1995) — hormis pour les touristes qui les fréquentent (Magnaghi, 2000). La difficulté de coordonner les ambitions métropolitaines avec les aspirations et représentations individuelles des résidents se présente alors comme une limite de l'espace ouvert urbain (Denef, 2011).

Parallèlement, à l'échelle de l'individu, l'espace ouvert urbain peut s'animer d'une subjectivité affective (Rimbert, 1973) et d'une dimension phénoménologique (Bélanger et Cameron, 2016; Luginbühl, 2001) qui prennent racine dans le ressenti et le vécu personnel de chacun. Entre la nostalgie de ce qu'il était ou de ce qu'il aurait pu devenir, l'espace ouvert urbain porte les traces de souvenirs collectifs, de souvenirs d'enfance et d'expériences individuelles qui lui confèrent des significations profondes (Burgess *et al.*, 1988). L'espace se voit ainsi attribuer une valeur patrimoniale qui peut être partagée et formellement reconnue, mais qui peut également prendre une dimension personnelle reposant sur le récit de l'individu. L'identité urbaine s'incarne alors autant dans la mémoire collective et la mémoire historique des experts (Fijalkow, 2002; Morisset, 2009) que dans les pratiques quotidiennes, dans l'ancrage personnel aux lieux et dans le fait même d'habiter (Declève, 2009; Lévy, 2008). À cette échelle, les éléments accessoires et les détails du quotidien prennent en importance : l'identité est teintée par les évocations produites par un jeu d'images, de signes et de codes, où les manifestations sociales se superposent avec les bâtiments emblématiques, les enseignes, les poubelles et les pigeons (Rimbert, 1973). Aux données factuelles et conceptuelles — qui servent à décrire et ordonner l'espace — s'annexent alors des considérations affectives et de résonance émotionnelle qui participent à construire l'image et la portée symbolique de l'espace ouvert (Rimbert, 1973).

À travers la juxtaposition des expériences individuelles, et dans nos sociétés plurielles, les représentations de la ville et de l'espace ouvert urbain sont nombreuses (Denef, 2011; Rimbert, 1973). Le contexte démocratique propre aux villes occidentales du 21<sup>e</sup> siècle confère dès lors à l'espace urbain le rôle d'offrir un espace d'expression à cette diversité personnelle et culturelle (Abbasi *et al.*, 2016; Ward Thompson, 2002).

Tout comme l'espace ouvert peut permettre des appropriations fonctionnelles libres, l'image de l'espace et de la ville gagne à être adaptable aux représentations individuelles : en laissant cours à la multiplication des manifestations culturelles et identitaires sans essayer de les « pasteuriser » (Germain *et al.*, 2008, p. 143), la ville s'affirme comme un phénomène chaotique et kaléidoscopique (Lévesque, L., 2008). En contraste avec l'unicité de la culture de masse, l'intégration d'une variété de gens et d'événements hétérogènes contribue à l'animation et à l'attractivité d'espaces rendus moins monotones et plus profitables pour les citoyens (Gehl, 2011; Rimbart, 1973).

Cependant, tout comme les aspirations individuelles, les différentes représentations ne sont pas toujours compatibles, ce qui ajoute un défi pour la planification et l'aménagement de l'espace ouvert urbain. En effet, l'importance des lieux et les critères valorisés diffèrent selon les individus (Burgess *et al.*, 1988; Lynch, 1960), tandis que les architectes et urbanistes — sortis de l'idéologie universaliste — doivent concevoir des espaces qui seront investis par une variété de gens inconnus, voire des générations ne sont pas encore nées (Rimbart, 1973). Dans cette perspective, plusieurs auteurs soulèvent que la complexité des identités urbaines doit être reconnue, et qu'elle appelle à la planification participative où les citoyens ordinaires et les plus faibles (Abbasi *et al.*, 2016; Thiberge, 2002) deviennent coproducteurs de la ville (Magnaghi, 2000) afin d'articuler une vision commune qui prend en considération leurs souvenirs, leurs désirs et leurs expériences émotionnelles (Chiesura, 2004; Germain *et al.*, 2008; Ward Thompson, 2002).

### 2.3 Récapitulatif du cadre conceptuel

La qualité de vie est un concept polysémique et équivoque qui est défini de diverses manières dans la littérature (Marans et Stimson, 2011; Sénécal *et al.*, 2005; van Kamp *et al.*, 2003). Il est toutefois de plus en plus accepté que la qualité du milieu de vie requiert la considération de dimensions objectives et subjectives, et ce, dans une perspective multidisciplinaire où la ville et les aspirations individuelles se présentent comme des phénomènes complexes (*ibid.*; Berry-Chikhaoui *et al.*, 2014; Marans,

2015; Pacione, 1990). Dans la mesure où la vivabilité et l'attractivité de la ville résultent d'un caractère subjectif fondé sur la perception individuelle des résidents de la ville, la définition retenue dans le contexte de ce mémoire de recherche est celle de la qualité du milieu de vie urbain comme une réalité perçue, devant être analysée à l'échelle locale du quartier et à travers le regard des résidents qui y vivent.

De manière semblable, nous abordons également l'ouverture du tissu urbain comme un phénomène physique et sensoriel (Ascher, 1995; Burgess *et al.*, 1988), perçu à travers les sens de celui qui le vit, le parcourt et l'expérimente au quotidien (Lynch, 1960). Notre définition de l'espace ouvert urbain considère celui-ci comme une vaste matrice en trois dimensions (Denef, 2011; Thiberge, 2002) qui se pose en relation avec l'environnement bâti (Burgess *et al.*, 1988), mais aussi dans un rapport spatial vertical (Beauchard et Moncomble, 2013; Gehl, 2011) et en relation avec l'horizon (Denef, 2011; Luginbühl, 2001). Dans le présent contexte où nous opposons ouverture et densité urbaine, l'espace ouvert se définit comme un espace extérieur qui tient compte de tout vide entre les bâtiments (Krier, 1975), de toute surface de terrain vacant ou de plan d'eau (Gold, 1980), ainsi que de l'espace présent au-dessus de ces surfaces et autour des bâtiments (Tankel, 1963).

En dépassant les différentes notions d'espace libre, d'espace vert, d'espace naturel, d'espace extérieur et d'espace public ou collectif, et en synthétisant certaines considérations morphologiques, contextuelles, de propriété, de conception et de clientèle, nous avons formulé une typologie comptant six types d'espaces ouverts urbains agissant sur la perception de l'ouverture et de la densité du tissu urbain : nous identifions 1) les milieux naturels et grands équipements naturels urbains, 2) les parcs intra-urbains et espaces publics, 3) les espaces spécialisés et exclusifs, 4) le réseau viaire, 5) les espaces obsolètes et interstitiels et 6) les percées visuelles et dégagements. De plus, la littérature révèle un large éventail de fonctions et de bénéfices potentiels qui se rattachent à l'espace ouvert urbain. Afin de décrire et de discuter le rôle potentiel de l'espace ouvert urbain, et de mettre la table pour les prochains chapitres de ce mémoire de recherche, nous avons proposé une classification théorique en quatre sous-concepts : ceux 1) d'espace d'opportunité,

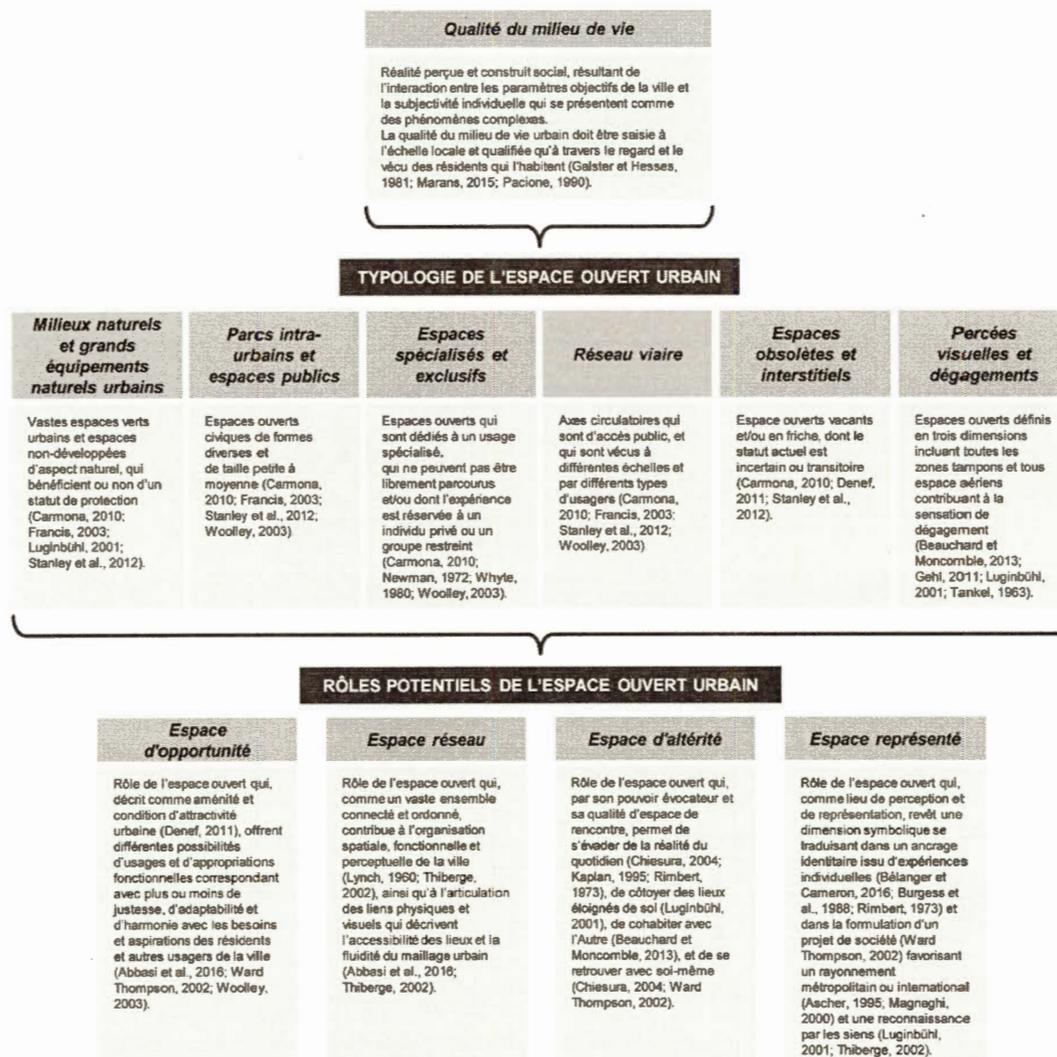


Figure 2.1 Schéma récapitulatif des définitions des concepts

2) d'espace réseau, 3) d'espace d'altérité et 4) d'espace représenté. La figure 2.1 fait la synthèse des définitions des principaux concepts mobilisés dans ce chapitre.

Tel qu'illustré à la figure 2.2, la qualité du milieu de vie et la satisfaction résidentielle résultent d'un système dynamique, mettant en interaction la perception des résidents et les espaces ouverts de la ville. En effet, la satisfaction découle de la perception des résidents, tandis que la qualité attribuée au milieu de vie dépend directement de leurs interactions individuelles avec le cadre matériel objectif (Galster et Hesses, 1981; Marans, 2015; Pacione, 1990). Tandis que la présence d'espaces ouverts dans la ville

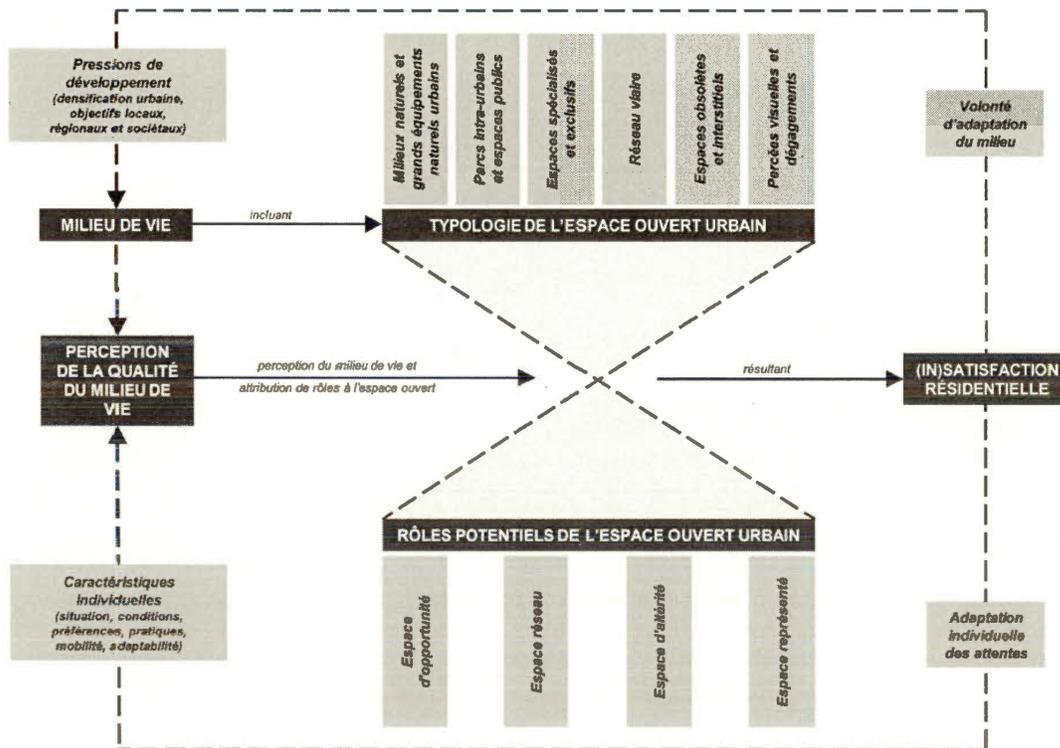


Figure 2.2 Schéma relationnel des concepts

est affectée par les pressions de développement, notamment en termes de densification, les rôles remplis par ces espaces ouverts dépendent non seulement de leurs caractéristiques intrinsèques, mais aussi des caractéristiques individuelles de ceux qui les observent et les vivent au quotidien. C'est à travers le prisme de ces caractéristiques et de leurs expériences individuelles que les résidents évaluent leur satisfaction vis-à-vis l'offre d'espaces ouverts urbains, et qu'ils leur reconnaissent divers rôles et bénéfices. Ces derniers peuvent alors contribuer à la réalisation d'un milieu de vie perçu comme satisfaisant, attractif ou de qualité. Selon le degré de satisfaction résidentielle ressenti, et selon les enjeux vécus à l'échelle individuelle ou collective, les résidents pourront alors adapter leurs besoins et attentes, par exemple en les réduisant, ou pourront chercher à intervenir sur leur milieu pour l'améliorer. Parallèlement, selon les enjeux identifiés d'un point de vue collectif, des ajustements pourront aussi être opérés afin d'adapter le milieu à ces besoins et attentes, afin d'accroître la satisfaction des résidents qui habitent les quartiers.

## CHAPITRE 3

### QUESTION DE RECHERCHE ET APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE

La problématique soulevée dans ce projet est celle de la vivabilité des milieux de vie, où l'ouverture — ou plutôt la présence d'espaces ouverts urbains satisfaisants pour les résidents — est appréhendée comme condition pour la concrétisation d'une ville durable et attractive. À la lumière de notre définition des concepts de qualité du milieu de vie et d'espace ouvert urbain, notre approche théorique se fonde sur l'idée de la ville perçue et subjective (Lynch, 1960; Marans et Stimson, 2011; Pacione, 1990). Abordant la ville comme un construit social complexe et dynamique, cette recherche en études urbaines rejoint le paradigme constructiviste en admettant l'objet urbain comme un fait interdisciplinaire plus grand que la somme de ses parties (Do, 2003). Toutefois, nous concevons la réalité des faits urbains étudiés comme étant fondée sur l'expérience et comme une représentation à la fois objective et subjective (St-Cyr Tribble et Saintonge, 1999). Tandis que la mise en forme de la ville résulte d'un processus dynamique et évolutif auquel tous participent (Corboz, 2001; Magnaghi, 2000; Thiberge, 2002), nous nous intéressons d'une part à la juxtaposition des multiples représentations qui font de la ville un espace mental complexe (Denef, 2011; Rimbart, 1973). D'autre part, nous reconnaissons la nécessité de considérer de façon empirique la dimension relationnelle qui s'insère entre ces multiples représentations et les composantes de la ville (Do, 2003; St-Cyr Tribble et Saintonge, 1999).

Ainsi, la contribution de l'ouverture de la forme urbaine et le rôle de l'espace ouvert urbain dans la satisfaction résidentielle dépendent directement des pratiques des résidents et de leur perception de leur milieu de vie. Cette satisfaction et l'attractivité des quartiers centraux comme lieux pour habiter relèvent alors de l'interaction des résidents avec leur environnement, dont la qualité ne peut être pleinement saisie qu'à

travers une analyse qualitative et à l'échelle locale, mettant de l'avant le regard et le vécu des résidents qui l'habitent.

### 3.1 Étude de cas : le Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets

Afin d'appuyer notre réflexion sur cette problématique, nous avons élu d'étudier le Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets. Animés par un phénomène de rénovation et de revitalisation lancé il y a plus de 50 ans (Ananian, 2017), le quartier historique et ses faubourgs font l'objet d'un processus de densification rapide du bâti, notamment résidentiel, activé par une multiplication de projets de construction dans le secteur. En outre, ceci a permis de presque doubler l'offre locale de logements entre 2000 et 2016, la faisant passer de 2 982 à 5 601 unités pour l'ensemble du site territoire d'étude (Ville de Montréal, 2017c).

Dans le contexte actuel où plusieurs villes et métropoles cherchent à retenir une population résidente dans le tissu plus compact de leurs quartiers centraux, Montréal affirme sa volonté de rehaussement de la qualité de vie urbaine (Ville de Montréal, 2016b) et de repeuplement et de rayonnement à partir de son centre-ville (Ville de Montréal, 2016c, 2017a). Le quartier du Vieux-Montréal s'inscrit comme un cas paradigmatique en regard des objectifs de développement marqués par la figure de la ville durable compacte, car son cadre bâti se densifie tandis que sa population croît et que ses processus de développement urbain et touristique s'intensifient (Ananian, 2017; Ananian *et al.*, 2018). L'étude de ce quartier — et de l'effet de son processus de densification plus ancien et plus avancé que dans les quartiers limitrophes — s'avère propice pour appuyer la réflexion sur la bonne forme urbaine et la capacité de la ville en voie de densification à conserver des espaces ouverts qui contribuent à un milieu de vie attractif et vivable. Nous croyons qu'une compréhension plus fine de la qualité que les résidents associent à la forme qui se développe dans le quartier urbain central du Vieux-Montréal permettra d'alimenter la réflexion relative à la juste proportion à maintenir entre densité et ouverture et à la réalisation d'une ville perçue comme désirable à long terme par ses résidents.

### 3.1.1 Délimitation du territoire d'étude

Sis dans l'arrondissement Ville-Marie de Montréal, au sud-est du centre-ville<sup>1</sup>, le territoire d'étude est compris entre différentes barrières physiques entourant le Vieux-Montréal : à l'ouest, le boulevard Bonaventure réaménagé en 2016 et 2017 à l'endroit d'une ancienne autoroute surélevée; au nord, les rues Saint-Antoine et Viger qui servent aussi de voies d'accès pour l'autoroute Ville-Marie, construite en tranchée et encore partiellement à ciel ouvert; à l'est, les entrepôts de la compagnie Molson et les quais du Port de Montréal; et au sud, le site du Vieux-Port de Montréal et le fleuve Saint-Laurent. Tel que représenté sur la figure 3.1, le territoire d'étude comprend quatre secteurs principaux, dont la séparation est basée sur certaines caractéristiques distinctives et sur des frontières perçues :

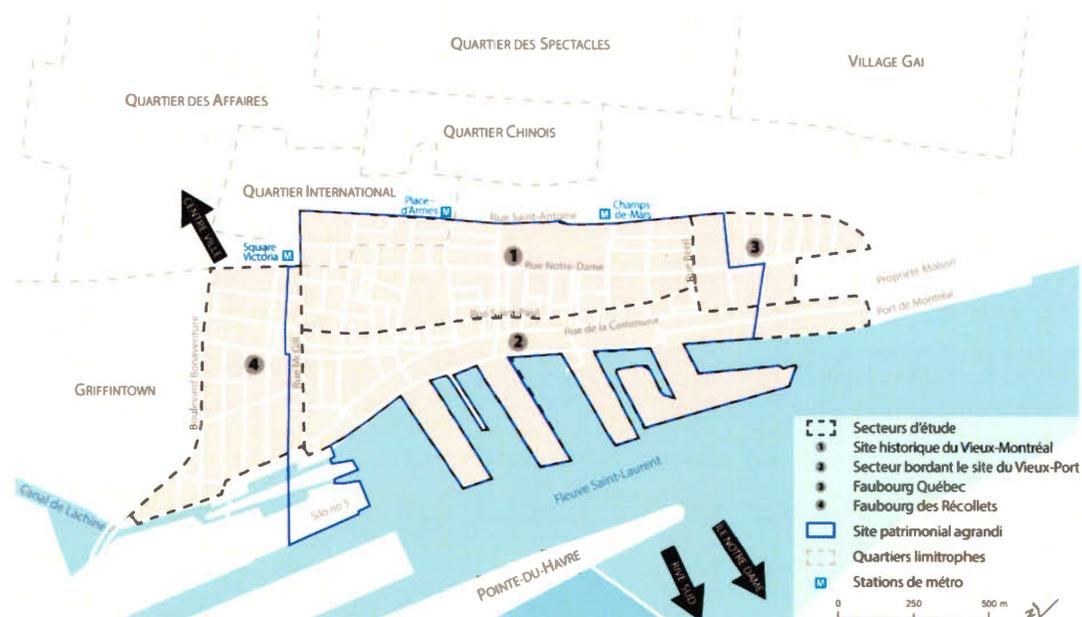


Figure 3.1 Localisation et limites du territoire d'étude

<sup>1</sup> Dans l'usage courant, les rues de Montréal sont désignées comme ayant un axe nord-sud (par exemple, le boulevard Saint-Laurent) et est-ouest (par exemple, la rue Notre-Dame). Cependant, le « nord de la ville » de Montréal correspond plutôt au nord-ouest géographique. Afin de faciliter la compréhension du texte, le fleuve Saint-Laurent est généralement utilisé comme point de référence « sud », et les cartes ont été réalisées en plaçant le « nord de la ville » en haut et le fleuve Saint-Laurent en bas (la rose des vents indique toutefois le nord géographique). Lorsque jugée nécessaire, la référence aux points géographiques est précisée dans le texte.

1. Le secteur du site historique du Vieux-Montréal, placé au cœur du site patrimonial déclaré, entre la rue McGill à l'ouest — un axe commercial distinctif de Montréal — et la rue Berri à l'est — définie par une paroi en blocs de pierre et s'insinuant sous l'arche du viaduc de la rue Notre-Dame.
2. Le secteur bordant le site du Vieux-Port de Montréal qui, situé au sud de la rue Saint-Paul, est officiellement inclus dans site patrimonial de Montréal, mais qui se distingue par un voisinage plus perceptible avec le fleuve Saint-Laurent.
3. Le secteur du faubourg Québec, généralement développé dans les années 2000 et enclavé entre la rue Berri à l'ouest, l'autoroute Ville-Marie au nord, la propriété de Molson à l'est, et la rue de la Commune au sud.
4. Le secteur du faubourg des Récollets, également en cours de redéveloppement, délimité à l'est par la rue McGill, à l'ouest par le boulevard Bonaventure, au sud par le canal de Lachine, et au nord par la rue Notre-Dame, au-delà de laquelle est implanté le Quartier international.

Ces délimitations ne correspondent pas aux frontières officiellement attribuées au site patrimonial de Montréal et aux faubourgs. En effet, le Vieux-Montréal jouit depuis 1964 d'une désignation patrimoniale qui vient circonscrire le secteur le plus ancien<sup>2</sup>. Le quadrilatère initialement désigné est compris entre les rues Notre-Dame, McGill, Berri et de la Commune. En 1995, toutefois, le secteur patrimonialisé est agrandi pour inclure les quais du Vieux-Port, ainsi que le territoire s'étendant entre les rues de Longueuil et des Sœurs-Grises à l'ouest, la rue Saint-Antoine au nord, et les rues Saint-Hubert et Saint-André à l'est (Ville de Montréal et MCC, 1995). Il englobe donc désormais une bande des faubourgs adjacents, historiquement situés à l'extérieur de la ville fortifiée (Ville de Montréal, 2016a). D'ailleurs, l'ancien faubourg des Récollets s'étendait hors du territoire d'étude, au-delà de la rue de la Montagne située dans le quartier aujourd'hui connu comme Griffintown — et dont les limites historiques diffèrent aussi. À l'est, l'ancien faubourg Québec s'étendait de même bien plus

---

<sup>2</sup> En vertu de la *Loi des monuments historiques du Québec*, le Vieux-Montréal est désigné « arrondissement historique de Montréal » en 1964 par le Ministère des Affaires culturelles (MAC) maintenant connu comme le Ministère de la Culture et des Communications (MCC). L'appellation du territoire change ensuite pour « site patrimonial de Montréal » après l'entrée en vigueur en 2012 de la *Loi sur le patrimoine culturel* (MCC, 2013).

largement, en englobant notamment le secteur connu comme le Faubourg à la m'lasse, entièrement démoli en 1963 pour laisser place à la tour de la Maison de Radio-Canada (Centre d'histoire de Montréal, 2016). De la sorte, ces frontières historiques ne correspondent pas avec les limites actuelles du quartier à l'étude. Elles n'ont donc pas été considérées dans le cadre du projet de recherche, favorisant plutôt les barrières physiques les plus déterminantes.

### 3.2 Questions, objectifs et hypothèses de recherche

Dans notre recherche, il ne s'agit pas seulement de définir l'espace ouvert disponible dans le quartier du Vieux-Montréal, mais également de chercher à comprendre les besoins et les aspirations des résidents en termes d'espace ouvert. Nous visons ainsi davantage à comprendre la manière dont l'espace ouvert contribue à la qualité de vie et à la satisfaction résidentielle envers le quartier. En se cadrant spécifiquement sur la qualité du milieu de vie perçue par les résidents pour définir les conditions de vivabilité de la densification des quartiers urbains centraux, la recherche s'intéresse à l'exploration du rôle des espaces ouverts en cette matière.

Notre question de recherche est donc posée en ces termes :

- *De quelle manière les espaces ouverts urbains influencent-ils la perception des résidents du Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets quant à la qualité de leur milieu de vie?*

En émane directement cette question secondaire :

- *De quelle manière les différents types d'espaces ouverts présents dans le quartier influencent-ils cette perception et contribuent-ils à consolider une fonction résidentielle dans un contexte de densification urbaine?*

Dès lors, cette recherche comporte trois objectifs principaux qui se déclinent ainsi :

- I. Identifier et qualifier l'offre d'espaces ouverts urbains présents dans le quartier du Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets.
- II. Évaluer de quelle manière l'espace ouvert présent dans le quartier contribue à la qualité du milieu de vie perçue par les résidents, et dans cette perspective, évaluer le rôle et les bénéfices de chaque type d'espace ouvert.
- III. Dégager des conditions de consolidation d'une fonction résidentielle dans les quartiers urbains centraux dans un contexte de densification urbaine, en mettant en discussion le rôle de l'espace ouvert urbain comme lieu de respiration de la ville compacte et comme condition d'attractivité urbaine.

Dans un premier temps, notre postulat de travail est que la présence d'espaces ouverts, dans un quartier qui se transforme et se densifie, influence la satisfaction résidentielle, et donc que les espaces correspondant aux besoins et aspirations des résidents contribuent à la consolidation d'une forme urbaine vivable —, et ce dans une relation dynamique, tel que décrit à la section 2.3. Inversement, la présence d'espaces ouverts jugés comme « de faible qualité », insatisfaisants, ou nuisibles, serait défavorable à la consolidation d'une fonction résidentielle en ville. De cette manière, il est attendu que le thème de l'espace ouvert urbain ressortira de façon significative dans les discours des résidents portant sur leur perception de la qualité du milieu de vie. Cependant, étant donné le caractère perceptuel de la « qualité » et des rôles et bénéfices de l'espace ouvert, il n'est pas possible de déterminer a priori les rôles et bénéfices qui sont attribués par les résidents aux espaces ouverts présents dans le Vieux-Montréal sans étudier leur perception et leur satisfaction résidentielle.

Notre hypothèse est que les six types d'espaces ouverts catégorisés au chapitre 2 influencent de manières différentes et à différents niveaux la perception du milieu de vie, et ne remplissent donc pas le même rôle pour la satisfaction des résidents. Ainsi, dans un contexte de densification urbaine — où l'ouverture est en principe raréfiée —, la dimension de l'espace d'opportunité devrait être liée à la perception et à la satisfaction résidentielle, mais aussi à une notion de manque et de confrontation aux besoins des autres groupes qui partagent les quartiers centraux. En ce sens, les

rappports à l'espace d'opportunité, à l'espace réseau et à l'espace d'altérité devraient aussi se lier à la négociation entre les multiples représentations de la ville et entre les objectifs énoncés à l'échelle globale de la ville, à l'échelle de la communauté locale et à l'échelle des trajectoires individuelles.

Tout en étant sujets à la perception subjective et changeante des résidents, certains rôles généraux sont présumés de se dégager de chaque catégorie d'espace ouvert. Par exemple, les espaces publics de la ville — incluant autant les parcs que le réseau viaire — devraient spécialement constituer un lieu d'opportunité mais aussi un lieu de mise en tension entre les aspirations de chacun. Les milieux naturels, mais aussi les percées visuelles vers des paysages naturels et les espaces spécialisés et exclusifs qui permettent de mettre à distance « l'enfer urbain », devraient aussi servir de lieu d'évasion et de régénération, favorisant la satisfaction résidentielle et une perception positive de l'altérité. Quant aux espaces obsolètes et interstitiels, ils risquent d'être généralement perçus comme peu bénéfiques à la qualité du milieu de vie, mais le processus de densification urbaine pourraient mettre à profit ces espaces et contribuer en faire des lieux qui viennent combler des manques vécus par les résidents.

Ceci étant dit, en raison de la dimension de l'espace représenté et de la réalité urbaine comme lieu de cohabitations d'usagers multiples, le processus de densification urbaine qui met sous tension les quartiers centraux devrait mettre en lumière l'importance du partage à la fois entre ouverture et fermeture de la ville et entre les aspirations des groupes qui se partagent la ville. De la sorte, pour qu'une fonction résidentielle puisse y être consolidée dans les quartiers centraux compacts, la recherche d'un équilibre formel relatif à la densité pourra rejoindre la recherche d'une proportion juste relativement au partage de l'espace ouvert. En ce sens, la capacité d'adaptation des résidents et leur sentiment de contrôle sur leur environnement pourraient largement influencer leur satisfaction résidentielle dans un contexte de densification urbaine.

### 3.3 Méthodologie

Afin d'atteindre les objectifs de la recherche et de répondre aux différentes dimensions des questions posées, la méthodologie mise en œuvre comporte deux volets et combine deux types de méthodes. En effet, puisqu'il s'agit de faire le lien entre un paramètre matériel de l'environnement urbain et la perception de la qualité du milieu de vie, il s'avère justifié de procéder d'une part à une caractérisation typomorphologique du milieu de vie, et d'autre part à une analyse relative à la perception des résidents. La présente recherche s'appuie donc sur des données de nature objective et sur des données de nature subjective. Elle s'appuie aussi sur des méthodes générant des données quantitatives et des données qualitatives. En ce sens, nous proposons dans un premier temps de réaliser une caractérisation générale de l'espace ouvert urbain présent dans le Vieux-Montréal et ses faubourgs, dont les résultats sont présentés au chapitre 4. Dans un second temps, nous proposons une analyse de la qualité du milieu de vie perçue, à travers les résultats d'une enquête et d'entretiens semi-dirigés réalisés auprès des résidents du quartier. Présentées au chapitre 5, ces deux dernières méthodes permettent une analyse approfondie de la perception du milieu de vie, et ce, en se fondant notamment sur l'analyse de discours.

En étudiant la forme de la ville et la perception de la qualité du milieu de vie dans le Vieux-Montréal, cette recherche vient nécessairement saisir un instantané de l'état des lieux dans le quartier. Toutefois, en reconnaissant la ville comme un palimpseste en constante évolution mais qui conserve les traces du passé (Corboz, 2001), et en comprenant que la perception et les représentations des résidents sont changeantes et teintées par des expériences passées et des souvenirs individuels et collectifs (Burgess *et al.*, 1988; Fijalkow, 2002; Morisset, 2009), le présent mémoire ne peut omettre la dimension temporelle qui est d'ailleurs propre au processus de densification urbaine. Ainsi, tout en étudiant les conditions actuelles du quartier du Vieux-Montréal, nous nous devons de poser un regard sur la transformation du tissu urbain et de son offre en termes d'espace ouvert, ainsi que sur la construction d'un imaginaire collectif teintant la perception du territoire d'étude en tant que milieu de vie. De la sorte, la caractérisation du chapitre 4 est précédée d'un cadrage historique portant sur

l'évolution de la forme du quartier étudié, et mettant l'accent sur certains moments marquants du processus historique d'ouverture et de densification de la ville. De même, le chapitre 5 débute par une courte section historique portant sur l'évolution des représentations des quartiers centraux montréalais en tant que milieu de vie, permettant d'établir l'état des connaissances et d'ancrer dans leur contexte nos résultats relatifs à la perception résidentielle. Notons que les discours contemporains des résidents sondés sont également contextualisés par rapport aux transformations récentes du milieu de vie, afin de les interpréter dans le prisme des expériences et changements évoqués par les répondants.

Tel que détaillé dans l'Avant-Propos, la présente recherche s'insère dans un projet de recherche plus large, ayant pour titre *Habiter le Vieux-Montréal et ses anciens faubourgs*. En raison de la complémentarité de ces deux recherches, il a été possible de mettre en valeur certaines des données recueillies dans le cadre du projet maître en les analysant dans une perspective distincte. Toutefois, la question propre au mémoire nécessite aussi d'enrichir ces données pour étudier la question de l'espace ouvert urbain comme facteur de consolidation de la fonction résidentielle dans un contexte de densification urbaine. La première méthode mise de l'avant pour répondre à notre question de recherche, soit la caractérisation sommaire de l'espace ouvert, a été réalisée de manière spécifique au présent mémoire et en mettant notamment à profit la typologie proposée au chapitre 2. Les deux autres méthodes, soit l'enquête auprès des résidents et les entretiens auprès des résidents, ont pour leur part été entreprises dans le contexte de la recherche collective : un large éventail d'informations a été recueilli, et le présent mémoire présente une sélection des données pertinentes pour notre recherche en écartant les données à traiter dans d'autres publications explorant ces thèmes particuliers. De même, les composantes historiques présentées ici ont été sélectionnées afin de faire ressortir les éléments de contexte les plus pertinents en omettant les éléments jugés hors propos.

Les sous-sections suivantes font une présentation plus détaillée des méthodes mises à contribution, et ce, en exprimant leur apport particulier, les techniques utilisées pour la collecte et le traitement des données, et les différents obstacles rencontrés pendant

leur réalisation. La dernière sous-section de ce chapitre vise à faire le bilan des biais et des limites de l'approche méthodologique adoptée.

### 3.3.1 Caractérisation sommaire de l'espace ouvert urbain

Le premier volet opérationnel mis en œuvre pour répondre à la question de recherche vise à caractériser le milieu de vie urbain du Vieux-Montréal quant au paramètre dont il est ici question : l'espace ouvert. Ce volet constitue une étape plus descriptive, qui sert à obtenir une perspective générale et plus objective de la qualité du milieu de vie dans le territoire d'étude. Il s'agit également d'une étape nécessaire pour prendre connaissance de l'offre en termes d'espace ouvert dans le Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets, de manière à discuter de l'effet du processus de densification en cours et à pouvoir contextualiser la perception des résidents documentée lors du second volet de la phase opérationnelle.

La méthode employée à cette fin est une caractérisation sommaire de l'espace ouvert dans le territoire d'étude. En effet, nous ne nous targuons pas d'être en mesure de faire une caractérisation extensive et complète de l'espace ouvert, dans la mesure où l'objectif de la recherche n'est pas de faire une analyse typomorphologique détaillée du secteur du Vieux-Montréal — ce qui n'est pas opérationnalisable dans le présent contexte, et qui a d'ailleurs déjà été fait par des spécialistes lors de l'énonciation de différents plans d'aménagement du site patrimonial et des faubourgs (Le Quartier des Écluses Inc., 1993; SDM, 2000; SDHM, 1989; Ville de Montréal, 1965a). De toute manière, étant donné la complexité de l'espace ouvert urbain, et sa dimension sensorielle, il s'avérerait impossible de procéder à une caractérisation intégrale et absolue. C'est d'ailleurs seulement à la lumière des données perceptuelles du second volet que la qualité de l'espace ouvert dans le Vieux-Montréal et ses faubourgs pourra être réellement appréciée et discutée dans le chapitre 6.

Quoi qu'il en soit, il est nécessaire d'aborder le cadre matériel du milieu de vie à travers une étude s'inscrivant dans le domaine de l'analyse de cadre bâti. Pour ce faire, nous proposons donc de mettre à profit — et à l'épreuve — notre typologie de l'espace ouvert telle que présentée à la section 2.2.2, et de l'approfondir à l'aide d'une

description fondée notamment sur la forme, la distribution, l'abondance et la vocation des différents types d'espaces ouverts que nous y avons définis.

La collecte des données utiles à cette caractérisation sommaire de l'espace ouvert urbain dans le Vieux-Montréal et ses faubourgs emploie différentes sources. Ainsi, des sources documentaires ont été consultées pour en extraire certaines informations jugées pertinentes et des images satellites rendues disponibles par Google Earth® ont été analysées. En parallèle, l'observation sur le terrain a permis de valider et de compléter les sources consultées.

Les principales sources documentaires employées sont celles disponibles dans les données ouvertes de la Ville de Montréal et celles issues de son rôle foncier. En effet, les données ouvertes fournissent plusieurs données cartographiques appréciables, incluant la disposition du bâti et de la trame de rues, de même que les hauteurs des immeubles. D'après les informations inscrites sur le portail des données ouvertes de la Ville de Montréal (2017b), les données de la cartographie de base de la ville sont principalement obtenues à l'aide de la méthode de la photogrammétrie. Les cotes planimétriques et altimétriques permettant de qualifier la position, la forme et la hauteur des objets urbains du territoire d'études sont définies en mètres, avec une décimale et une incertitude variant entre 30 et 60 cm — soit une exactitude et une précision jugées satisfaisantes dans le contexte de notre recherche.

Quant aux données du rôle foncier (Ville de Montréal, 2017c), elles ont été obtenues grâce à une demande d'accès à l'information faite dans le cadre de l'étude *Habiter le Vieux-Montréal et ses anciens faubourgs*. Ces données mises à jour en octobre 2017 sont basées sur l'état du quartier en 2016, soit la période de réalisation de l'enquête auprès des résidents. Les données du rôle foncier ont été mises à contribution afin de repérer les immeubles résidentiels sur le territoire d'étude, et de définir l'année de construction des immeubles du quartier. Des sources complémentaires, soit principalement la page web du site patrimonial du Vieux-Montréal, réalisée par la Ville de Montréal dans le cadre de l'*Entente sur le développement culturel de Montréal* (Ville de Montréal, 2015), ont été utilisées. La page web en question contient des inventaires patrimoniaux et des fiches sur les bâtiments et espaces publics du quartier

historique, permettant notamment de compléter certaines informations relatives aux caractéristiques physiques et aux années de construction et de rénovation des immeubles.

Parallèlement, certains plans d'aménagements du secteur, consultés afin de saisir le contexte de transformation et l'évolution du cadre urbain dans le Vieux-Montréal et ses faubourgs, ont fourni des données additionnelles concernant les interventions réalisées afin d'améliorer de milieu de vie depuis les années 1960. Les documents pertinents sont ainsi cités dans la section historique (4.1) précédant la caractérisation sommaire. Toutefois, un plan en particulier a été retenu afin de documenter la caractérisation sommaire de l'espace ouvert dans le Vieux-Montréal et ses faubourgs : le *Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal* (Ville de Montréal, 2013). Ce plan adopté en 2013 contient différentes cartes localisant les espaces alors vacants dans le Vieux-Montréal, certains parcours et vues d'intérêts, les principales vues vers et depuis le Vieux-Montréal, et quelques belvédères présents dans le site patrimonial. Ces éléments à protéger et à mettre en valeur s'avèrent pertinents pour notre caractérisation sommaire, notamment afin de les discuter en regard du processus de densification en cours dans le quartier.

Une analyse aérienne du territoire a aussi permis de confirmer certaines informations et de procéder à une cartographie plus détaillée du territoire d'étude. Ainsi, cette analyse fondée sur les images satellites rendues disponibles par Google Earth Inc. (2002-2017) a permis de documenter et de cartographier l'état actuel du cadre bâti et ouvert dans le Vieux-Montréal et ses faubourgs. L'analyse des images satellites a été particulièrement utile pour l'identification d'espaces non visibles depuis la rue, incluant les cours intérieures et les terrasses sur les toits. Notons à cet effet que certaines erreurs d'interprétation des images peuvent s'être glissées dans notre travail d'analyse, en raison de la présence de plusieurs dénivelés, infrastructures et unités de toit. Les images les plus récentes — datées de 2016 à 2017 — ont été comparées avec les images plus anciennes — datées de 2002 à 2015 —, afin de confirmer certaines observations. Cette comparaison a aussi permis de confirmer l'information détenue, par exemple en rapport aux transformations survenues dans un contexte de

densification résidentielle et en lien avec l'aménagement plus ou moins récent de divers projets touchants le domaine public. Par ailleurs, l'ensemble des images disponibles — offrant différents niveaux de clarté, des angles légèrement différents et une couverture végétale plus ou moins abondante — ont été comparées durant l'analyse afin d'en tirer l'information la plus exacte.

Enfin, des relevés de terrain ont été réalisés à plusieurs occasions entre mai 2016 et mai 2018. Ces observations du territoire d'étude ont permis, d'une part, de se familiariser avec l'environnement tel que parcouru et vécu au quotidien, à l'échelle des résidents, et d'autre part de compléter les données documentaires. Une attention particulière a été portée aux types d'aménagement — notamment en termes d'usages dédiés — et à l'articulation entre les espaces. C'est également à cette échelle qu'il a été possible de considérer avec plus de précision les espaces ouverts qui se décrivent comme espaces spécialisés et exclusifs, comme espaces obsolètes et interstitiels, et comme espaces de dégagement. Les zones tampons sont perceptibles à cette échelle, et c'est aussi en parcourant le terrain « à hauteur d'homme » que nous avons pris note de certaines ouvertures s'inscrivant dans le bâti, tel que la présence de passages couverts, de portes cochères et d'entrées privées. Nous avons aussi pu qualifier la morphologie de la trame de rues et de certaines perspectives visuelles. De plus, c'est principalement grâce à nos observations sur le terrain que nous avons pu relever la présence de terrasses commerciales exclusives et de balcons associés à certaines typologies résidentielles.

De manière générale, les résultats de la caractérisation sommaire de l'espace ouvert présentés ainsi à la section 4.2 sont supportés par une analyse cartographique; les cartes utilisées sont incluses à l'annexe A. De plus, certaines de nos observations sont documentées dans le relevé photographique présenté à l'annexe B, permettant d'illustrer nos descriptions des caractéristiques du cadre urbain et de l'espace ouvert dans le quartier. La caractérisation est commentée de façon descriptive dans le texte, en incluant des références aux cartes et photographies pertinentes. Les six types d'espaces ouverts sont ainsi mis en discussion, en relevant différents paramètres qui décrivent leur qualité objective particulièrement durant la période 2016-2017.

### 3.3.2 Analyse de la perception de l'espace ouvert urbain

Le second volet de la phase opérationnelle de la recherche vient compléter le premier, en recueillant des données relatives à la perception des résidents par rapport à leur milieu de vie. Il s'agit de saisir leur perception de l'espace ouvert urbain et la relation perçue entre densité — ou densification — et ouverture de la ville. Les méthodes qualitatives sont plus adéquates pour étudier l'attitude et les valeurs relatives à l'espace ouvert urbain, parce qu'elles sont fondées sur le contexte de la vie quotidienne des populations (Burgess *et al.*, 1988). Toutefois, nous avons choisi à cette fin deux méthodes, dont la première a généré des données de nature surtout quantitative. Une enquête par sondage a d'abord été réalisée auprès des résidents du Vieux-Montréal et ses faubourgs, puis a été complétée par une série d'entretiens semi-dirigés.

La méthode de l'enquête auprès des résidents visait à dégager une compréhension générale des modes d'habiter des résidents, à saisir les caractéristiques de leur environnement résidentiel idéal, ainsi qu'à connaître les raisons qui ont contribué à leur choix du quartier comme lieu de résidence ou qui pourraient les amener à le quitter. Pour leur part, les entretiens semi-dirigés avaient pour but d'approfondir certaines questions, en permettant d'obtenir une compréhension plus fine et nuancée du vécu et de la réalité perçue par les résidents. Par exemple, il s'agissait de mieux comprendre leur satisfaction résidentielle, leur relation envers l'offre locale en espaces ouverts urbains, mais aussi leurs stratégies visant à pallier certains manques ou à négocier avec certaines situations jugées moins satisfaisantes. Mises ensemble, ces méthodes de recherche servent à poser un regard sur le rôle et les bénéfices associés aux espaces ouverts par les résidents du territoire d'étude, dans un contexte de forte densification urbaine.

Pour chacune de ces méthodes employées dans le cadre du projet maître, les données concernant l'espace ouvert urbain ont été sélectionnées afin d'être traitées dans le présent mémoire. Les résultats quantitatifs issus de l'enquête sont représentés à la section 5.2, et illustrés à l'aide de données statistiques et de graphiques, au besoin. Lorsque possible, les données relatives à l'échantillon ont aussi été

comparées avec les données fournies par Statistique Canada (2012a, 2017) pour la population. Quant aux résultats de nature qualitative issus des entretiens et de l'analyse de discours, ils sont présentés à la section 5.3, dans six sous-sections portant sur les différents types d'espaces ouverts définis au chapitre 2. Ces résultats, commentés de manière surtout factuelle, sont appuyés par plusieurs citations clés.

### 3.3.2.1. Enquête auprès des résidents

Le questionnaire de l'enquête par sondage a été conçu pour la recherche maîtresse avec la collaboration de deux partenaires : l'Association des résidents du Vieux-Montréal (ARVM) et la Société de développement commercial (SDC) du Vieux-Montréal. Sa structure a été développée en six sections, ciblant respectivement :

1. Le profil général des répondants.
2. Leurs parcours et préférences résidentiels.
3. Leur perception du milieu de vie.
4. Leur fréquentation et consommation des services, aménités et événements.
5. Leur perception des relations de voisinage.
6. Leur engagement dans le devenir du quartier.

La plupart des questions posées sont à choix multiples et utilisent l'échelle de Likert, afin de générer des données compilables et comparables. Une option « Autre » ou « Pourquoi? » a toutefois été ajoutée à certaines questions pour permettre aux répondants de préciser leur pensée. Une question ouverte, optionnelle, a également été proposée en conclusion, afin de permettre aux répondants d'inscrire leurs « recommandations spécifiques pour l'amélioration du milieu de vie dans le Vieux-Montréal ». Rappelons que, étant donné la collecte réalisée dans le cadre du projet maîtresse, certaines questions ou options proposées sont considérées hors sujet par rapport au projet de mémoire et ne sont donc pas discutées au chapitre 5, tandis que d'autres y sont mises de l'avant comme étant plus déterminantes. Une copie du questionnaire de l'enquête est présentée à l'annexe C, précédée du formulaire de consentement signé par chaque répondant conformément aux exigences du CIEREH.

Afin de rejoindre plus facilement les résidents, il a été convenu que le questionnaire de l'enquête serait mis en ligne en format PDF sur le site internet de la SDC Vieux-Montréal, de même que sur une plateforme numérique interactive<sup>3</sup>. Le questionnaire et le formulaire de consentement étaient disponibles en français et en anglais sur toutes les plateformes.

Afin de rejoindre la population ciblée, plusieurs techniques ont été mises à contribution. En effet, il s'est avéré un réel défi d'entrer en contact avec les résidents, notamment parce qu'aucun registre complet des unités résidentielles du quartier n'était disponible et que les ressources limitées du projet de recherche empêchaient de procéder à un envoi postal massif, à une campagne de publicité ou à un porte-à-porte systématique. En somme, les techniques de distribution qui se sont avérées les plus efficaces ont inclus l'établissement d'un registre des syndicats et gestionnaires de copropriétés et habitations coopératives situées dans le territoire d'étude, à l'aide d'une consultation rigoureuse du Registraire des entreprises du Québec et d'autres recherches complémentaires en ligne. Sur la base de ce registre, nous avons pris contact avec les personnes-ressources identifiées au Registraire, afin d'obtenir leur accord pour transférer notre invitation par courriel aux résidents — méthode identifiée comme la plus efficace et appropriée selon lesdites personnes-ressources. Un total de 89 immeubles a été rejoint ainsi : grâce à cette technique, l'invitation et un rappel ont pu être envoyés à plusieurs centaines de résidents. Néanmoins, ceci n'a pas permis de rejoindre les immeubles résidentiels de plus petites tailles ni certains immeubles pour lesquels nous n'avons pas pu obtenir une confirmation de diffusion de la part du syndicat ou du gestionnaire de propriété. De la sorte, nous avons dû procéder à une distribution de prospectus et de lettres d'invitation bilingues, déposés dans les boîtes aux lettres, sur le pas des portes ou dans le hall d'entrée de ces autres immeubles non-rejoints : cette méthode a été utilisée pour 53 bâtiments. En même temps, en parcourant le quartier, nous avons pu confirmer que notre liste d'immeubles résidentiels était complète et trouver les coordonnées de quelques gestionnaires et

---

<sup>3</sup> La plateforme web Limesurvey a été utilisée pour la mise en ligne du questionnaire, car elle est approuvée par le CIEREH dans la mesure où elle garantit le respect des normes canadiennes de conservation des données personnelles. LimeSurvey assure que les données recueillies en ligne sont hébergées sur un serveur situé au Canada et qu'elles ne sont pas utilisées à d'autres fins.



Figure 3.2 Prise de contact par îlot comprenant des bâtiments résidentiels pour l'enquête auprès des résidents

propriétaires additionnels. La figure 3.2 fait la synthèse de la couverture réalisée pour chaque îlot du quartier où des immeubles résidentiels ont été identifiés d'après les données du rôle foncier (Ville de Montréal, 2017c) et nos explorations *in situ*.

Ces deux techniques ont également été complétées par l'annonce de l'enquête dans les infolettres et sur les réseaux sociaux de l'ARVM et de la SDC Vieux-Montréal. De plus, des prospectus bilingues ont été déposés en mai 2016 dans 44 commerces et services du quartier, ciblés comme potentiellement fréquentés par des résidents : ceci inclut les dépanneurs et marchés alimentaires, les nettoyeurs et couturiers, les pharmacies, la SAQ, les garderies, les salons de coiffure et de beauté, les centres de santé et de conditionnement physique, et quelques cafés, bars et restaurants. Quelques prospectus ont aussi été distribués aux passants dans des lieux publics par deux membres de l'équipe de recherche; des questionnaires ont à cette occasion été remplis en mode entretien avec sept résidents vers la mi-juin 2016. Toutefois, cette dernière stratégie s'est avérée peu efficace et n'a pas été poursuivie, dans la mesure où peu de résidents avaient pu être interpellés et que ceux-ci n'étaient que peu enclins à s'arrêter longtemps pour répondre à nos questions.

L'enquête, disponible en ligne du 4 mai au 13 juillet 2016 inclusivement, a permis de rejoindre un total de 331 répondants parmi les 7 034 résidents qui vivaient dans le quartier en 2016 d'après les données du recensement réalisé en même temps de

notre enquête (Statistique Canada, 2017). De la sorte, notre enquête a atteint 4,7 % de la population du territoire d'étude, soit près du seuil de 5 % ciblé a priori afin d'assurer une certaine validité à nos résultats.

### 3.3.2.2. Entretiens semi-dirigés auprès des résidents

À la fin du questionnaire d'enquête, les répondants avaient été interrogés sur leur accord pour participer par exemple à un groupe de discussion sur la qualité du milieu de vie dans le Vieux-Montréal. Parmi les 131 personnes ayant répondu positivement à cette question, 20 résidents ont été sélectionnés pour prendre part à une entrevue semi-dirigée. Le nombre d'interviewés établi en amont a été maintenu, car il a permis d'atteindre un niveau de saturation jugé satisfaisant. Un tri initial a été réalisé parmi les 131 candidats, permettant de retirer les 18 répondants pour lesquels les coordonnées étaient incomplètes et, en raison de contraintes relatives à la réalisation des entretiens et à l'analyse de discours, de retirer aussi les 23 répondants anglophones. Un numéro aléatoire a ensuite été donné à chaque répondant potentiel, afin de sélectionner les 20 résidents retenus. Cependant, certains remaniements ont dû être faits, à l'aveugle, afin d'assurer une répartition optimale des caractéristiques des répondants, en regard de leur sexe, groupe d'âge, type de ménage, niveau de scolarité, secteur de résidence, mode de tenure, ancienneté à l'adresse, type de logement et niveau d'engagement rapporté. Les résidents retenus ont ensuite été contactés par téléphone pour valider leur intérêt et leur disponibilité, puis la liste des répondants a été remodelée au besoin pour maintenir un échantillon varié. Sans viser une représentativité de la population, ceci a permis de présenter le plus grand nombre de réalités et de donner voix à un maximum de points de vue sur le milieu de vie résidentiel (Savoie-Zajc, 2009; St-Cyr Tribble et Saintonge, 1999), ce qui constitue un facteur pertinent pour l'analyse de la ville vécue.

Les 20 entretiens ont été réalisés entre décembre 2016 et mai 2017, et ont été précédés par deux entretiens-tests menés au préalable avec des employés de la SDC Vieux-Montréal. La grille d'entretien a été préparée afin d'explorer la question de la qualité de vie et de la vivabilité perçue par les résidents du Vieux-Montréal. Afin de

correspondre aux objectifs de la recherche maîtresse, incluant le présent projet de mémoire, la structure de la grille a été développée autour de trois thèmes principaux :

1. La densification résidentielle.
2. Le développement touristique et événementiel.
3. Les grands projets d'aménagement.

L'exploration de ces thèmes a été précédée de questions d'ordre général relatives au profil et au parcours résidentiel des répondants, et par une section introductive portant sur leur perception générale de la qualité du milieu de vie. Pour conclure, les répondants avaient l'opportunité de soulever toutes préoccupations complémentaires dont il n'aurait pas été question lors de l'entretien, avant d'être questionnés sur leur sentiment d'appartenance envers le quartier.

Pour le mémoire, il avait été prévu que seules les questions des thèmes 1 et 3 seraient retenues pour fin d'analyse. Toutefois, il s'est avéré que l'ensemble des sections des entretiens ont suscité des discussions sur les différents types et rôles de l'espace ouvert, ne permettant pas de limiter les passages d'intérêt. Au chapitre 5, nous faisons donc une présentation transversale des propos les plus notables et représentatifs résultants de cette méthode. La grille d'entretien est présentée à l'annexe D, précédée du formulaire de consentement cosigné avec chaque répondant conformément aux exigences du CIEREH. De plus, une liste des questions utilisées pour la constitution du palmarès discuté à la section 5.3.2 est incluse en fin de cette même annexe.

Pour éviter d'orienter le discours des résidents vers un enjeu ou un item spécifique, l'utilisation de questions ouvertes a été favorisée, de manière à laisser émerger les sujets jugés pertinents et importants par les répondants. Concernant le sujet du présent mémoire, nous avons postulé — et il s'est avéré — que le thème de l'espace ouvert urbain occuperait une part suffisante dans les discours relatifs à la qualité du milieu de vie résidentiel, dans la mesure où celui-ci a un rôle important pour la réponse aux besoins et aspirations des résidents. Reconnaisant que le récit de l'interlocuteur lui permet d'évoquer ses propres préoccupations et les valeurs sociales, culturelles et symboliques attribuées par ces expériences, et lui permet aussi, par l'association libre, de partager ses vrais sentiments et ses perceptions (Burgess *et al.*, 1988), nous avons

convenu que les sujets les plus importants figureraient dès lors dans leurs discours, et que la place occupée par la question de l'espace ouvert permettrait d'apprécier son importance relative. Néanmoins, le canevas établi pour l'entretien a servi à encadrer la discussion autour des thèmes de la recherche, et à approfondir les idées évoquées pour les clarifier, les contextualiser, et les inscrire dans une dimension qualitative et temporelle relative à la perception des changements en cours dans le quartier.

Pour l'analyse de discours (Sabourin, 2009), nous avons utilisé le logiciel NVivo, soit un logiciel d'analyse de données qualitatives reconnu dans le domaine de la recherche en science sociale et offrant de nombreux avantages pour opérationnaliser l'analyse d'un large volume de données. Ce logiciel a été utile pour l'analyse des questions ouvertes de l'enquête, mais surtout de l'ensemble des discours retranscrits pour les 20 entretiens. Son avantage particulier est de pouvoir classer l'information qualitative et les discours de manière plus systématique et rigoureuse, de manière à identifier les thèmes récurrents ou exceptionnels d'une source ou d'un répondant à l'autre, et à évaluer l'importance relative de ces thèmes par rapport aux résultats de recherche.

Afin d'étudier les sujets et les enjeux abordés, nous avons constitué différents « arbres thématiques » NVivo, composés d'un ensemble de thèmes et de sous-thèmes — ou de « nœuds » — plus ou moins précis et reliés les uns avec les autres de manière plus ou moins ramifiée. Un premier arbre thématique a été créé pour permettre d'encoder précisément les passages répondant aux différentes questions d'entretien, telles que listées au tableau D.1 de l'annexe D. Un deuxième arbre thématique comptant 135 sous-nœuds spécifiques a été créé dans le cadre du projet maître, cette fois pour recouper les thèmes et sous-thèmes liés notamment à la perception du territoire d'étude, à la question de l'habiter, à la question de la densification du cadre bâti, ainsi qu'aux enjeux touchant à la gouvernance et à la cohabitation des usages et usagers. Cet ensemble de nœuds, listés au tableau D.2 de l'annexe D, a été constitué en amont de la collecte de données sur la base de la revue de littérature et documentaire et d'une réflexion sur le sujet de recherche, mais a été ajusté et détaillé au fil de l'analyse, de manière émergente, pour contenir ou regrouper les sujets et enjeux évoqués par

les répondants. Enfin, un troisième et dernier arbre thématique a été utilisé afin d'encoder les propos concernant précisément l'espace ouvert urbain, c'est-à-dire les six types d'espaces ouverts et quatre rôles potentiels identifiés au chapitre 2.

Chaque élément du discours a ainsi été classé dans le ou les nœuds et sous-nœuds auxquels ils se rapportent, pour chacun des trois arbres thématiques. Suite à ce traitement initial, l'analyse a impliqué une phase opérationnelle de croisement des données, permettant de faire ressortir des liens, des convergences ou des divergences entre les différents thèmes et entre les répondants. Cet encodage et ces croisements systématiques servent alors à appuyer l'analyse qualitative sur une série de données relatives aux fréquences et à la répartition des résultats.

De la sorte, les croisements entre l'arbre de l'espace ouvert urbain et l'arbre des thèmes et sous-thèmes permet de relever les différents sujets, objets et enjeux associés, dans les discours des répondants, à la fois à un type ou un rôle de l'espace ouvert et à certains thèmes particuliers. Nous notons que l'ensemble des thèmes identifiés pour le projet maître n'est pas nécessairement pertinent dans le cadre du projet de mémoire. Ces thèmes hors sujets sont parfois directement écartés parce que peu de croisements apparaissent avec l'arbre de l'espace ouvert urbain. Toutefois, certains thèmes y demeurent fortement croisés, en raison de la manière dont les entretiens ont été conduits, c'est-à-dire à l'aide de questions ouvertes cadrées sur le thème de la densification résidentielle, mais aussi sur ceux du développement touristique et événementiel et des grands projets d'aménagement.

À cet égard, l'encodage des questions d'entretien a été particulièrement utile afin d'évaluer les questions ayant suscité la discussion sur un thème particulier. À l'aide d'un croisement entre l'arbre des questions d'entretien et l'arbre de l'espace ouvert urbain, nous avons ainsi convenu de réaliser un palmarès des dix questions d'entretien qui comptent le plus grand nombre de citations portant sur chaque type d'espace ouvert étudié. La réalisation de ce palmarès a surtout pour but de commenter les liens que les résidents établissent entre les préoccupations qu'ils évoquent et 1) la qualité générale du milieu de vie, 2) le phénomène de densification résidentielle, 3) le développement touristique et événementiel ou encore 4) la réalisation de grands

projets d'aménagement. En notant le thème d'entretien qui a servi à faire émerger certaines discussions, ce palmarès contribue à relativiser l'importance accordée à certains sujets par les résidents : notamment, bien qu'ayant un impact majeur sur la qualité de leur milieu de vie et de leurs espaces ouverts, les enjeux et nuisances associés au tourisme et aux événements sont discutés en profondeur en raison des questions spécifiques de l'entretien tenu dans le cadre du projet maître. Ainsi, bien que les résultats obtenus soient présentés de manière minutieuse au chapitre 5, certains thèmes abordés par les répondants ont ici été considérés comme partiellement hors sujet pour ce projet de mémoire portant sur la densification urbaine, et seront plutôt approfondis dans d'autres publications. La liste des questions utilisées pour la réalisation de ce palmarès est détaillée à la suite de la grille d'entretien, au tableau D.1 de l'annexe D, tandis que les résultats de ce palmarès des dix questions sont rapportés dans le texte, à la section 5.3.2.

Pour terminer, nous soulignons qu'outre ces opérations relevant plus de l'analyse quantitative ou statistique, l'analyse des entretiens semi-dirigés et de la question ouverte du questionnaire a aussi et surtout exigé une lecture attentive afin de reconnaître le sens et la connotation des discours selon une démarche heuristique (Sabourin, 2009). Ainsi, le contenu encodé pour chaque type et rôle potentiel de l'espace ouvert a été lu de manière à faire ressortir le sens des liens plus ou moins complexes qui ont été établis par les résidents entre l'espace ouvert urbain et les thèmes définis. En plus de commenter les résultats en cherchant à faire fidèlement ressortir la dimension qualitative de la perception et de la satisfaction des résidents, il a été choisi de laisser une place importante à la parole de ces derniers. De la sorte, les sections 5.2.3 et 5.3.2. ont été abondamment truffées de citations visant à illustrer les idées exprimées. Sur ce plan, les citations ont été sélectionnées avec soin, en choisissant celles qui s'avéraient les plus parlantes, les plus évocatrices, les plus explicatives ou les plus représentatives des résultats obtenus. Les multiples citations insérées dans le texte servent alors à démontrer la variété des points de vue des résidents interrogés, ainsi qu'à traduire la connotation ou le ton — par exemple exclamatif, empressé ou frustré — des différents répondants.

### 3.3.3 Biais et limites de l'approche méthodologique

Alors que le résident qui explore son environnement urbain en interprète subjectivement les dimensions objectives (Berry-Chikhaoui *et al.*, 2014; Marans, 2015; Pacione, 1990), le constructivisme scientifique et le courant empiriste reconnaissent aussi que le chercheur analyse ce même environnement en le regardant à travers sa propre subjectivité (Arino, 2007; Feldman, 2002; St-Cyr Tribble et Saintonge, 1999). Il apparaît donc que tout chercheur est en soi porteur de certains biais relatifs à ses a priori, à ses expériences passées et à ses intérêts ou convictions, ainsi qu'à la manière dont il interprète la réalité et les données qu'il analyse (Girard *et al.*, 2015; St-Cyr Tribble et Saintonge, 1999). Un questionnement s'insinue alors quant à la manière de faire une analyse crédible de la réalité, et quant à la manière de réconcilier les dimensions objective et subjective de la connaissance (St-Cyr Tribble et Saintonge, 1999). Cependant, ces deux dimensions ne sont pas nécessairement opposées, et la subjectivité ne doit pas nécessairement être comprise comme une faiblesse : c'est grâce à cette dernière que le chercheur bénéficie de la sensibilité et de l'implication nécessaire pour lui permettre de donner sens à ses données et de faire preuve de suffisamment de rigueur (Feldman, 2002; Girard *et al.*, 2015).

L'inclusion du projet de mémoire dans une recherche plus large constitue ici un avantage, car elle permet de travailler en équipe et de confronter les biais éventuels du chercheur au regard de l'autre (St-Cyr Tribble et Saintonge, 1999). De même, le partenariat avec la SDC Vieux-Montréal a permis une présentation des résultats préliminaires de la recherche, et donc de confronter à nouveau les résultats à un regard néophyte venant d'individus ayant eux-mêmes leur a priori (*ibid.*). Quoiqu'il en soit, en raison de la subjectivité intrinsèque aux concepts de la qualité du milieu de vie et de la perception, il faut reconnaître qu'un certain biais d'interprétation demeure, et constitue une limite inhérente à la question de recherche. De plus, en sortant de la posture positiviste du chercheur, nous reconnaissons que l'intervieweur peut induire des biais en dépit de ses intentions; malgré l'usage de questions ouvertes et l'application de la plus grande rigueur scientifique, cette réalité est, dans les faits, inévitable lors d'entretiens (Savoie-Zajc, 2009; St-Cyr Tribble et Saintonge, 1999). Il

est alors d'autant plus important de reconnaître sa propre subjectivité de chercheur, afin de planifier les méthodes de manière à contrôler les biais qu'elle pourrait induire, et de savoir identifier les données et les conclusions qui auraient pu être faussées (Dufour *et al.*, 1991; Savoie-Zajc, 2009).

Malgré cette rigueur, le contexte du mémoire ne permet pas de faire une étude profonde et exhaustive couvrant tous les aspects de la vie dans le Vieux-Montréal : l'opérationnalisation de la recherche et les informations accessibles dans son cadre constituent en soi une limite de la recherche. Les choix faits en termes méthodologiques, notamment quant à la caractérisation sommaire — et donc limitée — de l'espace ouvert, n'offrent ainsi qu'une vision partielle de la réalité étudiée. De même, malgré un souci de consulter un maximum d'individus jusqu'à atteindre la saturation, les discours et perceptions analysés ne peuvent pas être considérés comme absolument représentatifs de la population et comme rendant compte de toutes les réalités en présence (St-Cyr Tribble et Saintonge, 1999). D'ailleurs, comme détaillé à la section 5.2.1, l'échantillon de l'enquête comprend quelques sous-représentations et surreprésentations, bien qu'elles ne semblent pas induire de biais significatifs étant donné l'absence apparente de distinctions entre les réponses des différents groupes sociodémographiques analysés. Par contre, il faut noter à cet effet que l'échantillon de 331 répondants à l'enquête, soit finalement moins de 5 % de la population recensée dans le quartier en 2016 (Statistique Canada, 2017), ne permet peut-être pas non plus de rendre compte de telles distinctions, ni de l'ensemble des points de vue des résidents du quartier à l'étude. Quoi qu'il en soit, la réalisation subséquente d'entretiens permet d'apporter plusieurs nuances très riches et beaucoup plus porteuses aux résultats de l'enquête (Savoie-Zajc, 2009).

Pour terminer, nous notons que le contexte d'insertion du présent mémoire dans le cadre du projet maître a permis d'obtenir et de traiter une quantité importante d'information, beaucoup plus vaste que pour un mémoire réalisé de manière indépendante. Nous croyons aussi que les résultats de recherche s'avèrent probants et qu'ils ouvrent la porte à des pistes de recherche intéressantes à emprunter dans le futur.

## CHAPITRE 4

### CARACTÉRISATION DE L'ESPACE OUVERT : LE VIEUX-MONTRÉAL, QUARTIER DENSE ET HABITÉ

À titre de première phase de présentation des résultats de la recherche, ce chapitre a pour but de dresser un portrait global et objectif de la présence d'espaces ouverts urbains dans le Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets, afin d'analyser les enjeux relatifs à la bonne forme urbaine et à l'idée d'une ville compacte apte à générer un milieu de vie attractif et vivable. Dans les sections qui suivent, nous présenterons d'abord, en 4.1, un survol historique portant une attention particulière à la dynamique de densification et d'ouverture qui s'opère dans le territoire d'étude, afin d'ancrer notre analyse objective de l'espace ouvert dans une dimension temporelle. Par la suite, à la section 4.2, nous procéderons à la caractérisation sommaire de l'espace ouvert du Vieux-Montréal et ses faubourgs, de manière à décrire plus finement notre objet de recherche en regard de la problématique posée. En venant appliquer la typologie décrite au chapitre 2, cette caractérisation constitue la première étape permettant d'étudier la relation entre la qualité de l'environnement matériel et la perception des résidents que nous présenterons ensuite au chapitre 5.

#### 4.1 La mise en forme du Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets : entre densité et ouverture

Commençant à la manière de la cité médiévale fortifiée, le secteur du Vieux-Montréal s'est vu transformé au fil des siècles pour devenir le secteur dense, habité et riche en activités qu'il est aujourd'hui. Ce parcours, loin d'être linéaire, démontre particulièrement bien l'effet de tension entre espaces bâtis et espaces ouverts — ou

entre pleins et vides — qui est le propre du développement urbain. Nous discuterons ici de ce parcours qui s'illustre en deux phases principales. D'abord, à partir de son développement initial en allant vers une déstructuration — accentuée surtout dans la première moitié du 20<sup>e</sup> siècle —, puis en se projetant dans une période de relance et de redéveloppement — amorcée par la patrimonialisation du milieu des années 1960 et prenant en force après 1990. Ce survol historique centré sur la mise en forme du quartier sert de contexte à la caractérisation de l'espace ouvert, présentée à la section 4.2.

#### 4.1.1 Développement, déclin et modernisation du Vieux-Montréal et ses faubourgs

À l'arrivée des premiers explorateurs européens, au 16<sup>e</sup> siècle, le territoire du Vieux-Montréal se décrit comme une crête naturelle, allongée et parallèle au fleuve, dominée par une petite colline désormais disparue, et séparée de l'intérieur des terres par un ruisseau et une zone marécageuse (Ville de Montréal, 2015). Puis, longtemps contenue entre les palissades de bois — élevées entre 1687 et 1689 — et les murs de pierre — construits entre 1717 et 1738 —, la ville historique de Montréal se construit progressivement comme une masse compacte entourée de boisés et de terres agricoles (Ville de Montréal, 2015). Peu à peu densifié, son tissu urbain se resserre : nous y trouvons un maillage de rues notamment bordées de maisons ateliers, de bâtiments vastes et prestigieux, ainsi que de séminaires avec jardins murés (Lauzon et Forget, 2004; Ville de Montréal, 2015).

Au fil de l'évolution de la ville, avec les conditions de surpopulation, d'insécurité liée à des risques d'incendie et d'insalubrité typiques de l'époque, des maisonnettes s'installent pourtant tranquillement hors des murs (Bordeleau, 2003), dont vers les faubourgs Québec et des Récollets jusqu'alors agricoles (SHM, 2005; Bordeleau, 2003). Puis, avec la démolition des murs de fortification entre 1804 et 1817 (Ville de Montréal, 2015), l'étalement de la ville vers les faubourgs se fait de manière encore plus prononcée (Bordeleau, 2003). Les cicatrices laissées par les anciennes fortifications entraînent alors une restructuration progressive du tissu urbain, visant à retisser la ville et à former une nouvelle trame de rues dans les faubourgs redéployés.

Néanmoins, la ville historique contenue en bordure du port demeure compacte et mixte, et les faubourgs principalement resserrés et résidentiels (Bordeleau, 2003). Ce n'est qu'avec la construction des grandes infrastructures de transport — telles que le canal de Lachine creusé entre 1821 et 1825, les quais du port établis entre 1830 et 1833, et la première ligne du chemin de fer inaugurée en 1847 (*ibid.*) — que le secteur se transforme pour accueillir d'importantes fonctions industrielles et d'entreposage. Dès lors, le faubourg des Récollets — qui devient le premier quartier industriel du Canada — se développe comme un quartier mixte où s'entassent industries métallurgiques et fonderies, intercalées avec les habitations à portes cochères (*ibid.*). L'ancienne ville fortifiée demeure pour sa part dense, mais différentes industries et des sites d'entreposage s'ajoutent aux anciennes fonctions résidentielles, commerciales, administratives et manufacturières (Lauzon et Forget, 2004; Ville de Montréal, 2015).

De son côté, le faubourg Québec, qui était jusqu'alors résidentiel, est ravagé en 1852 par un incendie qui laisse derrière de larges pans de terrains vacants. C'est la fonction ferroviaire qui y reprend le dessus lorsque l'entreprise Canadien Pacifique (CP) acquiert une part des terrains sis en bordure du port. Le CP construit notamment, au courant du 19<sup>e</sup> siècle, la gare Dalhousie, puis la gare-hôtel Viger qui figurent encore le long de la rue Berri (Ville de Montréal, 2015). Le reste du secteur, largement ouvert, est dès lors occupé par la cour de triage du Place Viger Yard qui ne compte que quelques entrepôts (Goad, 1915; Maltais, 2009; Underwriters' Survey Bureau, 1926).

Puis, le krach de 1929 touchera particulièrement les fonctions industrielles et d'affaires dans le secteur du Vieux-Montréal, affectant de ce fait le paysage du quartier. Marqué par de multiples fermetures et délocalisations d'entreprises, et malgré une tentative de relance de l'industrie au début des années 1960, le quartier est victime d'un déclin qui se poursuit avec la fermeture progressive du canal de Lachine à la navigation à partir du début des années 1970 (Bordeleau, 2003; Maltais, 2009). Dans la vieille ville, seule la fonction administrative demeure stable, de sorte que les bâtiments désormais abandonnés se font nombreux : la partie principalement industrielle située au sud de la rue Notre-Dame devient généralement désaffectée et souffre d'inertie jusqu'à sa

relance au milieu des années 1970 (Grenier *et al.*, 1983; Le Sager, 1994). Dans le faubourg des Récollets aussi, la désuétude mène à de nombreuses démolitions qui laissent bientôt place à de larges stationnements où quelques entreprises subsistent dans un tissu urbain clairsemé (Bordeleau, 2003; Maltais, 2009). Dans le faubourg Québec, la gare-hôtel Viger ferme en 1929 pour servir de bureau militaire puis de bureau municipal jusqu'en 2006 (Maltais, 2009; Ville de Montréal, 2015). Pour sa part reléguée à une fonction d'entrepôt au moment de l'érection de la gare-hôtel, la gare Dalhousie est désormais abandonnée (*ibid.*). D'ailleurs, sans fonction ferroviaire à partir de la fin des années 1980, les terrains de l'ancienne cour de triage demeurent obsolètes et sous-utilisés.

Parallèlement, la Ville de Montréal accomplit un virage vers la modernité à compter des années 1950. Dans ce cadre, le concept de zonage prend en importance, et la fonction des quartiers centraux est généralement repensée. Plusieurs grands projets de l'*Urban Renewal* sont alors formulés, qui perturberont le paysage de la ville pour lui permettre d'aspirer à devenir une métropole du futur (Choko *et al.*, 1987). Autour du Vieux-Montréal, des travaux de rénovation urbaine et d'élimination des taudis poussent aux démolitions dans les anciens quartiers ouvriers. Élargies et redressées, certaines voies viennent percer le tissu préexistant des quartiers centraux, notamment pour la constitution du boulevard René-Lévesque, du boulevard de Maisonneuve et de la rue Berri, au nord du territoire d'étude (*ibid.*). Au nord-est, le Faubourg à la m'lasse est complètement rasé en 1963 pour créer un nouveau pôle culturel autour de la Maison de Radio-Canada (Centre d'histoire de Montréal, 2016). Plus à l'ouest, une partie du faubourg Saint-Laurent est démolie pour ériger les tours résidentielles des Habitations Jeanne-Mance — projet de HLM annoncé en 1954 comme « le premier jalon de "La cité radieuse au centre de Montréal" » (Choko *et al.*, 1987, p. 248). À l'ouest, la Ville procède à des changements de zonages dans le quartier Griffintown en déclin, et la démolition des institutions communautaires et des maisons anciennes s'y amorce en 1963 pour faire place à un nouveau quartier industriel qui ne verra finalement jamais le jour (Hanna, 2007). De plus, la vocation du centre-ville est elle-même redéfinie dans les années 1950, pour devenir exclusivement commerciale, administrative et culturelle (Choko *et al.*, 1987). C'est d'ailleurs dans ce contexte que

le centre des affaires, jusqu'alors situé dans le Vieux-Montréal, se déplace à l'ouest vers la tour de la place Ville-Marie nouvellement construite — entre 1958 et 1962.

Avec le désir de séparation des fonctions, l'administration montréalaise semble « accueill[ir] passivement, voire favorablement les tendances lourdes de dépeuplement » (Maltais, 2009, p. 3) et d'éclaircissement de son centre-ville :

Si on définit l'architecture comme le jeu des « pleins » et des « vides », on peut dire que les vides ont joué un rôle important au centre-ville. Le stationnement compte la plus forte augmentation de terrain de 1949 à 1962... Des projections permettent de prévoir pour 1971 une augmentation [du nombre de développements résidentiels] au nord de [la rue] Sherbrooke, et la disparition presque complète de la résidence dans le reste du centre-ville (tiré de Maltais, 2009, p. 3)<sup>4</sup>.

Cette tendance affecte également le Vieux-Montréal qui, marqué par les perturbations avoisinantes et les orientations municipales, a désormais perdu l'essentiel de ses fonctions industrielles, d'entreposage, d'affaires, commerciale et résidentielle (Grenier *et al.*, 1983). En effet, la population locale fuit aussi vers les autres quartiers de Montréal et vers la banlieue. Dans ces conditions, alors qu'on ne compte déjà que 275 unités de logement dans le centre historique en 1951, les démolitions et la désuétude amènent la perte de 41 unités au cours de la décennie suivante (*ibid.*). À côté, les deux faubourgs sont généralement vacants et inhabités, sauf pour quelques lofts manufacturiers squattés ou habités par des artistes dans le faubourg des Récollets (Bordeleau, 2003).

Parallèlement à différents projets de rénovation urbaine ciblant la construction et l'élargissement d'axes routiers en ville, un projet particulier menace le Vieux-Montréal. Dans l'optique d'une modernité où la voiture se présente comme le transport du futur, le Service d'urbanisme de la Ville de Montréal énonce en 1948 un projet d'« autostrade » devant longer la rive du fleuve Saint-Laurent. Le tracé initial suit généralement la rue de la Commune et exige la démolition de plusieurs bâtiments historiques incluant le Marché Bonsecours (Ville de Montréal, 1948). Bien que le projet soit réitéré en 1958, les oppositions soulevées amènent la Ville à le réviser pour

---

<sup>4</sup> Le document original dont est tiré cet extrait n'a pas pu être obtenu pour consultation : Service de l'urbanisme (1964). *Le centre-ville : bulletin technique no. 3*. Montréal : l'auteur.

donner lieu à l'actuelle autoroute Ville-Marie (Lauzon et Forget, 2004). Cette autoroute en tranchée vient alors s'ouvrir dans les années 1960, causant à son endroit la démolition de plusieurs bâtiments, en venant enclaver l'ensemble du secteur du Vieux-Montréal. À ceci s'ajoute, à l'ouest, la construction de l'autoroute Bonaventure qui vient accentuer une coupure qui existait déjà avec le quartier Griffintown en raison de la rampe d'accès ferroviaire surélevée du Canadien National (CN) (SHM, 2005).

#### 4.1.2 Protection, relance et mise en valeur du Vieux-Montréal et ses faubourgs

Entre ces mouvements de déclin et de modernisation, la mise en péril de la valeur historique du Vieux-Montréal contribue à une volonté de protection qui servira d'argument à sa désignation patrimoniale en 1964. Cette reconnaissance patrimoniale agira comme catalyseur pour la relance du Vieux-Montréal et ses environs. En 1965, le Service de l'urbanisme de la Ville de Montréal émet un premier *Plan directeur du Vieux-Montréal* (Ville de Montréal, 1965a; 1965b) énonçant les grandes lignes d'une stratégie visant la revalorisation du quartier. Les premières interventions ciblées pour relancer le quartier concernent surtout l'espace ouvert : les projets et les lignes directrices énoncés interviennent sur les rues, les espaces publics et les perspectives visuelles, ainsi que pour éliminer « l'agression visuelle » que constitue le stationnement extérieur au sein du site patrimonial (Ville de Montréal, 1965a, p. 40). Notamment, la place D'Youville, la place Royale, le Champ-de-Mars, la place Vauquelin et la place Jacques-Cartier sont ciblés comme projets particuliers, et les stationnements et lieux d'entreposage qui les occupent sont peu à peu retirés pour en faire des places publiques (Lauzon et Forget, 2004; Ville de Montréal, 1965b).

Au fil des années subséquentes, nombre de plans sont énoncés pour planifier la relance du territoire d'étude. Une quarantaine de documents de planification publiés entre 1965 et 2017 — inventoriés dans Ananian (2017) relativement au redéploiement d'une fonction résidentielle dans le Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets — viennent notamment encadrer la mise en valeur des espaces ouverts du secteur : de ses rues, de ses espaces publics, de ses vues, de ses dégagements. Par exemple, le plan d'*Orientation de développement pour le Vieux-Montréal (1995-2005)*

de 1996 (Ville de Montréal, 1996) identifie plusieurs projets structurants, tels que le réaménagement alors amorcé de la rue de la Commune et le projet d'illumination des bâtiments et sites d'intérêt appelé le Plan Lumière. Également, le *Plan d'action du Vieux-Montréal* de 1998 (Ville de Montréal, 1998) et le *Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal* de 2013 (Ville de Montréal, 2013) viennent encadrer le développement afin de favoriser l'amélioration de la qualité du milieu de vie dans les environs du site patrimonial. On y cite d'autres projets structurants, tels que le réaménagement de la rue McGill et le rehaussement du caractère et de la sécurité des places, rues et trottoirs du quartier.

Le réaménagement et la transformation de l'espace ouvert urbain se font donc progressivement, à travers des interventions diverses touchant notamment à la configuration de certains espaces publics (Lauzon et Forget, 2004; Ville de Montréal, 2015). Mais à l'approche du 350<sup>e</sup> anniversaire de Montréal et du 125<sup>e</sup> anniversaire du Canada célébrés en 1992, un projet de réaménagement vient particulièrement changer l'image du secteur (Courcier, 2002) : celui du vaste espace ouvert qu'est désormais le site du Vieux-Port de Montréal (Association/Le Vieux-Port, 1979; Cardinal Hardy et Associés et Rose, 1990; Comité consultatif du Vieux-Port de Montréal, 1986). Jusqu'alors, le Vieux-Port servait encore à des fins portuaires et d'entreposage. S'y dressaient notamment de grands silos à grains — dont il ne reste aujourd'hui que le Silo no.5 — qui bloquaient largement à la fois l'accès et la vue sur le fleuve. À la suite de consultations publiques menées dans les années 1980, le gouvernement fédéral annonce que ce territoire sera converti en un « lieu public, de détente et de récréation » (Cardinal Hardy et Associés et Rose, 1990, p. 1). Excluant tout usage résidentiel ou commercial extensif, on décide d'en faire un parc linéaire ouvert sur le fleuve, pouvant être réapproprié par les Montréalais et les touristes qui s'y promèneront en toute quiétude ou profiteront de ses animations temporaires.

Parallèlement, un revirement important des orientations municipales s'opère dans les années 1980, en se traduisant à terme par une importante redensification des quartiers centraux. En effet, désireuse de contrer le mouvement d'étalement et de décentralisation risquant certainement de concrétiser la « centralité vide » énoncée

par Barthes (1989), l'administration montréalaise conçoit désormais le centre-ville comme un quartier à réinvestir et la présence d'une population résidente en ville comme un levier favorable à la requalification de l'environnement urbain (Ananian, 2017; Maltais, 2009). C'est ainsi qu'à la suite du Sommet de Montréal de 1986, le Service d'habitation et de développement urbain (SHDU) de la Ville de Montréal<sup>5</sup> amorce la formulation du premier plan d'urbanisme (Ville de Montréal, 1988, 1992). Mettant la table pour cette réflexion, l'*Énoncé d'orientations sur l'aménagement de l'arrondissement Centre*<sup>6</sup> de 1988 préconise une mixité d'usages dans les quartiers centraux, afin de garantir une animation et une qualité de vie souhaitables pour le développement économique (Ville de Montréal, 1988). Cette vision est réitérée dans la nouvelle *Politique d'habitation* publiée en 1990, de même que dans le *Plan d'urbanisme* de Montréal enfin publié en 1992 au terme de consultations publiques. Le discours prônant la recentrement des activités contre l'étalement urbain néfaste inscrit ce même plan dans l'air du temps en renvoyant au modèle naissant de la ville compacte (Ville de Montréal, 1992). Ainsi, seront peu à peu implantées différentes politiques et stratégies municipales visant à mettre en œuvre la redensification et le repeuplement de Montréal et ses quartiers centraux (Meloche et Torres, 2015).

Ainsi, le mouvement de revitalisation du secteur prend en force notamment avec le retour de certaines fonctions dans le quartier à l'étude. Misant sur la mise en valeur du patrimoine, le Vieux-Montréal reprend également du lustre à travers le développement de sa fonction touristique et du redéveloppement de ses fonctions résidentielles (Ananian, 2017) et d'affaires. D'une part, la fonction résidentielle — qui reprend déjà dans les années 1960 avec l'arrivée de quelques nouveaux résidents autour de la place Jacques-Cartier et de la rue Saint-Paul (Lauzon et Forget, 2004), et avec plus de vigueur dès la fin des années 1970 avec les projets de mise en valeur des magasins-entrepôts des Cours Saint-Pierre et Cours Le Royer (Ananian, 2017; Lauzon et Forget, 2004) — s'affirme et a un effet de levier sur le réaménagement de certaines rues et places adjacentes. D'autre part, le développement d'une fonction

---

<sup>5</sup> Ayant connu quelques changements de noms au fil des administrations municipales, le SHDU est aujourd'hui connu comme le Service d'urbanisme de la Ville de Montréal.

<sup>6</sup> L'arrondissement Centre est renommé arrondissement Ville-Marie le 1<sup>er</sup> avril 1990.

d'affaires — liée, par exemple, au projet de construction du Palais des Congrès érigé en 1983 en recouvrant une partie de l'autoroute Ville-Marie en tranchée (Ville de Montréal, 2015) et au projet de Quartier international réalisé environ 15 ans plus tard aux abords du square Victoria (Quartier international de Montréal et Ville de Montréal, 1999) — permet aussi de retisser partiellement le Vieux-Montréal avec les quartiers limitrophes.

Dès l'*Énoncé d'orientations* de 1988, certains espaces obsolètes du Vieux-Montréal et les territoires encore largement vacants des faubourgs Québec et des Récollets sont spécifiquement ciblés pour leur potentiel comme un lieu de redéveloppement urbain (Ville de Montréal, 1988). Dans le Vieux-Montréal, on planifie la construction du complexe multifonctionnel du Chaussegros-de-Léry, érigé entre 1989 et 1996 à l'endroit d'un vaste stationnement sis à l'est de l'hôtel de ville de Montréal (Le Sager, 1994; Ville de Montréal, 1988). En même temps, les organismes paramunicipaux que sont la Société immobilière du patrimoine architectural de Montréal (SIMPA) et la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) amorcent leur réflexion pour l'énonciation des grands projets d'aménagement du faubourg Québec (Bureau de projet Faubourg Québec, 1992; SHDM, 1989; SHDM, 1993) et du faubourg des Récollets (Cardinal Hardy et Associés, 1995; Le Quartier des Écluses Inc., 1993), dans lesquels s'illustre nettement la figure de la ville compacte.

En effet, pour le faubourg Québec, la SHDM imagine un quartier compact et mixte (SHDM, 1989), articulé autour d'immeubles en hauteur mais à échelle humaine, placés en frontalité avec l'ouverture du fleuve (Bureau de projet Faubourg Québec, 1992). « Jardin dans la cité » (SHDM, 1993), ce projet inclut notamment une trame verte et une place centrale appelée « édifice-pont », servant à la fois « de belvédère et de lieu d'animation, de rencontre et de service » (Bureau de projet Faubourg Québec, 1992, p. 13). De l'autre côté du territoire, dans la partie sud du faubourg des Récollets, le projet de développement immobilier du Quartier des Écluses vise à produire un quartier mixte et varié, se composant d'îlots résidentiels ou à usages multiples, ceinturés de bâtiments en hauteur avec terrasses et encadrant des cours intérieures reverdies (Le Quartier des Écluses Inc., 1993). Révisé en 1995, son design

maintient une forte densité, en redéveloppant les terrains vacants et en affirmant le caractère unique de ses espaces publics (Cardinal Hardy et Associés, 1995).

Cependant, bien qu'ils aient contribué à établir le cadre réglementaire pour le développement des faubourgs (Cardinal Hardy Provencher Roy et Associés, 1999; Daniel Arbour et Associés, 2000), ces deux grands projets urbains ne verront jamais le jour. Révisée au tournant des années 2000, l'approche de redéveloppement initiale est remplacée par un développement « à la pièce », et c'est donc sans vue d'ensemble que s'opèrent la redensification et le remplissage des derniers terrains du Vieux-Montréal et ses faubourgs (Ananian, 2017). Dans le faubourg Québec, le développement s'amorce alors, mais la densité prévue est finalement réduite de manière importante par l'introduction de typologies en petites structures de 3 à 4 étages, incluant des maisons de ville et des plex en rangées — plus typiques du marché montréalais (Daniel Arbour et Associés, 2000). L'idée d'immeubles en hauteur en frontalité avec le fleuve est conservée, mais leur intégration architecturale est prévue par une échelle de gabarit progressive favorisant aussi l'ensoleillement dans la partie nord (*ibid.*). Dans le faubourg des Récollets, c'est le nouveau projet de Cité du Multimédia qui y est dévoilé dès 1997, favorisant cette fois une vision axée sur la création d'un pôle d'emplois dans le secteur du multimédia, des communications et des arts (Cardinal Hardy Provencher Roy et Associés, 1999). Fondés sur la rénovation du bâti existant et la construction de nouveaux bâtiments et espaces collectifs, les projets d'aménagement et de développement s'étalent sur de nombreuses années (Maltais, 2009; Poitras, 2002), n'étant pas encore complétés à l'heure actuelle.

Quoi qu'il en soit, le processus de développement et de densification s'affirme de plus en plus dans le territoire d'étude, et la rénovation et la construction neuve dans les deux faubourgs en est largement responsable. Nous observons à cet effet que l'offre de logements du quartier a quasi doublé entre 2000 et 2016 (Ville de Montréal, 2017c), et que la population du territoire d'étude a presque triplé entre 1996 et 2016 (Statistique Canada, 1997, 2017). D'ailleurs, ce mouvement de densification et de repeuplement touche aussi d'autres quartiers centraux limitrophes, dont Griffintown et le Quartier des spectacles. Parallèlement, plusieurs projets de revitalisation et de

réaménagement d'espaces urbains continuent de prendre place. Ceci comprend plusieurs projets récents mis en chantier en vue du 375<sup>e</sup> anniversaire de Montréal célébré en 2017 (Ville de Montréal, 2017d). Les grands projets urbains et projets immobiliers en branle dans le territoire d'étude et à ses abords sont ainsi relevés dans la caractérisation sommaire, à la section qui suit.

#### 4.2 Caractérisation sommaire de l'espace ouvert du Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets

Le survol historique effectué à la section précédente permet de constater que le secteur du Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets, de même que l'ensemble des quartiers centraux voisins, ont fait l'objet d'importants changements depuis leur création. Elle permet aussi d'ancrer ces changements dans une dynamique constante de densification et d'ouverture du tissu urbain. Les données contextuelles présentées ici montrent en effet que le Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets sont visés par différents projets urbains et un processus récent de densification du bâti, notamment résidentiel. C'est face à ces changements que le Vieux-Montréal a pris la forme qu'il présente aujourd'hui, et qui continue toujours à se transformer.

Ce phénomène de transformation et de densification se traduit directement sur la typologie et la distribution des espaces ouverts présents dans le territoire d'étude. Les sous-sections qui suivent présentent notre caractérisation sommaire, et permettent de documenter les traces de la densification récente et de faire une description objective des différents types d'espaces ouverts urbains du quartier.

##### 4.2.1 Présence et distribution de l'espace ouvert dans le Vieux-Montréal et ses faubourgs

La caractérisation sommaire vient étudier la présence et la distribution de chacun des six types d'espaces ouverts définis au chapitre 2, soit : les milieux naturels et grands équipements naturels urbains, les parcs intra-urbains et espaces publics, les espaces

spécialisés et exclusifs, le réseau viaire, les espaces obsolètes et interstitiels et les percées visuelles et dégagements. Cette caractérisation dresse un portrait général de l'état d'ouverture et de densification du secteur du Vieux-Montréal en 2016-2017, en s'appuyant notamment sur une analyse cartographique illustrée par les figures A.1 à A.7 de l'annexe A, ainsi que sur l'observation sur le terrain documentée par les figures B.1 à B.26 présentées dans le relevé photographique de l'annexe B.

#### 4.2.1.1. Caractérisation des milieux naturels et grands équipements naturels urbains

Le premier type d'espace ouvert identifié dans notre typologie correspond aux milieux naturels et grands équipements naturels urbains, incluant les vastes espaces naturels urbains, les cours d'eau importants, les corridors verts et ceintures vertes, les jardins botaniques et les divers terrains non-développés d'aspect naturel (Carmona, 2010; Francis, 2003; Luginbühl, 2001; Stanley *et al.*, 2012).

À cet égard, la composante la plus importante pour le paysage du Vieux-Montréal est le fleuve Saint-Laurent qui longe le quartier au sud, en lui conférant une dimension naturelle (figure B.1). Malgré le développement urbain des terres qui l'entourent, le flot de son courant conserve son caractère originaire, et l'aspect naturel propre à ce vaste fleuve demeure. En effet, en dépit de l'avancée de la Pointe-du-Havre et de la création de l'île Notre-Dame dans le contexte de l'Expo 67, le fleuve conserve une ampleur remarquable : vis-à-vis du Vieux-Montréal et ses faubourgs, il présente encore une largeur variant entre 260 m et 800 m. Nous notons cependant qu'en bordure du quartier, les rives du fleuve ont été généralement modifiées par la construction des quais de béton du Vieux-Port et du Port de Montréal, qui s'avancent au-delà de la ligne naturelle des eaux. De même, tandis que les ruisseaux qui traversaient autrefois le quartier ont été enterrés au fil du temps, le canal de Lachine a pour sa part été creusé vers l'ouest du quartier entre 1821 et 1825 (Bordeleau, 2003). Ces espaces modifiés se distinguent donc du fleuve, dont le caractère à titre de milieu naturel persiste néanmoins.

D'ailleurs, nous observons que, par delà le fleuve, le territoire d'étude fait justement face au parc Jean-Drapeau, un grand parc montréalais sis sur les îles Sainte-Hélène

et Notre-Dame. Ce grand équipement urbain comprend plusieurs secteurs associés à des activités diverses. Cependant, sa canopée et les rives verdies visibles depuis le Vieux-Montréal contribuent indubitablement au paysage naturel associé au fleuve. Parallèlement, bien qu'elles constituent plutôt des espaces spécialisés et exclusifs, les marinas installées au Vieux-Port, de même que la présence du terminal maritime du quai Alexandra soulignent le caractère fluvial du Vieux-Montréal. Les activités nautiques, les bateaux de croisières, ainsi que les traversiers qui donnent accès aux îles et à la Rive-Sud accentuent la connexion au fleuve et à ses rivages.

Outre la dimension fluviale, le territoire d'étude s'inscrit dans un tissu urbain dense et généralement urbanisé, qui ne laisse place à aucuns terrains non-développés d'aspect naturel et de taille notable. Le secteur du centre-ville de Montréal ne compte pas non plus de ceintures ou de corridors verts ni de jardins de dimension importante. Toutefois, un autre élément naturel est marquant pour le paysage montréalais : la présence centrale du mont Royal (figure A.1). Situé à approximativement 2,3 km à l'ouest géographique de la limite du territoire d'étude, son sommet principal est visible depuis certains points du Vieux-Montréal. Souvent masqué par les immeubles lorsqu'on se trouve au niveau de la rue, le mont Royal s'insère dans le paysage du quartier et est parfois perceptible depuis les hauteurs des immeubles à étages.

De la même manière, les hauteurs donnent accès à un paysage plus lointain, dont l'aspect naturel est conféré par le chapelet des monts de la Montérégie. Quatre monts boisés — Saint-Bruno, Saint-Hilaire, Rougemont et Saint-Grégoire —, se situent en effet à l'intérieur d'un rayon 40 km, à l'est géographique du Vieux-Montréal (figure A.1). Surtout entourés d'étendues de terres agricoles, ces monts sont souvent visibles depuis le quartier, sauf par temps sombre ou nuageux.

#### 4.2.1.2. Caractérisation des parcs intra-urbains et espaces publics

Le second type d'espace ouvert identifié est celui des parcs intra-urbains et espaces publics (Carmona, 2010; Francis, 2003; Stanley *et al.*, 2012; Woolley, 2003). La carte de la figure A.3 montre que le parc le plus important du quartier est le site du Vieux-Port de Montréal, qui donne un certain accès aux berges du fleuve

Saint-Laurent et au canal de Lachine. S'étendant sur approximativement 1,7 km entre les rues Prince et Berri, ce parc linéaire dessert tout le quartier. Composée de plusieurs zones distinctes, le site du Vieux-Port comprend une promenade linéaire généralement minéralisée qui longe ses quais de béton, à quelques mètres au-dessus du niveau du fleuve. Partiellement fermée à la circulation automobile et cycliste, son aménagement passe d'un large chemin pavé à l'ouest de McGill, à un trottoir relativement large bordé d'une route asphaltée jusqu'au quai Jacques-Cartier, puis à une esplanade élargie et un chemin en pavés, jusqu'au quai de l'Horloge. Entre la Promenade du Vieux-Port et la rue de la Commune, se trouve une zone généralement gazonnée et ornée d'arbres et d'arbustes comptant aussi quelques bassins artificiels.

Le quai Jacques-Cartier comprend pour sa part une large esplanade gravelée destinée à accueillir des événements. La Promenade du Vieux-Port se poursuit sur le pourtour du quai de l'Horloge, le long du fleuve, tandis que sa surface intérieure correspond surtout à un large terrain de stationnement, ce qui exclut son usage en tant qu'espace public. Les voies d'accès à ce stationnement ainsi qu'à la marina qui s'insère au creux du quai de l'Horloge ne permettent pas non plus les usages civiques. Toutefois, du côté ouest, au sud du bâtiment du Hangar 16, se trouve une zone gazonnée qui comprend un parc destiné surtout aux enfants d'âge préscolaire.

Entre le quai Jacques-Cartier et le quai de l'Horloge se trouve un espace largement verti : le parc du Bassin-Bonsecours (figure B.2). Petite île entourée d'un bassin surélevé par rapport au fleuve, ce parc plat et gazonné est parcouru par des sentiers reliés aux quais voisins par des passerelles. L'été, les visiteurs peuvent faire du pédalo sur le bassin, tandis que l'hiver, une patinoire est aménagée sur le bassin et au cœur de l'île.

La Promenade du Vieux-Port se poursuit vers l'ouest le long du canal de Lachine, en se prolongeant à travers les quartiers voisins incluant Griffintown. Vis-à-vis du quartier, au pied du Silo no.5 sis sur le quai de la Pointe-du-Moulin, se trouve le parc généralement boisé du Jardin des Écluses. Cet espace composé de quelques bandes de terrain, associées aux écluses désaffectées du canal de Lachine, comprend quelques passerelles. Au moment de l'enquête auprès des résidents, au

printemps 2016, il s'agissait d'un espace vert urbain d'apparence généralement naturelle. Toutefois, au moment des entretiens semi-dirigés, au printemps 2017, un projet de conversion de cet espace en terrain de camping urbain est annoncé pour l'été de la même année. Ceci doit alors entraîner sa fermeture générale au grand public, ainsi que des modifications à son aménagement notamment pour la construction de mini-chalets (figure B.8).

Plusieurs parcs et espaces publics plus ou moins verts ou minéralisés se trouvent dans le quartier à l'étude. Ces parcs et espaces publics, identifiés sur la carte de la figure A.3, sont de tailles et de formes diverses, mais sont généralement assez petits. Par exemple, le plus grand parc du quartier, l'espace gazonné du Champ-de-Mars (figure B.3), a une forme rectangulaire et couvre approximativement 250 m de longueur par 50 m de largeur. La place Jacques-Cartier, de longueur similaire, couvre 30 m de largeur. La succession d'îlots de la place D'Youville, d'environ 25 m de largeur, s'étend sur seulement 365 m, entre les rues McGill et la place Royale. D'ouest en est, le square des Frères-Charon, la place d'Armes, le parc de La Presse, le parc de Ville-de-la-Flèche et le square Dalhousie ont respectivement un périmètre approximatif de 140 m, 200 m, 135 m, 100 m et 244 m. À des fins de comparaison, le parc Lafontaine dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal présente un périmètre approximatif de 2 500 m et la Promenade Bellerive située en bordure du fleuve dans le quartier Mercier-Est s'étend sur près de 2,2 km de longueur, tandis que le square Philips et le square Dorchester, au centre-ville, ont un périmètre respectif d'approximativement 186 m et 400 m.

En termes de distribution, nous remarquons que les parcs et espaces publics sont répartis un peu partout à travers le quartier, mais qu'ils sont surtout concentrés à l'intérieur ou à proximité du secteur du site historique du Vieux-Montréal. Quant à leur aménagement et usages prescrits, nous notons aussi que ceux-ci consistent principalement en espaces plats, parfois aménagés avec des pavés et un monument central, ou encore avec du gazon et quelques chemins minéralisés. Nous y trouvons aussi le plus souvent quelques arbres, arbustes et arrangements floraux, et des murets, escaliers ou bancs publics. Ces espaces sont donc souvent dédiés à la

socialisation, portant à les traverser ou à s'asseoir, ou encore à profiter des animations publiques et des concerts extérieurs qui ont lieu principalement à la place Jacques-Cartier et à la place d'Armes. Le quartier ne compte ainsi aucun terrain de sports, hormis quelques terrains de pétanque aménagés à l'Espace éphémère Pigeon Hole, au parc de la Chasse-Galerie et en bordure site du Vieux-Port devant le marché Bonsecours. Ces derniers ont été, jusqu'en 2017, aménagés seulement à la fin de l'été en vue du tournoi de pétanque annuel de la SDC Vieux-Montréal. En outre, seulement trois terrains de jeux pour enfants, relativement petits et surtout dédiés aux enfants d'âge préscolaire, sont présents dans le quartier : celui du quai de l'Horloge, ainsi que ceux du parc François-Dollier-de-Casson et du parc de la Chasse-Galerie. De plus, un seul parc à chiens est disponible le long de la limite ouest du territoire d'étude. Ce parc d'un périmètre approximatif d'à peine 70 m a été aménagé de façon temporaire en remplacement du parc Pilote, un parc de taille supérieure mais qui a été fermé par la Ville dans le contexte des travaux de réaménagement du boulevard Bonaventure.

Il convient de souligner la configuration particulière de l'Espace Faubourg Québec (figure B.4) et du parc de la Chasse-Galerie (figure B.5), qui ont été aménagés entre les rues du Glacis et de Porte-de-Québec, sur une bande de terrain minéralisé située sous le viaduc de la rue Notre-Dame. L'Espace Faubourg Québec, compris entre les rues Saint-Christophe et Saint-André, a été inauguré en 2013. Cet espace compte quelques tables à pique-nique et une table de ping-pong en béton. Le revêtement de sol y a été partiellement couvert de gazon synthétique pour lui conférer un aspect plus vert, et quelques pots de fleurs y sont aussi installés. Le parc de la Chasse-Galerie, quant à lui, se trouve à l'est de la rue Amherst, vis-à-vis d'un entrepôt de la compagnie Molson. Accessible par quatre marches en béton ou une rampe d'accès, ce parc comprend les modules de jeux pour enfants ainsi que les quelques terrains de pétanque. De part et d'autre, sous le viaduc, se trouvent des zones de stationnement et la surface non pavée de la rue Amherst se rendant vers le chantier de la nouvelle tour à condos du projet Solano.

Notons que la majorité des espaces civiques du quartier sont permanents et de propriété publique, à quelques exceptions près. Un premier cas est celui de l'Espace éphémère Pigeon Hole (figure B.6). À partir de l'été 2016, il a été aménagé pour 3 ans au coin des rues Notre-Dame et Saint-Jean sur un ancien terrain vacant de propriété privée, grâce à une initiative conjointe de l'arrondissement Ville-Marie et de la SDC Vieux-Montréal. De manière similaire, le Parc Éphémère situé dans le faubourg des Récollets au coin des rues Queen et Wellington a aussi été aménagé en 2016 de manière temporaire par la SDC Vieux-Montréal, sur un terrain privé appartenant à Hydro-Québec. Outre ces cas d'espaces éphémères, il existe aussi plusieurs autres espaces gazonnés et esplanades d'accès public (sans noms sur la carte de la figure A.3) qui consistent en parcelles de terrains associées notamment à des immeubles à bureaux ou à des immeubles institutionnels. Par exemple, le parvis sud du Palais de justice de Montréal, situé sur la rue Notre-Dame au coin Saint-Laurent, est généralement approprié par des passants qui le traversent, ou par des individus qui s'y arrêtent pour s'asseoir et socialiser. Par ailleurs, en raison de son caractère politique, le parvis de cet immeuble est régulièrement occupé par des journalistes ou par des manifestants (figure B.7).

Au moment de réaliser l'enquête et les entretiens semi-dirigés, certains espaces publics du quartier étaient par ailleurs en cours de réaménagement en vue du 375<sup>e</sup> anniversaire de Montréal célébré en 2017 (Ville de Montréal, 2017d). C'est le cas du parc de la Presse, anciennement entouré d'une haute clôture en fer et qui a été transformée au courant de l'été 2016 afin d'accueillir une œuvre d'art public offerte par la Ville de Paris à l'occasion du 375<sup>e</sup>. Autre legs pour l'anniversaire de la ville, la place Vauquelin a été entièrement fermée depuis l'ouverture de l'enquête jusqu'à la fin des entretiens, pour y rénover le revêtement de sol, le bassin-fontaine, ainsi que l'escalier monumental qui la lie au Champ-de-Mars. Il en va de même pour l'îlot ouest du square Viger, dont le chantier a été initié, mais apparemment mis à l'arrêt durant toute cette période, empêchant quiconque d'y pénétrer. Enfin, le projet de nouveau pavillon du musée Pointe-à-Callière a causé la fermeture de la partie est de la place D'Youville. La portion ouest située entre les rues McGill et Saint-Pierre, quant à elle, a été close pour des travaux d'archéologie réalisés en 2011 et 2013 et, depuis

l'été 2015, elle sert à l'entreposage d'arbres matures retirés pour les travaux de l'est (Lévesque, C., 2016, 19 septembre). Cependant, bien qu'elle soit officiellement considérée comme faisant partie de la place D'Youville, elle était auparavant utilisée en tant que terrain de stationnement payant et non en tant qu'espace public.

#### 4.2.1.3. Caractérisation des espaces spécialisés et exclusifs

Le troisième type d'espace ouvert urbain correspond aux espaces spécialisés et exclusifs, associés à un usage privé ou accessibles seulement pour un individu ou un groupe d'utilisateurs restreint (Carmona, 2010; Newman, O., 1972; Whyte, 1980; Woolley, 2003). Comme l'exprime la carte de la figure A.4, plusieurs zones du Vieux-Port correspondent en fait à cette catégorie, dans la mesure où elles sont fréquemment utilisées pour la tenue d'événements ou pour des usages commerciaux. C'est le cas, notamment, de l'esplanade événementielle gravelée du quai Jacques-Cartier, dont l'aménagement est prévu pour accueillir les chapiteaux du Cirque du Soleil ou encore des événements de grande envergure, tels que l'Igloofest et les spectacles du Nouvel An et de la fête du Canada.

De plus, les zones entourant le parc du Bassin-Bonsecours sont largement assimilables à des espaces spécialisés et exclusifs, en raison des activités commerciales qui s'y concentrent. En effet, la portion de la Promenade du Vieux-Port située devant le Marché Bonsecours a été aménagée afin de proposer une activité de tyrolienne urbaine appelée Tyrolienne MTL Zipliné et qui passe au-dessus du bassin Bonsecours, ainsi qu'un parcours aérien créé entre une série de mats et deux structures en forme de bateaux de pirates, baptisé Voiles en Voiles (figure B.9). Devant le site de ces activités, une série de conteneurs rouges ont été alignés près du trottoir pavé afin d'y vendre des produits divers. Sur l'île Bonsecours, une patinoire dont l'entrée est payante est aussi aménagée chaque hiver. De plus, en avril 2017, durant la réalisation des entretiens semi-dirigés, on annonçait l'érection d'une Grande Roue de 60 m de hauteur à l'endroit de l'espace vert auparavant situé dans la moitié nord de l'île.

À cet endroit, se trouve également le bâtiment des Terrasses Bonsecours, qui sert de bistro et de boîte de nuit. Ses terrasses estivales extérieures constituent alors des espaces ouverts spécialisés et exclusifs. Il en va de même pour les terrasses commerciales du Pavillon Jacques-Cartier et celle située devant le bâtiment du Centre des Sciences du quai King-Edward. Par extension, nous pouvons y ajouter l'espace occupé par quelques camions de cuisine de rue qui, servant les clients intéressés, sont installés dans l'axe de la place Jacques-Cartier en bordure de la Promenade du Vieux-Port. De plus, le quai de l'Horloge comprend sur sa pointe la Plage de l'Horloge, qui constitue un espace exclusif ouvert entre mai et septembre et accessible moyennant quelques dollars.

Dans le secteur ouest de la Promenade du Vieux-Port, vis-à-vis du canal de Lachine, se trouve la Maison des Éclusiers, dont le bâtiment et la terrasse sont connus pour avoir été anciennement occupés par le Café des Éclusiers, un bar et boîte de nuit. Au moment de réaliser notre recherche, ce lieu est plutôt occupé par le Marché des Éclusiers, un bar et restaurant qui contient des espaces de travail partagé. Une partie du quai adjacent accueille aussi les étals d'un marché fermier, ouvert l'été durant quelques heures les jeudis et samedis. Un peu plus à l'est, dans le même secteur, une passerelle du Jardin des Écluses mène au Bota Bota, un spa de luxe aménagé à l'intérieur et sur le pont d'un ancien traversier converti et amarré en permanence.

Enfin, deux marinas sont installées respectivement au creux du quai de l'Horloge, à l'est du site du Vieux-Port, et entre les quais Jacques-Cartier et King-Edward, dans la section centrale. Les quais de ces marinas sont donc des espaces ouverts destinés aux plaisanciers qui y ont droit d'y accéder.

En ce qui a trait au territoire du Vieux-Montréal et ses faubourgs, la carte de la figure A.4 montre que plusieurs espaces spécialisés et exclusifs s'y trouvent également. En premier lieu, nous remarquons que plusieurs terrasses commerciales sont installées durant la saison estivale le long des différentes rues commerciales du quartier. Placées devant de nombreux bars et restaurants, ces terrasses commerciales sont surtout situées sur les rues de la Commune, Saint-Paul, Notre-Dame et McGill, mais nous en comptons aussi plusieurs sur la place Jacques-Cartier

(figure B.10). D'autres ont été observées à proximité de la place d'Armes, sur la rue William dans le faubourg des Récollets, et du côté ouest de la gare-hôtel Viger dans le faubourg Québec. Nous notons que ces terrasses commerciales sont plus nombreuses dans la partie centrale du quartier historique.

En second lieu, plusieurs cours intérieures sont présentes dans le Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets (figure A.4). Ces cours intérieures se situent en cœur d'îlots, et sont généralement encadrées par des immeubles résidentiels. Bien que parfois partiellement ouvertes sur rue et librement accessibles, la plupart d'entre elles sont cachées au regard des passants et même fermées par des clôtures, grillages et portails (figure B.11). Closes ou accessibles, ces cours intérieures n'invitent pas à l'appropriation par le public et sont souvent réservées à des groupes restreints d'usagers : elles sont tantôt occupées comme terrasse par un restaurant, tantôt destinées aux résidents des immeubles attenants. De cette façon, les résidents qui ont accès à une telle cour intérieure bénéficient d'un espace ouvert dont les autres résidents et usagers du quartier sont exclus.

De la même manière, le jardin des Sulpiciens se situe à l'arrière de la basilique Notre-Dame, et est entièrement invisible depuis le domaine public. Reconnu comme lieu historique national du Canada en 1981, le jardin du Séminaire-de-Saint-Sulpice-et-Son-Jardin a été aménagé au temps de la Nouvelle-France selon un style classique français, et servait alors « de jardin de subsistance, de méditation et d'agrément » (Parcs Canada, 2018). Espace vert garni de plusieurs arbres matures, il est fermé aux visiteurs et réservé à l'usage des prêtres du Séminaire de Saint-Sulpice. Quant au jardin du Gouverneur, il s'agit d'un espace privé situé derrière le musée et site patrimonial du Château Ramezay. Entouré d'un muret de pierres qui empêche généralement de le voir de l'extérieur, il n'est accessible que durant les heures d'ouverture du musée. Toutefois, son accès est libre et gratuit, mais seulement lorsqu'il n'a pas été loué pour un événement particulier.

En troisième et dernier lieu, notons que plusieurs immeubles du quartier sont munis de terrasses sur les toits ou de balcons. L'observation du terrain d'étude permet de constater la présence de plusieurs balcons, répartis selon la typologie des différents

bâtiments résidentiels (figure B.12). La carte de la figure A.4 montre pour sa part que de très nombreux bâtiments du Vieux-Montréal et des faubourgs Québec et des Récollets sont ornés de toits-terrasses. Celles-ci ont été identifiées d'après les images satellites de Google Earth, notamment celle datée de mai 2017 dont la netteté permet de repérer la présence d'espaces clôturés, de surfaces de couleurs différentes ou en lattes de bois, de tables extérieures et de chaises longues, de parasols et abris, ou encore de piscines et de spas. Tous ces balcons et ses terrasses privés sont réservés à l'usage des occupants de ces immeubles ou de l'unité de logement correspondante.

#### 4.2.1.4. Caractérisation du réseau viaire

Le quatrième type d'espace correspond au réseau viaire, soit le tissage de rues et passages qui traversent le territoire d'étude (Carmona, 2010; Francis, 2003; Stanley *et al.*, 2012; Woolley, 2003). Comme l'illustre la carte de la figure A.2, le maillage des rues et îlots du site historique est généralement assez serré et irrégulier, ce qui résulte directement de son contexte de mise en forme. En fait, les rues et les trottoirs du Vieux-Montréal, dont la constitution précède l'usage de la voiture, sont particulièrement étroits (figure B.13), surtout en comparaison avec ceux que l'on retrouve dans le reste de la ville et de la région métropolitaine. Quant aux rues des faubourgs, malgré une certaine étroitesse, elles présentent des dimensions plus proches de celles que l'on retrouve ailleurs au centre-ville de Montréal, et elles incluent en général des espaces de stationnement de part et d'autre et des trottoirs de largeur souvent plus confortable (figure B.14).

Malgré son état général de désuétude et de fragmentation avant la fin des années 1990, le réseau viaire des deux faubourgs se déploie dans le prolongement des axes du site historique et des quartiers limitrophes. Spécifiquement, pour le faubourg Québec qui a servi de cour de triage après l'incendie qui a rasé le secteur en 1852, la trame de rue a été reconstituée après un travail de réflexion de la part des planificateurs de la Ville (Daniel Arbour et Associés, 2000; SDM, 2000). Ceci permet donc une certaine continuité du réseau viaire à travers le territoire d'étude et vers les quartiers limitrophes (figure A.2). La seule exception demeure l'absence d'ouverture

vers l'est, où se trouve la propriété de la brasserie Molson et les quais du Port de Montréal. De même, au sud-est, l'immeuble résidentiel converti depuis un ancien entrepôt frigorifique n'est accessible que par la rue du Port de Montréal, située en contrebas de la rue de la Commune et accessible qu'en longeant la marina du quai de l'Horloge.

Depuis le *Plan directeur du Vieux-Montréal* (Ville de Montréal, 1965a; 1965b), la hiérarchisation des rues a été mise de l'avant afin de créer des voies de circulation principales et des voies secondaires dans le quartier historique. Par exemple, la rue Notre-Dame, la rue McGill et la rue Berri, plus larges et plus continues, sont des voies principales tandis que plusieurs venelles du quartier agissent comme rues secondaires, en principe moins empruntées par les voitures et où la circulation des véhicules lourds est restreinte. Parallèlement, comme le met de l'avant le *Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal* (Ville de Montréal, 2013), la continuité et la forme de la trame de rues donnent lieu à des parcours de mise en valeur du patrimoine et à des vues cadrées ayant une valeur patrimoniale qualifiée d'« exceptionnelles » ou d'« intérêt ». Pour cela, et aussi en raison de leurs vocations spécifiques, certaines rues ressortent comme étant particulièrement emblématiques du quartier. Notamment, la rue Saint-Paul, artère commerciale du cœur touristique, ou encore de la rue de la Commune, bordant le Vieux-Port de Montréal. Nous pensons aussi à la rue McGill qui, caractérisée par les bâtiments monumentaux qui la bordent, constitue une des entrées distinctives « exceptionnelles » du Vieux-Montréal (figure B.15). Du côté est, la rue Berri est identifiée comme d'« intérêt » et constitue aussi une entrée majeure du quartier : cette rue descend en longeant l'édifice de la gare-hôtel Viger et passe sous l'arche de pierre qui joint le viaduc Notre-Dame au site historique surélevé (figure B.16).

À cet effet, relevons que la rue Notre-Dame surplombe ainsi le faubourg Québec, en laissant passer la rue Saint-Hubert sous son viaduc. Les autres rues du secteur sont interrompues par le viaduc, malgré leur continuité de part et d'autre, et les secteurs nord et sud du faubourg Québec sont ainsi repliés en boucle ou en cul-de-sac. Rappelons que la présence du viaduc Notre-Dame avait amené les planificateurs du

réaménagement du faubourg à imaginer la constitution d'un « édifice-pont » combinant une rangée d'immeubles et ayant une fonction de belvédère et d'espace public (Bureau de projet Faubourg Québec, 1992). Aujourd'hui, seul le bâtiment de la gare Dalhousie est rattaché de la sorte à la rue Notre-Dame, en incluant une façade secondaire sur le viaduc en plus de sa façade principale en contrebas sur le square Dalhousie. Immédiatement à l'est se trouve un escalier public qui permet aux piétons de passer d'un niveau à l'autre. Comme mentionné, le dessous du viaduc a depuis été aménagé pour donner lieu à l'Espace Faubourg Québec et au parc de la Chasse-Galerie. De plus, deux étroits belvédères s'apparentant à des trottoirs en retrait ont été installés du côté sud du viaduc, entre les rues Saint-André et Amherst (figure B.25), afin de permettre de contempler la vue vers le fleuve.

Outre l'escalier public du viaduc Notre-Dame et les trottoirs qui bordent les rues du quartier, d'autres espaces du réseau viaire sont dédiés spécifiquement aux piétons. Nous pensons notamment à la rue Saint-Paul qui, depuis 2009, est piétonnisée chaque été à l'est du boulevard Saint-Laurent. La Promenade du Vieux-Port, bien que comprise dans un vaste parc intra-urbain, s'apparente également à une voie principalement piétonne. Aussi, le côté sud de la rue de la Commune, séparé du site du Vieux-Port par la voie de chemin de fer qui relie les propriétés du Port de Montréal depuis le Silo no.5 jusqu'à l'entrepôt frigorifique, est aussi bordé d'un large trottoir s'ajoutant à la promenade linéaire, et permettant aux piétons de circuler sous une rangée d'arbres. Cet espace contient aussi la seule piste cyclable en site propre du quartier, laquelle se poursuit également à l'est sur la rue Berri et à l'ouest le long du canal de Lachine. Une autre piste cyclable est proposée dans le quartier, mais elle consiste uniquement en une voie peinte sur le revêtement de la rue McGill.

Au moment de réaliser ce mémoire, plusieurs travaux de réfection du réseau routier étaient en cours. Des travaux majeurs ont été ainsi réalisés à l'été 2016 sur la rue Saint-Paul, à l'est de la place Jacques-Cartier, pendant lesquels des mesures de mitigations ont été portées par l'arrondissement et la SDC Vieux-Montréal afin d'y maintenir la circulation piétonne et l'accès aux commerces. À l'approche du 375<sup>e</sup> anniversaire de Montréal, des travaux ont également été réalisés à l'été 2016 sur la

rue Notre-Dame, à l'est de Saint-Laurent, et sur la rue Saint-François-Xavier, contraignant alors la circulation générale des voitures, piétons, cyclistes, autocars et calèches du quartier historique. En même temps, le chantier en cours pour l'agrandissement du musée Pointe-à-Callière a entraîné un blocage des voies et un important rétrécissement des trottoirs adjacents.

En outre, un projet majeur de réaménagement a eu lieu entre 2016 et 2017 le long de la limite ouest du faubourg des Récollets. En effet, l'ancienne autoroute Bonaventure surélevée a fait l'objet d'un projet de rabaissement qui a entraîné la démolition de l'infrastructure routière antérieure, dans le but de la convertir en un large boulevard (figure B.17). Le nouveau boulevard, inauguré après la réalisation de nos entretiens, est bordé par des trottoirs élargis en pavés de béton et comporte un large terre-plein aménagé comme promenade et place publique, planté d'arbres et embelli par deux œuvres d'art public. Cette infrastructure reconfigurée pénétrant directement dans le cœur du centre des affaires doit créer une nouvelle entrée de ville et constitue un des legs du 375<sup>e</sup> anniversaire du Montréal (Ville de Montréal, 2017d).

Également à titre de legs du 375<sup>e</sup>, un projet de recouvrement partiel touche l'autoroute Ville-Marie en tranchée, située le long de la limite nord du territoire d'étude (*ibid.*). En effet, bien que l'autoroute Ville-Marie soit généralement construite en tunnel, notamment depuis la construction du Palais des Congrès, elle demeure à ciel ouvert sur 500 m entre les rues Saint-Urbain<sup>7</sup> et Sanguinet, et sur environ 250 m vis-à-vis du faubourg Québec. Cependant, la partie située entre les rues Hôtel-de-Ville et Sanguinet a été recouverte en 2016 et 2017, pour donner lieu à la création d'un nouvel espace public appelé la place des Montréalaises. Cet espace était encore en chantier au moment de l'enquête et des entretiens.

Ce dernier chantier se trouve d'ailleurs contigu à la station de métro Champ-de-Mars, située dans l'axe de la rue Sanguinet. Durant toute la durée des travaux, l'accès au tunnel permettant de traverser la rue Saint-Antoine et l'ancienne tranchée de

<sup>7</sup> Notons qu'au sud de la rue Saint-Antoine, la rue Saint-Urbain devient successivement la Côte de la Place d'Armes, la place d'Armes et la rue Saint-Sulpice. La rue Sanguinet devient la rue Gosford au sud de Saint-Antoine, puis Saint-Claude au sud de la rue Notre-Dame. La rue Bleury et la rue Saint-Denis deviennent respectivement Saint-Pierre et Bonsecours à l'intérieur du Vieux-Montréal.

l'autoroute Ville-Marie a été fermé, obligeant les piétons et usagers du transport en commun à contourner le chantier. Deux autres stations sont présentes le long de la limite nord du Vieux-Montréal : Place-d'Armes et Square-Victoria-OACI (figure 3.1). Ces stations de métro, qui connectent le réseau viaire du territoire d'étude à d'autres quartiers, ne correspondent toutefois pas à des espaces ouverts puisqu'elles sont situées sous le niveau du sol. Il en va de même pour les corridors du réseau souterrain de Montréal (RESO), qui sont néanmoins accessibles depuis le Vieux-Montréal et ses faubourgs.

Enfin, notons un dernier legs du 375<sup>e</sup> qui, sans être une promenade au sens strict, emprunte les rues et espaces du centre-ville et du Vieux-Montréal pour créer ce qui a été nommé la Promenade Fleuve-Montagne (Ville de Montréal, 2017d). Ce projet a pour but de relier le mont Royal et le fleuve Saint-Laurent par un parcours urbain verti. Encore à l'état d'annonce au moment de réaliser les entretiens, ce projet n'a pas impliqué de modifications notables du réseau viaire de la ville et du quartier à l'étude.

#### 4.2.1.5. Caractérisation des espaces obsolètes et interstitiels

En observant la carte de la figure A.5, nous constatons que malgré la densification en cours, le quartier contient plusieurs espaces obsolètes et interstitiels. De nombreux terrains vacants, en friche ou en attente de redéveloppement (Carmona, 2010; Deneff, 2011; Stanley *et al.*, 2012) sont effectivement présents à travers le territoire d'étude, surtout dans les faubourgs, mais aussi dans le cœur même du site historique et en bordure du fleuve.

Le *Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal* reconnaît ainsi la présence de différents terrains vacants dans le site patrimonial, dont la majorité existe depuis au moins 45 ans (Ville de Montréal, 2013). Leur présence est associée à la démolition de bâtiments antérieurs. Notamment, le *Plan* relate le démantèlement, entre 1998 et 2012, d'un stationnement étagé situé sur la rue Notre-Dame et d'une station-service située anciennement au coin des rues Saint-Antoine et Bonsecours. Ces propriétés privées qui s'insèrent dans le tissu urbain, souvent entre les bâtiments historiques, sont parfois couvertes de gravier et condamnées par des bollards ou des

blocs de béton. Le plus souvent, elles sont cependant asphaltées et utilisées en tant que terrains de stationnement commerciaux à ciel ouvert (figure B.20).

De la même façon, une importante partie du quai de l'Horloge est utilisée comme terrain de stationnements payants par la Société immobilière du Canada (SIC) qui gère le Vieux-Port. Les quais King-Edward et Alexandra contiennent également des bandes de terrains servant d'accès pour les stationnements et les quais de chargement qui s'y trouvent. Sans être dépourvus d'usages, ces espaces ouverts sont néanmoins attribuables à des terrains sous-utilisés. Dans cette optique, le projet de réaménagement du site du Vieux-Port, annoncé dans le *Plan directeur* publié en 2017 à l'issue d'une consultation publique (Daoust Lestage, 2017), prévoit la conversion de l'aire de stationnement du quai de l'Horloge pour construire un bâtiment institutionnel, pour réaliser un emmarchement vers la marina et pour aménager un plateau événementiel. Une reconversion du quai Alexandra, en cours entre 2016 et 2018 également comme legs du 375<sup>e</sup> (Ville de Montréal, 2017d), est pour sa part menée afin de rénover le terminal maritime et de créer de nouveaux espaces publics ouverts. Les stationnements étagés du côté est du quai Alexandra doivent demeurer, de même que les aires d'accès et les stationnements pour autocars, mais l'aménagement est à bonifier pour créer un toit-terrasse verti et une place publique en bordure du fleuve.

Malgré le processus de conversion rapide qui a amené la construction de nombreux bâtiments dans les faubourgs Québec et des Récollets depuis la fin des années 1990 (figure A.6), leur état initial d'abandon fait que plusieurs îlots y demeurent encore vacants. En fait, les vastes ensembles de terrains obsolètes identifiés pour leur potentiel de reconversion dès 1988 (Ville de Montréal, 1988) y ont été généralement convertis pour la construction d'immeubles, pour plusieurs résidentiels (figure A.2) et en hauteur (figure A.7). Persistent toutefois, dans le faubourg Québec, les vastes terrains de stationnement de la gare-hôtel Viger (figure B.18). Du côté ouest, la partie nord du faubourg des Récollets comprend de nombreux et très larges espaces obsolètes, toujours présents notamment à proximité des tours récentes du projet immobilier 21<sup>e</sup> Arrondissement (figure B.19). Ces espaces obsolètes sont généralement asphaltés et utilisés comme stationnements payants. Peu de verdure

s'y trouve, outre les quelques bandes vertes et les arbres plantés le long des trottoirs. Toutefois, un espace constituant une petite friche végétalisée couverte de hautes herbes se situe au coin des rues Saint-Paul et Dupré, près d'un immeuble apparemment abandonné. Un autre espace obsolète en friche se trouve d'ailleurs dans le secteur du site historique, au coin des rues des Récollets et Saint-Pierre.

Outre les multiples terrains vacants qui se posent entre les bâtiments du territoire d'étude, nous observons la présence d'un vaste ensemble d'espaces obsolètes et interstitiels au nord de la rue Saint-Antoine, entre les rues Saint-Urbain et Sanguinet (figure B.21). Directement au nord du Vieux-Montréal, au-delà du Champ-de-Mars, se trouvent plusieurs terrains de stationnement commerciaux à ciel ouvert. Ceux-ci sont suivis par la tranchée toujours existante de l'autoroute Ville-Marie, et par d'autres terrains de stationnement au nord de la rue Viger. Cet assemblage crée donc une vaste zone défragmentée, se posant comme un large interstice qui contribue à enclaver le quartier. Il en va de même aux abords du faubourg Québec, où l'on trouve encore la tranchée de l'autoroute Ville-Marie au nord, un espace d'entreposage extérieur sur la propriété de la brasserie Molson à l'est, et plusieurs stationnements au nord-est, notamment ceux associés à la Maison de Radio-Canada.

Enfin, il convient de souligner quelques cas particuliers qui s'ajoutent aux espaces obsolètes et interstitiels du territoire d'étude. D'une part, certains espaces obsolètes étaient en voie de reconversion durant la période 2016-2017, incluant le terrain de la plus récente tour à condos du Solano, dans le faubourg Québec (figure B.25), ainsi que le terrain situé directement à l'est des premières tours du projet 21<sup>e</sup> Arrondissement, dans le faubourg des Récollets. Un projet immobilier a aussi été mis en chantier au coin des rues des Sœurs-Grises et Wellington. De même, le quai Alexandra était généralement bloqué en raison des travaux de réaménagement en cours, et le secteur du projet Bonaventure était affecté de manière importante, rendant plusieurs espaces inaccessibles, incluant le parc à chiens du parc Pilote. Enfin, les extrémités de la place D'Youville, la place Vauquelin ainsi que le square Viger (figure B.22) faisaient l'objet de travaux de longue durée au moment de réaliser

l'enquête et les entretiens semi-dirigés, et étaient dès lors rendus temporairement obsolètes par les travaux de réaménagement en cours.

#### 4.2.1.6. Caractérisation des percées visuelles et dégagements

Le sixième et dernier type d'espace ouvert identifié consiste en percées visuelles et dégagements, perçus en trois dimensions et participant à une perception d'ouverture (Beauchard et Moncomble, 2013; Gehl, 2011; Luginbühl, 2001; Tankel, 1963). Ainsi, en nous appuyant sur le plan général du bâti et du réseau viaire présenté à la carte de la figure A.2, nous constatons un certain resserrement du tissu urbain du Vieux-Montréal et ses faubourgs. Les bâtiments du quartier sont généralement construits en rangées et alignés sur la rue, avec peu ou aucun espacement entre eux. De plus, les bâtiments y sont le plus souvent alignés au ras des trottoirs, sans offrir de dégagement de part et d'autre du réseau viaire (figures B.13, B.14 et B.15). Toutefois, en circulant dans le quartier, nous relevons que certains bâtiments présentent un recul variable — par exemple pour créer un porche ou permettre l'entrée d'un stationnement intérieur —, tandis que la forme et l'articulation des bâtiments laissent parfois place à des percées visuelles à travers les passages, portails et nombreuses portes cochères du quartier (figure B.23). Ainsi, même au creux d'une rue étroite bordée d'immeubles en hauteur, les passants peuvent ponctuellement apercevoir une ouverture vers une cour intérieure, vers un espace de stationnement ou vers un réduit servant à l'entreposage des déchets. L'aménagement de l'interface entre le domaine public et ces espaces privés, parfois laissé complètement béant ou rendu difficile par un portail opaque (figure B.11), contribue d'ailleurs à qualifier l'effet d'ouverture ou de fermeture.

Certaines typologies architecturales prévoient aussi une emprise au sol qui permet un dégagement par rapport au réseau viaire (figure B.12). C'est le cas des quelques bâtiments résidentiels du nord-est du site historique qui comptent des escaliers extérieurs typiques de Montréal. D'autres bâtiments plus récents du faubourg Québec prévoient quant à eux un léger retrait aménagé avec une courte allée et une bande de terrain gazonnée. De même, certains immeubles institutionnels ou à bureaux

comprennent un espace de retrait, parfois aménagés comme parvis ou espace vert — et dès lors assimilables à des parcs intra-urbains et espaces publics.

En outre, les parcs et espaces publics, ainsi que les différents espaces obsolètes et interstitiels qui s'insèrent dans le tissu urbain, contribuent à l'effet d'ouverture : en élargissant les percées visuelles et en permettant de contempler l'espace environnant, ils donnent accès à certains paysages, tandis que leur aménagement vient aussi améliorer ou nuire à la qualité de la vue. De la même manière, le *Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal* (Ville de Montréal, 2013) relève différentes vues cadrées rendues possibles par l'alignement des rues et places du site historique et des quartiers limitrophes : permettant de voir le Silo no.5 au bout de la rue McGill depuis le square Victoria, et de voir la tour de l'Horloge du Vieux-Port au bout de la rue Amherst depuis aussi loin que le parc Lafontaine (figure B.26), par exemple. Ainsi, même en étant peu dégagées, ces rues permettent de voir plus loin en créant des paysages urbains « exceptionnels » ou d'« intérêt ».

Similairement, le *Plan* identifie cinq belvédères existants en 2013, depuis lesquels il est possible d'apprécier des percées visuelles d'intérêt : nous y comptons la tour du musée Pointe-à-Callière, la flèche de la chapelle du musée Marguerite-Bourgeois, le sommet de la tour de l'Horloge, le belvédère du Chemin-qui-Marche, et le promontoire du viaduc Notre-Dame. Ces points d'observations reconnus, placés en bordure d'un espace vacant ou surplombant les immeubles voisins, permettent en effet de contempler les alentours. De la même manière, les fenêtres, toits-terrasses et balcons du territoire d'étude offrent une variété de percées visuelles et de points de vue qui peuvent être contemplés par les individus et les groupes qui y ont accès; la présence de bâtiments en hauteur offre en ce sens un effet d'ouverture particulier à ceux qui peuvent en bénéficier (figure B.24).

L'état d'ouverture associé aux percées visuelles et dégagements dans le Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets est d'ailleurs marqué par un processus de transformation, lié à la densification rapide qu'a subie le quartier au cours des deux dernières décennies. Les cartes des figures A.6 et A.7 illustrent ce phénomène de densification issu de la conversion d'anciens espaces obsolètes pour

la construction d'immeubles souvent en hauteur (Ville de Montréal, 2017b, 2017c). En fait, alors que la majorité des bâtiments du site historique ont été construits avant 1950 ou même avant 1900, la carte de la figure A.6 montre que nombre de bâtiments des faubourgs ont été construits après 1996. Alors que le faubourg Québec était généralement vacant au début des années 1990 — hormis pour les deux anciennes gares toujours présentes le long de la rue Berri —, l'ensemble de ses bâtiments y ont été érigés à partir du tournant des années 2000. Un seul immeuble à condos le long de la rue Berri y a toutefois été construit avant 1995 dans le contexte des projets de redéveloppement énoncés. Du côté du faubourg des Récollets, la présence d'anciens bâtiments manufacturiers rend l'effet de densification moins marqué. Toutefois, de nombreux immeubles situés dans la partie sud du faubourg ont été construits après 1996, et quelques insertions plus récentes ont été réalisées après 2006 ou après 2010. Nous remarquons que la partie centrale du faubourg des Récollets — encore largement composée d'espaces obsolètes et interstitiels entourés de bâtiments anciens — est demeurée généralement inchangée. Cependant, les premières phrases du projet immobilier 21<sup>e</sup> Arrondissement s'y insèrent, et d'autres tours encore absentes au moment de réaliser l'enquête et les entretiens semi-dirigés doivent s'y ajouter.

En ce qui a trait à la hauteur des bâtiments, la carte de la figure A.7 montre qu'elle est généralement assez basse pour le secteur représenté : elle demeure généralement sous les 50 m par rapport au niveau de la mer. Toutefois, certains bâtiments plus récents dépassent de beaucoup ce seuil. Ceci comprend plusieurs tours modernes construites après 1960, dans la partie nord et nord-ouest du territoire d'étude. Nous remarquons ainsi une concentration de gratte-ciel vers le Quartier international et le quartier des affaires — où le terrain est d'ailleurs lui-même surélevé par rapport au Vieux-Montréal et au niveau de la mer. Cinq immeubles du Vieux-Montréal dépassent toutefois les 100 m de hauteur. D'ouest en est, nous y comptons d'abord l'édifice de la Banque Royale du Canada, érigé au coin des rues Saint-Jacques et Saint-Pierre durant la première moitié du 20<sup>e</sup> siècle, puis, directement au nord sur la rue Saint-Antoine, l'édifice de l'hôtel InterContinental qui a été construit à la fin des années 1980 (Ville de Montréal, 2015). Au 500, Place d'Armes, se trouve pour sa part l'édifice de

la Banque-Canadienne-Nationale, construit dans la deuxième moitié des années 1960 (*ibid.*). En face, c'est l'Édifice Aldred dont les 23 étages sont érigés à côté de la basilique Notre-Dame entre 1929 et 1931 (*ibid.*). Enfin, s'élève la moitié nord de l'édifice du Palais de justice de Montréal, construit sur le boulevard Saint-Laurent à la fin des années 1960 (*ibid.*).

Nous notons aussi que dans les faubourgs, les immeubles situés près du fleuve sont d'une hauteur souvent supérieure. Dans le faubourg des Récollets, ces hauteurs demeurent relativement modestes, le plus souvent sans dépasser les 60 m au-dessus du niveau de la mer. Les récentes tours résidentielles du M9, au sud de Wellington, et du Saint-M et du Saint-M2, au nord de la rue Saint-Maurice, dépassent cependant cette hauteur. Dans le faubourg Québec, les bâtiments résidentiels les plus récents sont également plus élevés : les dernières tours du projet immobilier Solano doublent ainsi la hauteur des bâtiments voisins, en dépassant les 70 m, voire les 80 m.

Tandis que les certains projets immobiliers récents s'élèvent aussi dans les quartiers limitrophes, notamment dans Griffintown à l'ouest et au sein du complexe du Centre hospitalier de l'Université de Montréal (CHUM) au nord-est du Champ-de-Mars (figure B.18), nous notons que les paysages urbains et l'état d'ouverture du secteur subissent d'importantes modifications. Ce faisant, l'élévation des tours offre de nouveaux points de vue, mais elle vient aussi resserrer et assombrir les rues et les espaces publics qui se trouvent à leur pied. Malgré le cadre réglementaire établi, cette élévation accrue vient nécessairement obstruer certains points de vue, par exemple en bloquant des ouvertures préalables vers le mont Royal ou le fleuve. Notamment, la vue depuis le belvédère du viaduc Notre-Dame pourtant identifié dans le *Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal* (Ville de Montréal, 2013), est progressivement bloquée par la construction des nouvelles tours du Solano (figure B.25). Par contre, cette élévation vient en même temps réaliser de nouveaux points de vue en hauteur, accessibles notamment depuis les bureaux, logements et toits-terrasses des constructions neuves. Ceci met dès lors en évidence le caractère changeant de l'ouverture, mais surtout son caractère subjectif. En effet, l'ouverture constitue véritablement un phénomène perçu, dont la qualité et l'intensité relèvent de

la perspective individuelle de celui qui parcourt et contemple la ville, et ce, depuis les lieux auxquels il a accès.

#### 4.3 Récapitulatif de la caractérisation objective de l'espace ouvert

La revue historique de la mise en forme du territoire du Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets a permis d'illustrer comment les dynamiques de développement ont participé au processus de densification et d'ouverture du quartier. En effet, depuis son état généralement naturel au 16<sup>e</sup> siècle, le Vieux-Montréal a été modulé par la construction, la démolition, puis la reconstruction au fil des siècles. Ce faisant, les différents types d'espaces ouverts ont été transformés pour créer un milieu de vie plus ou moins ouvert. Par exemple, la nature y a eu une place progressivement réduite. Les rues ont été pour leur part tracées et remodelées. Des immeubles ont été détruits pour laisser place à des espaces obsolètes et interstitiels. Le mouvement de relance du Vieux-Montréal patrimonialisé a ensuite donné lieu au réaménagement et à la requalification des parcs et espaces publics du quartier. En somme, la forme que présente aujourd'hui le territoire à l'étude est le résultat d'un long processus, et cette forme continue de se transformer au fil des projets encore mis en œuvre.

La caractérisation sommaire que nous avons réalisée permet dès lors de décrire l'état de chacun des six types d'espaces ouverts en des termes objectifs en 2016-2017, soit durant la période de réalisation de l'enquête et des entretiens. Nous notons alors que ces six types sont représentés dans le Vieux-Montréal et ses faubourgs. Malgré la transformation constante du quartier, accélérée par le processus de densification dont le quartier fait l'objet, il faut relever que de nombreux espaces ouverts y sont présents, et ce, sous différentes formes. De par leur typologie, leur configuration, leur taille, leurs usages ou encore leur distribution à travers le territoire, les espaces ouverts du territoire d'étude marquent néanmoins certaines différences entre le Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets. Notamment, les faubourgs et leurs abords comprennent davantage d'espaces obsolètes et interstitiels, mais aussi un réseau viaire généralement plus large que dans le site historique. Nous remarquons aussi que les constructions récentes y amènent une modification des dégagements

préexistants, tandis que les tours en hauteur créent aussi de nouveaux points de vue et une grande quantité d'espaces résidentiels exclusifs. Le Vieux-Montréal, pour sa part, est généralement plus resserré et de hauteur moindre malgré quelques sommets notables. Par contre, ce secteur comprend un nombre plus grand de parcs et espaces publics, qui ont d'ailleurs été largement réaménagés depuis les années 1960, entre autres dans le contexte du 375<sup>e</sup> anniversaire de la Ville de Montréal célébré en 2017. Enfin, le secteur bordant le site du Vieux-Port du Montréal inclut bien sûr ce grand parc urbain, lequel comptent des espaces publics ainsi que plusieurs zones commerciales et événementielles assimilables à des espaces spécialisés et exclusifs.

Quoi qu'il en soit, bien que cette caractérisation contextualisée de l'espace ouvert du Vieux-Montréal et ses faubourgs permette d'y confirmer la présence des différents types définis au chapitre 2, elle ne permet pas de rendre compte de leur qualité ou de leurs apports à la qualité du milieu de vie. En effet, l'évaluation de cette qualité des espaces ouverts et du milieu de vie — de même que de l'effet de la densification à cet égard —, demande ici qu'on interroge la perception des résidents qui habitent ce quartier. Cette analyse de la perception et de la satisfaction résidentielles fera donc l'objet du prochain chapitre.



## CHAPITRE 5

### LA PERCEPTION DES RÉSIDENTS DU VIEUX-MONTRÉAL ET SES FAUBOURGS QUÉBEC ET DES RÉCOLLETS

À la suite du survol historique et de la caractérisation sommaire de l'état objectif de l'espace ouvert urbain dans le territoire d'étude, ce cinquième chapitre vise à faire une présentation des données subjectives relatives à la perception des résidents du Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets. La section 5.1 présente tout d'abord un état des connaissances relatives à la perception du milieu de vie. Plaçant cette perception dans une perspective historique, cette section sert à mettre en contexte la construction de l'imaginaire du Vieux-Montréal en tant que milieu de vie, puis à relever les résultats de certaines études antérieures qui se sont intéressées à la perception résidentielle depuis 1983.

Dans la section subséquente, en 5.2, nous ferons la présentation des résultats issus de notre enquête et de nos entretiens auprès des résidents, réalisés respectivement au printemps 2016 et à l'hiver 2017. Ces résultats permettent ainsi de documenter la perception que les résidents ont du cadre objectif analysé au chapitre 4. Pour chacune de ces méthodes de recherche, nous commencerons par présenter le profil de nos répondants. À cet égard, l'échantillon étudié pour l'enquête a été comparé aux données fournies par Statistique Canada (2012a, 2017). Par la suite, nous ferons ressortir les principaux résultats de la recherche, en s'intéressant particulièrement à la perception des résidents quant à l'ouverture de la ville et quant aux différents types d'espaces ouverts urbains présents dans le Vieux-Montréal. Rappelons que les données de l'enquête et des entretiens ont été obtenues dans le cadre du projet maître intitulé *Habiter le Vieux-Montréal et ses anciens faubourgs*. Seules les données pertinentes ou particulières au mémoire sont donc retenues ici.

### 5.1 Évolution de la perception du milieu de vie urbain du Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets

Comme exprimé dans le chapitre 4, la forme urbaine du secteur du Vieux-Montréal a grandement changé au fil des siècles et des dernières décennies. De même, la perception du secteur en tant que milieu de vie s'est aussi transformée selon les périodes, se traduisant notamment dans les mouvements de population et la construction d'un imaginaire associé à la ville et ses quartiers centraux. Certaines visions et dynamiques évoquées dans les sections précédentes témoignent de cette fluctuation, mais des orientations de développement spécifiques et certains travaux de recherche documentent plus précisément cette perception du milieu de vie urbain.

De la sorte, si nous trouvons historiquement des résidents dans la ville fortifiée et les faubourgs, la cohabitation des logements insalubres avec les fumées d'usines, les odeurs caractéristiques, les inondations dues à la proximité du fleuve et les épidémies poussent peu à peu les citoyens à quitter ces secteurs pour s'installer ailleurs (Bordeleau, 2003). Ce mouvement, facilité par l'avènement du tramway électrique en 1892 (SHM, 2005), est peu à peu dirigé vers d'autres quartiers de l'île de Montréal. De ce fait, en 1901, la vieille ville ne contient plus que 2 % de la population de Montréal (Le Sager, 1994). Il faut noter, toutefois, que le développement industriel de l'époque a été largement accompagné par une migration vers la ville, qui a contribué à accroître la population montréalaise de manière importante. Cette affluence, qui se poursuit jusqu'au milieu du 20<sup>e</sup> siècle, se traduit d'ailleurs par une pénurie de logements majeure — résultant de différentes circonstances socioéconomiques et politiques (Choko *et al.*, 1986) — qui, en venant ternir l'image de la ville, constitue aussi une condition largement favorable au mouvement de dispersion urbaine vers la banlieue. Or, le modèle de la banlieue s'impose comme un idéal grâce à une forte campagne d'opinion menée entre 1940 et 1960 pour promouvoir ce milieu de vie sain et cet « heureux alliage de rural et d'urbain » (Choko *et al.*, 1987, p. 243), en l'opposant avec le désordre — promiscuité, saleté, pauvreté et criminalité — associé au centre urbain et à ses plex (Choko *et al.*, 1986; Germain, 2015). Ainsi, la banlieue et le désir d'une

maison unifamiliale s'ancrent dans l'imaginaire collectif québécois, contribuant à un phénomène d'étalement urbain aujourd'hui difficile à renverser (Fortin, 2015).

Simultanément, le tournant vers la modernité — qui promeut le zonage et la démolition des taudis à Montréal — vient redéfinir la mixité fonctionnelle comme un synonyme de nuisance pour la fonction résidentielle (Choko *et al.*, 1987). Le contexte des années 1950 et 1960 n'est donc guère favorable à la conception des quartiers centraux et du Vieux-Montréal comme des milieux de vie de qualité. Aussi, malgré la relance progressive du site patrimonial à compter des années 1960 et les projets pionniers de développement résidentiel à la fin des années 1970, la hausse démographique y demeure timide et habiter le Vieux-Montréal restera encore longtemps un phénomène marginal (Grenier *et al.*, 1983; Lauzon et Forget, 2004).

Il faudra attendre le revirement de la fin des années 1980 pour que les quartiers centraux soient présentés dans les documents de planification urbaine en tant que milieu de vie potentiellement désirable. Le concept de qualité du milieu de vie fait alors son apparition dans les documents de planification stratégique (Ananian, 2017) en tant que facteur contribuant positivement au développement de collectivités durables et à la consolidation d'une fonction résidentielle en ville (Ville de Montréal, 1988, 1990, 1992). C'est dans cette perspective que sont formulés les grands projets urbains de quartiers compacts pour le faubourg Québec (Bureau de projet Faubourg Québec, 1992; SHDM, 1989; SHDM, 1993) et le faubourg des Récollets (Cardinal Hardy et Associés, 1995; Le Quartier des Écluses Inc., 1993). En effet, la qualité de vie occupe une place centrale dans les discours avancés pour l'aménagement de ces vastes terrains alors déstructurés. Ce faisant, le quartier du faubourg Québec doit offrir la possibilité d'un mode de vie résolument urbain et, surtout, « une solution de rechange à ceux qui aujourd'hui privilégient la banlieue comme lieu de résidence » (SHDM, 1989, p. 2). Exemple, il doit aussi contribuer à freiner l'étalement urbain (Bureau de projet Faubourg Québec, 1992). De son côté, le projet formulé pour le faubourg des Récollets réagit au phénomène de dispersion des activités du centre-ville vers la périphérie, en visant spécifiquement à répondre aux aspirations des résidents afin de concurrencer la banlieue (Le Quartier des Écluses Inc., 1993).

Toutefois, ces projets énoncés au début des années 1990 pour les faubourgs peinent à trouver preneur, autant en ce qui a trait aux développeurs qu'aux résidents potentiels. Contestés pour leur interventionnisme et pour les quelques scandales entourant les paramunicipales chargées des projets (Maltais, 2009), leur défaut est surtout de reposer sur l'investissement des promoteurs privés et sur la volonté des acheteurs à habiter ces nouveaux quartiers. De cette façon, ces projets grandioses sont confrontés à la réalité d'un marché immobilier nettement favorable à la banlieue (Maltais, 2010). D'une part, les promoteurs doutent de l'attrait de la ville pour les acheteurs. D'autre part, ils préfèrent la périphérie urbaine où il est facile de construire des bungalows, alors que la complexité du contexte montréalais et les exigences de l'administration municipale en termes de densité et de design sont rébarbatives (*ibid.*). Dans le contexte économique défavorable qui suit 1995, il est jugé trop risqué d'investir dans une nouvelle typologie résidentielle et dans un marché montréalais où la demande est inconnue et incertaine (Maltais, 2009, 2010).

Ce constat fait directement écho aux mises en garde relatives au modèle de la ville durable et à la figure de la ville compacte, avisant qu'il est important de favoriser l'acceptabilité sociale et l'attractivité de la forme urbaine proposée (Breheny, 1997; Crookston *et al.*, 1996; Thomas et Cousins, 1996a; Williams *et al.*, 1996). Il est donc d'autant plus pertinent de s'interroger aussi sur la capacité de la ville à satisfaire aux besoins des résidents et à répondre à leurs aspirations. Ceci étant dit, malgré un développement qui s'est finalement traduit dans des interventions publiques et privées « à la pièce » et sans vision d'ensemble claire ni partagée (Ananian, 2017; Courcier, 2002), plusieurs résidents ont choisi et choisissent de plus en plus d'habiter le secteur du Vieux-Montréal, marquant un retour progressif de la fonction résidentielle qui va en s'intensifiant depuis les années 1970 jusqu'à nos jours. À vrai dire, la densification qui anime le quartier s'accompagne d'un repeuplement qui s'accélère, faisant passer la population locale d'à peine 800 résidents en 1976 à un peu plus de 1000 en 1981 résidentielle (Grenier *et al.*, 1983), puis à environ 2 500 en 1996, à plus de 6 000 en 2011, et à plus de 7 000 en 2016 (Statistique Canada, 1997, 2012b, 2017). Alors que la volonté de repeuplement confortée par le modèle de la ville compacte n'avait, 25 ans plutôt, pas réussi à se concrétiser, le marché semble de nos jours prêt, et la

clientèle résidentielle aussi. D'ailleurs, cela se reflète dans le mouvement de densification et de repeuplement qui touche depuis une dizaine d'années les quartiers voisins de Griffintown et du Quartier des spectacles.

Depuis les années 1980, différentes études se sont ainsi intéressées à la question de la qualité du milieu de vie dans le Vieux-Montréal, notamment dans le contexte de développement d'une fonction résidentielle et de la cohabitation entre les différents usages et grands projets de ce secteur urbain densifié (Grenier *et al.*, 1983; Le Sager, 1994; Courcier, 2002; Duguay et Boulard, 2013). Échelonnée sur toutes les décennies, ces études fournissent un instantané plus ou moins détaillé des conditions de vie dans le quartier. De la sorte, elles mettent en lumière plusieurs atouts et problématiques du milieu de vie résidentiel dans le Vieux-Montréal, qui confirment aussi le rôle probable de l'ouverture de la ville. Certaines de ces caractéristiques sont d'ailleurs également évoquées dans les documents de planification, depuis le *Plan d'urbanisme* de 1992, de même que dans le premier *Plan d'action du Vieux-Montréal* de 1998 et le subséquent *Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal* de 2013 (Ville de Montréal, 1992, 1998, 2013). Ces derniers plans évoquent tous la volonté de soutenir un développement harmonieux dans le quartier et d'y constituer des milieux de vie de qualité.

L'étude menée en 1983 par Recherche et Consultation urbaine Montréal (RCUM) vient qualifier l'attrait résidentiel du Vieux-Montréal. Notamment, « la proximité du fleuve, les espaces publics, la piste "cyclable", un environnement urbain particulier [et] l'échelle humaine du quartier » (Grenier *et al.*, 1983, p. 101) sont les éléments considérés comme les plus attractifs, malgré des problèmes de stationnement et un manque d'espaces verts. Les résultats de l'enquête menée dix ans plus tard par Le Sager (1994) indiquent d'ailleurs que « la qualité du paysage (naturel et bâti) et celle de l'espace public participent grandement de la qualité d'un milieu de vie et sont des critères déterminants dans le choix de l'implantation résidentielle » (p. 70). De plus, toute détérioration de l'environnement urbain patrimonial et fragile pourrait avoir un effet important sur la perception de la qualité du quartier (Le Sager, 1994). Ceci étant dit, notant que leurs répondants vivaient précédemment, non pas en banlieue, mais

surtout dans la partie centrale de l'île dont dans les quartiers aisés du pourtour du Mont-Royal, Grenier *et al.* (1983) affirment que le quartier est choisi par une population à « la recherche d'une nouvelle urbanité » et « indifféren[t]e face au mode de vie proposé par les banlieues » (Grenier *et al.*, 1983, p. 101).

En lien à l'ouverture de la ville, Courcier (2002) met l'accent sur l'apport du Vieux-Port de Montréal réaménagé en 1992 qui, comme vaste espace ouvert en bordure du fleuve, contribue à faire un milieu de vie plus intéressant, améliorant la qualité du paysage, désenclavant le quartier, rehaussant son image et mettant en valeur le front bâti de la rue de la Commune. Le site du Vieux-Port fait que :

tout est plus ouvert. Le ciel, le sol, le fleuve, la rue pavée ou non, tout est plus présent. Les aménagements des dernières années ont fait revivre l'espace initial. À certains endroits dans le Vieux-Port, on retrouve la même impression que dans des lieux naturels ouverts (Laforest, 2001, dans Courcier, 2002, p. 193).

Toutefois, l'attractivité et l'animation du Vieux-Port s'avèrent également génératrices de tensions et requièrent un partage des espaces ouverts entre les nouveaux usages et usagers. Ce changement de situation devient la cause de déceptions et du départ de certains résidents du Vieux-Montréal, qui quittent un quartier ne répondant pas bien à leurs attentes (Pierre Bélanger Plus, 1996, dans Courcier, 2002).

Enfin, l'étude de Duguay et Boulard (2013) fait plutôt un survol de l'état des lieux, pointant certains enjeux du milieu de vie. Interrogeant quelques résidents, mais aussi des commerçants, gens d'affaires et visiteurs, les chercheurs ciblent l'amélioration de l'aménagement dans le secteur des stations de métro, le rehaussement de l'image du quartier sur toute l'année et l'ajout d'espaces verts comme faisant partie des pistes de solution les plus importantes pour l'amélioration de la qualité du milieu de vie.

Sur la base de cet état des connaissances, certains liens se dessinent déjà entre la qualité du milieu de vie et les espaces ouverts urbains présents dans le secteur du Vieux-Montréal. Nous proposons de pousser plus avant cette réflexion en dressant un portrait actualisé et plus détaillé de la situation. Les prochaines sections approfondiront cette question à travers une présentation des résultats propres à notre recherche.

## 5.2 Résultats de l'enquête auprès des résidents

Le questionnaire de l'enquête auprès des résidents — présenté pour référence à l'annexe C — est composé de plusieurs questions se rapportant plus largement à leur perception, à leurs pratiques d'habiter et aux enjeux vécus dans le quartier. Les résultats, généralement quantitatifs, offrent donc une perspective générale sur la qualité du milieu de vie, incluant certaines facettes qui concernent spécifiquement l'espace ouvert urbain et la densification du quartier. Toutefois, ayant été réalisée dans le contexte du projet maître intitulé *Habiter le Vieux-Montréal et ses anciens faubourgs*, l'enquête a entraîné la collecte de données d'ordre plus général qui ne sont pas toujours directement liées à l'espace ouvert urbain, ou pas nécessairement directement lié à un type d'espace ouvert particulier. Certains de ces résultats font néanmoins écho à l'usage ou à l'aspect d'un des types étudiés ou de l'espace ouvert en général, et mérite donc qu'on les relate ici. De plus, d'autres résultats présentés permettent plutôt de comprendre l'importance relative de certains sujets quand il est question de qualité du milieu de vie et de la satisfaction résidentielle. Ceux-ci sont donc plutôt discutés à titre de point de référence.

Débutant par une présentation du profil des résidents sondés, la présente section fait ensuite le sommaire des principaux résultats de l'enquête, en relevant les éléments quantitatifs et qualitatifs les plus pertinents dans le contexte de ce mémoire.

### 5.2.1 Profil des résidents sondés

L'échantillon de résidents ayant répondu à l'enquête est généralement diversifié et similaire entre les quatre secteurs du territoire d'étude. Il correspond aussi à plusieurs égards aux caractéristiques de la population telle que décrite par les données du plus récent recensement de Statistique Canada (2017), mené en même temps que notre enquête au printemps 2016. Toutefois, certaines sous-représentations et surreprésentations ont été notées. D'après les croisements que nous avons effectués, celles-ci ne semblent pas induire de biais, dans la mesure où aucune tendance particulière n'a été associée à un sous-groupe donné. La présente section dresse un

profil général des 331 résidents qui ont participé à l'enquête, en faisant une comparaison avec les données rendues disponibles par Statistique Canada. La figure 5.1 illustre la répartition des principales caractéristiques des sondés.

Notre échantillon est composé à 48,3 % de femmes et à 51,7 % d'hommes, soit une proportion relativement équivalente. Selon les données du recensement, la population du quartier était composée de 45,7 % de femmes et de 54,3 % d'hommes en 2016; à l'échelle de la région métropolitaine de recensement de Montréal (RMRM), cette distribution était plutôt de 51,2 % de femmes et de 48,8 % d'hommes (Statistique Canada, 2017).

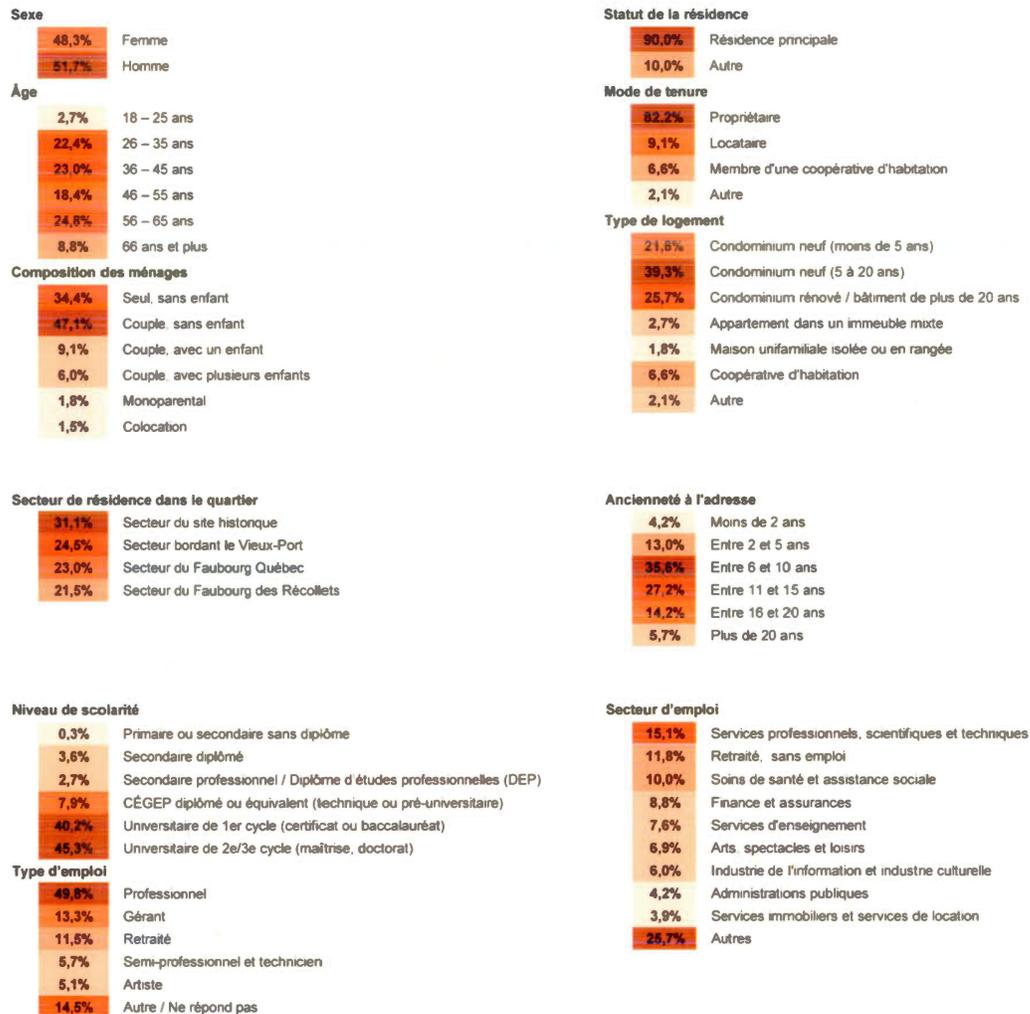


Figure 5.1 Distribution des caractéristiques générales des 331 résidents participant à l'enquête (%)

Nous notons que le profil sociodémographique du Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets diffère généralement de la moyenne montréalaise (*ibid.*). En effet, la proportion d'individus âgés de 26 à 45 ans est plus élevée dans le Vieux-Montréal : nous comptons 25,7 % de résidents âgés de 26 à 35 ans et 19,0 % de 36 à 45 ans, tandis que la population adulte de la RMRM compte respectivement 16,1 % et 16,8 % pour ces groupes d'âge. Les jeunes adultes âgés de 18 à 25 ans sont toutefois moins nombreux dans le secteur du Vieux-Montréal, comptant pour 7,4 % comparé à 14,6 % dans la RMRM. Ce fait peut être interprété par la faible proportion d'unités locatives et par le coût élevé du logement dans le Vieux-Montréal. Concernant notre échantillon, la distribution des groupes d'âge est similaire à celle de la population, hormis pour les 56 à 65 ans qui comptent pour 24,8 % de l'échantillon contre 17,0 % de la population. Avec cette surreprésentation, ces derniers constituent le groupe le plus représenté parmi les répondants.

D'après les données du recensement (*ibid.*), la population du Vieux-Montréal et ses faubourgs est majoritairement composée de ménages-solo (52,7 %) et de couples sans enfant (29,7 %). Dans notre échantillon, les personnes vivant seules sont sous-représentées (34,4 % des répondants) et les couples sans enfant sont surreprésentés (47,1 %). Il est à noter que la population de la RMRM est pour sa part principalement composée de familles avec enfants (38,5 %), tandis que les ménages-solo et les couples sans enfant comptent respectivement pour 33,0 % et 23,2 %.

La population du Vieux-Montréal est également plus scolarisée et plus active que la moyenne montréalaise (*ibid.*). En effet, 62,8 % des résidents du Vieux-Montréal et ses faubourgs détiennent un diplôme universitaire, comparé à 25,5 % de la RMRM. Aussi, 72,0 % ont un emploi, comparativement à 61,0 % de la population de la RMRM. Les répondants de l'enquête sont toutefois, en moyenne, encore plus scolarisés : nous observons en effet une importante surreprésentation de diplômés des cycles supérieurs, soit 45,3 % de l'échantillon, alors que seulement 29,7 % de la population a atteint ce niveau de scolarisation. Ceci pourrait s'expliquer par leur intérêt potentiellement plus grand pour la recherche, encourageant ceux-ci à participer davantage à ce genre d'étude.

La majeure partie des répondants de l'enquête (49,8 %) ont indiqué occuper un emploi à titre de professionnel incluant les architectes, avocats, comptables, ingénieurs, médecins et professeurs universitaires. Le deuxième type d'emploi le plus fréquent est celui des gérants (13,3 %), incluant les administrateurs, propriétaires, contremaîtres et entrepreneurs. Un peu plus de 11,5 % ont indiqué être retraités. Concernant les secteurs d'emploi, la comparaison de l'échantillon avec les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) (Statistique Canada, 2012a) — dont les données à jour ne sont pas disponibles au moment de rédiger ce mémoire —, montre que le secteur le plus populaire est celui des services professionnels, scientifiques et techniques (15,1 % de l'échantillon et 24,4 % de la population), suivi par ceux des soins de santé et assistance sociale (10,0 % de l'échantillon et 7,4 % de la population) et des finances et assurances (8,8 % de l'échantillon et 8,9 % de la population). Nous observons donc certains écarts entre l'échantillon et les données de référence disponibles.

Concernant les données relatives au lieu de résidence des répondants, nous notons qu'ils sont répartis de façon généralement homogène entre les quatre secteurs définis pour le territoire d'étude. Toutefois, selon les données du recensement, le secteur du site historique est le plus peuplé (31,1 % de l'échantillon contre 31,2 % pour la population). Le secteur bordant le Vieux-Port occupe la deuxième position (24,5 % de l'échantillon contre 16,4 % pour la population), suivi par le secteur du faubourg Québec (23,0 % contre 23,9 % pour la population) puis par celui du faubourg des Récollets (21,5 % contre 28,5 % pour la population) (Statistique Canada, 2017).

Selon les données du recensement de 2016 (*ibid.*), 56,1 % des résidents du quartier du Vieux-Montréal sont propriétaires de leur logement, comparativement à 55,7 % pour la population de la RMRM. Pour notre échantillon, 82,2 % des répondants ont indiqué être propriétaires. Cette surreprésentation peut être expliquée par l'approche principale mobilisée pour rejoindre les résidents, c'est-à-dire la prise de contact avec les gestionnaires et syndicats de copropriétés et coopératives d'habitation. Nous notons en outre que 6,6 % des répondants ont indiqué habiter dans une coopérative.

D'après les données de l'ENM (Statistique Canada, 2012a), 60,8 % des résidents du territoire d'étude ont déménagé au cours des cinq dernières années (2006-2011), alors que seulement 40,3 % de la population de la RMRM a déménagé pendant la même période. Cette importante différence peut être le résultat de la densification résidentielle rapide que connaît le quartier. Dans notre échantillon, 52,7 % des répondants ont indiqué être à la même adresse depuis moins de 5 ans. Nous notons aussi que les résidents de longue date sont largement minoritaires, les répondants n'ayant pas déménagé depuis plus de 20 ans représentant seulement 5,7 % de l'échantillon.

En ligne avec ces observations, une importante proportion des répondants de l'enquête ont indiqué habiter un condominium construit il y a moins de 5 ans (21,8 %). Toutefois, 25,7 % habitent plutôt un immeuble rénové ou construit il y a plus de 20 ans. Seulement 2,7 % des répondants vivent dans un appartement situé dans un immeuble à usages mixtes et 1,8 % dans une maison unifamiliale isolée ou en rangée.

De la sorte, l'échantillon sondé pour la recherche comprend une surreprésentation de répondants plus âgés, très scolarisés et propriétaires de leur logement. Certains biais relatifs à la perception des répondants pourraient donc teinter les données de l'enquête, notamment en ce qui a trait aux préoccupations qui toucheraient davantage les besoins des familles ou la mobilité des personnes âgées, par exemple.

### 5.2.2 Principaux résultats quantitatifs de l'enquête

Nous avons demandé aux résidents de décrire leur environnement résidentiel idéal, en classant neuf caractéristiques par ordre d'importance (voir figure 5.2). Les résultats indiquent que les caractéristiques jugées prioritaires se rapportent généralement au logement et au quartier, davantage qu'aux conditions sociales de voisinage. Les caractéristiques liées à la qualité des espaces ouverts se rapportent à l'échelle du quartier. Au dernier rang de cette catégorie, nous retrouvons les critères de la qualité de l'environnement vert et paysager et de la qualité de l'environnement culturel, patrimonial et récréatif, qui ne se sont tous deux très prioritaires que pour 29,0 % des répondants. Ils arrivent ainsi à égalité avec le critère du caractère architectural et

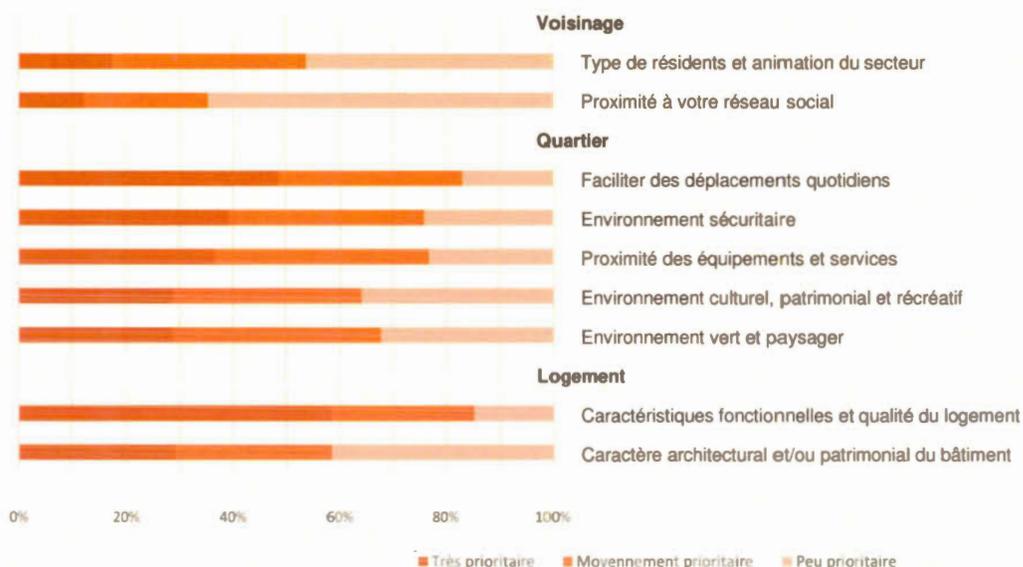


Figure 5.2 Priorisation des caractéristiques concernant l'environnement résidentiel idéal (%)

patrimonial du bâtiment. La question de la proximité des équipements et des services — incluant autant les infrastructures et espaces publics que les commerces — est jugée très prioritaire par 36,6 % des répondants; elle arrive donc au 3<sup>e</sup> rang pour cette catégorie, et au 4<sup>e</sup> rang global. Légèrement en avant, se trouve le critère de l'environnement sécuritaire, très prioritaire pour 39,3 % des répondants. Finalement, le critère le plus souvent priorisé pour le quartier est la facilité des déplacements quotidiens, très prioritaire pour 48,6 % des répondants. Cette caractéristique arrive au 2<sup>e</sup> rang global en importance, dix points derrière les caractéristiques fonctionnelles et la qualité du logement.

L'espace ouvert n'est pas défini comme tel par cette catégorisation quantitative, mais nous relevons néanmoins que la qualité de l'environnement vert et paysager demeure importante, même si elle est généralement moins prioritaire que les autres critères proposés. Aussi, bien que la qualité du logement semble être la condition première du choix résidentiel, les conditions de sécurité et permettant une mobilité aisée dans le quartier— qui se rattachent aussi à la question de la qualité de l'espace ouvert— ont une importance particulière pour les résidents sondés dans le Vieux-Montréal.

Afin d'approfondir cette question, nous avons proposé aux répondants une liste de

raisons potentielles qui auraient pu les inciter à emménager dans le quartier. Certaines rejoignent la question de l'espace ouvert (voir figure 5.3). Parmi les raisons les plus répandues, nous retrouvons « pour vivre à proximité du fleuve », proposition avec laquelle 83,4 % des répondants sont d'accord, et « pour être à proximité de services, commerces et équipements que vous fréquentez », proposition avec laquelle 53,8 % sont d'accord. En outre, la raison la plus citée est celle de la proximité au centre-ville, qui renvoie aussi à la question de l'espace réseau. D'autres raisons concernent également la mobilité et la proximité à différents services — notamment à l'offre événementielle qui se déploie dans certains espaces ouverts du quartier.

De plus, une question à réponse courte était proposée pour permettre aux répondants d'ajouter une explication complémentaire à cet égard; 66 des 331 répondants y ont inscrit une réponse. Au total, 14 d'entre eux ont mentionné l'opportunité d'habiter dans une coopérative d'habitation, et 13, différents arguments relatifs à l'investissement immobilier et au rapport qualité-prix du logement. Certaines réponses concernent

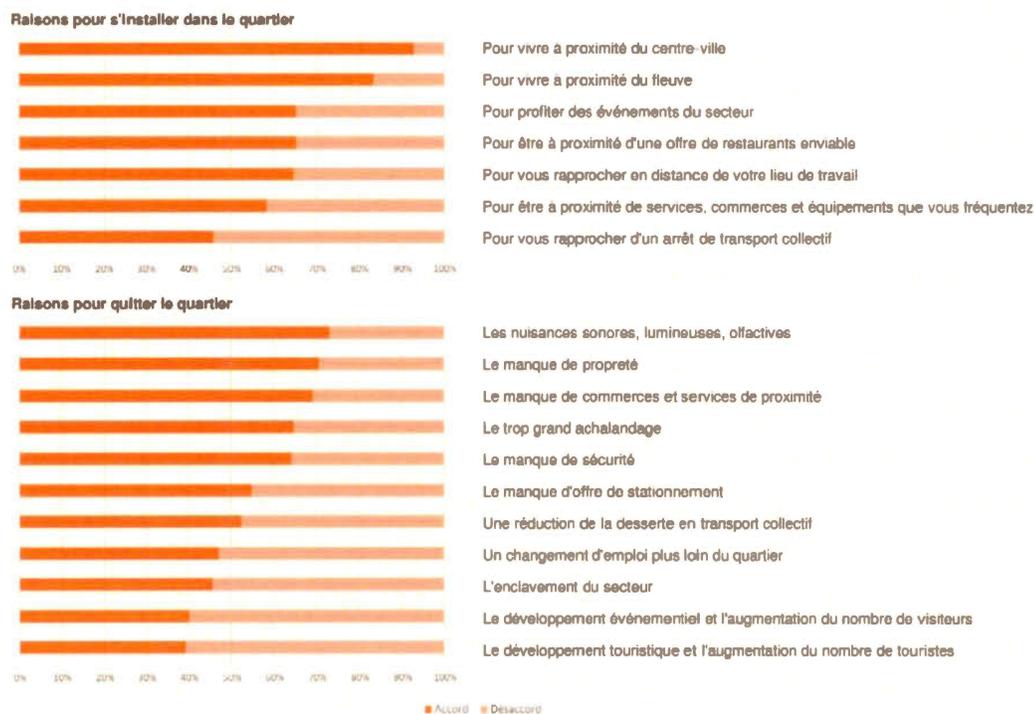


Figure 5.3 Raisons pour s'installer ou pour quitter le Vieux-Montréal pour l'ensemble des répondants (%)

davantage la qualité de l'espace ouvert urbain. Trois résidents réitèrent notamment l'importance d'habiter à proximité du fleuve. La tranquillité et la beauté du quartier, ou la qualité de vie en général, sont mentionnées par dix répondants. Dix autres invoquent la fluidité de leur réseau d'espaces ouverts en parlant de la facilité des déplacements, ainsi que de l'accès aisé à leur lieu de travail ou aux lieux et services offerts dans les environs. Enfin, un résident explique son choix comme une manière de contribuer à la réduction de l'étalement urbain, et un autre comme une solution pour éviter la circulation en se rendant au chalet les fins de semaine.

Une liste de facteurs susceptibles de les faire quitter le quartier pour habiter ailleurs a également été proposée aux répondants (voir figure 5.3). Ceux-ci ont ciblé en premier lieu certaines nuisances, notamment sonores et relatives à la propreté. La plupart des choix listés concernent surtout la mobilité et l'accès aux lieux, incluant le manque d'offre de stationnement (accord à 54,7 %), la réduction de la desserte en transport en commun (accord à 52,3 %), le changement d'emploi plus loin du quartier (accord à 47,1 %) et l'enclavement du secteur (accord à 45,6 %). D'autres choix concernent plutôt les usages et le partage de l'espace urbain — notamment de l'espace ouvert — en lien avec le trop grand achalandage (accord à 64,7 %). Par contre, les développements événementiel et touristique amenant plus de visiteurs et de touristes dans le quartier semblent problématiques dans une moindre mesure, étant respectivement identifiés comme un facteur de départ potentiel par seulement 40,2 % et 39,3 % des répondants.

Parmi les 331 répondants, 112 ont choisi de répondre à la question ouverte optionnelle leur permettant de préciser les facteurs pouvant les pousser à quitter le quartier. Plusieurs réponses ne concernent pas l'espace ouvert urbain. D'autres évoquent de manière générale certains enjeux de mobilité (24 réponses), des enjeux relatifs au besoin d'espace résidentiel et de services pour les enfants et les familles (23) ou des problèmes associés au bruit et à l'intensité des activités événementielles et touristiques (22). De manière plus spécifique à l'espace ouvert urbain, 12 réponses soulèvent le manque d'espaces verts, de verdure ou de parcs dans le quartier, et quatre répondants indiquent leur désir d'avoir une maison avec une cour ou un balcon.

Un autre thème abordé est celui de la densification urbaine où la construction d'immeubles neufs et en hauteur contribue à créer un environnement moins lumineux, trop minéral ou trop dense selon six répondants. Enfin, deux répondants expliquent être incommodés par le passage de trains sur les voies situées entre le site du Vieux-Port de Montréal et la rue de la Commune.

Dans le cadre de l'enquête, nous avons également questionné les résidents de manière spécifique sur leur perception du milieu de vie, proposant différents énoncés avec lesquels ils devaient exprimer leur niveau d'accord ou de désaccord (voir figure 5.4). En lien avec l'aspect naturel et vert du quartier, la majorité des répondants (85,8 %) ont approuvé notre énoncé statuant que le secteur du Vieux-Montréal et ses faubourgs est connecté avec le fleuve, et un peu plus de la moitié (52,0 %) ont indiqué que le quartier est minéralisé et avec peu de verdure. La plupart des énoncés

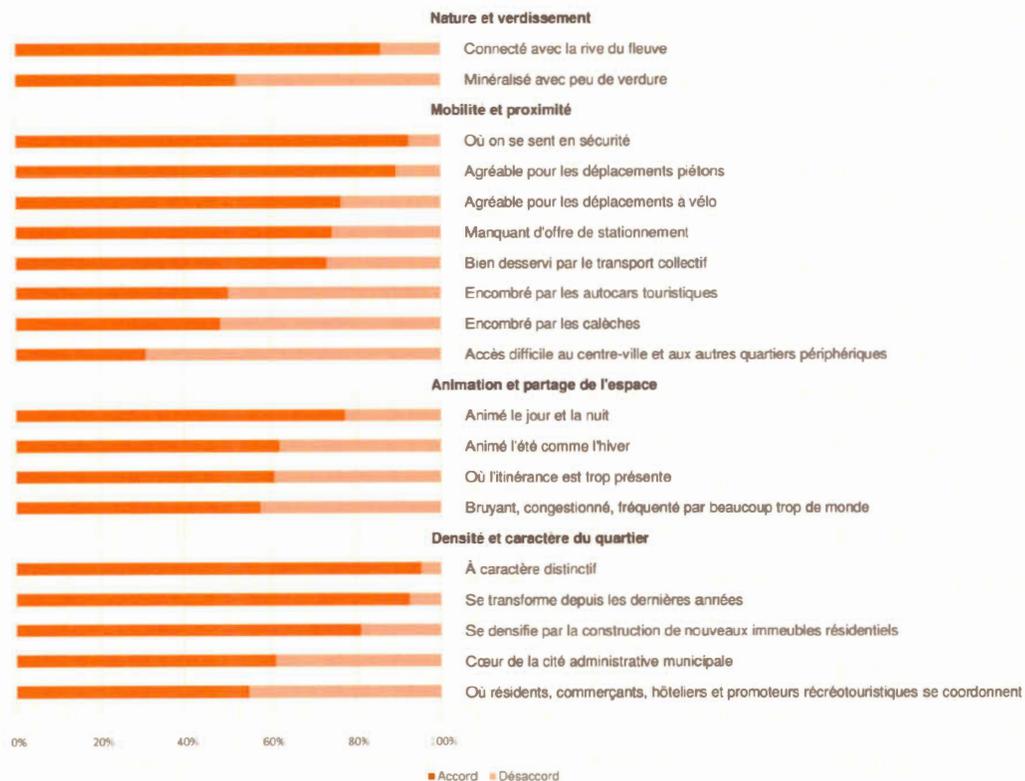


Figure 5.4 Réponses concernant la perception du milieu de vie pour l'ensemble des répondants (%)

concernent les conditions de mobilité et d'accessibilité du quartier — en appelant à la qualité des espaces ainsi qu'au rôle de l'espace réseau. À cet égard, les résidents ont affirmé que le secteur est généralement sécuritaire (92,4 %), agréable pour la circulation à pied et à vélo (89,4 % et 76,4 %) et qu'il offre un accès facile au centre-ville et aux quartiers périphériques (difficile selon seulement 30,8 %). Toutefois, l'enjeu du stationnement est mis de l'avant par 74,3 % des répondants, et le fait que les rues du quartier sont encombrées par les autocars touristiques et les calèches est reconnu par environ la moitié des répondants (respectivement 50,2 % et 48,3 %).

Parallèlement, qualifiant l'ambiance de leur quartier, les résidents décrivent le Vieux-Montréal comme étant généralement animé le jour et la nuit (77,3 %), et été comme hiver (61,9 %). Le partage de l'espace — donc des espaces publics et du réseau viaire — avec les itinérants est également reconnu par 60,7 % des répondants, et 57,4 % relèvent l'affluence dans le quartier, qu'ils jugent « bruyant, congestionné, fréquenté par beaucoup trop de monde ». Malgré le dynamisme du quartier, seulement 54,7 % des répondants estiment que les résidents, les commerçants, les hôteliers et les promoteurs d'activités récréotouristiques semblent coordonner leurs activités respectives.

En ce qui a trait à la densification et au processus qui affectent le développement de leur quartier, les énoncés proposés (voir figure 5.4) indiquent aussi que les répondants sont en très grande majorité conscients des changements en cours depuis les dernières années. En effet, 92,4 % d'entre eux considèrent que le Vieux-Montréal est un secteur en transformation, et 81,0 % affirment qu'il se densifie par la construction de nouveaux immeubles résidentiels. En ce sens, d'autres énoncés ont été proposés aux résidents afin de qualifier les interventions et aménagements récents dans le quartier. Il en ressort que seulement 61,9 % des répondants considèrent que les aménagements récents ont amélioré leur perception de l'environnement résidentiel. De plus, l'impact des nouveaux développements résidentiels semble encore plus mitigé, car seul 52,0 % des répondants considèrent qu'ils ont amélioré leur perception de l'environnement résidentiel.

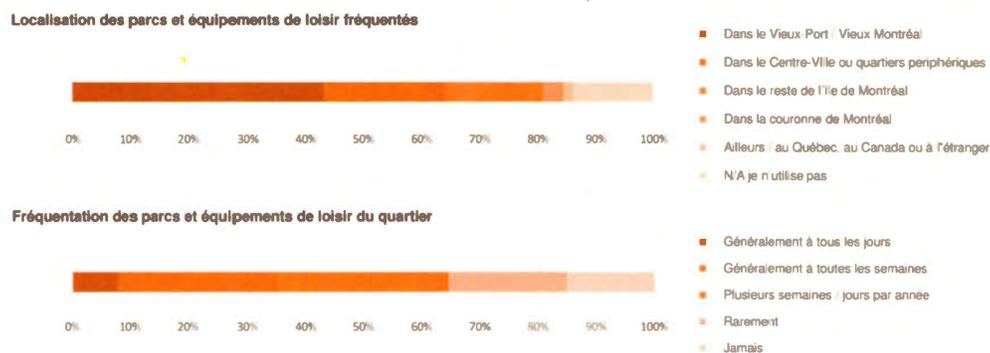


Figure 5.5 Fréquentation des parcs et équipements de loisir par l'ensemble des répondants (%)

Les répondants ont également été questionnés sur leur fréquentation de certains équipements et services publics et commerciaux. Parmi ceux-ci, un seul élément se rapporte réellement à l'espace ouvert : les parcs et équipements de loisir (voir figure 5.5). Les résultats indiquent que les parcs et équipements de loisir fréquentés par les résidents sont majoritairement localisés dans le Vieux-Port et le Vieux-Montréal (43, %), avec 21,1 % des répondants qui fréquentent plutôt ceux du centre-ville et des quartiers périphériques et tout de même 13,6 % qui affirment n'en utiliser aucun. Quant à la fréquence d'utilisation des parcs et équipements de loisir situés dans le quartier, la majorité des résidents s'y rend sur une base hebdomadaire (27,2 %) ou de façon plus espacée, plusieurs semaines ou jours par année (29,6 %). De plus, tandis que 7,9 % des répondants disent en faire une fréquentation quotidienne, 15,1 % affirment ne pas les fréquenter du tout.

Dans la même veine, le questionnaire comprenait une section à réponses courtes portant sur la fréquentation des événements prenant place dans certains espaces ouverts du quartier. Bien qu'un nombre important de répondants ait choisi de ne pas répondre à cette section optionnelle, nous observons certaines tendances. D'une part, les 209 répondants qui ont affirmé fréquenter certains événements du quartier disent les considérer comme une opportunité de divertissement (30,0 % des raisons données) correspondant à leurs intérêts (19,4 %), de bonne qualité (18,5 %) et facilement accessible en raison de leur proximité (10,6 %). Pour certains, ces événements représentent aussi une occasion de rassemblement et de rencontres (2,9 %), de sortie familiale ou entre amis (3,2 %), d'apprentissage et de découverte

(5,6 %), ou offrant la possibilité de prendre l'air ou de profiter du cadre agréable du Vieux-Montréal (6,5 %). D'autre part, les 144 répondants ayant indiqué ne pas fréquenter certains événements du quartier ont justifié leur choix en invoquant principalement leur manque d'intérêt pour les activités proposées (36,9 %), le bruit et le trop grand achalandage associés (26,3 %), ainsi que le fait que les événements qui ont cours dans les espaces du quartier affectent négativement la qualité du milieu de vie (9,0 %). En ce sens, 105 répondants sur 331 ont choisi de répondre à la question portant sur leur habitude de fuir le quartier pendant la tenue de certains événements. Ceux-ci justifient surtout ce comportement de fuite par les enjeux de bruit et d'achalandage (44,4 %) et les enjeux de circulation et de stationnement (35,2 %) causés. Notons que, pour les trois types de comportements discutés, les répondants évoquent dans l'ensemble les mêmes spectacles (feux d'artifice, concerts, Cirque du Soleil), festivals (Igloofest, Montréal en Lumière, festivals gastronomiques) et activités sportives (tour de l'île, F1, activités hivernales et nautiques), ce qui démontre les besoins et les seuils de tolérance variables des résidents interrogés.

Enfin, les répondants ont été interrogés sur leurs relations de voisinage et leurs lieux de rencontre principaux avec les voisins. Les options les plus populaires ne concernent pas l'espace ouvert (voir figure 5.6), mais nous notons que 59,2 % des résidents interrogés font des rencontres dans les aires communes de leur immeuble résidentiel, incluant les salles communautaires, salles de gym et piscine, mais aussi les cours intérieures et les terrasses partagées auxquelles ils ont accès. De plus, 31,4 % d'entre eux ont rencontré des voisins dans l'espace public ou les commerces du quartier, incluant donc des espaces ouverts présents, tandis que 7,3 % en ont rencontré lors d'événements organisés dans les espaces du quartier. Une très maigre proportion (3,9 %) affirme néanmoins ne jamais en rencontrer.

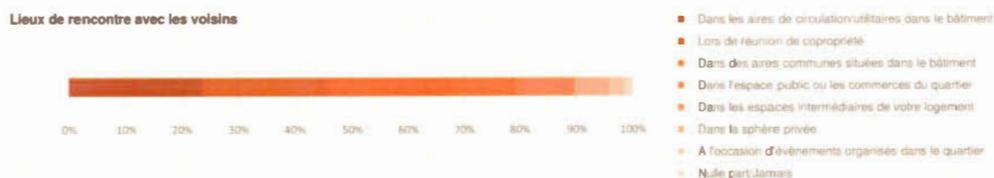


Figure 5.6 Localisation des lieux de rencontre avec les voisins pour l'ensemble des répondants (%)

### 5.2.3 Principaux résultats qualitatifs de l'enquête

En fin de questionnaire, une question ouverte optionnelle était proposée aux résidents, afin de leur permettre d'ajouter toutes recommandations spécifiques visant l'amélioration de la qualité du milieu de vie dans le Vieux-Montréal et ses faubourgs. Au total, 239 répondants sur 331 ont choisi de répondre à cette question, soit 72,2 % d'entre eux. Les données qualitatives recueillies ont été traitées à l'aide du logiciel NVivo. Les thèmes abordés sont nombreux, plutôt généraux ou hors sujet en regard de notre question de recherche. Cependant, certains touchent dans une certaine mesure aux espaces ouverts du quartier. Les réponses à cet égard discutent par exemple de quelques besoins insatisfaits, de problèmes émanant des usages de certains espaces publics, d'enjeux relevant du partage des espaces ou des rues avec d'autres usagers, ou encore de l'aménagement et de l'entretien général des lieux.

Plus de la moitié des réponses reçues (133) touchent la question générale de la promotion d'un milieu de vie de qualité. Plus précisément, 110 répondants ont mis l'accent sur la nécessité de corriger certains manques. Entre autres, plusieurs ont relevé le manque de stationnements sur rue (52 réponses) : « Le nettoyage de la rue Sainte-Hélène les lundis, mardis, jeudis et vendredis est un réel calvaire, [...] c'est terrible pour trouver une place » (Rép#632, résident du secteur du site historique depuis 6 mois à 2 ans, âgé de 26 à 35 ans, en couple, sans enfant). En outre, certaines réponses concernent le manque d'espaces et de services pour les familles (15 réponses), incluant de garderies et d'écoles, mais aussi de parcs pour enfants (4 réponses).

D'ailleurs, 38 réponses discutent spécifiquement de l'aménagement des parcs et espaces publics. Parmi celles-ci, cinq font mention du besoin de parcs à chiens dans le quartier : « Il n'y a aucun parc à chiens bien qu'il y ait de nombreux endroits qui seraient propices à l'instauration d'un parc » (Rép#443, résident du secteur du site historique depuis 6 mois à 2 ans, âgé de 18 à 25 ans, seul, sans enfant). Plusieurs réponses (27) discutent plutôt du manque général d'espaces verts ou revendiquent des actions pour le verdissement du quartier : « De la verdure! c'est chaud, c'est sec ce quartier... il faut verdir (ou du moins ne pas couper les arbres pour bâtir des

condos...) » (Rép#284, résidente du secteur bordant le Vieux-Port depuis 6 à 10 ans, âgée de 26 à 35 ans, en couple, sans enfant). Si plusieurs sont préoccupés par les îlots de chaleur, d'autres questionnent plutôt le manque d'entretien et de propreté des rues et espaces existants (38 réponses), ou encore déplorent certaines conditions d'aménagement : « Aménager le parc du belvédère du Chemin-qui-Marche situé au bout de la rue de la Commune Est avec des arbustes et non des grands arbres pour bloquer la vue des résidents sur le fleuve » (Rép#068, résident du secteur bordant le Vieux-Port depuis 2 à 5 ans, âgé de 56 à 65 ans, en couple, sans enfant).

Outre la question des manques à combler, 28 répondants parlent de la convivialité et de la vie de quartier, demandant par exemple des « occasion[s] pour que les résidents se rencontrent » (Rép#576, résidente du secteur du site historique depuis 2 à 5 ans, 36 à 45 ans, en couple, avec un enfant) ou « se réunissent [dans] des activités social[es;] une vraie vie de quartier quoi! » (Rép#194, résidente du secteur du site historique depuis plus de 20 ans, âgée de 46 à 55 ans, en couple, sans enfant). D'autre part, 20 répondants revendiquent surtout un développement plus harmonieux entre les différents usages du quartier, afin de laisser place aux besoins des résidents : « [des] espaces verts paisibles et non utilisés pour des activités ou événements » (Rép#630, résidente du secteur du site historique depuis 2 à 5 ans, âgée de 46 à 55 ans, en couple, sans enfant). Par ailleurs, d'autres questionnent spécifiquement l'usage et l'aménagement du site du Vieux-Port de Montréal, demandant son « développement [...] comme un lieu vert, pas trop bruyant, propice à la relaxation sur bord de fleuve... plutôt qu'en un lieu de foires! » (Rép#630, résident du secteur bordant le Vieux-Port depuis 6 à 10 ans, âgé de 56 à 65 ans, seul, sans enfant).

En ce sens, les commentaires les plus fréquents (170) portent sur les nuisances observées dans le quartier, incluant majoritairement les importants problèmes de circulation — surtout en voiture, mais aussi à pied ou à vélo — (60 réponses) et de congestion du réseau viaire (32 réponses) vécus au quotidien et durant les périodes d'affluence touristique et événementielle. Le désir de plus de quiétude, ainsi que les problèmes de bruit résultant de la cohabitation des résidents avec les visiteurs ou de

la fonction résidentielle avec la fonction événementielle du quartier, sont aussi évoqués dans plusieurs réponses (50 réponses) : « C'est insensé d'être assis sur son balcon face au fleuve et de devoir rentrer chez soi tellement c'est bruyant! [...] » (Rép#091, résident du secteur bordant le Vieux-Port depuis 2 à 5 ans, âgé de 56 à 65 ans, en couple, sans enfant); « Beaucoup de circulation et de cris le soir. À la sortie des bars, c'est très bruyant. Les gens ne respectent pas que c'est un quartier résidentiel » (Rép#574, résidente du secteur du site historique depuis 2 à 5 ans, 26 à 35 ans, seule, sans enfant).

Un autre enjeu de cohabitation soulevé est celui du partage de l'espace public — de la rue et des parcs — avec les itinérants, situation rapportée dans 21 réponses : « porter une attention au phénomène d'itinérance qui ne cesse de croître et de nuire à la qualité de vie du secteur » (Rép#096, résident du faubourg Québec depuis 6 à 10 ans, âgé de 46 à 55 ans, en couple, sans enfant).

Un total de 82 résidents affirme que l'enjeu qu'ils soulèvent est la conséquence d'un problème de gouvernance ou de gestion, relatif notamment à des questions de cadre réglementaire (60 réponses), de suivi et de mise en œuvre (18 réponses) ou encore de manque de vision concernant le développement et la densification du quartier :

Les tours à condos sont d'une laideur. C'est honteux. Trop de latitude est laissée aux promoteurs qui détruisent comme ils veulent pour construire des horreurs. La politique d'urbanisme est vraiment affligeante dans le quartier. C'est probablement cette absence de vision à long terme qui me fera quitter ce quartier détruit sous mes yeux depuis que je m'y suis installée. Très déçue globalement par la politique de la ville et son absence de vision (Rép#259, résidente du secteur bordant le Vieux-Port depuis 6 à 10 ans, âgée de 36 à 45 ans, seule, sans enfant).

Plusieurs réponses (58) appellent à l'action de parties prenantes — de la Ville de Montréal (23), des promoteurs immobiliers ou des forces de l'ordre — afin de corriger des problèmes vécus notamment dans les espaces ouverts de leur quartier. Nombre de résidents revendiquent des interventions de gestion (88) ou liées à l'aménagement (44) pour corriger les situations mises en lumière. Au total, 77 des 239 répondants à cette question ouverte accompagnent leur critique d'une proposition de solution qui

selon eux permettrait de régler la situation observée ou d'améliorer la qualité de leur milieu de vie.

L'ensemble de ces thèmes ont été plus abondamment discutés par les répondants lors des entretiens semi-dirigés, et permettent de mieux comprendre le lien établi entre les enjeux mentionnés et le rôle de l'espace ouvert ou l'effet de la densification urbaine. Les échanges réalisés permettent d'approfondir les réflexions des résidents et de nuancer leur propos, offrant donc une compréhension plus fine de la perception qu'ont les résidents de leur milieu de vie. Ainsi, si la mention de ces thèmes par plusieurs répondants de l'enquête confirme que ces questions sont importantes, nous en ferons état de manière plus détaillée à la section suivante.

### 5.3 Résultats des entretiens semi-dirigés auprès des résidents

Comme expliqué au chapitre 3, les entretiens semi-dirigés ont été structurés autour de trois thèmes principaux, soit la densification résidentielle, le développement touristique et événementiel et les grands projets d'aménagement. Abordés à l'aide de questions ouvertes — formulées dans le guide d'entretien présenté à l'annexe D —, ces thèmes ont permis aux résidents d'exprimer plusieurs dimensions relatives à la qualité du milieu de vie. Cette section fait la présentation des principaux résultats qui concernent spécifiquement la perception des résidents quant à l'espace ouvert et quant au phénomène de densification du Vieux-Montréal et ses faubourgs. À la suite de la présentation du profil des interviewés, les résultats pertinents à notre recherche sont discutés pour chaque type d'espace ouvert défini.

#### 5.3.1 Profil des résidents interviewés

Parmi les répondants ayant participé à l'enquête, 20 résidents ont été sélectionnés à l'aveugle afin de réaliser un entretien en profondeur. Comme mentionné dans l'explication des méthodes de recherche au chapitre 3, l'échantillon pour les entretiens a été constitué de manière à obtenir l'éventail de caractéristiques le plus varié possible.

Ainsi, comme l'exprime en détail la compilation des caractéristiques des participants à la figure 5.7, les résidents interviewés présentent des profils diversifiés, bien que certaines caractéristiques s'avèrent plus fréquentes. En effet, la répartition en termes de sexe et de secteur de résidence dans le quartier est généralement équitable, tandis que tous les groupes d'âge sondés sont représentés, mais avec un plus grand nombre



Figure 5.7 Distribution des caractéristiques générales des 20 résidents participant aux entretiens (effectif)

de répondants issus du groupe des 46-55 ans. En ce qui a trait à la composition des ménages, nous avons fait en sorte de retenir certaines familles avec enfants : au total, trois résidents respectivement en couple avec un enfant, en couple avec plusieurs enfants ou à la tête d'une famille monoparentale ont pu être rencontrés pour un entretien. Les autres répondants sont seuls ou en couple, sans enfant; rappelons que ces deux derniers types de ménage représentent 83,9 % de la population du quartier selon les données du dernier recensement de Statistique Canada (2017).

Nous avons tâché de retenir des répondants avec différents niveaux de scolarité. Toutefois, étant donné que l'échantillon de répondants de l'enquête était composé à 85,5 % de diplômés universitaires, seulement quatre résidents sans un tel diplôme ont pu être rencontrés pour un entretien. De même, 82,2 % des répondants de l'enquête étant propriétaires, nous avons en outre pu mobiliser seulement un locataire et trois membres d'une coopérative d'habitation pour la conduite d'un entretien.

Les autres données recueillies et présentées à la figure 5.7 ont été compilées sur la base des discussions tenues lors de l'entretien. Ainsi, l'ancienneté à l'adresse et le type de logement occupé ont été précisés d'après les discussions avec les résidents. De même, nous avons pu ajouter des informations relativement à la propriété d'un espace de stationnement privé, ainsi que sur les adresses antérieures des résidents. Il est à noter que quatre répondants ont indiqué avoir déjà habité une ou deux autres adresses dans le quartier, dans les années 1980, 1990 ou 2000; malgré l'occupation plus récente de leur adresse actuelle, ceux-ci ont alors pu témoigner d'une expérience résidentielle de plus longue date.

Concernant le précédent lieu de résidence hors Vieux-Montréal, la compilation montre que la majorité des résidents rencontrés (12) habitaient d'autres quartiers centraux de Montréal — ce qui n'est pas sans rappeler le constat de l'étude du RCUM qui concluait à une population résidente à « la recherche d'une nouvelle urbanité » et « indifféren[t]e face au mode de vie proposé par les banlieues » (Grenier *et al.*, 1983, p. 101). Parmi ces quartiers centraux, nous comptons entre autres la Cité du Havre, Le Plateau-Mont-Royal, Hochelaga-Maisonneuve, Villeray, Verdun et Notre-Dame-de-Grâce. Ces résidents vivaient généralement dans un appartement ou un condominium,

hormis pour une personne qui vivait dans une maison unifamiliale à Outremont. Parmi les autres, trois habitaient une banlieue de l'île de Montréal, de la Rive-Nord ou de la Rive-Sud : les Montréalais étaient locataires d'un appartement ou encore propriétaires d'un condominium ou d'un triplex résidentiel, tandis que les résidents de la couronne métropolitaine vivaient dans des maisons unifamiliales, généralement jusqu'au départ de leurs enfants.

Enfin, nous avons demandé des précisions relatives à leur niveau réel d'engagement envers le quartier. Nous notons que huit des 20 résidents interviewés n'ont déclaré aucun engagement citoyen récurrent, et qu'un s'est dit impliqué, mais seulement dans le cadre de son emploi. En outre, cinq résidents ont affirmé être impliqués à l'échelle de leur immeuble résidentiel, c'est-à-dire dans le syndicat de copropriété ou avec les membres de la coopérative. Un seul répondant est un membre actif de l'Association des résidents du Vieux-Montréal (ARVM), tandis que trois ont expliqué avoir participé à des consultations publiques relatives à des projets du quartier ou avoir voté lors de référendums sur les hauteurs des nouveaux immeubles en construction. Enfin, deux ont fait mention d'activités de mobilisation citoyenne particulières : une de ces activités vise à favoriser l'accessibilité universelle dans le quartier, tandis que l'autre s'est déployée dans le contexte d'un regroupement des résidents contre un commerce duquel émanaient des nuisances en termes de bruit et d'affluence nocturnes.

### 5.3.2 Principaux résultats des entretiens semi-dirigés

Les résultats des entretiens, dégagés à l'aide d'une analyse de discours réalisée avec le logiciel NVivo, sont de nature qualitative, et portent sur une variété de thèmes. Afin d'explorer les différents sujets abordés par les résidents interviewés, les sous-sections qui suivent regroupent les interventions portant respectivement sur chacun des six types d'espaces ouverts urbains définis dans le cadre conceptuel du chapitre 2. Les éléments rapportés sont synthétisés de manière à se concentrer sur les éléments pertinents pour notre étude, c'est-à-dire les thèmes qui touchent à la présence, à l'accessibilité, à l'aménagement, aux usages, à la gestion et à la transformation des

espaces ouverts et du milieu de vie, notamment dans un contexte de densification urbaine.

#### 5.3.2.1. Perception des milieux naturels et grands équipements naturels urbains

Le milieu naturel le plus discuté par les résidents dans les entretiens est le fleuve Saint-Laurent. Longeant la frontière sud du quartier, ce cours d'eau majeur est mentionné par chacun des 20 résidents rencontrés. Le fleuve ressort comme un facteur d'attrait et de satisfaction résidentielle important pour la qualité de vie :

si je suis venue à l'adresse où je suis, qui se trouve au front devant la marina puis devant une ouverture magnifique sur le fleuve... c'est parce que, c'est à peu près... c'est « le » seul endroit dans le centre-ville de Montréal où il y a un accès au fleuve de cette nature-là! (Rép#450, résidente du faubourg Québec depuis 6 à 10 ans, âgée de 66 ans et plus, seule, sans enfant).

Le contact au fleuve est ainsi défini comme un élément contribuant au caractère distinctif du quartier : « Surtout le fait qu'on est au bord de l'eau pis que... je pense qu'on n'est pas juste un centre-ville quelconque » (Rép#184, résidente du faubourg des Récollets depuis 2 à 5 ans, âgée de 26 à 35 ans, en couple, sans enfant). C'est aussi un vecteur d'appartenance et d'une volonté de rester dans le quartier. Réfléchissant sur l'éventualité de quitter le quartier, deux résidents insistent sur l'attrait du fleuve, par exemple en se rappelant : « Y'a quelqu'un qui m'a dit : "Bin, c'est comme vivre dans une carte postale!" Bin, ouais... (rires) Je peux pas dire : "Je ne veux plus vivre dans une carte postale", là! » (Rép#029, résidente du faubourg Québec depuis 2 à 5 ans, âgée de 56 à 65 ans, seule, sans enfant).

La question de la vue sur le fleuve est mise de l'avant par 13 répondants, tandis que celle de l'accès aux berges est soulevée par 14 d'entre eux. Dans l'ensemble, les abords du fleuve, incluant le site du Vieux-Port et les rives du canal de Lachine, sont grandement appréciés et fréquentés par les résidents pour se promener, courir, faire du vélo et se détendre. L'aménagement des espaces riverains est donc particulièrement important, notamment afin de maximiser l'accès aux berges que plusieurs jugent insuffisant. En ce sens, les grands projets d'aménagement sont cités par la plupart des résidents comme une manière d'améliorer le contact au fleuve :

[Pour le quai Alexandra] ils ont inclus des descentes en herbes plus au niveau de l'eau. C'est une lacune vraiment, parce que la ville est plus haute que le fleuve. On est comme 10 mètres au-dessus de l'eau. Tsé, on n'a pas un réel accès au fleuve (Rép#493, résident du faubourg des Récollets depuis moins de 2 ans, âgé de 18 à 25 ans, seul, sans enfant).

Par ailleurs, les activités nautiques, les traversiers et les bateaux de croisières accessibles à la marina et depuis les quais semblent pour eux une occasion d'optimiser l'expérience et de mettre en valeur la relation au fleuve.

Les rives, et les promenades qui les longent, s'inscrivent généralement comme un lieu d'évasion. À cet égard, le site du Vieux-Port est un espace dont les résidents veulent garder le caractère vert, plus naturel et contemplatif :

ça fait partie dans le fond des [...] grands lieux de destination. Parce que c'est l'endroit où on a accès au fleuve finalement, alors ça attire beaucoup. Mais y'a différentes façons d'aménager le site, et dans le réaménagement il faudrait conserver des espaces verts, parce je pense que [les Montréalais et les résidents] souhaitent des espaces verts, et pas des espaces artificialisés, pour déambuler (Rép#043, résidente du secteur bordant le Vieux-Port depuis 11 à 15 ans, âgée de 66 ans et plus, seule, sans enfant).

Par ailleurs, les résidents soulèvent aussi que le caractère insulaire de Montréal, le lien historique de la ville avec son fleuve, ainsi que la Promenade du Vieux-Port devraient être rehaussés par des aménagements plus attractifs en termes d'esthétique, d'activités et de détente.

En ce sens, l'ensemble des résidents rappelle que la mise en valeur du fleuve est bénéfique à la création d'une vitrine qui soit profitable aux résidents et aux touristes, en plus de répondre aux objectifs de développement de la Ville, des promoteurs immobiliers et de la SIC qui gère le site du Vieux-Port. Toutefois, la majorité déplore les orientations de développement très touristiques et événementielles qui prennent forme dans les espaces riverains du fleuve et qui génèrent des conflits entre les visions pour le quartier et avec les besoins des résidents :

pour moi c'est pas une orientation de développement qui est valable pour cette zone-là. [...] Il me semble que... le fleuve Saint-Laurent est un des plus importants fleuves au monde. On n'aurait pas quelque chose d'intéressant à dire à ce sujet-là? À voir? À faire? Au lieu de faire une Grande Roue? Pis un Zipline?

(Rép#450, résidente du faubourg Québec depuis 6 à 10 ans, âgée de 66 ans et plus, seule, sans enfant).

Ainsi, l'événementiel et l'animation touristique sont ciblés comme une composante majeure orientant l'aménagement des berges, et entrant souvent en contradiction avec la volonté de calme, de verdissement et d'aménagements plus connectés au fleuve. Par ailleurs, ces orientations poussent les résidents à fuir certains espaces riverains qui sont pourtant très fréquentés durant les périodes moins touristiques :

C'est un charme l'hiver, là! En tout cas, c'est tranquille, on a accès au fleuve, c'est calme. Je veux dire [...] l'été c'est l'enfer. [...] À cause des problèmes de circulation, les problèmes de bruit, les problèmes de gestion des travaux [...] puis les touristes aussi l'été (Rép#252, résident du faubourg Québec depuis 16 à 20 ans, âgé de 46 à 55 ans, en couple, sans enfant).

Parallèlement, le mont Royal est également cité, même si dans une moindre mesure, en tant que milieu naturel apprécié par les résidents. Une résidente mentionne la perspective sur la montagne, visible depuis le quartier, et un autre affirme s'y rendre parfois depuis chez lui pour courir dans les sentiers. De plus, quatre répondants évoquent le projet de Promenade Fleuve-Montagne, alors annoncé, mais pas encore dévoilé par la Ville. Ce projet est attendu par trois d'entre eux comme un parcours vert qui favorisera le lien entre ces deux milieux naturels principaux du centre-ville, mais une résidente plus informée en parle plutôt comme d'un parcours surtout culturel qui sera favorable à une appropriation de la ville par les citoyens.

Enfin, la question des espaces naturels est soulevée, directement ou indirectement, par cinq résidents qui déclarent aussi posséder un chalet. Parmi eux, quatre disent s'y rendre habituellement tous les week-ends, notamment pour fuir l'animation du quartier :

ça j'avoue des fois que c'est un mixte, à un moment donné, qu'on est contents d'avoir un chalet, pour s'évader un peu. [...] c'est tout le temps le fun, mais... c'est sûr que j'aime mieux monter au chalet, pis aller jouer... dans le bois (rires) (Rép#145, résident du secteur du site historique depuis 6 à 10 ans, âgé de 36 à 45 ans, en couple, avec un enfant).

Le cinquième n'y va pas chaque semaine, mais affirme toutefois s'échapper régulièrement du quartier vers des destinations de plein air :

J'aime bien skier, j'aime beaucoup ce qui est à Bromont! Mais j'ai aussi pas mal skié en Europe et puis j'aime bien avoir le plaisir d'aller au soleil pendant l'hiver! [...] Mais c'est comme beaucoup d'endroits! Je veux dire [...] Les endroits sont agréables quand vous avez les moyens de vous en échapper! (Rép#203, résident du secteur du site historique depuis 6 à 10 ans, âgé de 46 à 55 ans, en couple, sans enfant).

Ceci dit, un autre résident témoigne aussi de son besoin de fuir la ville pour se retrouver en nature, mais explique que la présence voisine du fleuve le satisfait souvent :

d'un côté tu vois l'eau, pis de l'autre côté tu vois le centre-ville! Pour moi je trouve ça génial. Je suis un gars de ville, mais faut que je m'éloigne; faut que je me sauve en campagne plusieurs fois par année. Faque des fois, 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. J'adore le béton, mais ça me prend du vert pis de l'eau aussi. Alors je trouve que j'ai un peu des deux en habitant où est-ce que j'habite dans le moment (Rép#452, résident du faubourg des Récollets depuis plus de 20 ans, âgé de 46 à 55 ans, seul, sans enfant).

Notons que le type d'espace ouvert des milieux naturels et grands équipements naturels urbains est discuté dans plusieurs sections des entretiens. Toutefois, d'après le palmarès des questions contenant le plus grand nombre de citations à ce sujet, c'est en réponse aux questions portant sur le développement touristique et événementiel et sur les grands projets d'aménagement que les occurrences sont les plus grandes. De plus, si la moitié des résidents (10) en ont aussi parlé dans l'introduction, en relevant les avantages d'habiter le quartier et en parlant de la qualité de vie en général, aucune question du thème portant sur la densification résidentielle ne figure parmi les dix questions les plus discutées pour ce type. Les résidents ne semblent donc pas faire un lien important entre la qualité du milieu de vie dans le Vieux-Montréal, le phénomène de densification résidentielle et l'accès aux milieux naturels et grands équipements naturels urbains. Deux résidents mentionnent toutefois qu'il est important de protéger l'accès et les vues vers le fleuve et la montagne face aux pressions du développement immobilier, tandis qu'une résidente rappelle que le fleuve et sa vue sont justement mobilisés comme facteurs attractifs et d'évasion par certains développeurs : « "Solano, les vacances à l'année!" (rires) [...]

Oui, c'est ça! C'est ça la phrase! Le concept! » (Rép#327, résidente du faubourg Québec depuis 2 à 5 ans, âgée de 26 à 35 ans, seule, sans enfant).

#### 5.3.2.2. Perception des parcs intra-urbains et espaces publics

La catégorie des parcs intra-urbains et espaces publics est celle qui est le plus largement discutée par les résidents interviewés. Un accent important est mis dans les discours sur la question de l'aménagement de ces parcs et espaces publics, concernant la qualité de plusieurs espaces existants, ainsi que les manques identifiés et les potentialités qui pourraient être exploitées. En outre, quelques contradictions et tensions sont soulevées par rapport aux orientations de développement et aux usages qui se déploient dans les espaces du quartier, le tout limitant la satisfaction des besoins et aspirations des résidents.

La question de la fréquentation des lieux du quartier est grandement discutée par les répondants. Ceux-ci citent différents espaces, en relevant leur localisation et les opportunités offertes par leur aménagement. Le site du Vieux-Port est l'espace le plus souvent mentionné, et aussi le plus fréquenté par l'ensemble des résidents, tous secteurs confondus :

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. Ça, je pense que c'est les gros éléments de la qualité (Rép#043, résidente du secteur bordant le Vieux-Port depuis 11 à 15 ans, âgée de 66 ans et plus, seule, sans enfant).

En plus d'offrir un environnement beau, sécuritaire et propice à la promenade et à la détente, il est le lieu d'une variété d'activités et d'ambiances, changeantes au fil des saisons; cet aspect est apprécié mais soulève aussi quelques nuances dont nous parlerons plus loin.

Plusieurs autres parcs et espaces publics sont mentionnés, incluant la place Jacques-Cartier, considérée généralement comme un noyau touristique et d'animation duquel émane une image de faible qualité qui correspond peu aux résidents. La place d'Armes, le square Victoria, le square des Frères-Charon, le

square Dalhousie et, surtout, le belvédère du Chemin-qui-Marche sont des lieux qui sont nommés et souvent présentés comme satisfaisants et attirants. Par contre, ces espaces ne semblent pas très fréquentés par les résidents, selon certains :

je dirais que c'est « un petit peu triste », entre guillemets, mais me semble que les propriétaires ne profitent pas nécessairement de ce qu'il y a de disponible [...] La majorité des espaces, y'a jamais personne qui les utilisent! (Rép#327, résidente du faubourg Québec depuis 2 à 5 ans, âgée de 26 à 35 ans, seule, sans enfant).

Néanmoins, plusieurs manques à combler sont identifiés par les résidents. Certains tentent de les combler en se rendant dans d'autres quartiers, incluant Griffintown. Un des manques les plus criants semble celui des espaces dédiés aux enfants :

quand t'es en banlieue, t'as des parcs [...] pis ils jouent dans la cour! C'est pas ça, ici, là. C'est tout des condos. Tu peux pas jouer dans la cour : y'en a pas de cour. Alors, tu vas-tu jouer sur le trottoir, pis une auto va arriver pis, tsé? Ça prend, des endroits, pour les enfants, les plus jeunes, pis un petit peu plus vieux (Rép#082, résident du faubourg des Récollets depuis 16 à 20 ans, âgé de 66 ans et plus, en couple, sans enfant).

La présence de quelques parcs pour enfants est identifiée, notamment celui du quai de l'Horloge. Toutefois, ces jeux pour enfants d'âge préscolaire ne satisfont pas les besoins des parents, ni des grands-parents qui vivent dans le quartier. Une résidente explique voir une différence importante entre le Vieux-Montréal et les autres quartiers de Montréal et de la banlieue, où l'on retrouve beaucoup d'aménagements et d'activités dédiées aux enfants, aux familles, et même aux mères en congé parental : « fallait que j'aille à Pointe-Saint-Charles, Griffintown, Westmount, Le Plateau pour trouver des activités, parce qu'il [...] y a aucun cardio-poussette » (Rép#221, résidente du secteur bordant le Vieux-Port depuis 6 à 10 ans, âgée de 36 à 45 ans, en couple, avec plusieurs enfants). Dans un autre ordre d'idée, le manque de parc à chiens est relevé par plusieurs résidents, qui notent que les propriétaires doivent se rendre dans d'autres quartiers ou utiliser les parcs de manière illégale pour combler leurs besoins. Toutefois, plusieurs résidents se disent satisfaits des possibilités de promenade avec leur animal de compagnie qui sont offertes par le quartier et le site du Vieux-Port. Par contre, bien que certains semblent l'utiliser à cette fin, un résident rappelle que « techniquement t'as pas le droit d'en avoir [de chien] sur la Promenade. Comme

t'as pas le droit d'avoir de vélo. Mais c'est pas tellement réglementé, ça. Ou appliqué, plutôt » (Rép#452, résident du faubourg des Récollets depuis plus de 20 ans, âgé de 46 à 55 ans, seul, sans enfant).

La dimension temporelle apparaît dans les discours en rapport avec les projets en cours ou réalisés dans le passé récent. Certains comparent aussi la qualité du milieu de vie avec le moment de leur arrivée dans le quartier, voire en parlant de l'état des lieux lorsqu'ils habitaient à une autre adresse dans les années 1980 et 1990. Les grands projets sont ainsi cités comme occasion pour faire des aménagements de qualité, qui sont beaux, et qui permettraient de combler les besoins des résidents :

C'est sûr que je vais être très contente quand ils vont réaménager la Promenade [du Vieux-Port]... de toute façon je me promène, mais je vais l'apprécier davantage! Logiquement, tous les projets sont pour améliorer, donc [...] c'est sûr que ma qualité de vie s'améliore. Dans le sens que, c'est plus agréable de se promener dans un endroit où on voit des belles choses (Rép#142, résidente du secteur du site historique depuis 6 à 10 ans, âgée de 56 à 65 ans, seule, sans enfant).

Toutefois, si les manques sont parfois comblés par les projets réalisés, d'autres sont perpétués ou même créés, dans la mesure où ces projets visent surtout à supporter les orientations de développement touristique, événementiel et commercial promues par les promoteurs, la Ville et d'instances : « il y a toujours un intérêt économique à faire passer, comme, le touriste [...] La vitrine de Montréal à l'international avant les résidents! » (Rép#596, résident du faubourg des Récollets depuis moins de 2 ans, âgé de 18 à 25 ans, en couple, sans enfant). En ce sens, selon les résidents, l'attractivité et la création d'une vitrine pour la ville se posent comme argument central de l'aménagement des parcs et espaces publics du quartier. Bien qu'il ne soit pas nécessairement contradictoire avec les besoins des résidents, cet objectif amène une certaine tension, ou du moins des questions quant aux priorités de développement et à la place qu'occupent les résidents dans le Vieux-Montréal.

À cet égard, l'événementiel est un thème central en ce qui a trait aux parcs et espaces publics. Beaucoup d'espaces servent en fait à des événements destinés aux touristes et visiteurs, demandant alors une certaine cohabitation entre les usagers et les usages du quartier. La plupart des résidents soulèvent des nuisances qui découlent du

développement touristique et événementiel, dont certaines concernent l'espace ouvert. Le bruit des événements requiert d'une part des mesures de mitigation, mais quelques résidents questionnent surtout les aménagements trop minéralisés qui amplifient et propagent le son. En même temps, l'intensité des usages touristiques et événementiels dans le quartier nécessiterait un support accru pour permettre une propreté et un entretien suffisant des parcs et espaces publics : « l'entretien est aussi déficient, [...] la propreté est déficiente dans le Vieux-Montréal, et c'est lié au fait bien sûr qu'il y a beaucoup de touristes, les gens qui viennent » (Rép#096, résident du faubourg Québec depuis 6 à 10 ans, âgé de 46 à 55 ans, en couple, sans enfant). De plus, la congestion et le trafic s'inscrivent comme des contre-effets des événements et des choix d'aménagement : pour plusieurs, l'inclusion de stationnements sur le terrain du Vieux-Port amplifie ce problème. Dans l'ensemble, nous notons ici qu'une dimension temporelle se dégage des discussions, puisque les résidents remarquent une intensification du développement touristique et événementiel et une aggravation de certains enjeux si rattachant.

Malgré tout, plusieurs activités touristiques déployés dans les parcs et espaces publics du quartier sont appréciées et fréquentées par les résidents : « y'a énormément d'événements, pis c'est le fun. Tous les événements d'envergure internationale de Montréal sont à proximité à pied » (Rép#596, résident du faubourg des Récollets depuis moins de 2 ans, âgé de 18 à 25 ans, en couple, sans enfant). L'accès aisé à ces événements locaux leur permet notamment de s'y rendre à leur gré, sans impliquer de long voyage ni d'y rester de longues heures et pendant les périodes les plus achalandées. Cependant, malgré la variété de l'offre qui plaît à certains des répondants, la plupart d'entre eux expliquent que les animations correspondent moins aux résidents, qui ne se sentent pas comme le public cible ou qui déplorent le prix relativement élevé, par exemple, de l'accès à la patinoire du Vieux-Port. Par ailleurs, la répétition des événements au fil des semaines et des années les rend d'autant moins attirants pour les résidents : « une fois qu'on les a vu quelques fois [...] on les a presque tous vus! Pis les feux d'artifice aussi, on n'en peut plus » (Rép#096, résident du faubourg Québec depuis 6 à 10 ans, âgé de 46 à 55 ans, en couple, sans enfant).

Les touristes, et les visiteurs en général, sont mis de l'avant par plusieurs résidents comme le groupe d'usagers le plus important avec lequel les parcs et espaces publics sont partagés. À cet égard, leur présence dans le quartier est vue d'un plutôt bon œil, car ils contribuent à rendre le quartier animé et convivial. Tandis que l'intérêt des touristes conforte un sentiment de fierté chez plusieurs des résidents interrogés, leur présence crée des ambiances agréables et des occasions de rencontre dans plusieurs espaces :

c'est même super agréable, tsé, pis on en a croisé même sur... la Promenade du Vieux-Port, là? Tsé, où on va s'installer pis on se fait un pique-nique, pis ma petite, elle joue avec un paquet d'enfants que, c'est des gens qui étaient venus d'ailleurs, pis ils viennent passer du temps là. C'est super agréable. Y'a pas de stress, là (Rép#145, résident du secteur du site historique depuis 6 à 10 ans, âgé de 36 à 45 ans, en couple, avec un enfant).

Toutefois, leur concentration surtout dans les lieux de la partie centrale du quartier — due aux événements et aux orientations de développement — est généralement dissuasive à la fréquentation pendant la haute saison. En conséquence, 19 résidents sur 20 expliquent qu'ils évitent les zones d'affluence touristique durant les mois d'été, en particulier en cœur de jour et les week-ends :

je m'adapte aux heures. Pis aux saisons! Parce que... C'est sûr que je vais pas là l'après-midi, l'été, quand y'a plein de monde! Je vais aller là, comme les gens de mon quartier, on va là le matin! Ou on va là en fin de journée! On va là aux heures de moins fort achalandage (Rép#194, résidente du secteur bordant le Vieux-Port depuis plus de 20 ans, âgée de 46 à 55 ans, en couple, sans enfant).

Ce genre de stratégie d'évitement est également adopté par certains résidents pour contourner les espaces publics appropriés par les itinérants du quartier. C'est le cas surtout pour les environs du square Viger, que les résidents décrivent comme un campement de squatteurs peu sécuritaire et insalubre; cet espace est généralement évité afin de ne pas faire de mauvaises rencontres. L'autre espace de concentration d'itinérants se trouve au parc Fleury-Mesplet, aux abords du refuge de l'Accueil Bonneau. Dans l'ensemble, la cohabitation avec cette population est considérée par les résidents comme généralement harmonieuse. Par contre, l'itinérance est vue comme un élément négatif pour l'image du quartier, et semble plutôt incompatible avec les orientations touristiques et la volonté de faire du Vieux-Montréal un quartier

de prestige. Quoi qu'il en soit, de récentes interventions de gestion et d'aménagement dans le quartier ont aidé à la qualité du milieu de vie en convertissant des lieux de squattage en espaces aménagés et appropriables par les résidents : la présence de campements à l'endroit du square Dalhousie et avant la réalisation du belvédère du Chemin-qui-Marche est rapportée par deux résidents. De même, le projet de réaménagement annoncé, pour lequel l'îlot ouest du square Viger est désormais complètement fermé, devrait régler le problème selon tous les résidents qui le mentionnent. Parmi ceux-ci, un seul note un déplacement de la problématique, marqué par la découverte fréquente de seringues dans les autres parcs des environs.

Face aux usages événementiels et aux populations touristique et itinérante qui partagent le quartier, plusieurs répondants soulignent que l'aménagement ou l'animation des parcs et espaces publics pourrait supporter une vie de quartier ou un esprit de communauté, mais faillit souvent à le faire. Certains remarquent la présence de quelques installations et activités dédiées aux résidents, notamment l'Espace Faubourg Québec, et le tournoi de pétanque annuel organisé par la SDC Vieux-Montréal pour la communauté résidente et d'affaires du quartier. Cependant, la plupart déplore le fait que, contrairement aux autres quartiers de la ville, les parcs et espaces publics locaux ne sont pas destinés aux résidents de manière spécifique.

Ainsi, plusieurs résidents expliquent manquer de petits espaces publics propices à la détente et aux rassemblements citoyens et entre amis : « y'a pas vraiment beaucoup d'espaces [...] vraiment citoyens, ou verts, donc, des parcs qu'on peut vraiment s'approprier, comme par exemple, le parc Lafontaine ou... Où on peut aller faire un barbecue, ce genre de choses » (Rép#184, résidente du faubourg des Récollets depuis 2 à 5 ans, âgée de 26 à 35 ans, en couple, sans enfant). Par ailleurs, si certaines animations du quartier pourraient cibler davantage les résidents, la présence d'espaces libres appropriables est souhaitée : « je pense que c'est le genre d'aménagement que ça prend, c'est-à-dire juste une plaine, du gazon, pour des gens qui vont... s'asseoir là pour pique-niquer, tsé, un peu comme... le parc Jeanne-Mance » (Rép#147, résident du secteur du site historique depuis 2 à 5 ans, âgé de 26

à 35 ans, en couple, sans enfant). Une résidente explique à cet effet que la création d'un espace communautaire dans le quartier requerrait vraiment un espace ouvert :

Bin des lieux intérieurs, le problème c'est que, c'est pas aguichant. C'est comme... L'été, on dirait que, y manque de quoi. Pis... tsé, comme tout le monde est en dedans. Pis t'as le goût d'être dehors. T'ouvres tous tes commerces, en dedans, c'est tout noir. Tu vois pas. Pis ça manque d'activités, eh... Tsé! Même si y pleut un petit peu, que *whatever*. Qui ait des endroits couverts... mais ouverts! (Rép#194, résidente du secteur bordant le Vieux-Port depuis plus de 20 ans, âgée de 46 à 55 ans, en couple, sans enfant).

Parallèlement à la question de la vie de quartier, c'est surtout le désir d'un espace se situant à l'écart de l'intensité urbaine et touristique qui ressort dans les discours. En ce sens, trois résidents évoquent directement l'idée d'avoir accès à un « parc caché », réservé aux résidents : « c'est bizarre à dire, là, c'est, tsé, j'aimerais ça qu'il y ait un parc caché dans le Vieux-Montréal, où est-ce que les touristes... (rires) [...] ont pas tellement accès » (Rép#596, résident du faubourg des Récollets depuis moins de 2 ans, âgé de 18 à 25 ans, en couple, sans enfant); « ça serait le fun de mettre une belle grosse clôture, là (rires) : "ça ici c'est pour les résidents, ça ici c'est pour les touristes!" (rires) Je niaise là! [...] Dans un monde idéal... » (Rép#443 résident du faubourg Québec depuis moins de 2 ans, âgé de 18 à 25 ans, seul, sans enfant). Ce concept vise une mise à distance des touristes, mais aussi un détachement des résidents face aux orientations et aux aménagements qui marquent le quartier et qu'ils jugent très spectaculaires et peu authentiques. Ceci fait aussi écho à une autre stratégie d'évitement, la plupart des résidents expliquant leur choix de localisation résidentielle loin du cœur événementiel du quartier, auquel s'associent du bruit et des perturbations :

J'ai voulu m'éloigner de la partie que je considérais trop touristique et potentiellement trop animée l'été. [...] Donc en fait, je me suis éloigné de la partie Champ-de-Mars! La proximité de l'hôtel de ville! Toute la place Jacques-Cartier qui est quand même extrêmement touristique! (Rép#203, résident du secteur du site historique depuis 6 à 10 ans, âgé de 46 à 55 ans, en couple, sans enfant).

Tout comme pour le type d'espace ouvert précédent, nous notons que le thème de la densification résidentielle ne figure pas dans le palmarès des dix questions contenant le plus grand nombre de citations relatives aux parcs intra-urbains et espaces publics.

En fait, ce palmarès est composé uniquement de questions portant sur le développement touristique et événementiel, puis en second lieu sur les grands projets d'aménagement. Les enjeux de densification résidentielle semblent, là encore, moins liés au rapport établi entre l'espace ouvert et la qualité du milieu de vie. Toutefois, les résidents sont généralement d'avis que l'arrivée de nouveaux résidents et la réalisation de nouveaux projets immobiliers dans le quartier encouragent le réaménagement d'espaces initialement moins esthétiques et sous-utilisés, ce qui peut venir régler des manques en termes de besoins résidentiels, de même que certains problèmes de cohabitation et de gestion des espaces ouverts urbains.

### 5.3.2.3. Perception des espaces spécialisés et exclusifs

La typologie des espaces spécialisés et exclusifs est discutée dans une moindre mesure, mais sous différents angles par les résidents interviewés. Ceux-ci abordent notamment la question des espaces ouverts commerciaux, celle des ambiances et des usages contraignant l'appropriation citoyenne, ainsi que celle du rôle joué par les espaces résidentiels exclusifs. Nous notons aussi que, même si les questions du tourisme et de l'événementiel arrivent encore au premier rang de notre palmarès des occurrences pour cette type d'espace ouvert urbain, des questions du thème de la densification résidentielle y apparaissent également cette fois. Ceci marque de la sorte l'identification d'un lien plus fort entre la qualité perçue de ces espaces ouverts et du milieu de vie et le phénomène de densification du quartier.

L'aspect soulevant le plus d'interventions est celui des espaces spécialisés et exclusifs de nature commerciale, identifiés comme des sources de perturbations et comme des lieux principalement destinés aux touristes et visiteurs. À cet effet, la question des espaces publics privatisés à des fins commerciales et événementielles est largement présentée comme un inconvénient. Une dimension temporelle se dégage des discours, en lien avec les aménagements récents et les appropriations temporaires de certains espaces. Ainsi, huit résidents font mention des aménagements du Vieux-Port, incluant le Zipline, le Voiles en Voiles et la Grande Roue, qui repoussent les résidents : « en face du Marché Bonsecours, là [...] ça vient

vraiment densifier... l'été [...] Pis c'est un endroit plus... que je considérerais plus nature puis plus tranquille, pis là ça devient... très, très achalandé » (Rép#327, résidente du faubourg Québec depuis 2 à 5 ans, âgée de 26 à 35 ans, seule, sans enfant). De même, plusieurs résidents se désolent de la privatisation temporaire de l'espace lors d'événements, surtout sur les quais du Vieux-Port : « j'aime beaucoup aller me promener là avec mon chien. C'est très beau, pis souvent, souvent, souvent, c'est bloqué pour [un] événement quelconque [...] les déplacements sont plus difficiles » (Rép#443 résident du faubourg Québec depuis moins de 2 ans, âgé de 18 à 25 ans, seul, sans enfant).

Le projet de camping urbain du Village des Écluses au pied du Silo no.5, annoncé en février 2017 pour l'été suivant, soulève beaucoup de discussions chez sept des résidents rencontrés. D'une part, ceux-ci ne savent pas à quoi s'attendre : « je suis un petit peu craintif, parce que je sais pas ce que ça va donner. [...] Mais ça va être quoi ça? Est-ce que ça va être bruyant? Est-ce que les gens vont aller là, pis prendre un verre pis crier toute la nuit? » (Rép#082, résident du faubourg des Récollets depuis 16 à 20 ans, âgé de 66 ans et plus, en couple, sans enfant). Qui plus est, ce projet suppose l'appropriation commerciale d'un espace pourtant considéré comme ce « parc caché » revendiqué par les 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!... Y'a tout comme du camping d'été qui va se faire! Donc là, j'ai pu de place où aller! (Rép#596, résident du faubourg des Récollets depuis moins de 2 ans, âgé de 18 à 25 ans, en couple, sans enfant).

Ce nouvel usage exclusif retire des opportunités aux résidents :

c'est un espace qui est... qui était pas aménagé, qu'on utilise en tant que résidents. Un peu comme, justement, tout à l'heure je faisais référence au parc Lafontaine, pour faire un barbecue l'été avec des amis, en famille, ce genre de choses! [...] c'est un espace, finalement, auquel on n'aura plus accès, au profit de qui? (Rép#184, résidente du faubourg des Récollets depuis 2 à 5 ans, âgée de 26 à 35 ans, en couple, sans enfant).

Pour un résident, ce vaste espace était par ailleurs convoité pour l'aménagement d'un parc pour enfants, tandis qu'une autre soulève l'importance de préserver un accès public au pied de ce silo patrimonial qui se dresse dans le quartier.

Les grands projets peuvent ainsi nuire au maintien d'espaces fréquentés par les résidents, mais aussi contribuer à créer des possibilités d'appropriation. Par exemple, le démantèlement du « ghetto » du square Viger permettrait de lui retirer son statut d'espace exclusif réservé aux squatteurs pour le rendre aux résidents. En parallèle, les projets de nature résidentielle agissent plutôt comme contexte d'aménagement pour certains espaces ouverts exclusifs. Bien qu'un résident rapporte l'existence d'un petit espace vert aménagé en bordure de rue par un promoteur immobilier du faubourg Québec, les espaces réalisés sont surtout identifiés comme des cours intérieures privées :

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 résident du faubourg Québec depuis moins de 2 ans, âgé de 18 à 25 ans, seul, sans enfant).

Sur ce point, trois résidents présument de la préférence de leurs voisins pour des espaces résidentiels exclusifs dans lesquels ils peuvent se replier, ce qui ferait qu'ils auraient moins besoin de parcs et d'espaces publics dans le quartier :

j'ai l'impression que dans le Vieux-Montréal, c'est comme des petits ghettos de personnes. Pis y'ont toutes leur petite... leur place en arrière! Donc, y'ont pas nécessairement besoin d'aller dans un parc. Mais je pense pas qu'ils voudraient y aller!... parce qu'il y a beaucoup de monde dans le Vieux-Montréal, donc c'est plus agréable pour eux de rester dans l'espèce de petit ghetto « slash » parc derrière leur condo, là, qui est privé (Rép#596, résident du faubourg des Récollets depuis moins de 2 ans, âgé de 18 à 25 ans, en couple, sans enfant).

Bien que certains répondants fréquentent moins les espaces publics, l'ensemble des répondants affichent pourtant un intérêt pour l'animation de la vie urbaine, qui semble nuancer l'attrait des aménités privées et de l'espace disponible retrouvées en banlieue :

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! [...] Les arguments? C'est que... [...] Ma fille était partie dans le Vieux-Montréal, justement. Et puis, ma maison avait comme 7 000 pieds carrés, et puis c'était beaucoup trop grand pour nous. Faque là 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, comme telle (Rép#300,

résident du faubourg des Récollets depuis 6 à 10 ans, âgé de 56 à 65 ans, en couple, sans enfant).

Une seule résidente parle de l'attrait que représente désormais la banlieue pour elle et sa famille :

je ne veux pas déménager, mais c'est une question que où est-ce que j'habite c'est très petit aussi; c'est parfait pour un couple, pis même c'était correct avec un enfant, mais là y a deux jeunes enfants donc ça commence à être petit, là. [...] on a besoin de trois chambres à coucher, idéalement on aimerait ça avoir une petite cour [...] (Rép#221, résidente du secteur bordant le Vieux-Port depuis 6 à 10 ans, âgée de 36 à 45 ans, en couple, avec plusieurs enfants).

En fait, l'accès à certains espaces résidentiels exclusifs demeure attractif pour les résidents, qui évoquent des stratégies de mise à distance. Notamment, le bruit et l'affluence incitent les résidents à se replier chez soi, pour éviter l'animation du quartier : « si j'ai besoin d'être seule, je m'en vais chez moi ou sur la terrasse de l'immeuble! » (Rép#142, résidente du secteur du site historique depuis 6 à 10 ans, âgée de 56 à 65 ans, seule, sans enfant). En ce sens, la fréquentation des commodités du bâtiment résidentiel permet de fuir, mais aussi de mieux profiter du quartier. Certaines activités peuvent par exemple être appréciées depuis les terrasses ou les espaces intérieurs qui s'ouvrent vers elles, sans avoir à se mêler à la foule :

J'aime beaucoup... C'est parce que je suis tellement placé... Les feux d'artifice je les ai dans la face : je les regarde de chez moi. J'ouvre la TV, je mets la radio, je les... Tout ce qui se passe... le pont [Jacques Cartier illuminé pour le 375<sup>e</sup>]. Ça me donne rien d'y aller, je l'ai devant moi (Rép#300, résident du faubourg des Récollets depuis 6 à 10 ans, âgé de 56 à 65 ans, en couple, sans enfant).

En contrepartie, même si les résidents optent pour une localisation résidentielle loin des espaces publics les plus animés, les dérangements sonores font parfois intrusion à l'intérieur des logements. En ce sens, quelques résidents parlent aussi du choix d'une propriété dans les étages supérieurs, loin des passages sur rue, mais aussi d'une façade orientée vers une cour intérieure qui, même si elle n'est pas nécessairement fréquentée, est appréciée pour sa tranquillité :

c'est sûr que, y'a du bruit, là! On entend la musique! Moi j'ai acheté un appartement pour prévoir le coup! J'ai un appartement qui est transversal. J'ai des fenêtres du côté arrière! J'ai du côté du fleuve, pis... d'autres fenêtres du côté arrière, et mes chambres donnent sur le côté arrière (Rép#450, résidente

du faubourg Québec depuis 6 à 10 ans, âgée de 66 ans et plus, seule, sans enfant).

Malgré tout, plusieurs résidents ne bénéficient pas d'un logement à l'écart de l'animation quotidienne, ni de la vie nocturne. À cet effet, alors que la plupart des résidents mentionnent des nuisances liées aux bars et aux fêtards, trois répondants soulèvent spécifiquement le bruit issu des terrasses et des espaces ouverts adjacents incluant les files d'attente et les aires occupées par les fumeurs. Un résident relate le cas particulier de l'ancien Café des Éclusiers. Situé au bord du canal de Lachine, ce club en partie extérieur illustre les dérangements extrêmes qui peuvent être générés par ces espaces exclusifs, mais il illustre aussi la mobilisation possible des résidents face aux nuisances :

quand y'a eu le Café des Éclusiers! Vous vous rappelez de ça! Pis nous on était juste en face [...] on a fait des pétitions, on a appelé la police à chaque fois qu'il y avait trop de bruit pis tout ça. On les a fermé, finalement. Ça a pris 2 ans, mais on les a fermé (Rép#082, résident du faubourg des Récollets depuis 16 à 20 ans, âgé de 66 ans et plus, en couple, sans enfant).

Toutefois, certains espaces commerciaux spécialisés sont quand même cités comme des espaces ouverts désirables, pour leur ambiance et les opportunités qu'ils offrent. C'est le cas du spa du Bota Bota et des marchés occasionnels et saisonniers du quartier. De même, les terrasses de quelques restaurants et hôtels sont aussi jugées attirantes par les résidents qui s'y rendent au gré de leurs envies. Plusieurs résidents expliquent que les terrasses et les projets privés ont un impact sur l'image et les ambiances de certains secteurs. Spécifiquement, les terrasses de McGill sont plus prisées, mais celles de la place Jacques-Cartier et des rues Saint-Paul et de la Commune voisines semblent destinées aux touristes, et ne pas attirer les résidents :

C'est des menus touristiques! Des prix touristiques! Des lieux touristiques qui sont bondés à certaines heures!... c'est pas du tout un endroit où quelqu'un de mon quartier va aller se chercher un café pis regarder et lire sur son téléphone pendant 1 heure ou 2, là! Non. Si on veut faire ça, on va aller sur Mont-Royal! On va aller dans le Village! On va aller ailleurs! Où il y a une vie de quartier! (Rép#450, résidente du faubourg Québec depuis 6 à 10 ans, âgée de 66 ans et plus, seule, sans enfant).

Les promoteurs et les propriétaires d'établissements commerciaux semblent donc avoir une grande prise sur le devenir du quartier, et une résidente défend l'importance de consulter les résidents, qui à leur tour doivent saisir les occasions d'exprimer leurs attentes par rapport aux orientations de développement de leur milieu :

si on a des irritants ou si on a des choses qu'on apprécie beaucoup du quartier, mais qu'on le dit pas, bin, y'a personne qui va le savoir, pis y'a une journée, y'a quelqu'un qui va modifier quelque chose que j'aime, pis que je vais juste perdre! [...] Ou y vont faire un projet qui va carrément bouleverser notre façon de faire! Mais c'est ça, si on l'a pas dit, si on n'a pas été consulté, c'est facile chialer après, tsé! C'est bin plus le fun pouvoir être en amont pis influencer! (Rép#327, résidente du faubourg Québec depuis 2 à 5 ans, âgée de 26 à 35-ans, seule, sans enfant).

Ainsi, les principaux enjeux soulevés par les résidents concernent surtout le maintien d'espaces utilisés par les résidents et les possibilités d'appropriation laissées par les projets développés à des fins commerciales ou événementielles, sans égard pour leurs pratiques et leurs besoins.

#### 5.3.2.4. Perception du réseau viaire

Le réseau viaire est le deuxième type d'espace ouvert le plus discuté par les résidents, et c'est l'enjeu du trafic, de la congestion et de l'affluence qui prend le plus de place dans les discours. La congestion automobile et le flot de touristes, liés aux événements, à la circulation de transit à travers le quartier, aux chantiers multiples et aux fermetures de rues pour travaux, événements et manifestations, préoccupent grandement les résidents. À cet égard, c'est l'intensité du problème qui suscite la discussion, en raison de son impact sur leur mobilité, leur fréquentation des lieux, leurs pratiques d'habiter et leur perception du quartier. Les résidents se placent au centre des discussions, en expliquant leur perspective et les effets sur leur vie quotidienne.

Une première dimension mise de l'avant est donc celle de la place de l'automobile qui est au cœur de nombreux blocages observés ou vécus par les résidents. Notamment, 19 des répondants notent les bouchons de circulation qui constituent un enjeu majeur pour les résidents, mais aussi pour les visiteurs qui tentent de se rendre jusqu'aux

terrains de stationnement présents dans le quartier. Ce problème, accru lors d'événements, est particulièrement fréquent durant la haute saison et les soirs de fin de semaine. Selon plusieurs résidents, la congestion nuit à l'image du Vieux-Montréal qui est finalement perçu par ceux qui ne le fréquentent que durant les périodes d'affluence comme un quartier peu accessible.

La place du piéton est aussi discutée, en lien à la problématique de l'affluence surtout de touristes et visiteurs dans certains secteurs du quartier : « Ça m'arrive sur la rue Saint-Paul d'avoir de la difficulté à rentrer chez moi, parce qu'il y a une trop grande densité de piétons » (Rép#043, résidente du secteur bordant le Vieux-Port depuis 11 à 15 ans, âgée de 66 ans et plus, seule, sans enfant). Il est aussi question du niveau de confort vécu par les piétons, incluant les résidents eux-mêmes, tandis que le partage des voies crée des désagréments et des cas d'insécurité :

Sur de la Commune [...] coin Saint-Laurent. Là, y'a pas de lumière, faque y'a des piétons, des vélos, des voitures, des calèches qui passent, de tous les bords en même temps, là! faque... c'est un peu bordélique, c'est un peu chaotique... Y'aurait... en termes de circulation, y'a vraiment de quoi à faire (Rép#147, résident du secteur du site historique depuis 2 à 5 ans, âgé de 26 à 35 ans, en couple, sans enfant).

Pourtant, le caractère central du quartier et l'accessibilité aux lieux, cités par 19 des répondants, se démarquent comme l'une des raisons premières du choix du quartier et comme grand facteur de satisfaction résidentielle : « Ah, à partir d'ici on peut aller n'importe où au centre-ville, à pied, facilement. Ou en transport en commun, si on veut, c'est relativement facile » (Rép#043, résidente du secteur bordant le Vieux-Port depuis 11 à 15 ans, âgée de 66 ans et plus, seule, sans enfant). Le réseau viaire est donc emprunté pour rejoindre avec une certaine facilité différents lieux et services du quartier, mais aussi pour accéder à ceux des quartiers limitrophes. La connectivité du réseau leur permettant de sortir facilement de la ville est également une qualité centrale : « l'accès rapide à l'autoroute, aussi : c'est extraordinaire. Moi je voyage beaucoup, faque pour moi avoir l'accès à l'autoroute pour aller à l'aéroport, c'est important. Pour qu'on puisse sortir du quartier; c'est le fun y rentrer, c'est le fun en sortir » (Rép#252, résident du faubourg Québec depuis 16 à 20 ans, âgé de 46 à 55 ans, en couple, sans enfant).

Ceci rend les problèmes de congestion d'autant plus marquants, car l'affluence dans le quartier retire aux résidents l'avantage pourtant valorisé de l'accessibilité. Le cumul des chantiers multiples et du flot d'automobiles se rendant dans le Vieux-Montréal fait que chacun d'entre eux explique devoir planifier ses activités, ses heures et ses modes de transport afin d'éviter de rester pris hors du quartier ou prisonnier de la maison : « quand on sait qu'il va y avoir des événements, ou qui a des belles journées, on va faire des courses la veille, ou le soir, ou... Pour être avant, quand y'a pas trop de trafic en avant de chez vous. Ça, ça, c'est un peu désagréable » (Rép#252, résident du faubourg Québec depuis 16 à 20 ans, âgé de 46 à 55 ans, en couple, sans enfant). Ils doivent donc développer des stratégies de négociation incluant l'abandon de la voiture, ou la fuite du quartier pendant les périodes de blocage. Par ailleurs, selon quatre résidents, ce manque d'accès nuit même à la sécurité du quartier, surtout du faubourg Québec : « Faque à la limite ça pourrait être dangereux s'il y arrivait un... incident. C'est-à-dire, d'après moi, les pompiers, ambulanciers, seraient pas capables de se rendre chez moi. Les soirs de feux d'artifice, l'été » (Rép#327, résidente du faubourg Québec depuis 2 à 5 ans, âgée de 26 à 35 ans, seule, sans enfant).

Des solutions de gestion et d'aménagement sont mobilisées, qui permettraient d'améliorer la situation et de faire un contrôle du flot qui mobilise le réseau viaire. L'aménagement vient par ailleurs cibler certains problèmes liés à l'enclavement du quartier, qui est ressenti à différents égards malgré la centralité de celui-ci. Ainsi, le projet du recouvrement de l'autoroute Ville-Marie et de réaménagement de ses pourtours est attendu pour retirer cette barrière physique et psychologique :

il est question aussi de diminuer la largeur de la rue Saint-Antoine, diminuer l'ampleur de la circulation. Ça, c'est à moyen terme. Si ça se fait je pense que ça serait intéressant, en termes de lien entre le quartier et le reste de la Ville. Entre le quartier chinois, le centre-ville. Ça diminuerait l'effet de coupure, parce que faut bien le dire : l'autoroute Ville-Marie [...] ça crée une coupure importante si on pense à des déplacements piétonniers (Rép#043, résidente du secteur bordant le Vieux-Port depuis 11 à 15 ans, âgée de 66 ans et plus, seule, sans enfant).

La conversion de Bonaventure en boulevard est également vue d'un bon œil. Même si les résidents l'identifient surtout comme projet vitrine pour la ville, elle permettra d'ouvrir le faubourg des Récollets sur Griffintown, et de rendre les déplacements plus

agréables : « Bonaventure ça devrait être un parc, un jour, quand ils vont finir de construire. Pis ça serait le fun quand je traverse ce côté-là des rues, là, que ça soit un peu plus agréable à marcher. Parce qu'en ce moment, ça l'est pas » (Rép#493, résident du faubourg des Récollets depuis moins de 2 ans, âgé de 18 à 25 ans, seul, sans enfant).

De manière générale, l'attrait ou le manque d'attrait de certaines rues est discuté, en regard surtout de l'ambiance commerciale et de l'apparence des façades, notamment en parlant de l'aspect touristique de Saint-Paul Est et du dynamisme de Saint-Paul Ouest, mais aussi de la distinction entre les rues McGill et Berri :

la rue McGill, je trouve, ça extrêmement intéressant. Je trouve que ce que le quartier devient est très, très sympathique! C'est un... c'est une sorte d'urbanité comme on trouve pas tellement dans les autres quartiers de Montréal. [...] on se dit : « Ah mon dieu! Ça serait tellement plaisant que... je sais pas moi, autour de la rue Berri... » C'est sûr que la rue Berri est pas comme la rue McGill, là, où qu'il y avait des immeubles magnifiques déjà en partant (Rép#450, résidente du faubourg Québec depuis 6 à 10 ans, âgée de 66 ans et plus, seule, sans enfant).

À travers le regard de leurs visiteurs, des résidents se désolent de l'image que rendent certaines voies d'entrée du quartier, dont justement celle de la rue Berri : « on a beaucoup d'amis qui viennent de l'extérieur, pis à chaque fois y'a, "Oh mon dieu, y reste du développement à faire, hein! C'est pas bin beau comme porte d'entrée" tsé, c'est la porte d'entrée du Vieux-Montréal, là, c'est pas beau » (Rép#252, résident du faubourg Québec depuis 16 à 20 ans, âgé de 46 à 55 ans, en couple, sans enfant). Cette image affecte la perception des résidents de leur quartier, mais elle a aussi évolué dans le temps, avec les aménagements réalisés. Trois résidents se rappellent la rue McGill d'il y a 20 ans, qui était peu aménagée et paraissait même dangereuse.

L'étroitesse des rues contribue au cachet du Vieux-Montréal, mais elle occasionne aussi des problèmes pour la circulation, le stationnement sur rue, et l'enlèvement de déchets, par exemple. D'ailleurs, plusieurs résidents mettent de l'avant le problème de malpropreté des rues et ruelles, qu'ils associent autant au nombre insuffisant de poubelles en proportion de l'affluence dans le quartier, qu'aux résidents qui ne ramassent pas derrière leur chien et aux commerçants qui déposent leurs déchets près de leur établissement. Le manque d'entretien est aussi un problème important

qui mine leur perception du quartier. Deux résidents du faubourg Québec expliquent que la grille de rues qui y est encore incomplète nuit à leur mobilité, à l'esthétique, et aussi à la propreté. En parlant du dessous du viaduc Notre-Dame, l'un d'eux dit : « le développement n'est pas terminé. On a encore des chemins de terre dans notre coin. Ça, ça fait dur un peu! Ça je te... j'ai hâte que ça finisse pis que la circulation soit faite pour de vrai » (Rép#252, résident du faubourg Québec depuis 16 à 20 ans, âgé de 46 à 55 ans, en couple, sans enfant).

Dans l'ensemble, l'exiguïté des rues jumelée avec l'affluence réduit significativement les opportunités de stationnement, pour tous, et amplifie les problèmes de mobilité notamment pendant les chantiers et les heures de livraison. La question de l'accessibilité universelle pour les personnes handicapées, âgées ou avec des poussettes est aussi soulevée, même si dans une moindre mesure, par trois résidents. L'étroitesse des trottoirs, l'irrégularité des surfaces et le manque d'entrées rabaissées limitent leur mobilité, surtout à travers le secteur historique :

j'ai eu une prescription il y a des années pour une affaire qui s'appelle triporteur : une petite voiture, pour pouvoir faire mes commissions un peu autonome. Et j'ai pas pu avoir l'affaire, parce que si je n'ai pas... Pour rentrer, je peux pas! Et tout au Vieux-Montréal a des escaliers. Partout. Partout partout. [...] Qu'il y ait des descentes, pour que les gens n'aient pas toujours à demander, à attendre quelqu'un dans la rue : « Pouvez-vous m'aider? ». C'est vraiment pas évident (Rép#286, résidente du secteur bordant le Vieux-Port depuis 11 à 15 ans, âgée de 46 à 55 ans, monoparentale, avec un enfant).

Quoi qu'il en soit, outre les déplacements au sens strict, le réseau viaire supporte d'autres usages cités par les résidents interviewés. Les rues sont souvent empruntées pour s'entraîner et faire du sport, pour se promener avec les enfants ou pour promener son chien. Toutes ces activités participent d'ailleurs à l'ambiance du quartier :

je m'entraîne tous les jours, je trouve ça facile quand t'habites dans le Vieux de rester motivé parce que, dès que tu sors de chez vous y'a quelqu'un qui court quelque part, y'a quelqu'un qui fait du vélo quelque part, y'a tout le temps... Tsé y'a des soirs, t'arrives l'été pis tsé, ça... [...] Ça bouge! (Rép#145, résident du secteur du site historique depuis 6 à 10 ans, âgé de 36 à 45 ans, en couple, avec un enfant).

Les pistes cyclables qui longent de Vieux-Port et le canal de Lachine sont d'ailleurs très attractives pour la plusieurs des résidents : « [elles] sont, pour moi très... très

importantes. Parce que, évidemment, je viens de Saint-Lambert : mes amis sont encore à Saint-Lambert, ma famille. Donc j'aime ça y aller en vélo. Ça se fait direct en vélo. C'est le fun. C'est agréable » (Rép#596, résident du faubourg des Récollets depuis moins de 2 ans, âgé de 18 à 25 ans, en couple, sans enfant). Toutefois, leur configuration jugée confuse les rend parfois inutilisables, car empruntées par les nombreux touristes à pied. De plus, la cohabitation avec les voitures sur la rue McGill et aux intersections rend la circulation difficile, voire dangereuse.

La promenade dans les rues du Vieux-Montréal est aussi une occasion de profiter de la richesse patrimoniale du quartier, notamment avec le parcours des projections de Cité Mémoire, inauguré en 2016 pour le 375<sup>e</sup> anniversaire de Montréal : « Ça j'ai trouvé ça intéressant, parce que ça a amené les touristes comme les résidents à se promener pis à découvrir, tsé, le Vieux comment c'est le fun! » (Rép#145, résident du secteur du site historique depuis 6 à 10 ans, âgé de 36 à 45 ans, en couple, avec un enfant). La simple traverse du quartier permet aussi d'en apprécier la beauté :

L'architecture du Vieux-Montréal : aujourd'hui encore, après 20 ans, je me promène à tous les jours dans le Vieux, pis comme en fin de semaine, je marchais pis y'a des trucs que j'avais pas vus, ou que j'ai pas remarqués. Faque à toutes les fois que je me promène dans le Vieux, y'a tout le temps un truc que j'ai pas remarqué. Faque je me promène la tête haute au lieu de regarder tout le temps le trottoir! (Rép#452, résident du faubourg des Récollets depuis plus de 20 ans, âgé de 46 à 55 ans, seul, sans enfant).

Malgré les inconvénients de la trop grande affluence piétonne, l'animation sur les rues et les trottoirs du quartier est généralement vue comme une grande force du quartier :

je me sens bien. Moi je suis une personne qui [...] aime voyager, donc j'aime être avec du monde, découvrir des choses, parler aux gens, et tout ça! Donc, ça... je suis très bien servie dans le Vieux-Montréal. Y'a beaucoup de monde! Toujours, je sors dans la rue... [...] Je trouve ça charmant! C'est une... une ambiance charmante! (Rép#142, résidente du secteur du site historique depuis 6 à 10 ans, âgée de 56 à 65 ans, seule, sans enfant).

Même si les secteurs des faubourgs sont moins animés que le centre du quartier, le réseau viaire est généralement une occasion pour faire des rencontres et faire naître un esprit de quartier : « Y'a quand même un esprit de voisinage que je m'attendais pas à rencontrer, eh... dans mon quartier! C'est assez... C'est étonnant! Les gens ont

beaucoup de chiens et c'est une occasion d'échanger qui est intéressante » (Rép#450, résidente du faubourg Québec depuis 6 à 10 ans, âgée de 66 ans et plus, seule, sans enfant). Sur ce plan, la présence de touristes et de visiteurs accroît l'attrait du quartier : « Ouais. 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, résident du faubourg des Récollets depuis 16 à 20 ans, âgé de 66 ans et plus, en couple, sans enfant). Cependant, là encore, le manque d'activités et de lieux destinés aux résidents semble empêcher de créer un environnement convivial, et deux résidentes relèvent l'absence dans le quartier de ruelles propices à créer des événements de voisinage : « Bin, un peu comme on peut avoir dans certains quartiers, comme le... Le Plateau-Mont-Royal, où des fois on peut avoir des fêtes de quartier! Des... des fêtes... Bon, c'est sûr que nous autres on n'a pas de ruelles, là! C'est plus difficile, mais...! » (Rép#327, résidente du faubourg Québec depuis 2 à 5 ans, âgée de 26 à 35 ans, seule, sans enfant).

Enfin, concernant les fêtards, c'est le bruit de ceux qui parcourent les rues après la fermeture des bars qui est le plus grand inconvénient. Malgré une campagne de sensibilisation menée par la municipalité, les résidents sont souvent incommodés :

Après ça t'as tous les gens qui rôdent dans les rues, saouls morts, qui gueulent, pis tout ça... C'est tous les *side effects* que ça a, d'encourager les gens à boire pis de faire le party! Donc, dans une zone résidentielle, tsé! T'as toutes les belles pancartes, je sais pas trop, « Pensez aux résidents », là, « Le bruit, la nuit, nuit », là! Ou... je sais pas combien j'en ai vu garrochées à terre! (rires) (Rép#443 résident du faubourg Québec depuis moins de 2 ans, âgé de 18 à 25 ans, seul, sans enfant).

Enfin, la présence d'itinérants réduit aussi la quiétude des rues, mais c'est surtout l'image des secteurs qui semble être ternie, rendant les rues environnant l'Accueil Bonneau peu attirantes pour habiter, d'après quatre résidents interviewés demeurant plus à l'ouest.

Les problèmes de gouvernance sont ciblés comme raison principale des enjeux touchant au réseau viaire, soit particulièrement pour coordonner le flot de trafic, les chantiers multiples et les événements, mais aussi pour assurer le développement harmonieux et améliorer la quiétude et l'apparence du quartier. Ainsi, malgré les

inconvénients temporaires causés par les chantiers, les résidents reconnaissent que les projets d'aménagement rehaussent la beauté des lieux, et encouragent alors les passants à respecter la tranquillité du quartier et à ramasser leurs déchets.

Enfin, notons que le réseau viaire est discuté en premier lieu à travers le thème du développement touristique et événementiel, mais qu'il l'est aussi en parlant des grands projets et de la densification résidentielle. Ceci dénote l'importance des enjeux ciblés, mais démontre également un lien perçu entre ceux-ci et le phénomène de densification urbaine. Notamment, la densification et l'arrivée de plus de résidents dans le quartier sont perçues comme un risque d'intensification des enjeux relatifs au partage du réseau viaire, entre autres pour la congestion et le manque de stationnements. Cependant, elles se présentent aussi comme un levier pour revendiquer des actions correctives sous forme d'interventions de gestion, surtout, et sous forme d'interventions de projets améliorant l'aménagement du réseau viaire.

#### 5.3.2.5. Perception des espaces obsolètes et interstitiels

Contrairement aux autres catégories, les espaces obsolètes et interstitiels sont principalement discutés à travers le thème de la densification résidentielle. Dans l'ensemble, les interventions portant sur ce type d'espace au cours des entretiens se lient globalement au phénomène de densification résidentielle, dans la mesure où celui-ci se pose comme la principale raison de la conversion des espaces obsolètes présents dans le quartier. Ainsi, en observant le palmarès des dix questions contenant le plus grand nombre de citations sur ce type d'espace, nous notons que le thème des grands projets apparaît aussi, mais seulement à partir du septième rang, tandis que le thème du développement touristique et événementiel n'y figure pas cette fois.

Les répondants reconnaissent la présence d'espaces obsolètes et interstitiels comme une caractéristique importante du cadre bâti et de sa transformation. Le processus de densification ancre alors les discussions sur les espaces obsolètes et interstitiels dans une perspective fortement temporelle, notamment par rapport aux développements passés et en cours, mais aussi par rapport aux potentialités de développement qu'ils présagent pour le futur. Le faubourg des Récollets est le secteur le plus discuté à cet

égard, puisque c'est là qu'on retrouve la plus grande quantité d'espaces résiduels à développer, mais aussi parce que la désuétude du faubourg dans les années 1980 a donné place à un processus de développement de longue date qui battait son plein au moment des entretiens. Le faubourg Québec est également largement discuté par les résidents, en raison des tours du projet immobilier Solano qui y remplissent peu à peu les derniers terrains vacants, ainsi que du projet attendu en vain depuis plus de 15 ans concernant le stationnement de la gare-hôtel Viger. Là encore, la durée du processus et l'état d'abandon initial du secteur renvoient à ce type d'espace :

Parce que moi, quand je cherchais dans l'ouest [au début 2000], j'étais allée visiter dans ce coin-là [du faubourg Québec], pis les gens se plaignaient de... [à l'emplacement actuel du Solano] c'était comme un gros trou, avec plein d'eau. C'était vraiment pas agréable. Faque [le développement], ça a fait que ça a beaucoup amélioré. [...] ça a amené beaucoup de points positifs, selon moi (Rép#029, résidente du faubourg Québec depuis 2 à 5 ans, âgée de 56 à 65 ans, seule, sans enfant; ancienne résidente au faubourg des Récollets).

La présence d'espaces obsolètes au cœur du site patrimonial est néanmoins relevée par la moitié des résidents. Parmi eux, trois insistent sur le cas du terrain de stationnement situé au nord de la rue Notre-Dame, entre le boulevard Saint-Laurent et la place d'Armes. Ne s'expliquant pas qu'il n'ait pas encore été développé, ils se rappellent pourtant l'annonce de projets qui n'y ont jamais vu le jour. Ceci dit, les terrains vacants du site historique sont relativement petits et peu nombreux, et les résidents de la partie centrale du quartier ressentent beaucoup moins les effets du développement immobilier qui se concentre surtout dans les faubourgs :

la croissance se fait aux extrémités, se fait dans les faubourgs, parce qu'à l'intérieur du Vieux-Montréal comme tel [...] Y'a pu beaucoup d'espaces de redéveloppement de bâtiments. Alors, la densification se fait aux extrémités. Moi, je le sens moins comme résidente, compte tenu de ma localisation (Rép#043, résidente du secteur bordant le Vieux-Port depuis 11 à 15 ans, âgée de 66 ans et plus, seule, sans enfant).

Pour l'ensemble des répondants, le quartier est par ailleurs ceint par des espaces sous-utilisés, dont certains qui sont en voie d'être développés. Le grand projet de revitalisation du quartier Griffintown est ainsi abondamment cité comme le lieu d'une conversion rapide d'anciens espaces obsolètes. Plusieurs pointent aussi les terrains de stationnement et les espaces interstitiels qui longent l'autoroute Ville-Marie. Enfin,

cinq résidents mentionnent les projets de développement potentiels des propriétés de la Maison de Radio-Canada et de la brasserie Molson : les vastes stationnements et espaces d'entrepôts qui bordent le faubourg Québec y sont également considérés comme des interstices à convertir au bénéfice du quartier, entre autres pour le désenclaver, avoir accès à plus de services et donner un meilleur accès au fleuve.

Les promoteurs immobiliers, les propriétaires fonciers et la Ville de Montréal sont cités comme les acteurs responsables de la présence résiduelle de ces espaces obsolètes et interstitiels dans le quartier, mais aussi de leur conversion et de la manière dont ils sont développés. L'investissement est désigné comme un argument central stimulant le développement des terrains par ces acteurs, alors que la Ville semble déterminée à venir « boucher finalement ces trous » pour éviter « l'effet de trou de beigne comme on dit souvent! — où le centre de la ville est dépeuplé [et] y a quelques immeubles à bureaux et finalement rien d'autre... y a que des parkings » (Rép#096, résident du faubourg Québec depuis 6 à 10 ans, âgé de 46 à 55 ans, en couple, sans enfant). Dans cette perspective, plusieurs résidents soulèvent que les espaces obsolètes et interstitiels sont développés avec des paramètres de densité élevés, impliquant des immeubles en hauteur qui occupent généralement toute leur parcelle, sans laisser place à des ouvertures. Plusieurs résidents questionnent en effet les choix urbanistiques et les paramètres des projets. Pour 12 d'entre eux, le cadre réglementaire doit certainement servir de levier pour encourager la conversion des espaces vacants qui contribuent négativement à l'image du quartier, mais il doit aussi permettre d'encadrer des projets de qualité laissant notamment une partie de terrain pour créer des espaces publics et verts :

Si on voit la quantité de nouveaux buildings, je pense que ça ne compense pas avec, peut-être, 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, c'est pas santé pour les gens. Et moins encore s'ils veulent avoir 50 000 familles dans le secteur qui couvre le centre-ville. [...] ils doivent exiger aux constructeurs qu'il y ait un pourcentage qu'on laisse pour des jardins ou quelque chose... (Rép#286, résidente du secteur bordant le Vieux-Port depuis 11 à 15 ans, âgée de 46 à 55 ans, monoparentale, avec un enfant).

En ce sens, les répondants espèrent globalement que les espaces obsolètes et interstitiels soient convertis, mais surtout qu'ils servent d'occasion pour créer des lieux

répondant à leurs besoins. Dès lors, certaines alternatives au développement immobilier sont proposées, dont par les 14 répondants qui espèrent y voir aménagés des parcs et des espaces verts pouvant servir de lieux de rassemblement citoyen ou de ces « parcs cachés » qu'ils revendiquent. Toutefois, pour être satisfaisante, la conversion doit comporter des aménagements qui sont à la fois utiles et de grande qualité esthétique. À cet effet, cinq résidents pointent l'Espace éphémère Pigeon Hole, aménagé sur un ancien terrain vacant du site historique. L'effort d'amélioration est certes reconnu par quatre d'entre eux, et tous jugent son emplacement avantageux, mais un résident le décrit encore comme un interstice à redévelopper. De plus, même s'il est investi par travailleurs, touristes et certains résidents, le manque de moyens pour la création de cet espace déplaît, et les répondants affirment qu'il devrait être converti de manière permanente avec du mobilier et des matériaux de meilleure qualité.

Une autre alternative proposée pour les espaces obsolètes et interstitiels est d'y développer des services et équipements attendus depuis longtemps, tels que des écoles ou des commerces de proximité :

il y a 6 ans et demi, on se disait : « oh oui, la gare Viger va être redéveloppée, y aura des commerces de proximité qui vont s'y installer, avec même un mini-marché public... ». Mais 6 ans plus tard y a toujours rien qui a été fait, le parking est toujours aussi laid derrière la gare Viger (Rép#096, résident du faubourg Québec depuis 6 à 10 ans, âgé de 46 à 55 ans, en couple, sans enfant).

Malgré les mesures incitatives et la taxation appliquée par la Ville pour encourager le développement des terrains de stationnement, certains résidents jugent ces mesures insuffisantes, et une répondante doute des leviers réels dont la Ville dispose :

On peut rien faire dans des endroits comme ça, parce que ça appartient pas à la Ville. [...] C'est du privé! C'est la mafia des parkings! C'est tout, c'est... Tu peux pas faire un marché, même si on voulait, on pourrait pas dire : « Ok, abolissons ce parking-là, pis on en fait un marché, pis on fait quelque chose de... » Y'en a pas... y'a aucune place qu'on peut développer, des aires publiques. Y'en a pas aucune, place (Rép#194, résidente du secteur bordant le Vieux-Port depuis plus de 20 ans, âgée de 46 à 55 ans, en couple, sans enfant).

La présence de ces espaces vacants, et surtout des terrains de stationnement extérieurs — pourtant perçus comme utiles dans une certaine mesure —, est

généralement considérée comme une nuisance pour la qualité du milieu de vie : « 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 ait quelque chose de plus intéressant qu'un stationnement » (Rép#493, résident du faubourg des Récollets depuis moins de 2 ans, âgé de 18 à 25 ans, seul, sans enfant). L'aspect visuel de ces espaces et le désagrément, voire le danger, qu'ils représentent pour les marcheurs qui les longent et les traversent, sont mis de l'avant. La réalisation de projets d'aménagement, grands ou plus modestes, est dès lors une opportunité d'améliorer l'image du quartier, ce qui est bénéfique autant au rayonnement de la ville qu'aux résidents, car cela affecte à la fois leur vie quotidienne et la valeur de leur propre investissement immobilier.

Une résidente illustre la nuisance que représentent les espaces obsolètes et interstitiels en employant le terme de « zones d'hostilité », avec à titre d'exemples la large bande d'espaces qui entoure l'autoroute Ville-Marie et le square Viger, ainsi que du secteur de l'ancienne autoroute Bonaventure :

L'aménagement ou le non-aménagement crée des zones d'hostilité ou des zones qui sont agréables à fréquenter! C'est toute la différence du monde dans une ville, là! Faque là, actuellement, nous autres on est entourés de zones d'hostilité! Alors... quand on sort de chez nous, bien on prend la voiture pis on s'en va... on saute... on fait un saut de puce pis on s'en va ailleurs! Dans un quartier où y'a de la vie, où on se sent... qui est plus hospitalier pis qui a pas de ces zones-là! (Rép#450, résidente du faubourg Québec depuis 6 à 10 ans, âgée de 66 ans et plus, seule, sans enfant).

Pour terminer, nous remarquons que les projets d'aménagement peuvent aussi agir comme facteur de création d'obsolescence temporaire des espaces urbains. En effet, le cas de la place D'Youville, espace public mis en chantier depuis plusieurs années pour des fouilles archéologiques, est désigné par dix résidents comme un espace rendu inaccessible et peu attrayant malgré son emplacement convoité. Il s'insère ainsi comme un interstice pour lequel ils imaginent des projets de places publiques, de marchés et même d'immeubles à condos, faute de mieux. D'ailleurs, les chantiers en cours sur les espaces obsolètes et interstitiels nuisent également à l'image et à la qualité du milieu de vie. La mauvaise gestion, le manque de coordination et surtout l'intensité des chantiers multiples sont soulevés comme des irritants majeurs. Pour

certaines résidents le processus de conversion semble interminable, vu la quantité de terrains à développer. Celui-ci donne au quartier l'image d'une « *war zone* » ou d'une « zone bombardée », au point qu'un résident du faubourg des Récollets affirme vouloir quitter le quartier pour cette raison. Néanmoins, la majorité des répondants comprend que ces enjeux demeurent temporaires, et que les projets mis en chantier sont pour le mieux, à terme. De plus, plusieurs nuancent leur perception du quartier en admettant que la situation reste moins intense qu'à Griffintown.

#### 5.3.2.6. Perception des percées visuelles et dégagements

La dernière catégorie est celle des percées visuelles et dégagements, laquelle est également abordée sous différents angles par les résidents interviewés. Cette fois, le palmarès des dix questions les plus propices à sa mise en discussion montre un mélange des trois thèmes autour desquels sont construits les entretiens. Ce type d'espace est ainsi lié à différentes dynamiques en cours dans le quartier, comme le traduit bien la variété des enjeux soulevés par les répondants.

Une dimension identifiée par les résidents est celle de l'attrait des vues pour le choix résidentiel. Nous avons déjà relevé que le fleuve est un élément attractif important à titre de milieu naturel bordant le quartier. Ainsi, 11 résidents mentionnent l'importance de la vue qu'ils ont sur le fleuve depuis leur logement, leur terrasse ou à proximité de la maison. Parallèlement, 11 résidents soulignent également l'importance pour eux du dégagement et de la vue qu'ils peuvent avoir d'un paysage urbain. Les répondants apprécient, par exemple, les percées vers les îles Notre-Dame et Sainte-Hélène ou vers Habitat 67 situé sur la Pointe-du-Havre, face au Vieux-Montréal, mais aussi les percées vers les immeubles du centre-ville ou certains bâtiments phares tels que le Silo no.5 ou le moulin à farine Five Roses. En ce sens, sept répondants ont soulevé une préoccupation pour le resserrement du tissu urbain et la densification par des tours en hauteur :

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... On est de plus en plus dans le centre-ville, en fait, avec le type de développement qui se fait, alors y'a comme un resserrement du tissu. C'est qui

faudrait faire attention à ça peut-être, eh... faire attention de pas avoir trop de grandes tours (Rép#043, résidente du secteur bordant le Vieux-Port depuis 11 à 15 ans, âgée de 66 ans et plus, seule, sans enfant).

Ceci est particulièrement préoccupant pour quatre d'entre eux, qui remarquent que les nouvelles constructions, surtout dans le secteur du faubourg des Récollets, viennent limiter la luminosité aux étages inférieurs des immeubles et dans les rues, ou encore carrément obstruer la vue des logements en créant des vis-à-vis avec d'autres condos :

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. Ça c'est sûr que... la proximité des bâtiments, des fois, est exagérée! Ce qui fait que ceux qui ont la vue de ce côté-là! Leur investissement est complètement raté. [...] ils ont pu de soleil jamais, là. Jamais, jamais! Y'ont pu de soleil! Y'ont un mur! Qui est le condo. Et puis y'a aucun soleil. Ce côté-là, les gens avaient des terrasses! Des grandes terrasses! Bin y reverront pu le soleil de leur vie, crime (Rép#300, résident du faubourg des Récollets depuis 6 à 10 ans, âgé de 56 à 65 ans, en couple, sans enfant).

Face à cet enjeu, trois répondants précisent avoir planifié l'orientation de leur logement vers le Vieux-Montréal ou le site du Vieux-Port et le canal, pour s'éviter « en principe » d'éventuelles obstructions. Toutefois, nous rappelons que ce choix de faire face à un dégagement vient avec le désagrément potentiel d'entendre le bruit des événements se répercuter jusque chez soi. Par ailleurs, le problème de l'obstruction visuelle est également vécu depuis les toits-terrasses des immeubles résidentiels lorsque, comme le remarquent deux répondants, les tours voisines s'élèvent à une hauteur supérieure :

On voit plus le centre-ville. Faque c'est complètement ridicule. [C']était initialement censé être un 6 étages partout. Pis juste à côté de chez nous [...] ils ont brisé ce truc-là, pis ils ont monté un 7<sup>e</sup> étage. Faque moi, quand je suis sur mon toit, sur le bord de la piscine, bin, j'ai les apparts des gens qui sont là, que j'étais pas nécessairement... censé avoir quand je suis arrivé là au début. [...] Faque là, tu perdais aussi ta vue que tu peux avoir sur le Five Roses, ou sur... le canal Lachine, tu vois! (Rép#452, résident du faubourg des Récollets depuis plus de 20 ans, âgé de 46 à 55 ans, seul, sans enfant).

Au cœur du Vieux-Montréal, le secteur historique est décrit par neuf résidents interviewés comme un quartier de petit gabarit où, malgré un certain resserrement des

rues, la lumière pénètre en raison de la hauteur relativement faible des immeubles. Ce gabarit participe, selon eux, à l'attrait et au caractère distinctif du quartier, que les percées visuelles permettent d'apprécier. En même temps, tandis que 17 résidents mentionnent la beauté du paysage patrimonial et le besoin de le mettre en valeur, neuf relèvent un contraste marqué entre les nouveaux immeubles et le style et le gabarit du centre historique. Pour certains, ceci ne compromet pas l'identité du Vieux-Montréal historique, qui demeure intouché par les développements limitrophes grâce à son statut patrimonial. D'autres considèrent plutôt positivement l'intégration architecturale des nouveaux immeubles : « c'est un bel amalgame qui a été fait! [...] Je trouve que le visuel, souvent, il est quand même bien! Tsé, ça s'est bien... bien intégré! Tsé, je pense qu'il y a... un certain désir de vouloir donner un certain prestige à ce coin de quartier-là, là! » (Rép#327, résidente du faubourg Québec depuis 2 à 5 ans, âgée de 26 à 35 ans, seule, sans enfant). Par contre, la majorité d'entre eux notent une coupure trop importante entre le Vieux-Montréal historique et ses faubourgs, et se montrent critiques envers le gabarit et le style architectural des immeubles neufs, qu'ils associent davantage à Griffintown. À cet effet, le choix des matériaux, le manque d'uniformité de même que l'apparence trop peu distinctive des immeubles plaisent peu aux répondants : « au niveau esthétique, architectural, on se sent comme caché, comme inondé, comme noyé dans... avec tout ce qui est nouveau qui n'est pas beau » (Rép#286, résidente du secteur bordant le Vieux-Port depuis 11 à 15 ans, âgée de 46 à 55 ans, monoparentale, avec un enfant). Pourtant, les projets pourraient être conçus pour contribuer au cachet qui se dégage du quartier : « que ça soit historique, c'est complètement fou. C'est un quartier qui est tellement beau. Tu rentres dans le Vieux, pis t'es comme "Wow"! Je veux dire, y'a rien de pareil. [...] C'est avec ces atouts-là qui sont naturellement là, qui faut attirer le monde » (Rép#194, résidente du secteur bordant le Vieux-Port depuis plus de 20 ans, âgée de 46 à 55 ans, en couple, sans enfant). De plus, les projets pourraient rehausser l'image du quartier et redéfinir la destination particulière qu'est le Vieux-Montréal, au bénéfice des résidents mais aussi des touristes, de la Ville et des investisseurs :

C'est ça qui attire les touristes, là! Quand tu vas en Malaisie, voir les choses... [...] c'est le spectaculaire qui fait qu'à Singapour...! [...] Tu vas tout le temps

aller dans les places où est-ce que l'esthétisme est à son meilleur! Tu vas... généralement, tu vas pas aller dans les faubourgs où c'est tout croche, là. [...] Ça pourrait être quelque chose d'extrêmement spectaculaire (Rép#300, résident du faubourg des Récollets depuis 6 à 10 ans, âgé de 56 à 65 ans, en couple, sans enfant).

La question du paysage urbain est par ailleurs abordée à travers l'enjeu des hauteurs des nouveaux immeubles qui compromettent certaines perspectives. Notamment, une résidente explique que la perspective sur la ville est désormais modifiée par les nouvelles constructions en hauteur qui, selon elle, ne respectent pas la dimension historique du lieu :

Sur le projet de Solano [...] la Ville a autorisé une hauteur, à mon avis, qui excède ce qui aurait dû être acceptable, parce que... Dès qu'on est... qu'on est sur les quais pis qu'on voit la perspective de la ville, on voit là une hauteur qui est... qui a pas sa raison d'être dans cette partie-là du Vieux-Montréal. [...] La question qui est soulevée là, c'est la question du paysage urbain, et que... qu'on dégrade constamment (Rép#450, résidente du faubourg Québec depuis 6 à 10 ans, âgée de 66 ans et plus, seule, sans enfant).

De plus, un résident remarque l'effet du nouveau CHUM qui s'élève au nord du quartier :

On a perdu finalement le point de vue qu'on avait par exemple du marché Bonsecours quand on est dans le Vieux-Port [:] vous pouviez prendre une belle photo du marché Bonsecours, vous pouvez plus le faire maintenant parce que ce que vous voyez derrière ça, c'est les cheminées du Centre de recherche du CHUM, qui vient gâcher le point de vue. La même chose au niveau de l'hôtel de ville, si vous avez un peu de recul, [...] donc y a pas eu du tout ce souci de respect des gabarits pour éviter justement d'obstruer la perspective, je dirais, historique de la ville (Rép#096, résident du faubourg Québec depuis 6 à 10 ans, âgé de 46 à 55 ans, en couple, sans enfant).

Dans l'ensemble, 14 répondants indiquent que le cadre réglementaire doit servir à permettre des constructions de bons gabarits et présentant un style attractif, et ce, en empêchant toute dérogation qui autoriseraient les promoteurs immobiliers à réaliser des projets trop élevés et de faible qualité, pour leur seul profit. Ce même cadre devrait d'ailleurs venir encadrer les différents aménagements de nature touristique et événementielle, qui contribuent également à obstruer certaines percées visuelles pourtant distinctives. En ce sens, trois résidents relèvent que l'affichage commercial, avec ses néons et ses enseignes de faible qualité, gâte certaines perspectives dans

le secteur historique. En outre, quatre résidents remarquent avec surprise que la perspective sur le Marché Bonsecours depuis le Vieux-Port est aussi rendue obstruée par les installations touristiques du Zipline, du Voiles en Voiles et de la Grande Roue, qui se placent tous en avant de ce monument. Similairement, une résidente remarque qu'un projecteur de Cité Mémoire se place directement dans le champ visuel permettant de contempler et photographier le fleuve et la tour de l'Horloge depuis le bord de son quai, tandis que trois résidents s'interrogent sur la vue qu'offrira désormais — pour les résidents riverains, les promeneurs et les clients du Bota Bota — le camping urbain annoncé au pied du Silo no.5.

Ceci étant dit, les résidents reconnaissent tous que plusieurs projets d'aménagement contribuent à bonifier les perspectives sur la ville ou vers le fleuve, autant en termes d'ouverture perceptible dans les hauteurs, que de dégagement visible au niveau de la rue. C'est le cas, par exemple, du projet du boulevard Bonaventure, qui s'inscrira comme une entrée monumentale en ouvrant sur le centre-ville et en retissant les liens entre le faubourg des Récollets et Griffintown :

Déjà, là, nous on voit : ça a vraiment créé une ouverture, pis... je pense que ça va avoir un... réellement un impact sur... eh... sur cette ouverture entre les deux quartiers. Griffintown et le Vieux! Eh... Il y avait vraiment une... une limitation, puis, comme si il y avait un mur, pis... j'ai vraiment cette impression que ça va ouvrir! Eh... Juste aussi, au niveau de la... de la vue! (Rép#184, résidente du faubourg des Récollets depuis 2 à 5 ans, âgée de 26 à 35 ans, en couple, sans enfant).

C'est aussi le cas du projet d'aménagement du quai Alexandra, qui est cité par 12 des répondants comme un lieu qui rehaussera de beaucoup la beauté du paysage depuis la Promenade du Vieux-Montréal, et également pour les résidents et croisiéristes qui approchent Montréal depuis le rivage. Cependant, le Silo no.5 qui se dresse à côté, abandonné et rouillé, produit l'effet inverse chez plusieurs d'entre eux.

En somme, l'aménagement des différents espaces et terrains de la ville, ainsi que l'articulation entre les espaces ouverts, viennent directement influencer la perception des résidents en ce qui a trait à l'ouverture et à la qualité de leur milieu de vie. C'est pourquoi ceux-ci pointent plusieurs enjeux, mais proposent également des pistes de solutions qui permettraient d'améliorer leur sentiment de satisfaction, mais aussi celui

des touristes et des visiteurs, en plus de rejoindre les objectifs de développement et de rayonnant ciblés par la Ville, les promoteurs et les autres acteurs du milieu.

#### 5.4 Récapitulatif de la perception de l'espace ouvert et du milieu de vie résidentiel

Nous avons vu en prémices que l'évolution de la forme du Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets s'est fait de manière concomitante à la construction d'un imaginaire sur le quartier en tant que milieu de vie. Malgré les problématiques associées à la ville d'autrefois et le fort ancrage de la banlieue dans l'imaginaire collectif québécois, il semble que la population qui choisit d'habiter les environs du Vieux-Montréal patrimonial a aussi un désir particulier d'urbanité. Les études antérieures, le profil des répondants à nos entretiens et les propos qu'ils évoquent vont tous en ce sens, montrant leur attrait pour l'ambiance animée qui est aussi le propre de leur quartier dense et mixte. De ceci, nous retenons aussi que la population étudiée semble avoir des attentes différentes face à leur environnement résidentiel, notamment un besoin moindre pour la propriété d'espaces résidentiels vastes et une acceptation pour un certain partage des espaces. En même temps, le contexte de densification — et d'intensification à la fois — de leur quartier de résidence soulève une grande complexité des rôles et des bénéfices qui se lient à la perception de leur milieu de vie et de leurs espaces ouverts urbains.

Les résultats de l'enquête laissent déjà poindre une reconnaissance forte de certains atouts déjà connus du quartier, notamment par la présence du grand milieu naturel qu'est le fleuve et par le maillage, certes partiellement enclavé, mais permettant généralement une bonne connectivité avec le centre-ville et le réseau autoroutier. Néanmoins, les espaces verts semblent prendre une part moindre, étant même assez peu fréquentés par les résidents. Puis, les enjeux et nuisances évoqués dans la question ouverte se traduisent largement dans les résultats d'entretien. À cet égard, plusieurs éléments ouvrent vers des pistes de réflexion intéressantes.

Nos résultats montrent que les résidents interviewés reconnaissent généralement la présence de chacun des types d'espaces ouverts urbains dans leur milieu résidentiel. La plupart d'entre eux ont aussi commenté leur rapport avec des espaces ouverts

localisés hors de leur quartier, et qui contribuent également à leur atteinte d'une proportion juste entre ouverture et fermeture de la ville. Quoi qu'il en soit, d'après les réponses à l'enquête et le nombre d'occurrences lors des entretiens, il appert désormais que la présence et l'accès à des espaces ouverts occupent une place importante dans la perception que les résidents ont de leur milieu de vie. D'après nos résultats, il appert d'ailleurs que le traitement de l'espace ouvert influence de façon significative leur satisfaction résidentielle. Toutefois, il ressort que les six types d'espaces ouverts analysés y contribuent de manières très différentes, en ne se liant pas nécessairement au phénomène de densification urbaine. Référant à de multiples bénéfiques, mais aussi à des enjeux variés, la discussion portant sur chaque type d'espace ouvert a été l'occasion pour les résidents interrogés de soulever une variété d'éléments positifs, négatifs ou à la connotation plus nuancée.

Ayant fait une présentation complète des réponses des résidents que nous avons interrogés sur la qualité de leur milieu de vie, des rôles particuliers semblent se dégager pour les différents types d'espaces ouverts analysés. C'est donc ce dont nous discuterons au chapitre 6, mobilisant l'ensemble des résultats de la recherche et tissant un argumentaire fondé sur la revue de la littérature, afin de saisir ces rôles et de dégager des conditions favorables à la consolidation d'une fonction résidentielle dans les quartiers urbains centraux dans un contexte de densification urbaine.

## CHAPITRE 6

### ANALYSE ET DISCUSSION : ESPACE OUVERT URBAIN ET PERCEPTION DU MILIEU DE VIE

À la lumière des résultats présentés dans les deux chapitres précédents, un premier constat ressort qui vient avérer notre postulat de travail. De manière générale, les données quantitatives et qualitatives issues de la recherche permettent de valider notre hypothèse que la qualité des espaces ouverts urbains — et leur correspondance plus ou moins grande aux besoins des résidents — a un impact important sur la satisfaction résidentielle ainsi que sur les pratiques d'habiter. Mais au-delà de ce simple état de fait, plusieurs éléments d'intérêt se dégagent des résultats. D'une part, le cas étudié permet de saisir les rôles principaux qui s'associent aux différents types d'espaces ouverts, et il est alors possible de commenter en quoi ceux-ci peuvent servir à satisfaire les besoins des résidents. D'autre part, cherchant à dépasser les enjeux spécifiques au Vieux-Montréal et ses faubourgs, il nous est possible d'obtenir une compréhension de certaines conditions favorables à cette satisfaction, notamment dans un contexte de densification urbaine. En tentant de formuler une réponse à notre question et à notre sous-question de recherche, nous pouvons dès lors discuter de la manière dont les différents types d'espaces ouverts contribuent, ou non, à la consolidation d'une forme urbaine vivable et attractive pour les résidents.

Le présent chapitre vise ainsi à réaliser une lecture transversale combinant la revue de littérature et les résultats obtenus grâce aux différentes méthodes de recherche. Plus qu'une synthèse, les pages qui suivent servent à discuter de l'ensemble des informations présentées dans les précédents chapitres de ce mémoire. Ce faisant, nous tenterons de répondre de manière plus fine et nuancée à nos interrogations initiales, en plus de porter un regard sur les concepts énoncés dans notre cadre

théorique. Croisant les résultats relatifs aux six types d'espaces ouverts identifiés dans le quartier, il s'agira dans un premier temps, en 6.1, d'évaluer les rôles principaux de chacun de ces types, en cadrant notre analyse autour des quatre rôles potentiels de l'espace ouvert urbain définis au chapitre 2. Par la suite, en 6.2, la discussion portera plus globalement sur la contribution de l'espace ouvert à la consolidation d'une fonction résidentielle dans les quartiers urbains centraux, et ce, dans un contexte de densification du cadre bâti. Dès lors, l'effet de la densification urbaine — ou du processus de transformation de la proportion entre densité et ouverture de la ville — sur la perception de la qualité du milieu de vie sera soulevé. Tout au long du présent chapitre, nous ferons aussi ressortir certaines conditions de l'attractivité du milieu de vie, afin d'alimenter la réflexion sur la bonne forme urbaine et sur le rôle de l'espace ouvert urbain comme lieu de respiration favorable à la vivabilité de la ville compacte.

### 6.1 Les rôles de l'espace ouvert urbain dans le Vieux-Montréal et ses faubourgs

D'après nos résultats de recherche, l'espace ouvert agit donc sur la perception des résidents quant à leur milieu de vie. Toutefois, fidèlement à notre hypothèse, les types d'espaces définis dans notre typologie semblent influencer à différents niveaux la perception de la qualité du milieu de vie. Notre cas d'étude indique que les rôles attribués par les résidents aux espaces ouverts présents dans le Vieux-Montréal et ses faubourgs sont généralement multiples et complexes. En raison de leurs propres caractéristiques en termes physico-spatial, des ambiances et de la programmation urbaine, mais également de la satisfaction des résidents à leur égard, les six types d'espaces ne remplissent alors pas les mêmes rôles, et ne les remplissent pas non plus de la même manière.

Les sous-sections qui suivent présentent une relecture de nos résultats en regard des quatre rôles potentiels de l'espace ouvert décrits d'après la revue de littérature. Tout d'abord, par un croisement des résultats, nous ferons ressortir les rôles principaux associés à chaque type d'espace ouvert, en plus de commenter l'importance relative de chacun des quatre rôles potentiels définis et de relever les interrelations qui existent entre ceux-ci. Ensuite, en faisant ressortir les points communs et les

différences entre chaque catégorie de notre typologie de l'espace ouvert, nous soulèverons leurs rôles principaux, ainsi que certaines nuances et contradictions en ce qui a trait à la manière dont ils peuvent venir satisfaire les besoins et aspiration des résidents.

#### 6.1.1 Rôles croisés et comparés de l'espace ouvert

Notre caractérisation sommaire de l'espace ouvert permet déjà de pressentir certains des rôles émanant des caractéristiques matérielles des espaces et de leurs usages observés. La reconnaissance des quatre rôles potentiels identifiés d'après la littérature transparait également dans certains résultats de l'enquête auprès des résidents. Ce sont toutefois les entretiens semi-dirigés qui permettent une compréhension réellement qualitative de la perception des résidents quant aux rôles des espaces ouverts et à leur contribution à la qualité du milieu de vie.

Le tableau 6.1 construit sur la base des encodages NVivo permet d'illustrer le fait que la typologie des parcs intra-urbains et espaces publics est discutée de manière dominante pour tous les rôles, hormis celui de l'espace réseau, où le réseau viaire dépasse largement cette catégorie. Aussi, bien que tous les rôles définis s'incarnent diversement dans les espaces ouverts du Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets, deux de ces rôles occupent une place plus importante qui mérite d'être soulignée. En effet, le rôle de l'espace ouvert comme espace d'opportunité s'inscrit en tant que rôle principal pour la majorité des types d'espaces. Arrivant au premier rang pour les milieux naturels et grands équipements naturels urbains, les parcs intra-urbains et espaces publics, ainsi que pour les espaces spécialisés et exclusifs, ce rôle occupe néanmoins le second rang pour les espaces obsolètes et interstitiels, ainsi que les percées visuelles et dégagements. Par contre, — avec un nombre un peu plus grand de références citées par les résidents lors des entretiens (382 citations au total) — le rôle de l'espace représenté apparaît également comme l'un des rôles les plus importants de l'espace ouvert. Il arrive conséquemment au premier rang pour la typologie des espaces obsolètes et interstitiels et pour les percées visuelles et

Tableau 6.1 Croisement entre les types et les rôles potentiels de l'espace ouvert urbain  
(nombre de citations encodées pour les entretiens)

	Total	Rôle potentiel			
		Espace d'opportunité	Espace réseau	Espace d'altérité	Espace représenté
<b>Typologie</b>					
Milieus naturels et grands équipements naturels urbains	70	44	16	26	36
Parcs intra-urbains et espaces publics	375	233	67	138	174
Espaces spécialisés et exclusifs	147	88	23	57	54
Réseau viaire	355	111	198	119	140
Espaces obsolètes et interstitiels	122	63	21	22	70
Percées visuelles et dégagements	144	51	18	39	101
<b>Rôle potentiel</b>					
Espace d'opportunité	369		86	94	123
Espace réseau	255	86		60	62
Espace d'altérité	259	94	60		72
Espace représenté	382	123	62	72	

dégagements, puis au second rang pour les milieux naturels et grands équipements naturels urbains, les parcs intra-urbains et espaces publics et le réseau viaire.

Bien que certaines citations des résidents soient associées à un seul rôle, nombre de passages correspondent à deux, voire trois d'entre eux. En regardant la partie inférieure du tableau 6.1, il est alors intéressant de noter que les rôles de l'espace d'opportunité et de l'espace représenté sont aussi les plus croisés avec les autres rôles potentiels définis pour l'espace ouvert. C'est le cas des propos qui concernent l'image du Vieux-Montréal comme quartier central, mais aussi très congestionné : ceci renvoie à la fois aux rôles de l'espace représenté et de l'espace réseau. De même, la réponse de l'espace ouvert aux besoins de détente et d'évasion réfère à la fois au rôle de l'espace d'opportunité et au rôle de l'espace d'altérité.

En outre, les citations des résidents interviewés concernent très souvent à la fois les rôles de l'espace ouvert en tant qu'espace d'opportunité et en tant qu'espace représenté. Parmi les citations de longueurs variées encodées pour ces deux rôles, environ le tiers portent à la fois sur l'espace d'opportunité et l'espace représenté. C'est notamment le cas des discours mettant en jeu les représentations des autres usagers et acteurs du développement comme contrainte à la création d'espaces offrant des

opportunités satisfaisantes pour les résidents. En effet, la manière dont certains répondants opposent la réalisation d'espaces emblématiques qui contribuent au rayonnement de la ville avec le manque d'espaces ouverts dédiés à la communauté locale soulève à la fois la question des opportunités et celle de l'identité associée au quartier. Pareillement, les recommandations relatives à la considération des opportunités multiples lors la priorisation des représentations mises de l'avant pour le développement du quartier se rapportent à la fois à l'un et à l'autre de ces rôles : ceci renvoie à la manière dont les décisions d'aménagement sont prises, et au fait que certains résidents ont le sentiment que leurs besoins sont peu priorités

À la lumière des nombreux croisements identifiés au tableau 6.1, les résultats obtenus démontrent la pertinence des rôles que nous avons définis pour les espaces ouverts urbains, dans la mesure où ceux-ci sont largement mobilisés par les résidents quand ils parlent de la qualité de leur milieu de vie. En même temps, les discours des résidents rappellent la complexité du contexte urbain (Marans et Stimson, 2011; Murdie *et al.*, 1992) et de la relation qui s'insinue entre l'individu et son environnement (Berry-Chikhaoui *et al.*, 2014; Marans, 2015; Pacione, 1990). Les rôles attribués aux espaces ouverts urbains par les résidents du Vieux-Montréal et ses faubourgs sont en effet multiples et complexes, ce qui illustre bien qu'il n'est pas possible de déterminer a priori la manière dont les espaces ouverts jouent leurs rôles sans faire l'étude spécifique de chaque contexte et sans sonder les perceptions.

Néanmoins, notre étude de cas permet d'avancer certains des principaux rôles que les différents types d'espaces peuvent remplir en ce qui a trait à la qualité du milieu de vie. En se basant sur les définitions théoriques du chapitre 2 et sur les résultats qualitatifs présentés au chapitre 5, le tableau 6.2 présente ainsi un sommaire des rôles principaux potentiellement remplis par chaque catégorie de notre typologie des espaces ouverts urbains. En conservant les couleurs associées aux croisements les plus fréquents d'après le tableau 6.1, ce tableau sommaire met en évidence les rôles les plus marquants qui sont associés aux espaces ouverts. À noter que, dans l'ensemble, le bon entretien, les aménagements esthétiques et l'aspect sécuritaire des espaces apparaissent comme des conditions de base pour la qualité perçue; ce

Tableau 6.2 Sommaire des rôles principaux de chaque type d'espaces ouvert urbain

		Rôle potentiel			
		Espace d'opportunité	Espace réseau	Espace d'altérité	Espace représenté
Typologie	Milieus naturels et grands équipements naturels urbains	Activités de détente et de contemplation	Repères et frontières	Régénération Sentiment d'évasion Équilibre ville-nature	Composantes naturelles emblématiques
	Parcs intra-urbains et espaces publics	Appropriations Promenade, jeux, sports, etc. Animations publiques	Accès aux lieux et traverse Attrait des abords Concentration des affluences	Régénération Sentiment d'évasion Sociabilité désirée ou indésirée Espaces locaux « cachés »	Lieux et ambiances emblématiques ou intimes Usages et usagers auxquels sont destinés les lieux
	Espaces spécialisés et exclusifs	Activités et événements privés, commerciaux ou dans la sphère résidentielle	Accès restreint aux espaces privatisés commerciaux et résidentiels Concentration des affluences	Sociabilité désirée ou indésirée Mise à distance de l'intensité urbaine Espace de repil et d'entre soi	Ambiances des lieux Usages et usagers auxquels sont destinés les lieux
	Réseau viaire	Accès aux lieux et services Stationnement sur rue Promenade, sports, vélo, etc.	Accès aux lieux Tissage ou fragmentation du maillage urbain Concentrations des flux	Sentiment d'évasion Sociabilité désirée ou indésirée Liens vers « ailleurs »	Voies et ambiances emblématiques ou intimes
	Espaces obsolètes et interstitiels	Potentiels à actualiser Appropriations informelles Stationnement	Accès aux lieux et traverse Attrait des abords	Appropriations informelles Sociabilité désirée ou indésirée	Nuisance pour l'image Imagination d'aménagements et d'usages futurs
	Percées visuelles et dégagements	Contemplation Accès à l'ensoleillement	Accès visuel et lecture des liens entre les espaces Effet de blocage	Accès au paysage Sentiment d'évasion	Vues emblématiques ou de faible qualité

tableau sommaire fait donc fi de ces considérations minimales pour relever les éléments plus spécifiques. Quoiqu'il en soit, on note que chaque type d'espace ouvert est susceptible d'avoir un impact sur les quatre rôles, à titre d'espace d'opportunité, d'espace réseau, d'espace d'altérité et d'espace représenté. En agissant de diverses manières selon les contextes — et en mettant au jour ou non leurs potentiels —, ces espaces peuvent dès lors contribuer positivement ou négativement à la qualité perçue du milieu de vie. C'est ce dont il sera question de manière plus explicite dans les sections 6.1.2 à 6.1.5.

### 6.1.2 L'espace ouvert comme espace d'opportunité

D'après nos résultats, le rôle de l'espace ouvert comme espace d'opportunité occupe une place centrale dans la perception des résidents quant à leur milieu de vie. À ce sujet, les premiers thèmes abordés par les résidents interviewés concernent la fréquentation des lieux pour y réaliser des activités diverses (Gehl, 2011; Whyte, 1980; Woolley, 2003), les aménagements qui contribuent ou non à créer une offre en termes d'opportunités, ainsi que l'identification de certains manques à combler à cet égard.

La présence de parcs intra-urbains et espaces publics est importante pour combler les résidents en termes d'opportunités, dans la mesure où l'aménagement et l'animation de ceux-ci se lient fortement à l'offre locale d'activités et d'occasions d'appropriation, mais aussi parce qu'ils se rattachent à plusieurs manques identifiés. Néanmoins, les autres types d'espaces fournissent des opportunités qui jouent sur la satisfaction résidentielles. Par exemple, le réseau viaire permet notamment de se déplacer, de se stationner et d'accéder aux lieux désirés de manière plus ou moins aisée et avec un certain sentiment de sécurité. Également, le réseau viaire vient supporter différents usages tels que se promener, courir et s'entraîner, se divertir, ainsi qu'apprécier l'animation et l'esthétique des alentours.

Les espaces exclusifs et spécialisés créent encore d'autres opportunités. Tout particulièrement, pour notre cas d'étude, les espaces utilisés à des fins événementielles occupent une grande part des discours, que ce soit pour parler de leur fréquentation ou de leur évitement, ainsi que pour soulever les problèmes qui s'y rattachent. En conséquence, le recours aux espaces résidentiels exclusifs — terrasses, balcons et cours intérieures — permet plutôt de retrouver une tranquillité désirée, et parfois de profiter des événements dans le confort de chez soi, loin de la frénésie et de l'affluence du quartier. L'usage de ces espaces privés permet d'ailleurs de mitiger certains manques, en offrant des opportunités de satisfaction à l'écart des inconvénients associés à la congestion, à l'insécurité et à la malpropreté du domaine public. Ceci rappelle alors que les espaces ouverts, qu'il s'agisse de parcs, de rues ou d'espaces exclusifs commerciaux, sont à la source de certaines insatisfactions, en raison de leur vocation, de leur état ou des usages qu'ils supportent. Notamment la privatisation temporaire ou permanente des espaces, qui empêche les résidents d'y accéder et de s'approprier librement certains lieux, et donc de combler des besoins qu'ils s'attendraient autrement à y satisfaire.

Dans cette lignée, les opportunités liées aux milieux naturels et grands équipements naturels urbains sont également mises de l'avant par nos résultats. Le fleuve, dont l'insertion dans le paysage est un facteur d'attrait et de satisfaction en soi (Luginbühl, 2001; Schroeder, 1991), représente aussi l'occasion de faire des activités, surtout

liées à la détente et à la contemplation. Les espaces publics riverains deviennent donc le lieu d'activités diverses. Avec la Promenade du Vieux-Port et l'aménagement des quais, l'espace portuaire est un lieu de concentration d'opportunités à cause de son étendue, des multiples zones qui le composent, mais aussi de son caractère riverain très attirant. Les usages exclusifs qui y ont cours en sont donc d'autant plus irritants, car ils repoussent parfois les résidents qui désirent le fréquenter et en apprécier le caractère naturel.

Quant aux espaces obsolètes et interstitiels, leurs opportunités sont plutôt discutées à travers leur potentiel de reconversion. La littérature soulève le fait que les espaces à l'abandon et interstitiels peuvent parfois être reconquis et laisser libre cours à des appropriations informelles (Burgess *et al.*, 1988; Deneff, 2011; Ward Thompson, 2002; Woolley, 2003). Dans le Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets, cela n'est toutefois pas le cas, peut-être en raison de la petite taille de plusieurs d'entre eux, de leur occupation générale comme terrains de stationnement commerciaux, ou parce que le type de population résidentielle du quartier — constituée d'individus plus âgés, aisés et sans enfant — est peu susceptible d'adopter ce genre de comportements. Quoi qu'il en soit, des conversions appréciées d'anciens espaces obsolètes et interstitiels sont relevées par les répondants; par exemple l'aménagement en bordure du fleuve du belvédère du Chemin-qui-Marche, à un endroit anciennement de faible qualité et utilisé comme campement illégal. Les interventions sur l'aménagement peuvent ainsi empêcher des usages illicites, rehausser le sentiment de sécurité et créer de nouveaux espaces appropriables pour les résidents. C'est le cas du square Viger : jusqu'alors configuré de manière enclavée et occupé par une population de squatteurs, ce parc refuse l'appropriation citoyenne et demeure peu satisfaisant selon les résidents interviewés. La présence d'une population jugée moins désirable (Chiesura, 2004; Jacobs, 1961; Newman, O., 1972) dans ces espaces laissés pour compte réduit donc les opportunités des résidents de les utiliser, même s'ils cohabitent relativement harmonieusement avec les itinérants qui partagent leur milieu de vie. De la sorte, les résidents perçoivent les espaces obsolètes et interstitiels comme des lieux de faible qualité, dont les opportunités en dormance requièrent un réaménagement pour être actualisées.

Dans l'ensemble, concernant spécifiquement le territoire d'étude, les opportunités associées aux espaces ouverts sont relativement vastes, allant des activités sportives et de contemplation à la possibilité de s'asseoir à une terrasse et de regarder les passants. Nous relevons de nombreuses activités actives et passives (Walker et Duffield, 1983; Whyte, 1980), plusieurs activités nécessaires, mais aussi des activités qui sont plutôt optionnelles (Gehl, 2011) et engagées pour le simple plaisir de profiter d'espaces de qualité. En soi, les espaces exclusifs et spécialisés sont souvent à usage déterminé (*single-minded spaces*) et donc plus limitatifs en termes de liberté de pratiques (Denef, 2011; Walzer, 1986). Mais en dépit du déploiement des parcs intra-urbains et espaces publics à travers le quartier, la petite taille de plusieurs d'entre eux et leur aménagement généralement uniforme — favorisant la promenade ou le repos — ne permet pas non plus une gamme complète d'appropriations et d'activités pour les résidents.

Face à ces insatisfactions en termes d'espace ouvert, les répondants à l'enquête et aux entretiens expliquent pallier certains manques en fréquentant d'autres quartiers centraux, et même des espaces situés en banlieue ou dans les environs de leur chalet. À cet égard, nous relevons que la population étudiée semble particulièrement mobile, et est loin d'être restreinte à la fréquentation du Vieux-Montréal pour satisfaire ses besoins et aspirations individuelles. En ce sens, la centralité du Vieux-Montréal, sa proximité à d'autres lieux et l'aisance des déplacements sont identifiées comme d'autres facteurs de satisfaction envers le quartier : même si l'espace ouvert de leur milieu de vie résidentiel ne les comble pas en lui-même, les résidents peuvent compenser et trouver l'équilibre désiré entre densité et ouverture, et entre ville et nature, en fréquentant d'autres milieux.

Toutefois, les manques du quartier, les inconvénients liés à l'obligation de se déplacer, ainsi que certains blocages à la mobilité des résidents créent des frustrations et rendent la satisfaction des besoins plus ardue. D'ailleurs, certains besoins et aspirations ne peuvent pas être comblés loin de chez soi : par exemple, le besoin de calme la nuit et le désir de profiter d'espaces contemplatifs et communautaires dans son quartier. Ces besoins-ci sont difficiles à combler pour plusieurs résidents du

Vieux-Montréal, en raison des perturbations nocturnes, du bruit des événements, de la congestion et de l'affluence de visiteurs. En contrepartie, les activités du quartier et cette affluence participent à générer une ambiance dynamique et une certaine urbanité, qui sont fortement appréciées par les résidents et constituent aussi une raison valorisée pour habiter le quartier. En soi, l'accès à cette ambiance peut être considéré comme une opportunité particulière au Vieux-Montréal. De plus, la frénésie et la présence d'autres usagers dans le quartier justifient d'y aménager certains espaces attractifs et permettent d'y consolider certains services et équipements locaux — des opportunités qui n'existeraient pas sans l'apport de la clientèle touristique (Ananian *et al.*, 2018).

Dans l'ensemble, les résidents semblent donc reconnaître les opportunités qui émanent de la grande offre locale, mais aussi de leur propre capacité à combler leurs besoins hors de leur quartier de résidence. Cependant, un enjeu ressort des discours et nuance ce constat : le fait que plusieurs opportunités offertes dans leur quartier ne soient pas réellement destinées aux résidents. Par exemple, en tant que centralités touristiques, la place Jacques-Cartier et certaines portions du Vieux-Port ne laissent souvent pas place à l'appropriation par les résidents, en raison de l'affluence de visiteurs et des aménagements commerciaux présents. La grande place qu'occupent les espaces spécialisés et exclusifs dans leur milieu de vie y appose un caractère commercial qui correspond souvent mal avec leurs aspirations. Effectivement, l'aménagement de l'espace à des fins événementielles et commerciales permet de développer des opportunités au bénéfice des visiteurs, mais souvent au détriment des résidents. Des espaces qui sont pourtant très appréciés et fréquentés par les résidents à certains moments de la semaine ou de l'année deviennent apparemment infréquentables lorsqu'ils sont intensément utilisés par les activités touristiques. Cette métamorphose temporelle des opportunités (Beauchard et Moncomble, 2013) a un effet sur le sentiment d'appartenance des résidents. L'un d'entre eux remarque ainsi avoir « l'impression d'appartenir, ou que le Vieux-Port [lui] appartient, en tant que résident, peut-être... 4 ou 5 mois par année, disons! C'est comme... une espèce de garde partagée! » (Rép#443, résident du faubourg Québec depuis moins de 2 ans, âgé de 18 à 25 ans, seul, sans enfant). Comme une autre le précise, le

développement du Vieux-Montréal pourrait pourtant s'orienter davantage vers les besoins des résidents, pour que le quartier soit plus investi par ces derniers : « pas juste, genre, "T'habites dans le Vieux-Montréal, mais... tu fais rien dans le Vieux-Montréal, parce que ça appartient aux touristes, pis... t'es un peu détaché, ou désincarné de l'endroit." » (Rép#327, résidente du faubourg Québec depuis 2 à 5 ans, âgée de 26 à 35 ans, seule, sans enfant).

Comme nous l'avons exprimé dans la présentation des résultats, l'aménagement des espaces — autant des parcs, des espaces exclusifs et des anciens espaces obsolètes et interstitiels — peut certes venir combler certains manques, mais aussi les perpétuer ou en créer d'autres (Ananian *et al.*, 2018). En ce sens, les résidents remarquent particulièrement que les développements immobiliers et l'élévation de tours sur les espaces obsolètes et interstitiels réduisent les opportunités disponibles ou le potentiel qui pourrait être exploité dans le futur. En effet, les espaces obsolètes et interstitiels n'étant que peu développés à des fins publiques, ils ne permettent pas réellement de créer de nouvelles opportunités. Au contraire, leur conversion enlève l'espoir d'y voir aménager des espaces ouverts satisfaisants pour les résidents. De même, l'occupation privée et commerciale des abords du fleuve Saint-Laurent et du canal de Lachine — illustrée par le cas du nouveau camping urbain au Jardin des Écluses — vient troubler les pratiques des résidents et engendrer un sentiment de frustration. Cet exemple mis de l'avant par les résidents exprime bien comment le réaménagement de l'espace ouvert peut occasionner la perte d'espaces affectionnés par la population résidente (Burgess *et al.*, 1988).

Vu le large éventail d'opportunités néanmoins offertes par les espaces ouverts du Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets — notamment par le site du Vieux-Port qui a une importance remarquable pour l'attrait du quartier —, et en raison de la possibilité des résidents de satisfaire leurs aspirations résidentielles en se déplaçant relativement aisément hors du quartier, les manques les plus flagrants ne sont pas tant causés par l'absence d'espace ouvert en tant que tel. En fait, ils semblent plutôt dus au fait que plusieurs espaces ne sont pas prévus ou transformés pour le bénéfice des résidents. En conséquence, — bien qu'il soit important de

ménager des espaces ouverts et de prévoir des aménagements de qualité pendant le développement du quartier — il semble particulièrement essentiel pour les résidents de tenir compte du partage des espaces collectifs et de la négociation entre leurs différents usages (Denef, 2011; Germain *et al.*, 2008). Dans le contexte du Vieux-Montréal — un quartier central, mixte et où les surfaces de terrain disponibles se raréfient en raison de la densification en cours —, ce besoin de négociation est criant afin de favoriser des opportunités appréciables pour tous les usagers, incluant les résidents. Cependant, au-delà de notre cas d'étude spécifique, cette considération se place réellement à l'avant-plan pour la création d'un milieu de vie qui corresponde de manière satisfaisante aux besoins et aspirations des résidents dans un contexte de densification du cadre bâti.

### 6.1.3 L'espace ouvert comme espace réseau

Le rôle de l'espace ouvert comme espace réseau réfère à sa contribution à l'organisation spatiale, fonctionnelle et perceptuelle de la ville, ainsi qu'à sa participation à un maillage caractérisé par différents degrés d'accessibilité, de fluidité et de connectivité. En tant qu'espace tridimensionnel perceptible et vécu dans le mouvement (Denef, 2011; Lynch, 1960), il est alors cohérent que l'espace ouvert comme espace réseau soit principalement discuté par les résidents en traitant de mobilité, d'enjeux relatifs à la congestion et à l'affluence, ainsi que des principaux modes de transport qu'ils emploient — soit l'automobile et la marche. De plus, la fréquentation des lieux et services et l'accessibilité relativement aisée à ces lieux constituent les autres thèmes principaux les plus discutés relativement au rôle de l'espace réseau.

Puisque le réseau viaire participe grandement à la cohérence interne de la matrice spatiale (Denef, 2011; Thiberge, 2002), une partie importante des résultats relatifs à ce rôle touche ce type d'espace ouvert. En effet, en raison de sa vocation en tant qu'assemblage de voies de circulation, le réseau viaire permet de relier, de ramifier et de donner accès aux différents lieux de la ville (Thiberge, 2002). Les principaux bénéfices du réseau viaire évoqués par les résidents concernent ainsi la mise en

réseau des lieux et la capacité plus ou moins grande avec laquelle il est possible de circuler dans, vers et autour du quartier. Tandis que la proximité au centre-ville et la connectivité aux autres quartiers s'inscrivent comme les principaux facteurs de satisfaction et du choix de résider dans le Vieux-Montréal et ses faubourgs, les résultats expriment que les entraves à la mobilité sont parmi les enjeux les plus problématiques et les plus susceptibles d'entraîner un départ du quartier. Ce rôle de l'espace ouvert urbain semble donc particulièrement décisif en matière de satisfaction résidentielle.

Nos résultats montrent toutefois que le réseau viaire n'est pas le seul type d'espace à avoir une influence sur la mobilité et l'organisation de la ville, et donc à jouer un rôle d'espace réseau. L'aménagement et les types d'appropriation des parcs et espaces publics, ainsi que la présence d'espaces obsolètes et interstitiels agissent effectivement sur les parcours et le sentiment de perméabilité et de connectivité du maillage urbain. Les résidents tiennent également compte de ces types d'espaces dans leur construction spatiale ou mentale de la ville et lorsqu'ils élaborent leurs parcours. La succession des différents types d'espaces — expérimentés en passant à travers ou bien en les longeant — contribue à la cohérence de l'ensemble, ainsi qu'à l'effet global dégagé.

Dès lors, tandis que certains espaces s'assemblent de manière agréable pour tisser différents lieux et secteurs de la ville, d'autres assemblages sont moins probants. Le concept de « zone d'hostilité » proposé par une des résidentes interviewées est à cet effet très évocateur. Comme nous l'avons expliqué, le vaste ensemble d'espaces obsolètes et interstitiels présents aux abords de l'autoroute Ville-Marie en tranchée et du « ghetto » du square Viger crée une zone hostile, qui n'invite pas au passage et qui contribue à l'effet d'enclavement du Vieux-Montréal, et surtout du faubourg Québec. Similairement, les terrains de stationnement à ciel ouvert du faubourg des Récollets nuisent aussi au confort des déplacements, voire à l'impression de proximité avec la station de métro Square-Victoria-OACI et le centre-ville, alors que l'aménagement antérieur de l'autoroute Bonaventure surélevée réduisait l'impression de connectivité avec Griffintown. Ainsi évitées et contournées, certaines zones constituées d'espaces

ouverts indésirables dictent les déplacements en affectant l'articulation ou l'accessibilité psychologique (Gehl, 2011) entre les lieux du Vieux-Montréal et ses environs.

Inversement, la qualité de l'aménagement de certains espaces ainsi que l'accessibilité à des infrastructures efficaces et attirantes rehaussent la connectivité de la trame urbaine. La conversion des terrains vacants ou la bonification des aménagements routiers permettent ainsi de désenclaver les espaces et de les retisser avec les quartiers limitrophes. Toutefois, l'impact de ses espaces « de qualité » sur la perception des résidents dépend des parcours réellement empruntés par chacun. Les résidents qui expliquent se rendre à pied à leur travail ou vers d'autres pôles d'attraction situés au centre-ville évoquent les liens plus ou moins agréables qu'ils observent entre leur logement et leur destination. À l'opposé, les résidents qui se déplacent peu vers les extrémités du territoire d'étude ne semblent pas incommodés par les terrains vacants ou les chantiers des faubourgs ni par la tranchée de l'autoroute Ville-Marie, par exemple. Le phénomène d'enclavement ou de continuité dépend donc de la qualité des interfaces physiques qu'ils expérimentent au quotidien. Dans le même ordre d'idée, les résidents qui utilisent davantage la voiture relèvent plutôt l'apport de la trame autoroutière qui borde le Vieux-Montréal et ses faubourgs, venant étendre leur réseau vers des lieux plus éloignés. Inversement, ceux qui n'ont pas de voiture sont moins dérangés par les bouchons de circulation, car ils ne contraignent pas leurs déplacements. Enfin, les pistes cyclables marquent l'imaginaire de certains cyclistes uniquement : particulièrement de ceux pour qui elles établissent un lien par-delà du canal de Lachine, ou même vers l'autre côté du fleuve.

La connectivité et l'imagibilité de la trame urbaine reposent donc notamment sur la lecture des voies et limites du quartier (Lynch, 1960). L'espace réseau des résidents se construit par contre aussi par rapport à l'identification de certains nœuds et repères (*ibid.*). À cet effet, les lieux emblématiques du quartier correspondent pour beaucoup à des espaces ouverts. Nous pensons par exemple à la rue McGill et à la rue Berri, entrées du quartier, à la place Jacques-Cartier, noyau touristique et centre du Vieux-Montréal, ou encore au site du Vieux-Port de Montréal, qui est référé par tous les

résidents interviewés. La connexion du quartier avec le fleuve est aussi une caractéristique largement reconnue. C'est aussi en parlant des espaces ouverts que l'on peut saisir le déploiement du réseau d'espaces familiers des résidents (Lévy, 2008; Lynch, 1960) : ceux-ci tendent à mentionner surtout les parcs, les rues et les infrastructures situés à proximité de leur lieu de résidence, sans nécessairement aborder les autres secteurs comme faisant partie de leur milieu de vie. Les résidents du site historique ont ainsi davantage tendance à se concentrer sur les espaces du Vieux-Montréal. Les résidents du faubourg Québec parlent plus souvent du belvédère du Chemin-qui-Marche, du square Dalhousie, du viaduc Notre-Dame et des conditions d'enclavement de leur secteur. Quant aux résidents du faubourg des Récollets, ils mentionnent plutôt les abords du canal de Lachine, les grands espaces obsolètes du secteur ouest, ainsi que la connectivité avec Griffintown. Ce tissage concentré du réseau résidentiel semble donc mettre en évidence l'importance des espaces ouverts de proximité dans les représentations de l'habiter.

Le réseau individuel des résidents diffère donc, en se centrant sur leur logement puis en irradiant vers les espaces ouverts qui sont limitrophes, les plus accessibles ou les plus notables selon eux. En ce sens, si le réseau des résidents se déploie d'après les lieux qu'ils fréquentent, le grand parc intra-urbain qu'est le site du Vieux-Port — accessible depuis l'ensemble du quartier à l'étude — vient marquer la lecture de la structure de l'espace réseau en créant un lien est-ouest qui unit les réseaux appropriables de tous les résidents interrogés. Ce vaste espace riverain tient donc un rôle unique comme espace réseau, en favorisant l'ancrage des résidents et en agissant d'ailleurs comme pôle d'attraction pour les déplacements de résidents comme des visiteurs.

En même temps, le site du Vieux-Port permet d'illustrer comment la présence d'espaces spécialisés et exclusifs affecte aussi la structure du réseau des résidents. Ces espaces agissent directement sur leur manière d'habiter le quartier, dans la mesure où l'affluence ou les usages qui les remplissent viennent en limiter les accès, bloquer les parcours habituels ou même resserrer temporairement le réseau. En parlant de l'achalandage saisonnier de certaines zones du Vieux-Port et du site

historique, une résidente remarque que la perception de son territoire se modifie : « J'aurais tendance à aller de l'autre côté, le long du canal, ou alors à changer de quartier... Mais comme je disais, c'est plutôt que... c'est comme si mon quartier se réduisait! » (Rép#184, résidente du faubourg des Récollets depuis 2 à 5 ans, âgée de 26 à 35 ans, en couple, sans enfant). La perception de la trame urbaine varie donc selon les aménagements, les usages et l'intensité des usages qui caractérisent les espaces ouverts, en venant momentanément agrandir ou rétrécir le réseau.

En outre, la structure du réseau des résidents varie bien sûr selon leur accès personnel aux espaces spécialisés et exclusifs du quartier (Denef, 2011) et selon leur mobilité individuelle (Burgess *et al.*, 1988; Ward Thompson, 2002). Notamment, l'inclusion de cours intérieures dans leur réseau d'espaces ouverts élargit leur territoire accessible, tandis que la fermeture des espaces privés vient plutôt contraindre leur perception de la trame urbaine. En ce sens, certains résidents qui n'ont pas accès aux cours intérieures verdies des nouveaux immeubles résidentiels perçoivent ces derniers comme des ghettos et ont l'impression que leur quartier est plus restreint et minéralisé. À l'inverse, un résident qui peut observer la ville depuis sa terrasse résidentielle en hauteur a une perception tout autre de la qualité et de l'étendue de la trame urbaine. Des éléments lointains peuvent notamment lui apparaître plus accessibles, libérés des entraves vécues au niveau du sol.

L'accessibilité individuelle aux espaces est donc généralement essentielle pour que ceux-ci soit perçus positivement par les résidents. Toutefois, le caractère ségrégué par rapport aux autres usagers ou isolé par rapport à la trame générale peut permettre de rehausser l'impression de qualité qui émane des espaces ouverts (Abbasi *et al.*, 2016; Gehl, 2011; Newman, O., 1972; Whyte, 1980). En effet, certains espaces qui s'insèrent dans le réseau des résidents sont appréciés en raison de la nature ténue de leur lien avec l'espace réseau collectif. Détachées du domaine public et donc moins perturbées par l'animation du quartier, les cours intérieures sont justement appréciées par les résidents qui les mentionnent en raison de leur ambiance intime et tranquille. Le Jardin des Écluses situé au pied du Silo no.5 comportait aussi l'avantage particulier d'être éloigné des zones plus fréquentées, et d'être de ce fait méconnu de la majorité

des usagers et visiteurs du quartier. C'est dans le même ordre d'idée que des répondants ont dit espérer bénéficier d'un « parc caché » qui n'existerait pas dans le réseau d'espaces des touristes et des visiteurs.

Enfin, l'ancrage résidentiel dans le quartier est en principe favorable à une familiarité accrue avec le territoire, permettant de mieux ordonner l'espace, d'élargir son réseau ou de fluidifier le maillage de la trame urbaine (Lynch, 1960). La plupart des résidents interrogés mettent ainsi de l'avant leur connaissance fine des lieux et des liens existants, en dénotant un rapport singulier avec leur milieu de vie. Toutefois, en raison de leur grande mobilité et de leur fréquentation de nombreux espaces situés hors du quartier, voire hors de la ville, les pratiques quotidiennes des résidents ne sont pas nécessairement concentrées dans le Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récóllets. Malgré le caractère concentré du réseau local autour des espaces ouverts de proximité, leur espace réseau s'étend en même temps bien au-delà de leur milieu de vie résidentiel immédiat (Ascher, 1995; Lévy, 2008), ce qui contribue par conséquent à affaiblir la centralité du territoire d'étude en tant que lieu voué à combler leurs besoins et aspirations (Ananian *et al.*, 2018). Sans nuire à leur sentiment de satisfaction résidentielle, ce constat vient remettre en question la nécessité des espaces de proximité à répondre aux besoins des résidents, qui jouissent en fait d'un vaste réseau de ressources pouvant également contribuer à leur sentiment de satisfaction.

#### 6.1.4 L'espace ouvert comme espace d'altérité

Le rôle de l'espace ouvert urbain dans la rencontre de l'altérité réfère à la capacité de l'espace ouvert à rapprocher de soi ce qui est ailleurs et ce qui est autre (Burgess *et al.*, 1988; Chiesura, 2004; Woolley, 2003). Les discours des résidents du Vieux-Montréal et ses faubourgs rappellent notamment le pouvoir évocateur des espaces ouverts (Lévy, 2008; Rimbart, 1973; Thiberge, 2002), et recourent largement les thèmes de la quiétude, de l'ambiance et de la sociabilité propres aux espaces ouverts. Évoquant alternativement différents parcs et espaces publics, la qualité des milieux naturels urbains, les perturbations liées aux espaces commerciaux privatisés et les

propriétés de leurs espaces résidentiels exclusifs, les résidents font ressortir plusieurs bénéfices associés à l'espace ouvert comme espace d'altérité.

Un des éléments les plus flagrants est la contribution des espaces au sentiment de détente et d'évasion associé à la nature et au caractère contemplatif des lieux. À cet égard, le fleuve, dont la proximité est reconnue comme incitatif à habiter le quartier par presque tous les répondants, a un effet important sur le contact avec l'altérité. Le caractère paisible de ses rivages et de certains espaces verts qui l'avoisinent participe fortement à la satisfaction des résidents. La présence de cette grande composante naturelle en bordure du Vieux-Montréal et ses faubourgs semble d'ailleurs contribuer à réaliser un équilibre qui donne l'impression d'avoir choisi un lieu de résidence à la fois proche du centre urbain et de la nature (Denef, 2011) : le juste endroit où vivre « au bord de la ville » (Lévy, 2008, p. 190).

Plusieurs des résidents rencontrés lors des entretiens semi-dirigés soulèvent un désir d'aménagements et d'activités permettant de maximiser la connexion et la relation au fleuve. Ces évocations sont empreintes d'un désir d'espaces de repos et de contemplation, favorables à l'accession d'un état de sérénité potentiellement régénérateur (Abbasi *et al.*, 2016; Chiesura, 2004; Kaplan, 1995; Woolley, 2003). Dès lors, l'aménagement des espaces ouverts, et de la ville en général, devient important afin de maximiser le contact avec l'eau, mais aussi de préserver la vue que les résidents en ont depuis le domaine public ou bien depuis leurs espaces résidentiels exclusifs. Le respect des perspectives exige alors une juste insertion des nouvelles constructions dans le paysage (Ascher, 1995), et ce, en ajustant les gabarits pour ne pas défaire des percées visuelles appréciées — ou identifiées pour leur intérêt patrimonial (Ville de Montréal, 2013) — et ne pas perturber l'équilibre du quartier urbain que ses résidents ont choisi d'habiter.

Les perspectives sur le fleuve et sur le mont Royal sont ainsi valorisées, mais l'accès au paysage urbain permet aussi un sentiment d'évasion, participant de même à la valeur accordée à leur logement et à leur attachement à l'espace (Jim et Chen, 2010; Luginbühl, 2001). Sans nécessairement mettre de l'avant le paysage ordinaire (Denef, 2011), les répondants qui mentionnent l'accès au paysage soulignent souvent une

perspective vers des éléments patrimoniaux ou des monuments industriels emblématiques — surtout la tour de l'Horloge, le Silo no.5 et le moulin du Five Roses — pour illustrer l'importance de leur vue. En même temps, l'allusion au Silo no.5 s'inscrit le plus souvent comme occasion de décrier ce monument dégradé dont la vue dérange, enlaidissant le paysage (Luginbühl, 2001) pour eux, mais aussi pour les touristes et croisiéristes qui découvrent leur quartier.

En même temps qu'ils aspirent à un environnement paisible et ressourçant, les résidents apprécient aussi globalement l'ambiance animée et dynamique du quartier, ou l'urbanité qui distingue le Vieux-Montréal d'autres lieux de résidence. L'animation et la sociabilité rencontrées dans les rues et les parcs occupent une grande place dans les discours des répondants, qui relèvent la convivialité qui émane de certains secteurs. La qualité d'ambiance qu'ils retrouvent aux abords de la rue McGill est particulièrement valorisée, contrairement au secteur plus touristique environnant la place Jacques-Cartier. Toutefois, même dans les moments les plus frénétiques et dans les espaces les plus fréquentés, les résidents notent des occasions de rencontre et de socialisation active ou passive dans leur quartier (Gehl, 2011; Jacobs, 1961; Whyte, 1980). Malgré les inconvénients causés par l'affluence de touristes, leur présence dans les espaces situés autour de chez eux contribue d'ailleurs à conférer à ces derniers une ambiance unique permettant de s'évader du quotidien en appelant au voyage. L'animation de l'espace ouvert renvoie donc à l'altérité en évoquant des lieux visités ailleurs ou bien les lieux d'origine des touristes qui viennent d'un peu partout (Germain *et al.*, 2008; Lévy, 2008). Outre la fierté que procure aux résidents l'idée que leur ville et les espaces de leur quartier soient suffisamment beaux pour attirer ces visiteurs, la présence des touristes rehausse ainsi l'attrait de certains lieux, car elle procure à ces mêmes résidents le sentiment de voyager tout en restant chez eux (Burgess *et al.*, 1988; Rimbart, 1973).

En ce sens, la dimension sociale de l'espace ouvert permet de réunir des personnes dissemblables pour les faire cohabiter (Ascher, 1995; Germain *et al.*, 2008; Rimbart, 1973). Dans l'ensemble, la cohabitation avec les touristes, et même avec les itinérants, semble généralement plus harmonieuse que conflictuelle (Burgess *et al.*,

1988; Deneff, 2011), malgré quelques irritants. Ces « intrus » sont donc communément acceptés (Fijalkow, 2002) par les résidents, qui ont choisi d'habiter un quartier très fréquenté de Montréal. Cependant, l'interaction sociale et l'animation soutenues des parcs et espaces publics, des rues et des espaces spécialisés les plus fréquentés deviennent parfois accablantes, ce qui amène les résidents à adopter des stratégies de mise à distance de l'intensité urbaine et touristique.

Une première stratégie relevée consiste à éviter les lieux les plus achalandés durant les heures et les jours de grande affluence. Les « affoulements » (Beauchard et Moncomble, 2013) qui transforment l'ambiance des parcs et espaces publics ainsi que des espaces exclusifs et spécialisés — notamment ceux du site du Vieux-Port — sont certes une occasion de profiter de contacts sociaux, mais ces contacts parfois indésirés et trop intenses amènent plutôt les résidents à s'éloigner de ces secteurs, et à préférer s'y rendre lorsqu'ils sont plus tranquilles. Dans un même ordre d'idée, plusieurs résidents ont indiqué carrément fuir le quartier lors de certains événements trop problématiques en termes de bruit et de congestion; ils évitent précisément le trafic et les périodes de blocage associés aux pointes touristiques et aux événements. Il s'agit donc pour eux de fuir le chaos urbain (Rimbert, 1973) en cherchant à ne vivre du quartier que ses moments les plus agréables. En ce sens, l'accès à une maison secondaire sise hors de la ville permet aussi à plusieurs résidents de s'éloigner du trop-plein d'urbanité, pour se libérer du stress associé à leur milieu de vie urbain (Burgess *et al.*, 1988) en même temps qu'ils satisfont au mieux leur recherche d'un équilibre ville-nature (Deneff, 2011; Rimbert, 1973) dans des espaces régénérateurs (Kaplan, 1995).

Le repli dans leurs espaces résidentiels exclusifs est un autre comportement adopté pour moduler l'intensité urbaine. En plus de permettre d'éviter cet enfer urbain (Rimbert, 1973) et l'intensité du domaine public, cette stratégie permet de se retrouver seul avec soi ou avec ses semblables dans des espaces à accès restreint. Toutefois, le manque de vie de quartier et l'absence de sentiment de communauté au cœur du Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets sont des préoccupations auxquelles le repli sur soi ne permet pas de répondre. De la sorte, quelques résidents

interviewés ont admis se rabattre sur d'autres quartiers de la ville afin d'y trouver le niveau d'animation et de socialisation désiré. Dans ce cas, la fréquentation de parcs et espaces publics, de rues et de terrasses situés hors du Vieux-Montréal permet d'expérimenter un esprit de quartier qui soit à la fois familier, dynamique et suffisamment tranquille. Ceci étant dit, ces espaces hors quartier ne permettent pas de combler le désir d'un espace citoyen situé à proximité de chez eux. L'idée du « parc caché » comporte à la fois la volonté de disposer d'un espace où l'intensité urbaine serait moindre, et celle de pouvoir compter sur un espace à caractère local où les résidents se retrouvent entre eux. D'après leurs réponses, l'engagement, l'attachement et la fierté des résidents envers leur milieu de vie sont d'ailleurs nuancés par cette absence générale de vie de quartier et d'infrastructures propices à soutenir leur aspiration pour un espace ouvert partagé par les résidents.

Tout en proposant de nombreuses comparaisons avec d'autres quartiers montréalais, voire d'autres villes du monde, les résidents expliquent comment ils aimeraient que leur milieu de vie se développe pour adopter telle ou telle caractéristique affectivée. Ils parlent alors des fêtes de ruelles et de l'ambiance des rues du Plateau-Mont-Royal, du caractère contemplatif de la High Line de New York, des aménagements sur les rives fluviales du Tage à Lisbonne ou du Rhône à Lyon et de certaines conditions retrouvées dans le Vieux-Québec et le centre-ville de Chicago. En comparant leur milieu de vie avec ces « ailleurs », les résidents soulèvent généralement leur désir pour un milieu de vie plus paisible, des aménagements plus esthétiques et une cohabitation des usages qui causent moins de nuisances. Les idées proposées viennent illustrer des interventions possibles qui rejoindraient mieux leurs aspirations, afin qu'il soit plus facile de trouver l'équilibre désiré entre les degrés de sociabilité, d'intensité et d'évasion dans les espaces ouverts de leur quartier.

Cependant, les discours des résidents sont marqués à la fois par un désir de calme et par le constat que les orientations de développement apportent un niveau important de perturbation dans leur milieu de vie. La majorité des résidents remarque la perte d'espaces-nature le long de la Promenade du Vieux-Port, au parc du Bassin-Bonsecours et au pied du Silo no.5, au profit d'un caractère de plus en plus

spectaculaire et souvent jugé comme peu authentique. Ainsi, la privatisation commerciale mais aussi l'atmosphère touristique qui se dégagent de ces espaces ouverts contribuent à repousser les résidents à certains moments de la journée ou de l'année, ce qui leur retire l'accès aux opportunités de ces espaces et atténue aussi les possibilités d'espaces autrement régénérateurs. De la sorte, bien qu'ils apprécient généralement la présence de touristes dans leur quartier, l'intensité de l'affluence et le type d'activités qui attirent ces touristes font que les résidents sont souvent portés à se sentir comme cet « autre » qui n'est pas bienvenu dans un milieu de vie qui est pourtant censé être le leur.

#### 6.1.5 L'espace ouvert comme espace représenté

Le rôle de l'espace représenté renvoie à l'identité des lieux, à l'expression de réalités multiples et à la création de projets collectifs ou individuels pour la ville (Deneff, 2011; Magnaghi, 2000; Ward Thompson, 2002). Le rôle de l'espace ouvert en tant qu'espace représenté est largement mis de l'avant par nos résultats. La complexité qui émane de ce rôle est discutée par les résidents principalement à travers la question du cadre bâti et architectural, celle de l'attractivité et de l'image du quartier, celle de la création d'une destination ou d'une vitrine, et celle des grands projets et de l'aménagement des espaces urbains. Les considérations de l'ordre de la gouvernance se lient fortement à la question des représentations, tandis que, dans l'ensemble, l'accent porté aux transformations du milieu de vie fait ressortir la dimension temporelle des représentations.

Les parcs intra-urbains et espaces publics et le réseau viaire remplissent notamment un rôle central comme espace représenté, dans la mesure où ils influencent grandement la qualité de l'ambiance et de l'image du milieu de vie. Toutefois, les discours des résidents relèvent les représentations qui émanent de tous les types d'espaces, notamment de l'environnement bâti lié aux nouvelles constructions et au patrimoine, de l'environnement social lié aux appropriations et à l'animation des espaces, et des vocations liées aux usages commerciaux, événementiels et touristiques qui caractérisent ces espaces.

À ce titre, le caractère distinctif du Vieux-Montréal teinte largement les discours relatifs aux représentations. Déjà, la présence du fleuve et du site du Vieux-Port suscite l'attrait et l'attachement des résidents, marquant significativement l'imaginaire propre au quartier. Le caractère fluvial et insulaire de Montréal est en ce sens mis de l'avant par certains comme une caractéristique qui gagnerait à être rehaussée, tandis que le nouveau terminal maritime du quai Alexandra est mentionné comme permettant de souligner la qualité portuaire du quartier. Parallèlement, la dimension patrimoniale du site déclaré qu'est le Vieux-Montréal est mise en relief par plusieurs résidents qui ont choisi le quartier pour son identité unique. C'est souvent en parcourant les espaces ouverts de leur voisinage que les résidents perçoivent sa valeur patrimoniale. Certains lieux et monuments reconnus du quartier, mais aussi la vue vers certains monuments limitrophes, sont pointés comme participant à l'attrait du Vieux-Montréal et à la construction de ses représentations. La basilique Notre-Dame, la gare-hôtel Viger, la tour de l'Horloge, le Silo no.5 et le moulin du Five Roses sont cités, de même que la place Jacques-Cartier, la place d'Armes, et l'ensemble des rues de la Commune, Saint-Paul et McGill. Ces lieux emblématiques, souvent estimés pour la richesse patrimoniale dont ils témoignent, semblent participer à l'ancrage local, de même qu'au rayonnement du Vieux-Montréal en tant que quartier d'exception.

Outre la contribution de ces composantes naturelles et historiques remarquables, l'attachement et les représentations des résidents dépendent également de leurs préférences et de leur histoire personnelle par rapport aux espaces ouverts (Bélanger et Cameron, 2016). En ce sens, la fréquentation des espaces, la capacité de se les approprier et d'y combler ses besoins, voire le fait même d'habiter (Declève, 2009; Lévy, 2008), semblent agir sur les représentations, y joignant une connotation particulière. Par exemple, l'accès ou la difficulté d'accéder à certaines zones du site du Vieux-Port se superpose à l'identité de ces espaces. La promenade à travers le Vieux-Montréal permet quant à elle de profiter de la beauté du quartier historique, d'en remarquer les détails et de lier l'histoire des lieux à sa propre histoire. Enfin, la fréquentation d'un espace public ou d'une rue permet d'en expérimenter l'ambiance, d'en connaître les appropriations et de juger soi-même de son attrait.

En ce sens, les résidents mettent souvent en contraste leur perspective du quartier avec celle des visiteurs, qui n'ont pas la même expérience du Vieux-Montréal et ses faubourgs et ne le connaissent donc pas de la même manière qu'eux. C'est le cas des touristes qui visitent seulement les espaces les plus touristiques et animés du Vieux-Montréal, puis en repartent avec une image peu authentique. C'est le cas de même des Montréalais qui, au dire de certains répondants, viennent uniquement durant les périodes les plus achalandées et pendant les feux d'artifice, puis retournent chez eux avec l'image d'un quartier congestionné, bruyant, malpropre et *disneyifié* :

Le fait d'habiter ici, ça nous permet de vraiment avoir accès au Vieux-Port et au Vieux-Montréal dans des temps où il n'y a personne, et de pouvoir vraiment en profiter. Je pense qu'il y a très peu de Montréalais qui ont cet avantage-là par rapport à nous, en tant que résidents. Alors que je pense que beaucoup de Montréalais, quand ils arrivent dans le Vieux-Port... tombent tout le temps aux moments où il y a des *peak* touristiques, et que vraiment ça fait foire, eh... parc d'attractions. On se croirait à Disneyland et y'a du monde de partout... Y'a des activités qui ont pas rapport... enfin... c'est comme ça que je le vois! Et ils vont avoir tendance à avoir cette image de ce quartier-là, vraiment comme ça! (Rép#184, résidente du faubourg des Récollets depuis 2 à 5 ans, âgée de 26 à 35 ans, en couple, sans enfant).

Parallèlement, les travailleurs et les navetteurs qui traversent le quartier sans le fréquenter n'ont pas l'occasion d'en ressentir le rythme. Enfin, certains groupes sociaux et manifestants fréquentent apparemment le quartier surtout pour occuper les places et la rue devant les différents immeubles administratifs du secteur. Ils perturbent ainsi un quartier dont ils ne semblent retenir que la dimension symbolique et politique (Rimbert, 1973; Stanley *et al.*, 2012), faisant fi de son caractère habité.

D'après les résidents, cette superposition de représentations multiples peut être à l'origine de tensions (Lefebvre, [1974] 2000). N'étant pas coordonnées par les acteurs du développement, ces visions plurielles portées par les divers usagers et développeurs ne semblent effectivement pas favorables à créer une image positive pour le Vieux-Montréal et ses faubourgs. Cependant, ces représentations, même spectaculaires, ne sont pas nécessairement contradictoires ou incompatibles (Bélanger et Cameron, 2016; Gotham, 2005). Entre autres, la présence de touristes et de résidents dans le quartier contribue de manière mutuellement positive à l'image du quartier, en le rendant à la fois dynamique et authentique (Ananian *et al.*, 2018).

De plus, le fait que leur quartier soit une vitrine de la ville sert à justifier la réalisation de plusieurs projets d'aménagement de parcs et espaces publics, ainsi que la reconversion d'espaces obsolètes et interstitiels, en plus d'être une source de fierté pour les résidents. La création d'une image attractive apparaît alors comme une orientation de développement qui peut être souhaitable à la fois pour les visiteurs et les résidents et pour les instances gouvernementales et les promoteurs immobiliers, commerciaux et événementiels du quartier. Toutefois, l'atteinte de cette cible semble compromise par les enjeux identifiés relativement à la mauvaise gestion des nuisances, à la congestion accrue, à la présence itinérante, à l'entretien insuffisant des espaces publics et à certains aménagements de piètre qualité que la Ville ne semble pas pouvoir corriger. Ainsi, le manque d'accompagnement et de coordination nuit même aux projets mis en place, puisque la dégradation des espaces ouverts déprécie le grandiose et la beauté des aménagements planifiés. Ce constat fait ressortir l'importance des détails du quotidien qui, en altérant parfois l'image des espaces et de la ville, évoquent une identité qui devient moins favorable (Rimbert, 1973).

En même temps, les orientations de développement qui guident l'aménagement des parcs et espaces publics, du réseau viaire et des espaces exclusifs privatisés à des fins commerciales et événementielles se définissent comme le signe d'une contradiction entre ces orientations et les besoins et aspirations résidentiels. En effet, malgré l'augmentation importante du nombre de résidents dans le Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets, la vision de développement énoncée pour le quartier ne semble pas contribuer à corriger les manques et les nuisances vécus au quotidien par ces derniers. De plus, l'espace ouvert urbain est largement identifié par les résidents comme le support d'une mise en scène spectaculaire (Ascher, 1995; Deneff, 2011; Gotham, 2005) qui, bien qu'en principe positive pour la beauté des lieux, ne correspond pas avec les besoins et les temporalités des résidents. En effet, en favorisant la mise en marché et la privatisation de l'espace ouvert, le projet de création d'une porte d'entrée et d'une vitrine pour la ville ne concorde généralement pas avec la vision que les résidents ont pour le devenir de leur quartier. Le développement internationalisé, visant à attirer visiteurs et investisseurs, semble d'ailleurs favoriser

une architecture et un urbanisme de prestige davantage qu'un aménagement orienté sur les usages locaux (Rimbert, 1973). Ainsi, les résidents déplorent un développement qui ne prévoit pas leur fréquentation, voire qui leur retire des espaces pourtant appréciés. N'offrant pas de possibilités d'usages quotidiens, ceux-ci deviennent alors vides de l'appropriation des résidents (Denef, 2011; Németh et Schmidt, 2011; Thiberge, 2002) au profit d'usagers venus d'ailleurs.

Pour certains résidents, les orientations de développement de leur quartier semblent en même temps mettre à risque son caractère patrimonial et entraîner une dissolution de son identité distinctive (Beauchard et Moncomble, 2013; Magnaghi, 2000). En fait, la multiplication d'activités et d'animations sans lien avec le contexte fluvial ou patrimonial des espaces publics, par exemple, ne permet pas de mettre en valeur les atouts du Vieux-Montréal et ses faubourgs. De même, l'insertion de projets architecturaux de style plus moderne ou de plus fort gabarit au pourtour du site historique du Vieux-Montréal vient altérer les perspectives et l'ambiance du quartier, et donc la représentation que certains résidents ont de leur milieu de vie. Les nouvelles constructions et les projets de développement sont parfois jugés peu authentiques ou mal intégrés dans leur contexte bâti. En ce sens, plusieurs répondants interrogés se désolent de l'apparence anonyme et de mauvaise qualité des nouvelles tours des faubourgs, qu'ils assimilent davantage à l'image de Griffintown qu'à l'image de prestige que doit véhiculer le Vieux-Montréal. Conséquemment, le caractère trop peu spectaculaire de certains projets ne contribue pas non plus à affirmer l'image d'une destination unique et incontournable, et ce, au détriment des résidents, mais aussi des objectifs des acteurs du développement.

En effet, le caractère authentique et habité du Vieux-Montréal est vu par plusieurs résidents comme un aspect qui doit contribuer à l'attractivité de leur quartier et de la ville (Gotham, 2005). Le fait d'en rehausser la signification et de créer des espaces porteurs de sens — autant pour les résidents que pour les visiteurs et les développeurs (Burgess *et al.*, 1988; Newman, O., 1972) — constitue une condition favorable pour rallier les ambitions métropolitaines avec les aspirations et représentations individuelles des résidents. Les répondants reconnaissent cependant

la difficulté que comporte cette réconciliation des visions (Deneff, 2011), surtout lorsqu'il s'agit de superposer une vision marchande et internationalisée avec leurs désirs d'espaces de détente et d'activités citoyennes. Toutefois, plusieurs répondants rappellent que la mise en valeur du caractère historique, esthétique et naturel des lieux — notamment du fleuve — peut pareillement contribuer à la réalisation d'une vitrine et être bénéfique à la fois aux résidents, aux touristes et aux acteurs du développement. Rehausser les atouts du quartier liés à son caractère patrimonial, à sa centralité et à son échelle humaine semble aussi une manière de susciter l'attrait et l'attachement individuel au profit de tous. De même, le remplacement des espaces obsolètes et interstitiels par des projets d'aménagement et d'espaces ouverts de qualité est considérée comme généralement bénéfique pour l'image du quartier, et pourrait rejoindre les aspirations des résidents à condition d'également mettre à jour les opportunités espérées. Enfin, un meilleur accompagnement des problèmes d'itinérance — identifiés à la fois comme un enjeu de société qui crée un certain malaise et comme un problème quant à l'image « de prestige » désirée — correspond bien à la vision des résidents et à la volonté de créer une vitrine rayonnante.

Quoi qu'il en soit, une considération demeure centrale : celle du sentiment de contrôle des résidents quant au devenir de leur environnement résidentiel (Amerigo et Aragones, 1997; Burgess *et al.*, 1988; Pacione, 1990; Sénécal *et al.*, 2005). En effet, au-delà de l'amélioration continue de la gestion et de la qualité de leur milieu de vie, les résidents restent profondément désireux de sentir que leurs besoins sont reconnus et pris en compte dans le processus de développement du quartier. Étant donné la variété d'usagers et de visions pour le Vieux-Montréal et ses faubourgs, ainsi que la complexité des identités et représentations urbaines (Abbasi *et al.*, 2016; Thiberge, 2002), les résidents interrogés mettent largement de l'avant l'importance des approches consultatives pour la formulation d'objectifs de développement désirables. Revendiquant aussi la consultation d'experts ayant une vision globale, à long terme et non partisane du devenir quartier, plusieurs répondants espèrent que les processus de participation publique soient améliorés de manière à faire plus souvent et plus facilement entendre les besoins des citoyens ordinaires. L'articulation des représentations multiples dans le but d'établir une vision commune (Chiesura, 2004;

Germain *et al.*, 2008; Ward Thompson, 2002) pourraient alors éviter de transformer le quartier qui a attiré les résidents en faisant disparaître des espaces et des caractéristiques que ceux-ci valorisaient en matière de milieu de vie. Comme le dit une résidente citée au chapitre 5, l'impossibilité de participer aux décisions fait en sorte qu'il est possible que « quelqu'un [vienne] modifier quelque chose que j'aime, pis que je vais juste perdre! [...] C'est bin plus le fun pouvoir être en amont pis influencer! » (Rép#327, résidente du faubourg Québec depuis 2 à 5 ans, âgée de 26 à 35 ans, seule, sans enfant).

À cet égard, dans le contexte actuel, la majorité des résidents interrogés en vient à remettre en question la place prévue pour les résidents dans le quartier, soulignant que la Ville de Montréal, l'arrondissement Ville-Marie et les autres parties prenantes qui orientent le développement du Vieux-Montréal et ses faubourgs ne semblent pas prioriser leurs besoins et aspirations. Bien que les multiples représentations soient parfois difficiles à concilier, la consultation et la reconnaissance des besoins des résidents est une approche qui éviterait à leur avis d'engendrer chez ceux-ci un sentiment de frustration et l'impression d'être laissés pour compte. Ceci apparaît alors comme une considération centrale pour créer des espaces ouverts qui sauront remplir leurs rôles potentiels de manière à répondre aux besoins et aspirations des résidents.

## 6.2 Les effets de la densification urbaine sur la perception des espaces ouverts et de la qualité du milieu de vie

Certaines tendances se dégagent des résultats de notre recherche et nous permettent de commenter les effets de la densification urbaine sur les espaces ouverts et sur la perception que les résidents ont de leur milieu de vie. Déjà, l'enquête a indiqué que les aménagements récents et les développements résidentiels ont un impact généralement mitigé sur la perception de l'environnement résidentiel. De plus, les résultats obtenus grâce à la caractérisation sommaire, à l'enquête et aux entretiens permettent d'avancer quelques effets plus significatifs de la densification urbaine sur la qualité perçue du milieu de vie par les résidents. Afin de répondre à notre question secondaire et à notre troisième objectif de recherche, cette section commente donc

spécifiquement le contexte de densification urbaine, relativement à la présence d'espaces ouverts urbains et à la contribution que les différents types et rôles de l'espace ouvert apportent à la satisfaction résidentielle. Pour chacun des points suivants, nous mettons ainsi en relief les éléments principaux qui portent sur les entraves et les conditions favorables à la perception d'un milieu de vie de qualité et, par le fait même, à la consolidation d'une fonction résidentielle dans les quartiers urbains centraux en voie de densification.

### 6.2.1 La densification et la présence d'espaces ouverts

De prime abord, la densification urbaine semble être à la source d'une raréfaction des terrains disponibles qui, désormais développés, supposent une limitation du nombre d'espaces naturels ou de parcs et espaces publics pouvant être ménagés ou aménagés en ville. Cependant, notre recherche permet d'apporter une nuance importante à ce corollaire. En effet, la définition de l'espace ouvert urbain comme une matrice en trois dimensions empêche de conclure à la réduction inévitable de l'ouverture.

À vrai dire, il appert que la densification du bâti vient certes bloquer des dégagements et convertir des terrains, mais la construction en hauteur contribue aussi à donner accès à de nouvelles percées visuelles. Dès lors, si elle est bien planifiée, la densification peut par exemple ouvrir une vue vers un parc ou accroître l'accès à des paysages urbains ou naturels, en augmentant localement la sensation d'ouverture. De plus, la construction, même sans atteindre des hauteurs remarquables, ouvre à la création d'espaces ouverts exclusifs insérés à même les bâtiments ou en cœur d'îlots. Venant alors transformer la perception de l'espace ouvert et de la qualité du milieu de vie de ceux qui y ont accès, ces nouveaux espaces s'ajoutent à l'offre en espaces ouverts.

En raison du caractère privé de l'accès à certains des espaces qu'elle génère — par exemple les vues résidentielles et les cours intérieurs invisibles depuis le domaine public —, la perception de l'ouverture dans un contexte de densification varie effectivement selon que les individus ont accès, ou non, aux espaces ouverts du

quartier. Ce faisant, le processus de densification urbaine peut faire en sorte que l'accès à l'ouverture deviennent restreint aux résidents plus fortunés, qui ont notamment les moyens de payer un logement doté d'une vue ou d'une terrasse large et bien orientée. L'atteinte de la proportion désirée entre ouverture et fermeture est alors plus aisée pour les résidents qui ont les moyens de se l'offrir.

De la sorte, la densification ne concourt pas nécessairement à la réduction de l'ouverture du tissu urbain : il s'agit plutôt d'une transformation typologique de l'espace ouvert qui peut être perçue de manière positive ou négative selon les contextes et selon les conditions individuelles d'accès des résidents.

### 6.2.2 La densification et les espaces d'opportunités

La transformation typologique amenée par la densification urbaine vient ainsi convertir les espaces préalables, en changeant — voire en retirant — les opportunités d'usages qui s'y associaient à l'origine. En même temps, les nouveaux espaces ouverts créés par ce processus viennent s'ajouter à l'offre d'opportunités locales, en s'incarnant notamment dans les espaces résidentiels exclusifs et les percées visuelles et dégagements associés aux immeubles construits. Toutefois, le caractère privé de ces espaces résidentiels rappelle la variabilité de l'offre, qui dépend directement de l'accès dont bénéficie chaque résident.

Parallèlement, le contexte de densification illustré par le cas du Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets s'avère généralement propice à des travaux de réaménagement, dont à la conversion d'espaces obsolètes et interstitiels et à la rénovation d'espaces publics préexistants. D'une part, devenu rentable ou nécessaire, le réaménagement de terrains vacants, sous-utilisés ou moins esthétiques peut donner lieu à de nouvelles opportunités et à l'amélioration de la qualité du milieu de vie perçue. D'autre part, en amenant davantage de résidents dans le quartier, la densification urbaine peut avoir pour effet d'encourager l'aménagement d'espaces ouverts urbains qui sont dédiés à la satisfaction des besoins de la population résidentielle grandissante.

Cependant, comme les résidents interviewés le soulignent, si les terrains vacants sont entièrement utilisés pour la construction immobilière et si les espaces ouverts créés sont réservés à des usages précis ou à un type restreint d'usagers, les opportunités potentielles — espérées par les résidents — ne sont pas exploitées en leur faveur. Dans ce cas de figure, la densification ne vient pas accroître les opportunités offertes par leur milieu de vie. Sans correspondre aux besoins et aspirations des résidents, ce type de densification urbaine ne contribue alors pas à la satisfaction des résidents et à une consolidation de la fonction résidentielle en ville.

### 6.2.3 La densification et les espaces réseaux

Par définition, la figure de la ville compacte, dense, mixte et habitée vise à permettre une vie de proximité, où les différentes activités de la vie se concentrent autour de la résidence et où la nécessité des déplacements est réduite (Breheny, 1992a; Newman, P. W. G. et Kenworthy, 1989). Toutefois, malgré sa centralité et ses caractéristiques de mixité, le Vieux-Montréal ne permet pas d'offrir des milieux naturels, des parcs et espaces publics, ou encore des services de proximité (Ananian *et al.*, 2018) suffisants pour que les déplacements hors du quartier et en voiture soient minimisés. De plus, l'affluence et la mixité d'usagers dans ce quartier urbain central tend à la saturation de son réseau viaire, dès lors fortement sollicité, notamment en raison des événements. En ce sens, les résidents reconnaissent que la densification du Vieux-Montréal contribue aussi à l'augmentation du nombre de résidents et de travailleurs locaux, dans un secteur déjà très traversé par les navetteurs et très fréquenté par les touristes. Outre les enjeux liés aux pointes touristiques saisonnières et à l'affluence lors des événements, les chantiers multiples associés aux projets de réaménagement et de développement immobilier s'ajoutent momentanément aux contraintes qui contribuent à restreindre, et donc à saturer, le réseau.

Comme le reconnaissent en général les résidents, l'affluence et les blocages accrus par la densification urbaine risquent d'intensifier la congestion locale, et alors de limiter les accès aux espaces. En même temps, en favorisant la conversion d'espaces obsolètes et interstitiels et l'amélioration d'espaces publics, la densification urbaine

peut venir supprimer des zones d'hostilité et retisser ensemble des espaces qui étaient jusqu'alors fragmentés. Ce faisant, ceci vient réduire ou augmenter la fluidité du maillage de la trame urbaine, et modifier la structure du réseau des résidents.

Toutefois, ceci ne s'applique qu'à l'échelle locale, puisque le fait de devoir fréquenter des aménités hors du quartier et le besoin régulier de fuir l'intensité du Vieux-Montréal et ses faubourgs au profit d'autres quartiers ou de la campagne ont plutôt tendance à diminuer l'importance des espaces de proximité et à élargir le territoire de l'habiter. De la sorte, dans notre cas d'étude, il semble que la densification urbaine a davantage pour effet d'encourager une mobilité accrue et de réduire l'ancrage de l'espace réseau par rapport au lieu de résidence, ce qui va à l'encontre des principes de la ville compacte (Breheny, 1992a; Newman, P. W. G. et Kenworthy, 1989). Ceci dit, en raison de cette même réduction de l'ancrage résidentiel par rapport au milieu local, il est possible que la consolidation d'une fonction résidentielle en ville dépende moins du caractère satisfaisant de l'espace ouvert du quartier, dans la mesure où les résidents sont amenés à combler leurs besoins et aspirations en se rendant autre part.

#### 6.2.4 La densification et les espaces d'altérité

La densification urbaine par la construction de tours résidentielles est susceptible d'ouvrir de nouvelles vues vers des espaces verts ou vers des paysages urbains ou naturels restaurateurs, mais elle peut également contribuer à bloquer les dégagements et percées visuelles préexistants. De plus, en créant par exemple de nouveaux espaces résidentiels exclusifs ou en stimulant le réaménagement de parcs et espaces publics, la densification peut permettre aux résidents de s'évader et de modérer l'intensité vécue dans le quartier. Toutefois, si les espaces ouverts créés ne sont pas suffisamment détachés des nuisances associées au chaos de la ville, ces espaces peuvent empêcher l'atteinte d'un effet régénérateur. Dans ce cas, la densification urbaine peut avoir pour effet de satisfaire un besoin de contacts positifs avec l'altérité, mais elle peut également générer des sources de stress et encourager une perception négative de l'autre.

En raison du développement commercial, touristique et événementiel que subissent également le Vieux-Montréal et ses faubourgs, les résidents constatent que les espaces ouverts du quartier ont tendance à être fréquentés par un nombre et une variété de plus en plus grande d'usagers. Toutefois, les répondants sentent généralement que la densification résidentielle et l'augmentation du nombre de résidents ne semblent pas contribuer de manière significative à accroître l'animation dans les espaces ouverts urbains, et ce, incluant les parcs et espaces publics, le réseau viaire et même les espaces exclusifs résidentiels. Ainsi, le processus en cours ne paraît pas avoir un effet sur les occasions de contacts sociaux positifs dans les espaces ouverts, que ce soit entre les résidents ou avec les autres usagers du quartier. À cet égard, dans la mesure où l'ambiance urbaine animée est une caractéristique distinctive du Vieux-Montréal et ses faubourgs, les résidents qui choisissent d'habiter le quartier pourraient pourtant voir un effet positif à une telle augmentation des contacts. Du reste, la densification résidentielle en cours ne semble pas favorable à la création d'espaces « cachés », apaisants et dédiés aux résidents, qui répondraient à un besoin de détente et de contacts sociaux de nature communautaire et locale.

Par suite, les résidents qui se trouvent contraints de fréquenter des espaces à forte affluence, mais qui ne sont pas dédiés aux résidents, sont amenés à se détourner de leur quartier, à la recherche de milieux et d'espaces ouverts qui offrent des conditions régénératrices et de sociabilité qui correspondent mieux à leurs besoins et leurs aspirations. Ainsi, le type de densification urbaine que subit le territoire d'étude apparaît plutôt comme un incitatif à se rabattre sur l'espace ouvert privé et sur d'autres milieux de vie hors quartier pour atteindre un bon niveau de satisfaction résidentiel. Ceci n'apparaît donc pas nécessairement comme une condition favorable à la consolidation d'une fonction résidentielle dans ce quartier soumis à un processus de densification urbaine.

### 6.2.5 La densification et les espaces de représentation

Le processus de densification urbaine semble généralement propice à la conversion d'espaces obsolètes et interstitiels, ainsi qu'à la mise en œuvre de projets pour l'amélioration du réseau viaire et des parcs et espaces publics de faible qualité. Ceci a pour but de rehausser l'image du quartier et les expériences vécues dans ces espaces. Les représentations qui en découlent sont alors en principe rendues plus positives, au profit des résidents de même que des autres usagers et acteurs du développement. Spécifiquement, les résidents interviewés reconnaissent que l'augmentation du nombre de résidents dans le Vieux-Montréal et ses faubourgs devrait d'ailleurs permettre d'atteindre une masse critique et d'ajouter du poids à la voix des résidents pour revendiquer des améliorations qui concordent avec leurs représentations du quartier et de son devenir. En ce sens, la densification notamment résidentielle de la ville se définit comme un contexte favorable à la consolidation d'un milieu de vie qui répondrait mieux aux attentes de ses résidents.

Cependant, l'expérience a enseigné aux résidents du Vieux-Montréal et ses faubourgs que cette promesse n'est pas nécessairement réalisée, dépendamment de la manière dont s'opère la densification. Effectivement, il semble d'une part que la densification urbaine peut venir altérer les atouts initiaux du milieu de vie, et donc nuire aux représentations, en amenant l'insertion de nouveaux immeubles et la modification d'espaces ouverts. D'autre part, avec la mixité de fonctions qui accompagnent de facto la ville compacte (Elkin *et al.*, 1991; Haughton, 1997) et avec le processus de métropolisation et d'internationalisation qui s'associe souvent aux quartiers urbains centraux (Ascher, 1995; Magnaghi, 2000), le phénomène de densification ne permet pas nécessairement de prioriser les besoins des résidents dans la planification des espaces ouverts. Dans le cas à l'étude, la majorité des résidents sent que l'intensification du développement se centre autour d'une vision généralement commerciale et de plus en plus axée sur la création d'une vitrine spectaculaire. Les objectifs de rayonnement mettent ainsi la volonté et les représentations des résidents en compétition avec celles des autres usagers et acteurs du développement. Ce

faisant, les résidents sentent souvent que leurs besoins et aspirations n'occupent que peu de place.

Au-delà des manques évoqués en termes d'espace ouvert, il semble que ce soit réellement la mise en compétition des représentations diverses qui soit une entrave à la satisfaction résidentielle. Dès lors, dans un contexte de densification urbaine ancré dans la figure de la ville compacte, les résidents notent que la mise en œuvre de processus consultatifs permettant de soutenir une négociation juste et éclairée entre les différentes représentations est une condition favorable à la consolidation d'une fonction résidentielle dans leur quartier. Cette négociation vise autant le partage spatial et temporel de l'espace ouvert que l'identification d'avenues de développement qui pourraient être profitables à la fois à l'échelle individuelle et aux échelles locale et globale. En prévoyant un accroissement du nombre de résidents, mais aussi une bonification de l'influence de leur point de vue sur les prises de décision, la densification urbaine pourrait alors favoriser chez les résidents un sentiment de contribuer au devenir de leur milieu de vie.



## CONCLUSION

Tout au long de ce mémoire de recherche, nous avons discuté de la contribution de l'espace ouvert urbain à la création de milieux de vie perçus par leurs résidents comme étant à la fois « de qualité » et attirants pour habiter. Pour ce faire, nous avons d'abord discuté de la quête historique de la bonne forme urbaine, en soulevant le passage d'une vision fondée sur des modèles utopiques (Choay, 1965) vers une approche de développement misant sur l'acceptabilité et l'attractivité de cette forme (Breheny, 1997; Williams *et al.*, 1996). Dans la perspective de la qualité du milieu de vie comme une réalité perçue qui émane d'une interaction complexe entre le cadre matériel objectif et l'appréciation subjective des individus (Galster et Hesses, 1981; Marans, 2015; Pacione, 1990), nous nous sommes intéressés à l'espace ouvert comme lieu de respiration et condition de vivabilité de la ville compacte (Declève, 2009; Deneff, 2011). Considérant l'enjeu du rapport humain à l'espace et de la recherche d'une proportion judicieuse entre ouverture et densification de la ville, nous avons posé ce juste partage comme un ingrédient significatif de la satisfaction résidentielle et de la consolidation de la fonction résidentielle dans les quartiers centraux et compacts.

Sur la base d'une revue de la littérature, nous avons à ce titre défini l'espace ouvert comme une matrice trois dimensions (Deneff, 2011; Thiberge, 2002). Perçue à travers les sens des individus qui l'expérimentent au quotidien (Lynch, 1960), cette matrice se place dans une relation verticale et horizontale avec l'environnement bâti (Burgess *et al.*, 1988; Gehl, 2011; Luginbühl, 2001) pour inclure tout espace extérieur compris au-dessus et autour des bâtiments, des terrains vacants et des plans d'eau. L'espace ouvert a ainsi été décliné en une typologie en six catégories : les milieux naturels et grands équipements naturels urbains, les parcs intra-urbains et espaces publics, les espaces spécialisés et exclusifs, le réseau viaire, les espaces obsolètes et interstitiels

et les percées visuelles et dégagements. Puis, quatre rôles de l'espace ouvert urbain ont été définis pour en synthétiser les bénéfiques potentiels : espace d'opportunité, espace réseau, espace d'altérité et espace représenté. À partir de la définition de ces paramètres conceptuels, nous avons formulé notre question de recherche. Celle-ci nous a permis d'interroger la manière dont les différents types d'espaces ouverts urbains influencent la perception des résidents quant à leur milieu de vie, et ce, en évaluant la capacité de ces espaces à répondre aux besoins et aspirations résidentiels, notamment dans un contexte de densification du cadre bâti.

Pour appuyer notre réflexion, le territoire du Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets a été choisi comme cas d'étude. Ce quartier central et habité de la ville de Montréal subit en effet un fort processus de densification urbaine depuis environ 30 ans. Dès lors, les méthodes mobilisées pour l'étudier — une caractérisation sommaire, une enquête et des entretiens semi-dirigés — ont dégagé des résultats qui permettent d'identifier et de qualifier l'offre d'espace ouvert urbain du quartier. Précédées d'une contextualisation historique de la forme urbaine et de la perception du quartier comme milieu de vie, ces méthodes permettent notamment de confirmer que le traitement de l'espace ouvert a une incidence significative sur la satisfaction des résidents envers leur milieu de vie. Ceci valide ainsi notre postulat de recherche concernant la contribution de l'ouverture pour la réalisation d'une forme urbaine vivable, tout particulièrement dans un contexte de densification de la ville.

Une première contribution de notre recherche repose sur la conclusion que l'espace ouvert influence certes la perception de l'attractivité du milieu de vie résidentiel (Denef, 2011), mais que les rôles et les bénéfiques attribuables à chacun des six types d'espaces ouverts diffèrent fortement. D'après l'analyse du cas étudié, les milieux naturels et grands équipements naturels urbains occupent par exemple un rôle central pour procurer un sentiment d'évasion et de détente — favorable pour échapper aux soucis du quotidien et permettre l'atteinte d'un certain équilibre entre ville et nature —, tandis que les parcs intra-urbains et espaces publics peuvent donner accès à de nombreuses d'opportunités d'usages, ou encore créer des occasions de rencontre et de contemplation. Quant aux espaces spécialisés et exclusifs, ils ajoutent

également à l'offre d'opportunités, mais seulement pour les groupes et individus qui y ont accès. Ils permettent entre autres à ces derniers de se replier dans un entre soi et de moduler l'intensité de l'expérience vécue dans le domaine public. Le réseau viaire, pour sa part, permet de lier entre eux de manière plus ou moins aisée des secteurs et des espaces urbains, tout en donnant lieu à certaines appropriations et en participant à construire l'image de la ville. Les espaces obsolètes et interstitiels peuvent également être le lieu d'appropriations informelles, mais comme ils nuisent généralement à l'image et au confort de l'espace urbain, ils sont surtout ciblés à titre d'espaces ouverts dont les potentialités sont en latence. Enfin, les percées visuelles et dégagements favorisent l'impression d'ouverture de la ville, en laissant pénétrer la lumière dans les espaces et en permettant d'apercevoir des paysages emblématiques se profilant à l'horizon. Ils permettent aussi à ceux qui ont accès aux espaces en hauteur de contempler la ville et d'en avoir une meilleure vue d'ensemble.

D'après les discours des résidents que nous avons analysés, les espaces ouverts peuvent comporter plusieurs rôles. Ceux-ci dépendent de leurs caractéristiques matérielles, mais aussi de la perception et des attentes des résidents qui les considèrent. Ils dépendent aussi de l'accès dont les résidents disposent, en raison notamment du caractère privé de certains espaces ouverts, mais aussi des usages temporaires qui peuvent les occuper et venir moduler leur nature au fil des heures et des saisons. La perception du milieu de vie, ainsi que les rôles attribués aux espaces ouverts par les résidents sont également affectés par leur mobilité individuelle, dans la mesure où il leur devient possible — ou non — de côtoyer des espaces situés hors de l'environnement résidentiel immédiat et ainsi de combler des manques ou de réduire l'impact des nuisances vécues dans leur quartier.

Nous avons observé que la densification urbaine a en outre un effet sur l'espace ouvert et sur la perception du milieu de vie. À cet égard, nos résultats montrent que, bien que la densification du cadre bâti entraîne certaines fermetures et une raréfaction des terrains disponibles en ville, celle-ci ne cause pas nécessairement une diminution de l'ouverture. En effet, le processus de densification urbaine correspond davantage à une transformation typologique de l'espace ouvert, puisqu'elle suscite en même

temps la création de nouveaux espaces, la bonification d'espaces préexistants et l'apparition de nouvelles perspectives — surtout en hauteur. Or, en transformant l'état d'ouverture de la ville, la densification n'accorde pas nécessairement le même accès à tous les résidents, surtout si elle provoque une privatisation de l'accès à l'espace ouvert. Par ailleurs, ce processus peut stimuler un rehaussement de la qualité des espaces disponibles, au même titre qu'il peut faillir à mettre à jour les opportunités espérées par les résidents, et alors encourager une fuite loin d'espaces désormais saturés et peu satisfaisants. La capacité de la densification urbaine à consolider une fonction résidentielle dans les quartiers centraux consolidés semblent alors dépend fortement de la manière dont ce processus est planifié et accompagné, et de la manière dont il permet de négocier les visions de développement entretenues par les résidents et par les acteurs du développement de la ville.

Dans l'ensemble, le rôle des espaces ouverts en tant qu'espace d'opportunité est central dans les discours des résidents, car celui-ci se lie à la satisfaction des besoins quotidiens. Le rôle d'espace réseau occupe aussi une place importante, dans la mesure où la question des proximités et de l'accès aux lieux est identifiée comme une raison majeure du choix de localisation résidentielle. De même, le rôle de l'espace d'altérité renvoie surtout à la capacité de négocier un équilibre entre l'intensité de la vie urbaine et l'effet régénérateur de certains espaces. Cependant, l'espace représenté domine les autres rôles étudiés, puisqu'il renvoie à l'ancrage des résidents et à la manière dont ils perçoivent les transformations que subit leur milieu de vie. En ce sens, il appert que les insatisfactions ressenties par les résidents ne soient pas tant la conséquence d'un manque d'espaces ouverts en tant que tel, mais qu'elles sont le plus souvent causées par un déphasage entre les représentations des résidents et celles mises de l'avant pour le développement du quartier. En effet, la superposition de représentations issues d'intérêts individuels ou alors d'objectifs de développement résidentiels, touristiques, commerciaux et d'affaires dans le Vieux-Montréal exige un partage des espaces ouverts, mais aussi une mise en compétition des aspirations et représentations. Cette concurrence amène alors la majorité des résidents à remettre en question leur place dans le quartier.

De la sorte, c'est aussi ce déphasage qui semble se poser comme frein principal à la consolidation d'une fonction résidentielle dans les quartiers centraux dans un contexte de densification urbaine. Ce n'est en fait pas la densification — ou la densité — du cadre bâti qui serait incompatible avec un usage résidentiel en ville, mais plutôt le modèle de développement qui paraît prioriser un développement économique et tourné vers l'international au détriment des besoins et aspirations des résidents.

Sur la base de nos résultats de recherche, nous concluons que la création d'un milieu de vie satisfaisant et attractif, dans un contexte de densification des quartiers urbains, requiert bien sûr le ménagement et l'aménagement d'espaces ouverts de qualité. Pour ceci, la conceptualisation de l'ouverture comme une matrice en trois dimensions est judicieuse, car elle permet de considérer chacun des six types d'espaces ouverts que nous avons définis et documentés, ainsi que la variété de rôles que ces espaces peuvent supporter. Cependant, la création d'un milieu de vie pleinement vivable requiert surtout une attention fine portée à la négociation entre les diverses représentations de la ville. Ceci met spécifiquement en lumière non pas l'importance de créer des espaces qui sont satisfaisants pour tous — ce qui ramène à l'utopie de la bonne forme urbaine —, mais plutôt l'importance que les parties prenantes se coordonnent et adoptent des approches de développement qui permettent au mieux de prendre en considération les besoins et les aspirations des résidents. En ce sens, la consultation publique et l'attention portée au point de vue des résidents est essentielle, mais les acteurs du développement doivent aussi travailler ensemble à l'élaboration d'une vision commune de la qualité du milieu de vie, afin que les différentes représentations de la ville et de l'espace ouvert urbain puissent être réconciliées.

Ceci étant dit, il semble que les résidents du Vieux-Montréal et ses faubourgs Québec et des Récollets — qui témoignent notamment d'un désir pour une certaine urbanité — sont généralement conscients de la multiplicité des représentations qui affectent les quartiers urbains centraux, et donc de la nécessité de négocier leur place et de partager un milieu de vie en transformation. Toutefois, leur capacité à prendre la place

qui leur revient et à contribuer au devenir de leur milieu de vie requiert une reconnaissance et un soutien de la part des instances et acteurs impliquées.

Ainsi, la réalisation d'une forme urbaine pleinement vivable, attrayante et acceptable requiert hors de tout doute que la population résidente soit consultée : la prise en considération de la perception et des représentations des résidents, de même que l'attention donnée à la négociation de ces représentations lors du développement de la ville, apparaissent comme des conditions essentielles à un processus de densification qui laisse place à une offre d'espaces ouverts satisfaisants et à un milieu de vie encourageant la rétention des résidents.

Ce constat est d'autant plus pertinent dans le contexte du Vieux-Montréal et ses faubourgs, dans la mesure où ce quartier central de la métropole montréalaise fait l'objet d'un repeuplement rapide, mais est aussi un haut lieu du patrimoine et de représentation touristique, institutionnel et du milieu des affaires. De plus, les orientations de développement inscrites notamment dans la récente politique de développement durable (Ville de Montréal, 2016b) et dans la *Stratégie centre-ville* (Ville de Montréal, 2016c, 2017a) de Montréal s'inscrivent dans la continuité des opérations déjà réalisées dans le Vieux-Montréal. Mettant de l'avant une volonté de rehaussement de la qualité de vie urbaine, de densification et de repeuplement des quartiers centraux, ainsi que de rayonnement international du centre-ville de Montréal, ces orientations impliquent une cohabitation de représentations qui devront alors être négociées. En ce sens, nos résultats permettent d'alimenter la réflexion sur la marche à suivre, afin de s'assurer que les acteurs du développement et de la densification urbaine participent à la mise en forme de quartiers centraux montréalais — ou d'ailleurs — réellement favorables à une consolidation de la fonction résidentielle en ville.

## ANNEXE A

### Relevé cartographique



Figure A.1 Carte des principales composantes naturelles du paysage du Vieux-Montréal et ses faubourgs (Google Earth, 2017) <sup>Ai</sup>

<sup>Ai</sup> Toutes les cartes présentées dans cette annexe ont été réalisées par l'auteure (Perras). Les cartes 2 à 7 ont aussi été produites avec l'aide de Marie-Axelle Borde.



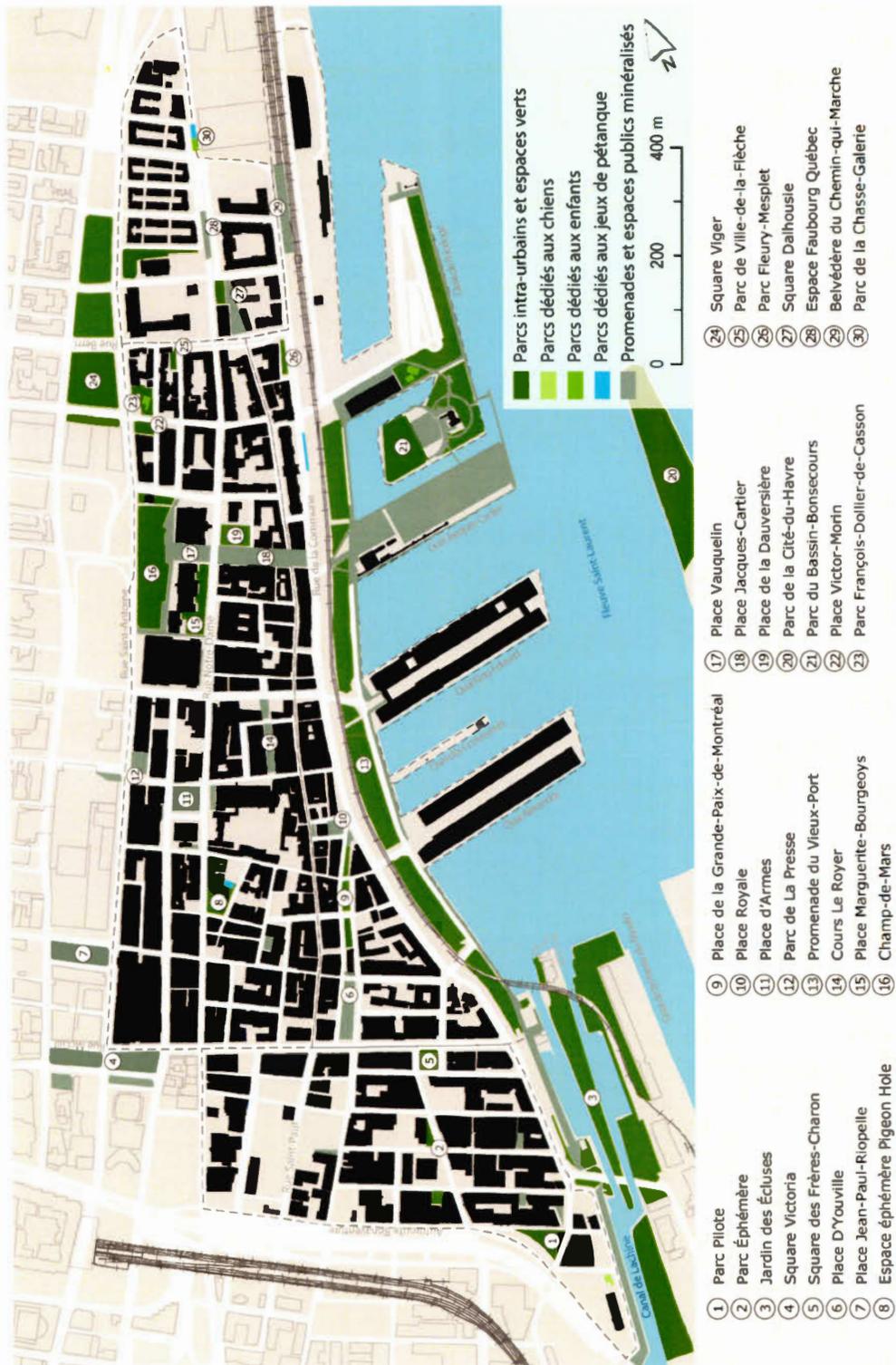


Figure A.3 Carte de la distribution des parcs intra-urbains et espaces publics du Vieux-Montréal et ses faubourgs

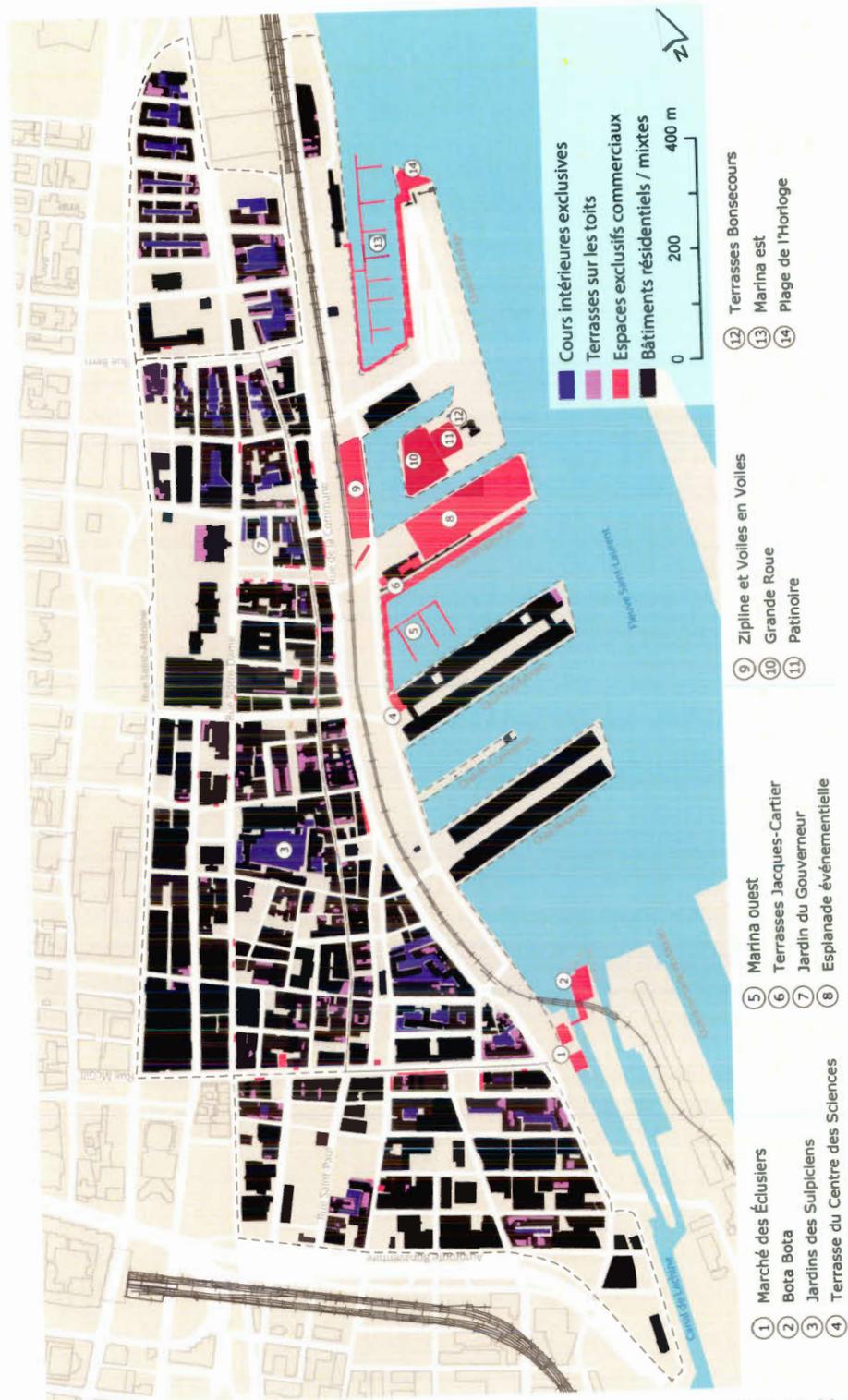


Figure A.4 Carte de la distribution des espaces spécialisés et exclusifs du Vieux-Montréal et ses faubourgs

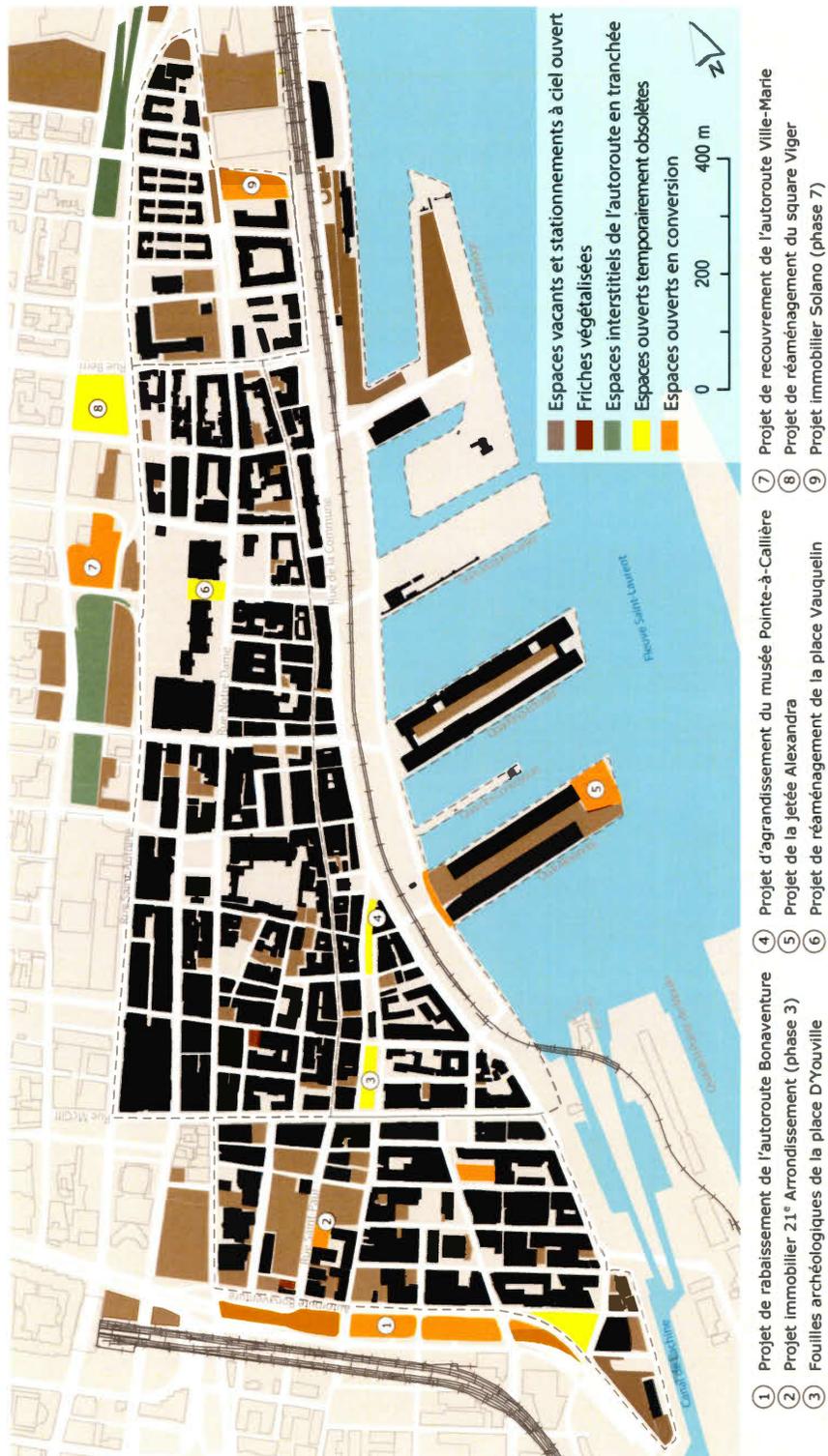


Figure A.5 Carte de la distribution des espaces obsolètes et interstitiels du Vieux-Montréal et ses faubourgs





Figure A.7 Cadre des hauteurs des bâtiments du secteur du Vieux-Montréal et ses faubourgs (en mètres au-dessus du niveau de la mer) (Ville de Montréal, 2017b)



## ANNEXE B

### Relevé photographique

#### Typologie des espaces représentés sur les figures <sup>Bi</sup>

##### Milieus naturels et grands équipements naturels urbains

B.1. Le fleuve Saint-Laurent et la canopée de l'île Notre-Dame en face

##### Parcs intra-urbains et espaces publics

B.2. Parc du Bassin-Bonsecours, situé au cœur du site du Vieux-Port de Montréal

B.3. Espace public gazonné du Champ-de-Mars

B.4. Espace Faubourg Québec, aménagé sous le viaduc Notre-Dame, incluant des tables de pique-nique, une table de ping-pong et du gazon artificiel

B.5. Parc de la Chasse-Galerie, incluant des modules de jeux pour enfants et des terrains de pétanques, adjacent à un terrain de stationnement

B.6. Espace éphémère Pigeon Hole, aménagé temporairement à l'endroit d'un espace obsolète au coin des rues Notre-Dame et Saint-Jean

##### Espaces spécialisés et exclusifs

B.7. Parvis situé du côté sud du Palais de justice de Montréal, utilisé pour circuler, s'asseoir, socialiser et manifester

B.8. Parc intra-urbain « caché » situé au pied du Silo no.5, en cours de conversion au printemps 2017 pour l'aménagement d'un camping urbain

B.9. Zone commerciale spécialisée dans le Vieux-Port, comprenant le Zipline, le Voiles en Voiles et les conteneurs de vente devant le Marché Bonsecours

B.10. Terrasses commerciales en bordure de la place Jacques-Cartier

B.11. Cour intérieure du complexe immobilier du Chaussegros-de-Léry, partiellement ouverte sur rue et partiellement fermée par une clôture en fer

B.12. Exemple de typologies résidentielles avec ou sans balcon, situées respectivement dans le nord du faubourg Québec, dans l'est du site historique et dans le sud du faubourg Québec

---

<sup>Bi</sup> Toutes les photographies présentées dans cette annexe ont été prises par l'auteure (Perras).

## Réseau viaire

- B.13. Exemple de rue et de trottoirs étroits du Vieux-Montréal, rue Saint-Pierre
- B.14. Exemple de rue des faubourgs, la rue des Sœurs-Grises, incluant des espaces de stationnement des deux côtés, des trottoirs plus larges et des bâtiments construits en bordure d'îlots
- B.15. Entrée du quartier par la rue McGill, caractérisée par ses bâtiments monumentaux
- B.16. Entrée du quartier par la rue Berri, dont la route et la piste cyclable longent la gare-hôtel Viger et passent sous l'arche de pierre du viaduc Notre-Dame
- B.17. Projet de rabaissement de l'ancienne autoroute Bonaventure surélevée, en conversion en 2016 et 2017, pour l'aménagement d'un boulevard urbain

## Espaces obsolètes et interstitiels

- B.18. Vastes terrains de stationnement de la gare-hôtel Viger, dans le faubourg Québec, et paysages urbains incluant les nouveaux bâtiments en hauteur du CHUM, au centre
- B.19. Vastes terrains de stationnement du faubourg des Récollets et premières phases du projet immobilier 21<sup>e</sup> Arrondissement
- B.20. Espace vacant servant de stationnement commercial, situé à l'intérieur du site historique, au coin des rues Notre-Dame et Saint-Pierre
- B.21. Vaste ensemble d'espaces obsolètes et interstitiels au nord du Champ-de-Mars, incluant plusieurs terrains de stationnement, suivis par la tranchée de l'autoroute Ville-Marie et par d'autres terrains de stationnement
- B.22. Chantier du square Viger rendu temporairement obsolète par les travaux de réaménagement, mis en arrêt au moment de l'étude

## Les percées visuelles et dégagements

- B.23. Exemple de l'effet de dégagement dû au recul variable des bâtiments, aux ouvertures ponctuelles et aux percées visuelles à travers les passages, portes cochères et portails, rue des Sœurs-Grises
- B.24. Percées visuelles au-dessus des espaces publics et bâtiments, différentes selon les variations de hauteur du bâti et le point de vue de l'observateur, dans le faubourg Québec, depuis le viaduc Notre-Dame
- B.25. Percée visuelle vers le fleuve depuis le belvédère du viaduc Notre-Dame, progressivement bloquée par la construction des nouvelles tours du projet immobilier Solano
- B.26. Percée visuelle depuis la rue Sainte-Catherine, ou « vue exceptionnelle » identifiée au Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal (2013), vers la tour de l'Horloge du Vieux-Port dans l'axe de la rue Amherst



Figure B.1. Le fleuve Saint-Laurent et la canopée de l'île Notre-Dame en face (vue vers le nord-est<sup>Bii</sup>).



Figure B.2. Parc du Bassin-Bonsecours, situé au cœur du site du Vieux-Port de Montréal (vue vers le nord-est).

---

<sup>Bii</sup> Les orientations cardinales indiquées dans l'Annexe 1 réfèrent aux points géographiques.



Figure B.3. Espace public gazonné du Champ-de-Mars (vue vers le nord-est).



Figure B.4. Espace Faubourg Québec, aménagé sous le viaduc Notre-Dame, incluant des tables de pique-nique, une table de ping-pong et du gazon artificiel (vue vers le nord-est).



Figure B.5. Parc de la Chasse-Galerie, incluant des modules de jeux pour enfants et des terrains de pétanques, adjacent à un terrain de stationnement (vue vers le nord).



Figure B.6. Espace éphémère Pigeon Hole, aménagé temporairement à l'endroit d'un espace obsolète au coin des rues Notre-Dame et Saint-Jean (vue vers l'est).



Figure B.7. Parvis situé du côté sud du Palais de justice de Montréal, utilisé pour circuler, s'asseoir, socialiser et manifester (vue vers le nord-ouest).



Figure B.8. Parc intra-urbain « caché » situé au pied du Silo no.5, en cours de conversion au printemps 2017 pour l'aménagement d'un camping urbain (vue vers le nord-est).



Figure B.9. Zone commerciale spécialisée dans le Vieux-Port, comprenant le Zipline, le Voiles en Voiles et les conteneurs de vente devant le Marché Bonsecours (vue vers le nord).



Figure B.10. Terrasses commerciales en bordure de la place Jacques-Cartier (vue vers le sud-est).



Figure B.11. Cour intérieure du complexe immobilier du Chaussegros-de-Léry, partiellement ouverte sur rue et partiellement fermée par une clôture en fer (vue vers le nord).



Figure B.12. Exemple de typologies résidentielles avec ou sans balcon, situées respectivement dans le nord du faubourg Québec, dans l'est du site historique et dans le sud du faubourg Québec (vue vers le nord, vers le sud-est et vers le sud-ouest).



Figure B.13. Exemple de rue et de trottoirs étroits du Vieux-Montréal, rue Saint-Pierre (vue vers le nord-ouest).

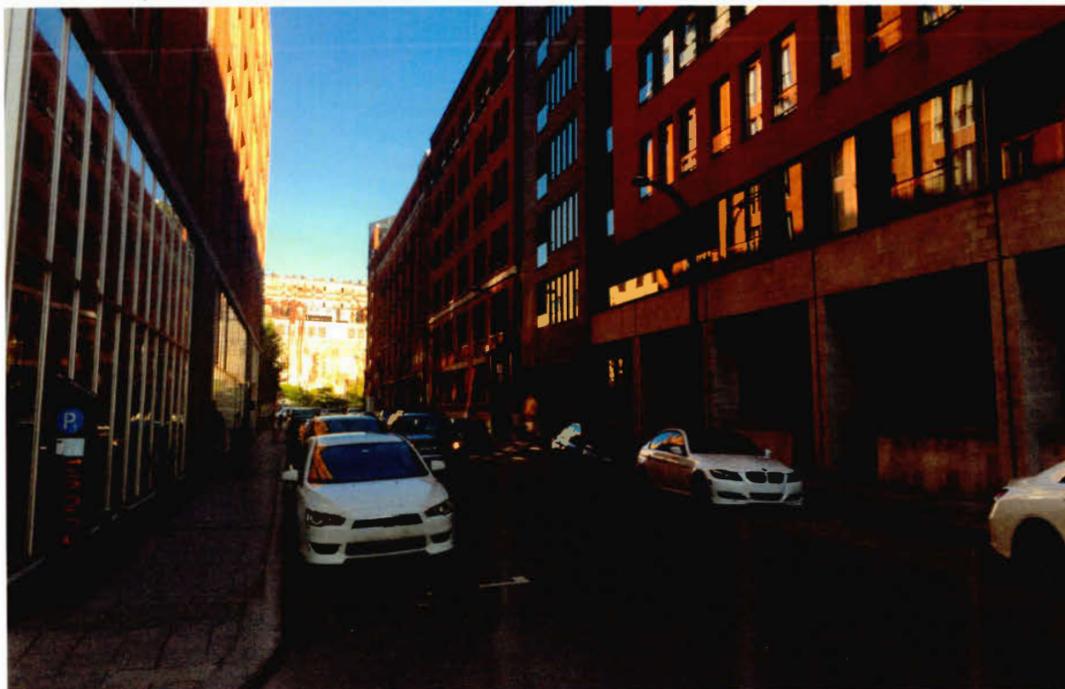


Figure B.14. Exemple de rue des faubourgs, la rue des Sœurs-Grises, incluant des espaces de stationnement des deux côtés, des trottoirs plus larges et des bâtiments construits en bordure d'îlots (vue vers le sud-est).



Figure B.15. Entrée du quartier par la rue McGill, caractérisée par ses bâtiments monumentaux (vue vers le sud-est).



Figure B.16. Entrée du quartier par la rue Berri, dont la route et la piste cyclable longent la gare-hôtel Viger et passent sous l'arche de pierre du viaduc Notre-Dame (vue vers le sud-est).



Figure B.17. Projet de rabaissement de l'ancienne autoroute Bonaventure surélevée, en conversion en 2016 et 2017, pour l'aménagement d'un boulevard urbain (vue vers le sud-est).



Figure B.18. Vastes terrains de stationnement de la gare-hôtel Viger, dans le faubourg Québec, et paysages urbains incluant les nouveaux bâtiments en hauteur du CHUM, au centre (vue vers le sud-ouest).



Figure B.19. Vastes terrains de stationnement du faubourg des Récollets et premières phases du projet immobilier 21<sup>e</sup> Arrondissement (vue vers le sud-ouest).



Figure B.20. Espace vacant servant de stationnement commercial, situé à l'intérieur du site historique, au coin des rues Notre-Dame et Saint-Pierre (vue vers le sud-est).



Figure B.21. Vaste ensemble d'espaces obsolètes et interstitiels au nord du Champ-de-Mars, incluant plusieurs terrains de stationnement, suivis par la tranchée de l'autoroute Ville-Marie et par d'autres terrains de stationnement (vue vers l'ouest).



Figure B.22. Chantier du square Viger rendu temporairement obsolète par les travaux de réaménagement, mis en arrêt au moment de l'étude (vue vers l'est).



Figure B.23. Exemple de l'effet de dégagement dû au recul variable des bâtiments, aux ouvertures ponctuelles et aux percées visuelles à travers les passages, portes cochères et portails, rue des Sœurs-Grises (vue vers le nord-est).



Figure B.24. Percées visuelles au-dessus des espaces publics et bâtiments, différentes selon les variations de hauteur du bâti et le point de vue de l'observateur, dans le faubourg Québec, depuis le viaduc Notre-Dame (vue vers le nord-est).



Figure B.25. Percée visuelle vers le fleuve depuis le belvédère du viaduc Notre-Dame, progressivement bloquée par la construction des nouvelles tours du projet immobilier Solano (vue vers le sud-est).



Figure B.26. Percée visuelle depuis la rue Sainte-Catherine, ou « vue exceptionnelle » identifiée au Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal (2013), vers la tour de l'Horloge du Vieux-Port dans l'axe de la rue Amherst (vue vers le sud-est).



## ANNEXE C

Enquête auprès des résidents :  
Formulaire de consentement et questionnaire



## FORMULAIRE D'INFORMATION ET DE CONSENTEMENT

### Enquête aux résidents

« Habiter le Vieux-Montréal et ses anciens faubourgs »

La présente enquête est destinée aux résidents du Vieux-Montréal et des anciens faubourgs – le faubourg Québec à l'est et le faubourg des Récollets à l'ouest où se trouve la Cité du Multimédia. L'enquête s'inscrit dans le cadre d'une recherche qui s'intéresse à vous, résidents, et au cadre de vie du quartier afin de mieux gérer les conflits de cohabitation avec le développement commercial et touristique. C'est pourquoi nous cherchons à mieux comprendre vos façons d'habiter, vos préférences résidentielles, votre perception du cadre de vie et des aménagements réalisés récemment dans le secteur, votre fréquentation et votre consommation de services, aménités, événements, ainsi que vos modes de relations sociales et d'engagement dans le devenir du quartier.

**Votre avis est précieux pour le développement harmonieux de votre quartier!**

Vos réponses permettront de :

- Connaître votre perception du quartier
- Comprendre vos habitudes de fréquentation et de consommation
- Identifier les principales sources de conflits avec d'autres usages du quartier
- Proposer des interventions pour améliorer le cadre de vie et mieux gérer les conflits de cohabitation dans le quartier

L'ensemble des réponses sera exploité de façon **strictement anonyme**.

Les résultats de ce questionnaire seront utilisés dans le cadre d'une recherche financée par le FRQSC (Fonds de recherche Québec Société et Culture).

Encore une fois, **votre participation est essentielle**, merci d'avance pour votre contribution !

Priscilla Ananian

Professeure en urbanisme et en études urbaines  
École des sciences de la gestion  
Université du Québec à Montréal  
[ananian.priscilla@uqam.ca](mailto:ananian.priscilla@uqam.ca)

**PROCÉDURE(S) OU TÂCHES DEMANDÉES AU PARTICIPANT :**

Votre participation consiste à répondre à un questionnaire qui nécessitera environ 15 minutes de votre temps.

**AVANTAGES ET RISQUES POTENTIELS :**

Votre participation contribuera à l'avancement des connaissances pour un développement harmonieux du Vieux-Montréal. Aucun risque ou inconvénient potentiel n'est à signaler concernant votre participation au projet.

**ANONYMAT ET CONFIDENTIALITÉ :**

Il est entendu que tous les renseignements recueillis lors du questionnaire sont confidentiels. Seuls les membres de l'équipe de recherche auront accès à votre questionnaire. Tout le matériel de recherche ainsi que votre formulaire de consentement seront conservés séparément en lieu sûr au bureau du chercheur responsable pour la durée totale du projet. Afin de protéger votre identité et la confidentialité des données recueillies auprès de vous, vous serez toujours identifié(e) par un code alphanumérique. Ce code associé à votre nom ne sera connu que du chercheur responsable du projet (et de son délégué).

Les questionnaires ainsi que votre formulaire d'information et de consentement seront conservés pour une période de 5 ans avant d'être détruits.

**PARTICIPATION VOLONTAIRE ET DROIT DE RETRAIT :**

Votre participation à ce projet est volontaire. Cela signifie que vous acceptez de participer au projet sans aucune contrainte ou pression extérieure, et que par ailleurs vous êtes libre de mettre fin à votre participation en tout temps au cours de cette recherche, sans préjudice de quelque nature que ce soit et sans avoir à vous justifier. Dans ce cas, et à moins d'une directive contraire de votre part, les documents vous concernant seront détruits.

Votre accord à participer implique également que vous acceptez que l'équipe de recherche puisse utiliser aux fins de la présente recherche (articles, mémoires et thèses des étudiants membres de l'équipe, conférences et communications scientifiques) les renseignements recueillis à la condition qu'aucune information permettant de vous identifier ne soit divulguée publiquement à moins d'un consentement explicite de votre part.

**COMPENSATION FINANCIÈRE OU AUTRE :**

Dans la mesure où la recherche a comme objectif avant tout d'améliorer les conditions de votre environnement résidentiel, aucune compensation financière n'est prévue.

**CLAUSE DE RESPONSABILITÉ :**

En acceptant de participer à ce projet, vous ne renoncez à aucun de vos droits ni ne libérez les chercheurs, le commanditaire ou les institutions impliquées de leurs obligations légales et professionnelles.

**RECHERCHES ULTÉRIEURES :**

Au terme du présent projet, nous aimerions conserver sur une période de 2 ans les données recueillies auprès de vous pour conduire d'autres projets de recherche. Les règles d'éthique du présent projet s'appliquent à cette conservation à long terme de vos données. Vous êtes libre de refuser cette utilisation secondaire.

J'accepte que mes données puissent être utilisées pour des projets de recherche ultérieurs

Je refuse que mes données puissent être utilisées pour des projets de recherche ultérieurs

### **DES QUESTIONS SUR LE PROJET OU SUR VOS DROITS?**

Pour des questions additionnelles sur le projet, sur votre participation et sur vos droits en tant que participant de recherche, ou pour vous retirer du projet, vous pouvez communiquer avec :

Priscilla Ananian, professeure  
 Université du Québec à Montréal  
 Numéro de téléphone : 514 987 3000 Poste 1532  
 Adresse courriel : ananian.priscilla@uqam.ca

Le Comité institutionnel d'éthique de la recherche avec des êtres humains de l'UQAM a approuvé le projet de recherche auquel vous allez participer. Pour des informations concernant les responsabilités de l'équipe de recherche sur le plan de l'éthique de la recherche avec des êtres humains ou pour formuler une plainte, vous pouvez contacter la présidence du Comité, par l'intermédiaire de son secrétariat au numéro (514) 987-3000 # 7753 ou par courriel à [CIEREH@UQAM.CA](mailto:CIEREH@UQAM.CA)

### **REMERCIEMENTS :**

Votre collaboration est importante à la réalisation de notre projet et l'équipe de recherche tient à vous en remercier. Si vous souhaitez obtenir un résumé écrit des principaux résultats de cette recherche, veuillez ajouter vos coordonnées ci-dessous.

### **SIGNATURES :**

Par la présente :

- a) je reconnais avoir lu le présent formulaire d'information et de consentement;
- b) je consens volontairement à participer à ce projet de recherche;
- c) je comprends les objectifs du projet et ce que ma participation implique;
- d) je confirme avoir disposé de suffisamment de temps pour réfléchir à ma décision de participer;
- e) je reconnais aussi que le responsable du projet (ou son délégué) a répondu à mes questions de manière satisfaisante; et
- f) je comprends que ma participation à cette recherche est totalement volontaire et que je peux y mettre fin en tout temps, sans pénalité d'aucune forme, ni justification à donner.

### **Signature du participant :**

Nom (lettres moulées) et coordonnées :

Date :

Je, soussigné, déclare :

- a) avoir expliqué le but, la nature, les avantages, les risques du projet et autres dispositions du formulaire d'information et de consentement; et
- b) avoir répondu au meilleur de ma connaissance aux questions posées.

### **Signature du chercheur responsable du projet ou de son, sa délégué(e) :**

Nom (lettres moulées) et coordonnées :

Date :

**Enquête aux résidents**

« Habiter le Vieux-Montréal et ses anciens faubourgs »

**1. POUR MIEUX VOUS CONNAÎTRE**

**1.1 Sexe :** ( ) Femme ( ) Homme

**1.2 Âge :**

- ( ) 18 – 25 ans
- ( ) 26 – 35 ans
- ( ) 36 – 45 ans
- ( ) 46 – 55 ans
- ( ) 56 – 65 ans
- ( ) 66 ans et plus

**1.3 Quelle est la composition de votre ménage ?**

- ( ) Seul, sans enfant
- ( ) Couple, sans enfant
- ( ) Couple, avec un enfant
- ( ) Couple, avec plusieurs enfants
- ( ) Monoparental
- ( ) Colocation

**1.4 Quel est votre niveau de scolarité ?**

- ( ) Primaire ou secondaire sans diplôme
- ( ) Secondaire diplômé
- ( ) Secondaire professionnel / Diplôme d'études professionnelles (DEP)
- ( ) CÉGEP diplômé ou équivalent (technique ou pré-universitaire)
- ( ) Universitaire de 1er cycle (certificat ou baccalauréat)
- ( ) Universitaire de 2e/3e cycle (maîtrise, doctorat)

**1.5 Concernant le travail, vous êtes :**

- ( ) Professionnel (architecte, avocat, comptable agréé, ingénieur, médecin, professeurs d'université, etc.)
- ( ) Semi-professionnel et technicien (ambulancier, analyste, enseignant, journaliste, policier, technicien)
- ( ) Gérant (administrateur, propriétaire, contremaître, entrepreneur)
- ( ) Col blanc (agent, fonctionnaire)
- ( ) Ouvrier (de métier) spécialisé
- ( ) Ouvrier non spécialisé ou journalier
- ( ) Travailleur agricole
- ( ) Artiste
- ( ) Étudiant à temps-plein
- ( ) Retraité
- ( ) À la maison
- ( ) À la recherche d'un emploi
- ( ) Je retire des prestations (assurance-chômage ou sécurité sociale)
- ( ) Je préfère ne pas répondre
- ( ) Autre. Précisez : \_\_\_\_\_

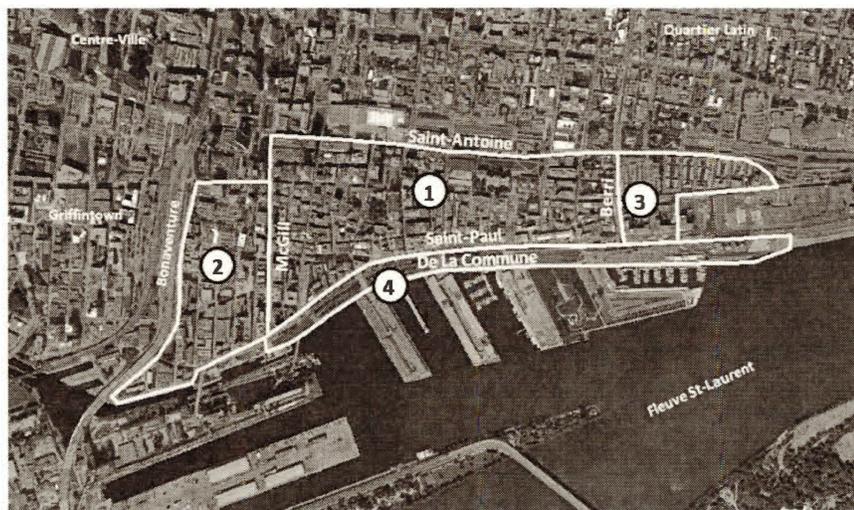
### 1.6 Dans quel secteur travaillez-vous (occupation principale) ?

- Agriculture, foresterie, pêche et chasse (SCIAN 11)
- Extraction minière, exploitation en carrière, et extraction de pétrole et de gaz (SCIAN 21)
- Services publics (SCIAN 22) (p.ex. : Hydro-Québec, Gaz Métro, etc.)
- Construction (SCIAN 23)
- Fabrication (SCIAN 31-33)
- Commerce de gros (SCIAN 41)
- Commerce de détail (SCIAN 44-45)
- Transport et entreposage (SCIAN 48-49)
- Industrie de l'information et industrie culturelle (SCIAN 51)
- Finance et assurances (SCIAN 52)
- Services immobiliers et services de location et de location à bail (SCIAN 53)
- Services professionnels, scientifiques et techniques (SCIAN 54)
- Gestion de sociétés et d'entreprises (SCIAN 55) (p.ex. : détention de titres et d'actifs financiers des sociétés et des entreprises)
- Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d'assainissement (SCIAN 56)
- Services d'enseignement (SCIAN 61)
- Soins de santé et assistance sociale (SCIAN 62)
- Arts, spectacles et loisirs (SCIAN 71)
- Services d'hébergement et de restauration (SCIAN 72)
- Autres services (sauf les administrations publiques) (SCIAN 81)
- Administrations publiques (SCIAN 91) (p.ex. : administrations municipales, provinciales, fédérales etc.)
- Non applicable / Je n'ai pas d'emploi / Je suis retraité
- Je ne sais pas / Je préfère ne pas répondre

## 2. PARCOURS ET PRÉFÉRENCES RÉSIDENTIELS

### 2.1 En vous référant au plan suivant, dans quel secteur habitez-vous ?

- Secteur 1. Vieux-Montréal, quadrilatère de rues McGill, Berri, Saint-Antoine, Saint-Paul
- Secteur 2. Secteur de la Cité du Multimédia, à ouest de la rue McGill
- Secteur 3. Secteur de l'ancien faubourg Québec, à l'est de la rue Berri
- Secteur 4. Secteur à proximité du Vieux-Port, entre la rue Saint-Paul et la rue de la Commune



### 2.2 Il s'agit de votre résidence principale ?

- Oui     Non

**2.3 En moyenne, durant quelles saisons vivez-vous / occupez-vous majoritairement votre résidence dans le quartier ?**

*(Cochez la ou les saisons où vous y êtes présents pendant plus de 60 jours)*

- Hiver (décembre-février)
- Printemps (mars-mai)
- Été (juin-août)
- Automne (septembre-novembre)

**2.4 Depuis quand habitez-vous cette adresse ?**

- Moins de 6 mois
- Entre 6 mois et 2 ans
- Entre 2 et 5 ans
- Entre 6 et 10 ans
- Entre 11 et 20 ans
- Plus de 20 ans

**2.5 Dans quel type de logement habitez-vous ?**

- Condominium neuf (construit il y a moins de 5 ans)
- Condominium neuf (construit il y a plus de 5 ans et moins de 20 ans)
- Condominium rénové / bâtiment construit il y a plus de 20 ans
- Appartement au-dessus de commerce / bureaux
- Maison unifamiliale (isolée ou en rangée)
- Autre : \_\_\_\_\_

**2.6 En ce qui concerne votre logement, vous êtes :**

- Propriétaire
- Locataire
- Autre : \_\_\_\_\_

**2.7 Quelles sont pour vous, les qualités premières de votre environnement résidentiel idéal ?**

*(Classez par priorité de 1 à 9, où 1 est la qualité plus importante et 9 la qualité moins importante)*

- Caractéristiques fonctionnelles et qualité du logement
- Caractère architectural et/ou patrimonial du bâtiment
- Proximité des équipements et services
- Faciliter des déplacements quotidiens
- Type de résidents et animation du secteur
- Proximité à votre réseau social
- Environnement culturel, patrimonial et récréatif
- Environnement vert et paysager
- Environnement sécuritaire

**2.8 Vous avez emménagé dans le Vieux-Montréal ou les anciens faubourgs... :**

(Cochez l'option qui correspond le mieux à chaque énoncé)

1: Fortement en désaccord / 2: Plutôt en désaccord / 3: Plutôt d'accord / 4: Fortement d'accord

- a) Pour vous rapprocher en distance de votre lieu de travail
- b) Pour vous rapprocher d'un arrêt de transport collectif
- c) Pour devenir propriétaire
- d) Pour habiter un logement qui correspond mieux à vos attentes
- e) Pour vivre à proximité du centre-ville
- f) Pour vivre à proximité du fleuve
- g) Pour vivre dans un cadre patrimonial
- h) Pour profiter de l'offre touristique du secteur
- i) Pour profiter de l'offre culturelle du secteur
- j) Pour profiter des événements du secteur
- k) Pour être à proximité de services, commerces et équipements que vous fréquentez
- l) Pour être à proximité d'une offre de restaurants enviable
- m) Pour le prestige que procure habiter dans le secteur
- n) Pour d'autres raisons : \_\_\_\_\_

**2.9 Qu'est-ce qui vous ferait quitter le secteur pour habiter ailleurs ?**

(Cochez l'option qui correspond le mieux à chaque énoncé):

1: Fortement en désaccord / 2: Plutôt en désaccord / 3: Plutôt d'accord / 4: Fortement d'accord

- a) Les nuisances sonores, lumineuses, olfactives
- b) Le trop grand achalandage
- c) Le manque de propreté
- d) Le manque de sécurité
- e) Le manque de commerces et services de proximité
- f) L'enclavement du secteur
- g) Le manque d'offre de stationnement
- h) Une réduction de la desserte en transport collectif
- i) Le développement touristique et l'augmentation du nombre de touristes
- j) Le développement événementiel et l'augmentation du nombre de visiteurs
- k) Un changement d'emploi plus loin du quartier
- l) Le départ d'amis vivant également dans le quartier
- m) D'autres raisons : \_\_\_\_\_

**2.10 Où se situe votre lieu de travail principal ?**

- ( ) À votre lieu de résidence
- ( ) Vieux-Montréal
- ( ) Vieux-Port
- ( ) Anciens faubourgs
- ( ) Cité du Multimédia
- ( ) Quartier international
- ( ) Centre-Ville
- ( ) Ailleurs sur l'île de Montréal
- ( ) Dans la couronne métropolitaine de Montréal
- ( ) Ailleurs au Québec
- ( ) Ailleurs au Canada ou aux États-Unis
- ( ) À l'étranger
- ( ) Non applicable / Je n'ai pas d'emploi / Je suis retraité

**2.11 À quelle fréquence faites-vous du télétravail ?**

- ( ) Tous les jours
- ( ) Plusieurs fois par semaine
- ( ) Une fois par semaine
- ( ) Plusieurs fois par mois
- ( ) Jamais

Répondez aux questions 2.12 à 2.16 seulement si vous avez un lieu de travail hors de votre résidence. Sinon passez directement à la section 3.0.

**2.12 À quelle fréquence vous rendez-vous à votre lieu de travail principal ?**

- ( ) Tous les jours
- ( ) Plusieurs fois par semaine
- ( ) Une fois par semaine
- ( ) Plusieurs fois par mois
- ( ) Moins d'une fois par mois

**2.13 À quelle fréquence utilisez-vous les moyens de transport suivants pour vous déplacer à votre lieu de travail principal ? (Cochez l'option qui correspond le mieux à chaque énoncé)**

*Toujours / Souvent / Parfois / Très rarement / Jamais*

- |                         |                |
|-------------------------|----------------|
| a) Voiture individuelle | b) Covoiturage |
| c) Taxi                 | d) Marche      |
| e) Vélo personnel       | f) BIXI        |
| g) Bus/ Métro           | h) Train       |
| i) Moto/scooter         | j) Avion       |

**2.14 Concernant vos horaires de travail :**

- ( ) Ils sont assez stables d'une journée à l'autre
- ( ) Ils varient d'une journée à l'autre, mais vous connaissez à l'avance votre emploi du temps
- ( ) Ils varient d'une journée à l'autre, et vous ne pouvez anticiper votre emploi du temps

**2.15 À quelle fréquence faites-vous des voyages d'affaires hors du Canada ?**

- ( ) Environ une fois par semaine
- ( ) Plus d'une fois par semaine
- ( ) Plusieurs fois par mois
- ( ) Quelques fois par année
- ( ) Jamais

**2.16 Combien de temps par année passez-vous en voyages d'affaires nécessitant une nuitée ou plus hors de Montréal ?**

- ( ) Quelques jours par année
- ( ) Quelques semaines par année
- ( ) Plusieurs semaines par année
- ( ) Plusieurs mois par année
- ( ) Très rarement / exceptionnellement
- ( ) Jamais

### 3. VOTRE PERCEPTION DU CADRE DE VIE

#### 3.1 Habiter le Vieux-Montréal c'est :

*(Cochez l'option qui correspond le mieux à chaque énoncé)*

*1: Fortement en désaccord / 2: Plutôt en désaccord / 3: Plutôt d'accord / 4: Fortement d'accord*

- a) Habiter un secteur qui se densifie par la construction de nouveaux immeubles résidentiels
- b) Habiter un secteur qui se transforme depuis les dernières années
- c) Habiter un secteur qui manque de diversité commerciale
- d) Habiter un secteur à caractère distinctif
- e) Habiter au cœur de la cité administrative municipale
- f) Habiter dans un environnement culturel et patrimonial riche
- g) Habiter dans un secteur où les métiers des arts visuels, des médias, du numérique et du design sont présents
- h) Habiter un secteur où les résidents, les commerçants, les hôteliers et les promoteurs d'activités récréotouristiques se coordonnent
- i) Habiter un secteur où l'itinérance est trop présente
- j) Habiter un secteur animé le jour et la nuit
- k) Habiter un secteur animé l'été comme l'hiver
- l) Habiter un secteur bruyant, congestionné, fréquenté par beaucoup trop de monde
- m) Habiter un secteur agréable pour les déplacements piétons
- n) Habiter un secteur agréable pour les déplacements à vélo
- o) Habiter un quartier où on se sent en sécurité
- p) Habiter un secteur offrant un accès difficile au centre-ville et aux autres quartiers périphériques
- q) Habiter un secteur bien desservi par le transport collectif
- r) Habiter un secteur encombré par les autocars touristiques
- s) Habiter un secteur encombré par les calèches
- t) Habiter un secteur manquant d'offre de stationnement
- u) Habiter un logement où j'invite famille et amis
- v) Habiter un secteur minéralisé avec peu de verdure
- w) Habiter un secteur connecté avec la rive du fleuve

#### 3.2 Choisissez la réponse qui correspond le mieux aux énoncés suivants :

*(Cochez l'option qui correspond le mieux à chaque énoncé)*

*1: Fortement en désaccord / 2: Plutôt en désaccord / 3: Plutôt d'accord / 4: Fortement d'accord*

- a) Les aménagements récents des espaces publics ont amélioré votre perception de votre environnement résidentiel
- b) Les nouveaux développements résidentiels dans le secteur ont amélioré votre perception de votre environnement résidentiel
- c) Les interventions menées en préparation aux commémorations du 375<sup>e</sup> anniversaire de Montréal vont améliorer la qualité du milieu de vie pour les résidents

#### 4. VOTRE FRÉQUENTATION ET CONSOMMATION DE SERVICES, AMÉNITÉS ET ÉVÉNEMENTS

##### 4.1 À quelle fréquence utilisez-vous les moyens de transport suivants pour faire vos achats et vous rendre à vos activités et rendez-vous personnels ?

(Cochez l'option qui correspond le mieux à chaque énoncé)

*Toujours / Souvent / Parfois / Très rarement / Jamais*

- |                         |                |
|-------------------------|----------------|
| a) Voiture individuelle | b) Covoiturage |
| c) Taxi                 | d) Marche      |
| e) Vélo personnel       | f) BIXI        |
| g) Bus/ Métro           | h) Train       |
| i) Moto/scooter         | j) Avion       |

##### 4.2 Vous utilisez / fréquentez majoritairement des équipements et des services qui se situent... :

(Cochez l'option qui correspond le mieux à chaque énoncé)

<i>Dans le</i>	<i>/</i>	<i>Dans le</i>	<i>/</i>	<i>Dans le</i>	<i>/</i>	<i>Dans la</i>	<i>/</i>	<i>Ailleurs / au</i>	<i>/</i>	<i>N/A</i>
<i>Vieux-Port /</i>		<i>Centre-Ville</i>		<i>reste de l'île</i>		<i>couronne</i>		<i>Québec, au</i>		<i>je n'utilise</i>
<i>Vieux</i>		<i>ou quartiers</i>		<i>de</i>		<i>de</i>		<i>Canada ou</i>		<i>pas</i>
<i>Montréal</i>		<i>périphériques</i>		<i>Montréal</i>		<i>Montréal</i>		<i>à l'étranger</i>		

- |                                    |                                      |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| a) Garderies                       | b) Cafés, Restaurants                |
| c) Bars                            | d) Musées                            |
| e) Galeries d'art                  | f) Cabinets dentaires                |
| g) Cabinets médicaux               | h) Centre de soins personnels et spa |
| i) Équipements culturels           | j) Équipements sportifs              |
| k) Parcs et équipements de loisirs | l) Pharmacies                        |
| m) Dépanneurs                      | n) Épicerie fines spécialisées       |
| o) Boutiques (vêtements, etc.)     |                                      |

##### 4.3 Votre fréquence d'utilisation des équipements et des services de votre quartier (Vieux-Montréal, Vieux-Port et anciens faubourgs) :

(Cochez l'option qui correspond le mieux à chaque énoncé)

<i>Généralement</i>	<i>/</i>	<i>Généralement</i>	<i>/</i>	<i>Plusieurs</i>	<i>/</i>	<i>Rarement</i>	<i>/</i>	<i>Jamais</i>
<i>à chaque jour</i>		<i>à chaque</i>		<i>semaines /</i>				
		<i>semaine</i>		<i>jours par</i>				
				<i>année</i>				

- |                                    |                                      |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| a) Garderies                       | b) Cafés, Restaurants                |
| c) Bars                            | d) Musées                            |
| e) Galeries d'art                  | f) Cabinets dentaires                |
| g) Cabinets médicaux               | h) Centre de soins personnels et spa |
| i) Équipements culturels           | j) Équipements sportifs              |
| k) Parcs et équipements de loisirs | l) Pharmacies                        |
| m) Dépanneurs                      | n) Épicerie fines spécialisées       |
| o) Boutiques (vêtements, etc.)     |                                      |

4.4 Quels sont les commerces ou services du quartier qui sont les plus attirants pour vous ?

4.5 Selon vos habitudes de consommation, quels sont les commerces ou services qui manquent au secteur ?

4.6 Indiquez trois événements que vous fréquentez souvent dans le Vieux-Montréal et le Vieux-Port :

	<i>Nom de l'événement</i>	<i>Pourquoi ?</i>
1-		
2-		
3-		

4.7 Indiquez trois événements que vous ne fréquentez jamais dans le Vieux-Montréal et le Vieux-Port :

	<i>Nom de l'événement</i>	<i>Pourquoi ?</i>
1-		
2-		
3-		

4.8 Vous arrive-t-il de planifier une sortie hors du quartier spécifiquement pour éviter certains événements? Si oui, lesquels ?

	<i>Nom de l'événement</i>	<i>Pourquoi ?</i>
1-		
2-		
3-		

## 5. LA PERCEPTION DE VOS RELATIONS DE VOISINAGE

### 5.1 Comment qualifieriez-vous vos relations avec le voisinage proche ?

(Cochez toutes les réponses applicables au tout ou à une partie de votre voisinage; cochez au moins une option)

- Solidarité et amitié
- Convivialité échanges de services
- Bonnes mais assez distantes (cordiales, mais pas de relations suivies)
- Faible intensité, voire l'absence de relation (anonymat, chacun pour soi)
- Conflits de voisinage, insatisfaction

### 5.2 Où rencontrez-vous vos voisins principalement ?

(Cochez toutes les réponses applicables à vos voisins proches; cochez au moins une option)

- Dans des aires communes situées dans le bâtiment  
(salons, salles communautaires, terrasse, piscine, gymnase, etc.)
- Dans les aires de circulation / utilitaires dans le bâtiment  
(hall, couloir, coursives, passerelles, escaliers, ascenseurs, boîtes aux lettres, garages et stationnement en sous-sol)
- Dans les espaces intermédiaires de votre logement  
(pas de porte, de jardin à jardin, de terrasse à terrasse, de balcon à balcon)
- Lors de réunions de la copropriété (syndicat de copropriété, etc.)
- Dans l'espace public ou les commerces du quartier
- À l'occasion d'événements organisés dans le quartier
- Dans la sphère privée (chez vous, chez des amis)
- Nulle part / Jamais

## 6. ENGAGEMENT DANS LE QUARTIER

### 6.1 Êtes-vous membre de l'Association des résidents du Vieux-Montréal (ARVM) ?

- Oui  Non

### 6.2 Étiez-vous impliqué dans le processus de consultation du Plan de conservation et de mise en valeur du Vieux-Montréal en 2013 ?

- Oui  Non

### 6.3 De manière générale, vous considérez-vous informé des interventions menées en préparation aux commémorations du 375<sup>e</sup> anniversaire de Montréal ?

- Très informé  Un peu informé  Pas du tout informé

### 6.4 Êtes-vous impliqué dans des initiatives citoyennes dans le quartier? Si oui, lesquelles ?

- Oui  Non

### 6.5 Aviez-vous des recommandations spécifiques pour l'amélioration du cadre de vie dans le Vieux-Montréal ?

### 6.6 Êtes-vous intéressé à participer à un groupe de discussion sur la qualité du cadre de vie des résidents du Vieux-Montréal ?

Si oui, indiquez vos coordonnées courriel et téléphone :

(Vos coordonnées ne seront pas associées à vos réponses au questionnaire)

Merci pour votre participation !

## ANNEXE D

Entretiens semi-dirigés auprès des résidents :

Formulaire de consentement, guide d'entretien, et questions et nœuds encodés



## FORMULAIRE D'INFORMATION ET DE CONSENTEMENT

### Entretiens semi-dirigés

« Habiter le Vieux-Montréal et ses anciens faubourgs »

Vous êtes invité(e) à participer à un projet de recherche qui vise à évaluer la place de la fonction résidentielle dans le développement et l'aménagement du Vieux-Montréal et des anciens faubourgs. Avant d'accepter de participer à ce projet, il est important de prendre le temps de lire et de bien comprendre les renseignements ci-dessous. S'il y a des mots ou des sections que vous ne comprenez pas, n'hésitez pas à poser des questions.

#### OBJECTIFS DU PROJET et FINANCEMENT :

*Le Vieux-Montréal et les anciens faubourgs sont en train de changer face à l'augmentation du nombre de touristes, d'événements et de résidents. Ce secteur unique à Montréal est confronté à mieux faire cohabiter la fonction résidentielle avec les fonctions touristique, commerciale, culturelle et les événements. Ainsi, comment améliorer la qualité du cadre de vie pour les résidents?*

**Votre avis est précieux pour le développement harmonieux de votre quartier!**

Vos réponses permettront de :

- Identifier les enjeux liés au développement de la fonction résidentielle dans le quartier
- Appréhender les habitudes de fréquentation et de consommation des résidents.
- Analyser les conflits de cohabitation entre la fonction résidentielle et les autres fonctions du quartier.

L'ensemble des réponses sera exploité de façon **strictement anonyme**.

Les résultats de ce questionnaire seront utilisés dans le cadre d'une recherche financée par le FRQSC (Fonds de recherche Québec Société et Culture).

Encore une fois, **votre participation est essentielle**, merci d'avance pour votre contribution !

**Priscilla Ananian**  
 Professeure en urbanisme et en études urbaines  
 École des sciences de la gestion  
 Université du Québec à Montréal  
[ananian.priscilla@uqam.ca](mailto:ananian.priscilla@uqam.ca)

**IDENTIFICATION COMPLÈTE:**

Chercheur(e) responsable du projet, directrice de recherche : Priscilla Ananian, professeure

Département, centre ou institut : Département d'études urbaines et touristiques

Adresse postale : case postale 8888, succursale centre-ville

Adresse courriel : [ananian.priscilla@uqam.ca](mailto:ananian.priscilla@uqam.ca)

Numéro de téléphone : 514 987 3000 Poste 1532

Membre(s) de l'équipe : Ariane Perras, Marie-Axelle Borde

**PROCÉDURE(S) OU TÂCHES DEMANDÉES AU PARTICIPANT:**

Votre participation consiste à parler de votre perception de l'évolution du secteur du Vieux-Montréal et de ses anciens faubourgs par rapport à la qualité du milieu de vie pour les résidents, à la densification résidentielle, au développement touristique et aux grands projets d'aménagement urbain.

L'entretien prendra environ une heure (1h) de votre temps. Afin de faciliter l'entretien, je vous poserai des questions générales et si nécessaire des questions complémentaires ou de clarification. L'entretien sera enregistré en audio afin de nous aider à faire le verbatim. Aucun extrait audio ne sera diffusé en aucun cas. Seul le responsable (et son délégué) aura accès à cet enregistrement.

**AVANTAGES et RISQUES POTENTIELS :**

Votre participation contribuera à l'avancement des connaissances pour une meilleure compréhension des enjeux et des modalités de cohabitation de la fonction résidentielle avec les autres fonctions et activités développées dans le Vieux-Montréal et les anciens faubourgs. Aucun risque ou inconvénient potentiels n'est à signaler concernant votre participation au projet.

**ANONYMAT ET CONFIDENTIALITÉ :**

Il est entendu que tous les renseignements recueillis lors de l'entretien sont confidentiels. Seuls les membres de l'équipe de recherche auront accès à vos réponses. Tout le matériel de recherche ainsi que votre formulaire de consentement seront conservés séparément en lieu sûr au bureau du chercheur responsable pour la durée totale du projet.

Afin de protéger votre identité et la confidentialité des données recueillies auprès de vous, vous serez toujours identifié(e) par un code alphanumérique. Ce code associé à votre nom ne sera connu que du chercheur responsable du projet (et de son délégué).

Les enregistrements audio numériques, audio visuels seront effacés au terme de cinq (5) ans. Votre formulaire d'information et de consentement sera conservé pour une période de cinq (5) ans avant d'être détruit.

**PARTICIPATION VOLONTAIRE et DROIT DE RETRAIT :**

Votre participation à ce projet est volontaire. Cela signifie que vous acceptez de participer au projet sans aucune contrainte ou pression extérieure, et que par ailleurs vous être libre de mettre fin à votre participation en tout temps au cours de cette recherche, sans préjudice de quelque nature que ce soit et sans avoir à vous justifier. Dans ce cas, et à moins d'une directive contraire de votre part, les documents vous concernant seront détruits.

Votre accord à participer implique également que vous acceptez que l'équipe de recherche puisse utiliser aux fins de la présente recherche (articles, mémoires et thèses des étudiants membres de l'équipe, conférences et communications scientifiques) les renseignements recueillis à la condition qu'aucune information permettant de vous identifier ne soit divulguée publiquement à moins d'un consentement explicite de votre part.

**COMPENSATION FINANCIÈRE ou AUTRE :**

Dans la mesure où la recherche a comme objectif avant tout d'améliorer les conditions de votre environnement résidentiel, aucune compensation financière n'est prévue.

**CLAUSE DE RESPONSABILITÉ :**

En acceptant de participer à ce projet, vous ne renoncez à aucun de vos droits ni ne libérez les chercheurs, le commanditaire ou les institutions impliquées de leurs obligations légales et professionnelles.

**RECHERCHES ULTÉRIEURES :**

Au terme du présent projet, nous aimerions conserver sur une période de deux (2) ans les données recueillies auprès de vous pour conduire d'autres projets de recherche. Les règles d'éthique du présent projet s'appliquent à cette conservation à long terme de vos données. Vous êtes libre de refuser cette utilisation secondaire.

- J'accepte que mes données puissent être utilisées pour des projets de recherche ultérieurs
- Je refuse que mes données puissent être utilisées pour des projets de recherche ultérieurs

**DES QUESTIONS SUR LE PROJET OU SUR VOS DROITS?**

Pour des questions additionnelles sur le projet, sur votre participation et sur vos droits en tant que participant de recherche, ou pour vous retirer du projet, vous pouvez communiquer avec :

Priscilla Ananian, professeure  
 École des sciences de la gestion – Université du Québec à Montréal  
 Numéro de téléphone : 514 987 3000 Poste 1532  
 Adresse courriel : [ananian.priscilla@uqam.ca](mailto:ananian.priscilla@uqam.ca)

Le Comité institutionnel d'éthique de la recherche avec des êtres humains de l'UQAM a approuvé le projet de recherche auquel vous allez participer. Pour des informations concernant les responsabilités de l'équipe de recherche sur le plan de l'éthique de la recherche avec des êtres humains ou pour formuler une plainte, vous pouvez contacter la présidence du Comité, par l'intermédiaire de son secrétariat au numéro (514) 987-3000 # 7753 ou par courriel à [CIEREH@UQAM.CA](mailto:CIEREH@UQAM.CA)

**REMERCIEMENTS :**

Votre collaboration est importante à la réalisation de notre projet et l'équipe de recherche tient à vous en remercier. Si vous souhaitez obtenir un résumé écrit des principaux résultats de cette recherche, veuillez ajouter vos coordonnées ci-dessous.

- Oui, je désire obtenir un résumé écrit des principaux résultats de cette recherche

Nom en lettres moulées : \_\_\_\_\_

Coordonnées électroniques \_\_\_\_\_  
 ou postales : \_\_\_\_\_

**SIGNATURES :****Cette section s'adresse au participant**

Par la présente :

- a) je reconnais avoir lu le présent formulaire d'information et de consentement;
- b) je consens volontairement à participer à ce projet de recherche;
- c) je comprends les objectifs du projet et ce que ma participation implique;
- d) je confirme avoir disposé de suffisamment de temps pour réfléchir à ma décision de participer;
- e) je reconnais aussi que le responsable du projet (ou son délégué) a répondu à mes questions de manière satisfaisante; et
- f) je comprends que ma participation à cette recherche est totalement volontaire et que je peux y mettre fin en tout temps, sans pénalité d'aucune forme ni justification à donner.

Signature du participant : \_\_\_\_\_

Nom en lettres moulées : \_\_\_\_\_

Date : \_\_\_\_\_

Coordonnées électroniques \_\_\_\_\_  
ou postales : \_\_\_\_\_

**Cette section s'adresse au chercheur responsable du projet ou son/sa délégué-e :**

Je (soussigné) déclare :

- a) avoir expliqué le but, la nature, les avantages, les risques du projet et autres dispositions du formulaire d'information et de consentement;
- b) avoir remis au participant un exemplaire du formulaire d'information et de consentement; et
- c) avoir répondu au meilleur de ma connaissance aux questions posées.

Signature du responsable  
/délégué : \_\_\_\_\_

Nom en lettres moulées : \_\_\_\_\_

Date : \_\_\_\_\_

## Guide d'entretien semi-dirigé Résidents

« Habiter le Vieux-Montréal et ses anciens faubourgs »

### PRÉSENTATION DE L'INTERVIEWEUR :

Bonjour, je m'appelle (**nom de l'interviewer**).

J'ai le mandat de réaliser cet entretien avec vous dans le cadre d'une recherche qui vise à évaluer la place de la fonction résidentielle et des résidents dans le développement et l'aménagement du Vieux-Montréal et de ses anciens faubourgs. L'**objectif** de l'entretien est de recueillir des données concernant votre perception de l'évolution du secteur.

La durée approximative de cet entretien est d'**une heure**. L'entretien sera **enregistré** pour des fins de retranscription et d'analyse. Notez que les notes, l'enregistrement et les retranscriptions seront conservées sous clé ou sur un serveur sécurisé par mot de passe accessible seulement aux membres de l'équipe de recherche.

Nous procéderons d'abord à la revue et la signature du formulaire de consentement qui vous a préalablement été fourni et dont vous garderez une copie signée.

**(Revue et signature du formulaire de consentement – 5 minutes)**

### Avant-propos (5 minutes)

Questions principales	Questions complémentaires
Avant de commencer, pouvez-vous m'expliquer en quelques mots <b>pourquoi vous avez accepté</b> de participer à l'étude, et quelles sont <b>vos attentes</b> par rapport aux retombées potentielles?	
Survol du parcours résidentiel : <i>(montrer une carte générale du territoire d'étude et ses environs immédiats)</i>  Depuis <b>combien de temps résidez-vous</b> dans le Vieux-Montréal ou ses anciens faubourgs?	Durée à votre adresse <b>actuelle</b> ? <i>(valider durée exacte et non intervalle)</i>  Durée à <b>une autre adresse</b> , et dans quel secteur?  ... (plusieurs s'il y a lieu)
Où habitez-vous <b>avant d'emménager</b> dans le Vieux-Montréal ou ses anciens faubourgs?	Autres quartiers urbains? banlieue? rural?...  Autre ville / région / province / pays?  Type de résidence? (unifamiliale, appartement, condos en hauteur?)
Pouvez-vous me décrire en quelques mots votre niveau <b>d'engagement citoyen</b> envers le quartier?	Confirmer le niveau d'engagement et le type/degré d'intensité, depuis quand, etc.

**MISE EN CONTEXTE POUR L'ENTRETIEN :**

Au cours de l'entretien, j'aimerais que nous abordions **les thèmes suivants** : la qualité du milieu de vie, les impacts et mesures d'atténuation des effets de la densification résidentielle, du développement touristique et événementiel et des grands projets d'aménagement pour mieux gérer les conflits de cohabitation et assurer par conséquent le développement harmonieux du quartier.

Au fil des questions, vous **penserez à comment ces trois thèmes ont une influence sur votre perception de la qualité du milieu de vie et vos habitudes** dans le quartier.

Notez qu'il vous sera **possible en fin d'entretien de compléter** votre contribution en ajoutant tout élément relatif à votre perception du quartier ou toute recommandation qui est importante pour vous et que vous n'aurez pas pu aborder dans les questions précédentes.

**Introduction. Qualité du milieu de vie  
(5 minutes)**

Questions principales	Questions complémentaires	Questions de clarification
<p>Pouvez-vous me parler de la <b>qualité du milieu de vie</b> dans le secteur du Vieux-Montréal, incluant le site patrimonial et les anciens faubourgs Québec et des Récollets ?</p> <p><i>(référer aux cartes au besoin)</i></p>	<p>Quels sont les <b>avantages</b> d'habiter le quartier?</p> <p>Quels sont les <b>désavantages</b> d'habiter le quartier?</p>	<p>Pouvez-vous m'en dire un peu plus ?</p>
<p>Habiter dans le Vieux-Montréal <b>répond-il aux attentes</b> que vous aviez en décidant d'y emménager?</p>	<p>Quelles étaient <b>vos raisons d'emménager</b> dans les quartiers?</p> <p>Aviez-vous <b>des attentes</b> particulières qui ont, ou n'ont pas, été rencontrées?</p>	<p>Pouvez-vous m'en dire un peu plus ?</p>

## Thème 1. Densification résidentielle et qualité du milieu de vie (20 minutes)

Questions principales	Questions complémentaires	Questions de clarification
Pouvez-vous me parler de votre perception des <b>effets</b> (positifs, négatifs, ou neutres) <b>de la construction de nouveaux condos et immeubles résidentiels et de l'augmentation du nombre de résidents</b> sur la qualité du milieu de vie pour les résidents?	Avez-vous remarqué <b>des changements</b> dans la situation <i>relativement au rythme et au type de développement résidentiel</i> au cours des dernières années?	Si oui, quels sont ces changements?  Pouvez-vous m'en dire davantage et donner des exemples ?
Croyez-vous que la construction de nouveaux condos et l'arrivée de nouveaux résidents <b>a eu ou pourrait avoir des effets</b> positifs ou négatifs <b>sur :</b>	Les <b>manques</b> présents dans le quartier?  Les <b>nuisances</b> présentes dans le quartier?  Les <b>conflits de cohabitation</b> présents dans le quartier?	Pouvez-vous me donner des exemples?  Ampleur et explication de ces enjeux?
En tant que résident, que faites-vous <b>pour pallier les effets négatifs</b> ?	<b>Pour profiter des effets positifs?</b>  <i>(engagement ou stratégies personnelles)</i>	Pouvez-vous me donner des exemples?
À votre connaissance, <b>de qui</b> ces nouveaux développements sont-ils <b>l'initiative</b> ?	<b>Comment</b> les acteurs que vous identifiez <b>interviennent-ils</b> ?  <b>Comment se fait le développement?</b>	
<b>Comment</b> les enjeux liés à l'augmentation de condos et de résidents <b>devraient-ils être gérés</b> ?	<b>Par qui devraient-ils être gérés?</b>	Pouvez-vous m'en dire davantage?  Avez-vous des recommandations ou pistes de solution à suggérer?

## Thème 2. Développement touristique et événementiel et qualité du milieu de vie (15 minutes)

Questions principales	Questions complémentaires	Questions de clarification
<p>Pouvez-vous me parler de votre perception des <b>effets</b> (positifs, négatifs, ou neutres) <b>du développement du tourisme et des événements et de l'augmentation de touristes</b> sur la qualité du milieu de vie pour les résidents?</p> <p><i>(idées : types de clientèle, de commerces, de population, de projets, la circulation)</i></p>	<p>Avez-vous remarqué <b>des changements</b> dans la situation <i>relativement au rythme et au type de développement touristique et événementiel</i> au cours des dernières années?</p>	<p>Si oui, quels sont ces changements?</p> <p>Pouvez-vous m'en dire davantage et donner des exemples?</p>
<p>Croyez-vous que le développement du tourisme et des événements <b>a eu ou pourrait avoir des effets</b> positifs ou négatifs <b>sur :</b></p>	<p>Les <b>manques</b> présents dans le quartier?</p> <p>Les <b>nuisances</b> présentes dans le quartier?</p> <p>Les <b>conflits de cohabitation</b> présents dans le quartier?</p>	<p>Pouvez-vous me donner des exemples?</p> <p>Ampleur et explication de ces enjeux?</p>
<p>En tant que résident, que faites-vous <b>pour pallier les effets négatifs</b>?</p>	<p><b>Pour profiter des effets positifs?</b></p> <p><i>(engagement ou stratégies personnelles)</i></p>	<p>Pouvez-vous me donner des exemples?</p>
<p>Dans quelle mesure sentez-vous que le développement touristique et événementiel actuel <b>vous correspond</b> en tant que résident?</p>	<p>Fréquentez-vous les événements et lieux touristiques du quartier?</p>	<p>Pourquoi?</p>
<p>À votre connaissance, <b>de qui</b> ces développements sont-ils <b>l'initiative</b>?</p>	<p><b>Comment</b> les acteurs que vous identifiez <b>interviennent-ils</b>?</p> <p><b>Comment se fait</b> le développement?</p>	
<p><b>Comment</b> les enjeux liés au développement du tourisme et des événements <b>devraient-ils être gérés</b>?</p>	<p><b>Par qui devraient-ils être gérés</b>?</p>	<p>Pouvez-vous m'en dire davantage ?</p> <p>Avez-vous des recommandations ou pistes de solution à suggérer?</p>

### Thème 3. Grands projets d'aménagement et qualité du milieu de vie (15 minutes)

Questions principales	Questions complémentaires	Questions de clarification
<p>Pouvez-vous me parler de votre perception des <b>effets</b> (positifs, négatifs, ou neutres) <b>des grands projets d'aménagement* en cours ou futurs</b> sur la qualité du milieu de vie pour les résidents?</p> <p>(*<i>ex</i> : projets d'aménagement concernant les espaces publics, les bâtiments publics, les voies publiques et les transports)</p>	<p>Avez-vous remarqué <b>des changements</b> dans la situation <i>relativement au rythme de développement et à l'approche de développement</i>, au cours des dernières années?</p> <p>Et par rapport à l'approche du 375<sup>e</sup> anniversaire de Montréal?</p>	<p>Si oui, quels sont ces changements?</p> <p>Pouvez-vous m'en dire un peu plus <b>quant aux stades</b> de l'élaboration du projet, durant le chantier et après que l'aménagement est réalisé?</p>
<p>Croyez-vous que les grands projets d'aménagement <b>ont eu ou pourraient avoir des effets</b> positifs ou négatifs sur :</p>	<p>Les <b>manques</b> présents dans le quartier?</p> <p>Les <b>nuisances</b> présentes dans le quartier?</p> <p>Les <b>conflits de cohabitation</b> présents dans le quartier?</p>	<p>Pouvez-vous me donner des exemples?</p> <p>Ampleur et explication de ces enjeux?</p>
<p>En tant que résident, que faites-vous <b>pour pallier les effets négatifs</b>?</p>	<p><b>Pour profiter des effets positifs?</b></p> <p>(<i>engagement ou stratégies personnelles</i>)</p>	<p>Pouvez-vous me donner des exemples?</p> <p><b>Avez-vous participé</b> à titre de résident au développement des plans et grands projets d'aménagement?</p>
<p>Dans quelle mesure sentez-vous que les grands projets d'aménagement qui sont prévus <b>vous correspondent</b> en tant que résident?</p>	<p>Selon vous, à qui s'adressent ces aménagements?</p>	<p>Pourquoi?</p>
<p>À votre connaissance, <b>de qui</b> ces grands projets sont-ils l'<b>initiative</b>?</p>	<p><b>Comment</b> les acteurs que vous identifiez <b>interviennent-ils</b>?</p> <p><b>Comment se fait</b> le développement?</p>	
<p><b>Comment</b> les enjeux liés aux grands projets d'aménagement <b>devraient-ils</b> être gérés?</p>	<p><b>Par qui devraient-ils</b> être gérés?</p>	<p>Pouvez-vous m'en dire davantage?</p> <p>Avez-vous des recommandations ou pistes de solution à suggérer?</p>

**Conclusion. Autres préoccupations  
(5 minutes)**

Questions principales	Questions complémentaires	Questions de clarification
Pour conclure, y a-t-il d'autres éléments relatifs à la <b>qualité du milieu de vie</b> dans le secteur du Vieux-Montréal que vous aimerez ajouter?	Avez-vous des recommandations de gestion à proposer?	Pouvez-vous me donner des exemples?
Avant de terminer, pouvez-vous me parler de <b>votre sentiment d'appartenance</b> par rapport au quartier?		

**SORTIE :**

- Merci !
- Retour sur la possibilité de recevoir un sommaire des résultats, comme mentionné dans le formulaire de consentement (peut changer d'idée).
- Laisser un flyer et rappeler les coordonnées.

Tableau D.1 Liste des questions d'entretien classées pour le palmarès des fréquences de citations portant sur chaque type d'espace ouvert

Questions d'entretien encodées		Croisement avec espaces ouverts urbains (nbre répondants)
Avant-propos	Raison pour participer et attentes	
	Durée à l'adresse actuelle	
	Durée à une autre adresse du Vieux-Montréal et ses faubourgs	
	Où habitez-vous avant	
	Engagement citoyen	
Introduction	Qualité de vie en général	
	Avantages d'habiter	
	Désavantages d'habiter	
	Raisons d'emménager	
	Respect des attentes	
Thème 1 - Densification résidentielle	Effets positifs	
	Effets négatifs	
	Effets neutres	
	Manques	
	Nuisances	
	Conflits d'usages	
	Changement (taux, rythme, façon)	
	De qui l'initiative	
	Comment acteurs interviennent	
	Comment enjeux devraient être gérés	
	Par qui devraient être gérés	
Autres recommandations		
Thème 2 - Développement touristique et événementiel	Effets positifs	
	Effets négatifs	
	Effets neutres	
	Manques	
	Nuisances	
	Conflits d'usages	
	Changement (taux, rythme, façon)	
	Vous correspond, vous fréquentez	
	De qui l'initiative	
	Comment acteurs interviennent	
	Comment enjeux devraient être gérés	
Par qui devraient être gérés		
Autres recommandations		

Questions d'entretien encodées		Croisement avec espaces ouverts urbains (nbre répondants)
Thème 3 - Grands projets d'aménagement	Effets positifs	
	Effets négatifs	
	Effets neutres	
	Manques	
	Nuisances	
	Conflits d'usages	
	Changement (taux, rythme, façon)	
	Participation au processus d'énonciation	
	Vous correspond, vous fréquentez	
	De qui l'initiative	
	Comment acteurs interviennent	
	Comment enjeux devraient être gérés	
	Par qui devraient être gérés	
	Autres recommandations	
Conclusion	Autres préoccupations particulières	
	Sentiment d'appartenance	

Tableau D.2 Liste des nœuds encodés à l'arbre thématique NVivo pour le projet maître

Arbre des nœuds thématiques encodés				Croisement avec espaces ouverts urbains (nbre répondants)	
1. Habiter	Conflits	Nuisances	Bruits et quiétude	20	
			Pollution de l'air et odeurs	5	
			Itinérance et squatteurs	12	
			Pollution lumineuse	2	
			Propreté et entretien des lieux	19	
			Trafic, congestion et affluence	20	
			Sécurité et insécurité	17	
	Tensions et Conflits de cohabitation	Entre UsageRs	19		
		UsagEs	20		
	Enjeux	Environnement résidentiel idéal	Raisons pour s'installer	20	
			Raisons pour quitter	9	
			Raisons pour s'engager	18	
			Satisfaction résidentielle	20	
		Promouvoir un milieu de vie complet de qualité	Manques à combler	20	
			Convivialité et vie de quartier	20	
			Développement harmonieux	20	
	Patrimoine, protection et mise en valeur	18			
	Façons d'habiter des résidents	Fréquentation des lieux et services	20		
		Mobilité des résidents	20		
		Rapport au travail et au logement	18		
Engagement et rapport au quartier		20			
Perspectives et solutions	20				
2. L'image du quartier	Cadre bâti et architecture			19	
	Le paysage du quartier	Les vues et belvédères	Fleuve	13	
			Ville	19	
	Le rapport à l'eau	Accès aux berges	14		
		Promenade	12		
	Les limites	Les portes d'entrée du Vieux-Montréal			8
		Les voies			3
		Les effets d'enclavement			15
		Interface à l'intérieur du quartier	Interface avec le site historique		19
			Interface avec le faubourg Québec		14
			Interface avec le faubourg des Récollets		16
		Interfaces avec les quartiers limitrophes	Interface avec le Vieux-Port		20
	Interface avec Griffintown		16		
Interface avec le Silo et la Pointe-du-Moulin			10		

Arbre thématique des nœuds encodés (NVivo)				Croisement avec espaces ouverts urbains (nbre répondants)	
			Interface avec le Centre-Ville	18	
			Interface avec les autres Quartiers Centraux	15	
			Connexion avec les autres quartiers de Montréal	13	
			Connexion avec les banlieues et l'île Ste-Hélène	15	
			Évasion hors de la ville	3	
3. L'identité et le caractère distinctif du quartier	Attractivité, destination et branding			20	
	Legs du 375e anniversaire			19	
	Lieux emblématiques			19	
	Authenticité et ambiances			19	
	Prestige et signes de statut			16	
	Comparaison à d'autres lieux et quartiers			19	
4. Temporalités	Conditions saisonnières	Été (et haute saison)		17	
		Hiver		17	
	Conditions horaire	Matin		9	
		Jour		8	
		Soir		13	
		Nuit		16	
		Jours de la semaine		6	
		Week-end		13	
		Autres périodes horaires spécifiques		17	
	Transformations au fil du temps			20	
5. Développement urbain durable	Équité	Les populations		16	
		Place du piéton	Accessibilité et accès universel	19	
	Place du vélo et Bixi		Place du piéton	Piétonnisation	7
			Trottoirs	4	
	Environnement	Place des motos		0	
		Place de l'automobile		20	
		Le stationnement		20	
		Place des véhicules lourds	Camions de livraison		3
			Machinerie municipale et de construction		8
			Autocars touristiques		2
		Place des calèches		6	

Arbre thématique des nœuds encodés (NVivo)				Croisement avec espaces ouverts urbains (nbre répondants)	
			Place du trafic ferroviaire	6	
			Taxis	2	
			Transport en commun	16	
		Conditions matérielles	Ensoleillement	3	
			Minéralisation	3	
			Verdissement et espaces verts	19	
			Construction durable	6	
	Viabilité économique, développement immobilier et urbain	Grands Projets		20	
		Les chantiers		20	
		Potentiels de nouvelles affaires et investissement		18	
		Potentiels de nouveaux développements	Développement du bâti	Aménagement des espaces publics	20
				Aménagement routier (infrastructure et transport)	20
			Terrains vacants	Développement résidentiel	20
				Bâtiments délabrés et locaux vacants	17
6. Caractère multifonctionnel	La fonction résidentielle	Abordabilité pour les résidents		15	
		Équipements et services de proximité		20	
		Programmation des bâtiments		18	
	La fonction commerciale	Offre commerciale dans le Vieux-Montréal		20	
		Offre commerciale dans les Quartiers limitrophes		19	
		Hôtellerie		10	
		Restaurants, bars et cafés		20	
		Affichage commercial		3	
		Terrasses		4	
				4	
	La fonction récréo-touristique	Récrotourisme		20	
		Événementiel et animation publique		20	
		Croisières, marina et bateaux de plaisance		10	
		Promenade dans le quartier et les lieux		17	
	La fonction culturelle	Arts vivants		4	
		Galeries d'art et design		3	
		Musées et Expos		9	
		Tournages cinématographiques		3	
	La fonction CULTuelle		0		
	La fonction administrative	Manifestations		1	
	La fonction d'affaires		11		

Arbre thématique des nœuds encodés (NVivo)			Croisement avec espaces ouverts urbains (nbre répondants)		
7. Gouvernance	Interventions de planification	Interventions de projet	18		
		Interventions de gestion	20		
	Planification collaborative	Comité de gestion et mise en oeuvre		17	
		Cadre réglementaire		20	
		Participation	Participation citoyenne	16	
			Plaintes et pressions citoyennes	18	
		Mesures de suivi et rétroaction		5	
	Problèmes de gouvernance			20	
	Parties prenantes citées	Table de Concertation du Vieux-Montréal (TCVM)		0	
		(ARVM) Association des résidents du Vieux-Montréal		6	
		(SDCVM) Société de développement commercial du Vieux-Montréal		7	
		Promoteurs immobiliers		20	
		Promoteurs et organisateurs d'événements		9	
		Instances gouvernementales	Provincial & MCC		11
			Ville de Montréal		20
			Arrondissement Ville-Marie		11
			Fédéral & Société de développement du Vieux-Port (SDVP)		13
		Forces policières & SPVM		13	
	Autres instances et groupes		20		
	8. Usagers	Résidents	Types de résident	Propriétaires	15
Locataires				8	
Membres de COOP et HLM				4	
Ménages			Personnes seules	3	
			Familles - Enfants	15	
			Ménages sans enfants	3	
Visiteurs		Aînés		6	
		Touristes		20	
		Excursionnistes		0	
Montréalais et banlieues immédiates		17			
Travailleurs			11		
Itinérants			12		

## RÉFÉRENCES

- Aalborg Plus 10. (2004). *Les engagements d'Aalborg : Inspiring futures*. Aalborg (Danemark) : Aalborg Commitments Secretariat.
- Abbasi, A., Alalouch, C. et Bramley, G. (2016). Open space quality in deprived urban areas: user perspective and use pattern. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 216(2016), 194-205.
- Amerigo, M. et Aragones, J.I. (1997). A Theoretical and Methodological Approach to the Study of Residential Satisfaction. *Journal of Environmental Psychology*, 17, 47-57.
- Ananian, P. (2017). Cinquante ans de développement de la fonction résidentielle dans le Vieux-Montréal et les anciens faubourgs : quelles leçons en tirer ? *Environnement Urbain / Urban Environment [En ligne]*, 12(2017). Récupéré de <http://journals.openedition.org/eue/2104>
- Ananian, P., Perras, A. et Borde, M.-A. (2016). *Rapport de l'enquête auprès des résidents du Vieux-Montréal et de ses anciens faubourgs. Version préliminaire*. Montréal (Canada) : UQÀM.
- Ananian, P., Perras, A. et Borde, M.-A. (2018). Living in Old Montreal: Resident's perceptions of urban and tourism development effects on local amenities. *The Canadian Geographer / Le Géographe Canadien*, 62(4), 535–550. doi : 10.1111/cag.12484
- Arino, M. (2007). *La subjectivité du chercheur en sciences humaines*. Paris (France) : L'Harmattan.
- Ascher, F. (1995). *Métapolis ou l'avenir des villes*. Paris (France) : éditions Odile Jacob.
- Association/Le Vieux-Port. (1979). *Stratégie de réaménagement pour le Vieux-Port de Montréal Un programme réalisable proposé par l'Association/Le Vieux-Port*. Montréal (Canada) : l'auteur.
- Balestra, C. et Sultan, J. (2013). *Home Sweet Home: The Determinants of Residential Satisfaction and its Relation with Well-Being*. (OECD Statistics Working Papers) (Vol. 2013/05). Paris (France) : OECD Publishing. Récupéré de <http://dx.doi.org/10.1787/5jzbcx0czc0x-en>

- Banzo, M. (2009). *L'espace ouvert pour une nouvelle urbanité*. (Dossier d'habilitation à diriger des recherches). Université Michel de Montaigne, Bordeaux 3, Bordeaux (France). Récupéré de <https://dial.uclouvain.be/pr/boreal/object/boreal:92230>.
- Barthes, R. (1989). Roland Barthes (1915-1980) : L'empire des signes. Dans Ansay, P. et Shoonbrodt, R. (dir.), *Penser la ville : Choix de textes philosophiques* (p. 423-424). Bruxelles (Belgique) : Archives d'architecture moderne.
- Béal, V. (2012). Urban governance, sustainability and environmental movements: post-democracy in French and British cities. *European urban and regional studies*, 19(4), 404-419.
- Beauchard, J. et Moncomble, F. (2013). *L'architecture du vide*. Rennes (France) : Presses universitaires de Rennes, Collection Essais.
- Beck, H. (2009). Linking the quality of public spaces to quality of life. *Journal of Place Management and Development*, 2(3), 240-248.
- Bélanger, H. et Cameron, S. (2016). L'expérience d'habiter dans ou autour du Quartier des spectacles de Montréal. *Lien social et Politiques*, 77(2016), 126-147. doi : 10.7202/1037905ar
- Berry-Chikhaoui, I. et al. (2014). La qualité environnementale au prisme de l'évaluation par les habitants : L'effet de quartz des disparités territoriales. *Méditerranée*, 123(2014), 89-105.
- Beveridge, C.E. (s.d.). *Mount Royal in the works of Frederick Law Olmsted*. Montréal (Canada) : Ville de Montréal.
- Bonaiuto, M., Aiello, A., Perugini, M., Bonnes, M. et Ercolani, A.P. (1999). Multidimensional Perception of Residential Environment Quality and Neighbourhood Attachment in the Urban Environment. *Journal of Environmental Psychology*, 19, 331-352.
- Bonaiuto, M., Fornara, F. et Bonnes, M. (2003). Indexes of Perceived Residential Environment Quality and Neighbourhood Attachment in Urban Environments: A Confirmation Study on the City of Rome. *Landscape and Urban Planning*, 65, 41-52.
- Bordeleau, D. (2003). *Gouvernance et construction territoriale. Le cas du Faubourg des Récollets de Montréal : du Carrefour des Arts et des Technologies à la Cité du Multimédia*. (Thèse de doctorat en sociologie). (Thèse de doctorat en sociologie). Université du Québec à Montréal, Montréal (Canada).
- Breheny, M. (1990). Book Review: High density cities - Cities are good for us by Sherlock, Harley. *RSA Journal*, 138(5414), 865-865.
- Breheny, M. (1992a). The Compact City: An Introduction. *Built environment*, 18(4), 240-246.
- Breheny, M. (1992b). *Sustainable Development and Urban Form*. Londres (Royaume-Uni) : Pion Limited.

- Breheny, M. (1996). Centristes, Decentrists and Compromisers: Views on the Future of Urban Form. Dans Jenks, M., Burton, E. et Williams, K. (dir.), *The Compact City : A Sustainable Urban Form?* (p. 13-35). Oxford (Royaume-Uni) : Taylor & Francis.
- Breheny, M. (1997). Urban compaction: feasible and acceptable? *Cities*, 14(4), 209-217.
- Brundtland, G.A. (1987). *Our Common Future*. Dans The World Commission on Environment and Development (dir.). Oxford (Royaume-Uni) : ONU. Récupéré de <http://www.un-documents.net/our-common-future.pdf>
- Bureau de projet Faubourg Québec. (1992). *Faubourg Québec — Créer un nouveau quartier unique : Sommaire du projet d'aménagement et de développement du Faubourg Québec*. Montréal (Canada) : Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM).
- Burgess, J., Harrison, C.M. et Limb, M. (1988). People, Parks and the Urban Green: A Study of Popular Meanings and Values for Open Spaces in the City. *Urban Studies*, 25(6), 455-473.
- Burton, E. (2000). The compact city: Just or just compact? A preliminary analysis. *Urban Studies*, 37(11), 1969-2006.
- Buys, L. et Miller, E. (2012). Residential Satisfaction in Inner Urban Higher-Density Brisbane, Australia: Role of Dwelling, Neighbours and Neighbourhood. *Journal of Environmental Planning and Management*, 55(3), 319-338.
- Calthorpe, P. (1994). *The Next American Metropolis: Ecology, Community and the American Dream*. New York (États-Unis) : Princeton Architectural Press.
- Camagni, R., Capello, R. et Nijkamp, P. (1998). Towards sustainable city policy: an economy-environment technology nexus. *Ecological economics*, 24(1), 103-118.
- Cardinal Hardy et Associés. (1995). *Projet de Quartier des Écluses — Mise à jour du programme de développement du Quartier des Écluses, Rapport final*. Montréal (Canada) : l'auteur.
- Cardinal Hardy et Associés et Rose, P. (1990). *Plan directeur d'aménagement — Vieux-Port de Montréal*. Montréal (Canada) : l'auteur.
- Cardinal Hardy Provencher Roy et Associés. (1999). *Cité du Multimédia*. Montréal (Canada) : l'auteur.
- Carmona, M. (2010). Contemporary Public Space, Part Two : Classification. *Journal of Urban Design*, 15(2), 157-173.
- Centre d'histoire de Montréal. (2016) *Le Faubourg à m'lasse ou vivre dans le bas de la ville*. Dans *Mémoires des Montréalais*. Récupéré de <https://ville.montreal.qc.ca/memoiresdesmontrealais/le-faubourg-mlasse-ou-vivre-dans-le-bas-de-la-ville>.

- Cha, J. (2008). La « place du paysage » : le dernier temps d'aménagement de la place publique à Montréal. Dans Jébrak, Y. et Julien, B. (dir.), *Les temps de l'espace public urbain : construction, transformation et utilisation* (p. 75-98). Québec (Canada) : Éditions MultiMondes, Collection Cahiers de l'Institut du patrimoine.
- Charles E. Goad Company (Goad). (1915). *Insurance plan of the City of Montreal, Quebec, Canada, Volume III [Carte]*. Dans Board, B. L., p.104-105. Montréal et Toronto (Canada) : Chas. E. Goad Co. Récupéré de <http://services.banq.qc.ca/sdx/cep/document.xsp?id=0003028627>
- Chiesura, A. (2004). The role of urban parks for the sustainable city. *Landscape and urban planning*, 68(1), 129-138.
- Choay, F. (1965). *L'urbanisme, utopies et réalités*. Paris (France) : Seuil.
- Choko, M.H., Colin, J.-P. et Germain, A. (1986). Le logement et les enjeux de la transformation de l'espace urbain : Montréal, 1940-1960. Première partie. *Urban History Review*, 15(2), 127-136.
- Choko, M.H., Colin, J.-P. et Germain, A. (1987). Le logement et les enjeux de la transformation de l'espace urbain : Montréal, 1940-1960. Deuxième partie. *Urban History Review*, 15(3), 243-253.
- CIAM. (1957). *La Charte d'Athènes*. Paris (France) : Les Éditions de Minuit.
- Cities, B. (2018) *The World's Best Cities 2018*. Récupéré de <https://www.bestcities.org/rankings/worlds-best-cities/>.
- Comité consultatif du Vieux-Port de Montréal. (1986). *Consultation publique du Comité consultatif du Vieux-Port de Montréal — Rapport final* (p. 28). Montréal (Canada) : l'auteur.
- Corboz, A. (2001). Le territoire comme palimpseste. Dans *Le Territoire comme palimpseste et autres essais* (p. 209-229). Paris (France) : Les éditions de l'imprimerie.
- Courcier, S. (2002). *De l'évaluation de l'effet structurant d'un projet urbain à l'analyse des congruences entre stratégies d'acteurs : le réaménagement du Vieux-Port de Montréal*. (Thèse de doctorat en Aménagement). Université de Montréal, Montréal (Canada).
- Crookston, M., Clarke, P. et Averley, J. (1996). The Compact City and the Quality of Life. Dans Jenks, M., Burton, E. et Williams, K. (dir.), *The Compact City : A Sustainable Urban Form?* (p. 134-142). Oxford (Royaume-Uni) : Taylor & Francis.
- Cullen, G. (1971). *The concise townscape*. Londres (Royaume-Uni) : London Architectural Press
- Da Cunha, A. et Kaiser, C. (2009). Densité, centralité et qualité urbaine : la notion d'intensité, outil pour une gestion adaptative des formes urbaines ? *Urbia*, 9, 13-56.

- Daniel Arbour et Associés. (2000). *Faubourg Québec : Mise à jour des paramètres d'urbanisme (rapport final)*. Montréal (Canada) : l'auteur.
- Daoust Lestage. (2017). *Plan directeur pour le territoire élargi du Vieux-Port de Montréal et Pointe-du-Moulin / Silo 5, Planifions son avenir*. Montréal (Canada) : Vieux-Port de Montréal.
- Declève, B. (2009). Du ménagement de la nature à la naturalisation de la ville. *Territoire(s) wallon(s) : Séminaire de l'Académie Louvain*, 2(Les espaces ouverts), 10-24.
- Declève, B., Ananian, P., Anaya, M. et Lescieux, A. (2009). *Densités bruxelloises et formes d'habiter Bruxelles*. Bruxelles, Belgique : Direction Etudes et Planification - Administration de l'Aménagement du territoire et du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.
- Dempsey, N. et Jenks, M. (2010). The Future of the Compact City. *Built environment*, 36(1), 116-121.
- Denef, J. (2011). *La fabrique de parcs intra-urbains contemporains : nouvelles formes de médiations urbanistiques et esthétique de l'ouverture*. (Thèse de doctorat en art de bâtir et urbanisme). Université catholique de Louvain, Bruxelles (Belgique). Récupéré de <https://dial.uclouvain.be/pr/boreal/object/boreal:92230>.
- Diener, E., Oishi, S. et Lucas, R.E. (2002). Subjective well-being: The science of happiness and life satisfaction. Dans Snyder, C. R. et Lopez, S. J. (dir.), *Handbook of Positive Psychology*. Oxford (Royaume-Uni) et New York (États-Unis) : Oxford University Press.
- Do, K.L. (2003). *Chapitre 2 : les cadres épistémologique, théorique et conceptuel; Chapitre 3 : Le cadre méthodologique*. (Thèse de doctorat en technologie de l'enseignement). Université Laval, Québec (Canada).
- Duany, A., Speck, J. et Lydon, M. (2010). *The Smart Growth Manual*. New York (États-Unis) : McGraw-Hill Education.
- Dufour, S., Fortin, D. et Hamel, J. (1991). *L'enquête de terrain en sciences sociales : L'approche monographique et les méthodes qualitatives*. Montréal (Canada) : Éditions Saint-Martin.
- Duguay, B. et Boulard, D. (2013, 12 novembre 2013). *Préoccupations des acteurs locaux du Vieux-Montréal [Vidéo]*. Montréal (Canada) Préoccupations des acteurs locaux du Vieux-Montréal [Vidéo] : Colloque de la SDC Vieux-Montréal. Récupéré de <https://www.youtube.com/watch?v=XTLHG9aBXc>
- Egger, S. (2006). Determining a sustainable city model. *Environmental modelling & software*, 21(9), 1235-1246.
- Elkin, T., McLaren, D. et Hillman, M. (1991). *Reviving the City: Towards Sustainable Urban Development*. Londres (Royaume-Uni) : Friends of the Earth.

- Emelianoff, C. (2007). La ville durable : l'hypothèse d'un tournant urbanistique en Europe. *L'Information géographique*, 71(3), 48-65.
- Éthier, G. (2015). *Architecture iconique : Les leçons de Toront*. Montréal (Canada) : Presses de l'Université du Québec, Collection Patrimoine urbain.
- Fainstein, S.S. (2012). Planning Theory and the City. Dans Fainstein, S. S. et Cambell, S. (dir.), *Readings in Planning Theory (3e édition)* (p. 159-175). Malden (Massachusetts, États-Unis) : Wiley-Blackwell.
- Feldman, J. (2002). Objectivité et subjectivité en science. Quelques aperçus. *Revue européenne des sciences sociales*, XL-124(2002), 85-130.
- Fijalkow, Y. (2002). *Sociologie de la ville*. Paris (France) : La Découverte, Collection Repères.
- Filion, P. et Bunting, T. (2015). Chapitre 1: Fundamentals of Cities. Dans Filion, P., Moos, M., Vinodrai, T. et Walker, R. (dir.), *Canadian Cities in Transition : Perspectives for an Urban Age* (p. 3-16). Don Mills (Canada) : Oxford University Press.
- Fishman, R. (1977). L'utopie urbaine au XXe siècle : Ebenezer Howard, Frank Lloyd Wright, Le Corbusier. Dans Bruxelles (Belgique) : Pierre Mardaga, Collections Architecture + recherches.
- Florida, R. (2002). *The rise of the creative class*. New York (États-Unis) : Basic books.
- Florida, R. (2005). *Cities and the creative class*. New York (États-Unis) : Rootledge.
- Florida, R. (2012) *Global Economic Power Index*. Récupéré de <https://www.citylab.com/topics/global-economic-power-index/>.
- Fortin, A. (2015). Politiques et imaginaire de la ville. Dans Meloche, J.-P. et Torres, J. (dir.), *Vivre en famille au cœur de la ville* (p. 75-90). Montréal (Canada) : Les Presses de l'Université de Montréal.
- Fourier, C. (1965). Charles Fourier : Le Phalanstère. Dans Choay, F. (dir.), *L'urbanisme, utopies et réalités* (p. 95-105). Paris (France) : Seuil.
- Francis, M. (2003). *Urban Open Space : Designing For User Needs*. Londres (Royaume Uni) : Island Press.
- Fried, M. et Gleicher, P. (1961). Some Sources of Residential Satisfaction in an Urban Slum. *Journal of the American Institute of Planners*, 27(4), 305-315.
- Galster, G.C. et Hesses, G.W. (1981). Residential Satisfaction: Compositional and Contextual Correlates. *Environment and Behavior*, 13(6), 735-758.
- Gehl, J. (2011). *Life Between Buildings: Using Public Space*. Washington (États-Unis) : Island Press.
- Germain, A. (2015). La famille contre la ville ou la ville contre la famille. Dans Meloche, J.-P. et Torres, J. (dir.), *Vivre en famille au cœur de la ville* (p. 37-52). Montréal (Canada) : Les Presses de l'Université de Montréal.

- Germain, A., Contin, M., Liégeois, L. et Radice, M. (2008). À propos du patrimoine urbain des communautés culturelles : nouveaux regards sur l'espace public. Dans Jébrak, Y. et Julien, B. (dir.), *Les temps de l'espace public urbain : construction, transformation et utilisation* (p. 123-143). Québec (Canada) : Éditions MultiMondes, Collection Cahiers de l'Institut du patrimoine.
- Ghorra-Gobin, C. (2011). Le New Urbanism, marqueur de fragmentation urbaine? Réflexions sur l'intentionnalité de nouvelles pratiques professionnelles et sur les représentations des résidents à l'heure du débat en faveur de la durabilité urbaine. *Cahiers de géographie du Québec*, 55(154), 75-88.
- Girard, M.-J., Bréart De Boisanger, F., Boisvert, I. et Vachon, M. (2015). Le chercheur et son expérience de la subjectivité : une sensibilité partagée. *Spécificités*, 8(2), 10-20. doi : 10.3917/spec.008.0010 *Cairn.info*. Récupéré de <https://www.cairn.info/revue-specificites-2015-2-page-10.htm>
- Gold, S.M. (1980). *Recreation Planning and Development*. New York (États-Unis) : McGraw-Hill.
- Google Earth Inc. (2002, 3 juin). © 2018 *DigitalGlobe*. [Image satellitaire]. Canada : Google Earth Pro.
- Google Earth Inc. (2004, 22 octobre). © 2018 *DigitalGlobe*. [Image satellitaire]. Canada : Google Earth Pro.
- Google Earth Inc. (2005, 20 juin). © 2018 *DigitalGlobe*. [Image satellitaire]. Canada : Google Earth Pro.
- Google Earth Inc. (2008, 21 septembre). © 2018 *DigitalGlobe*. [Image satellitaire]. Canada : Google Earth Pro.
- Google Earth Inc. (2012, 12 septembre). © 2018 *DigitalGlobe*. [Image satellitaire]. Canada : Google Earth Pro.
- Google Earth Inc. (2013, 17 septembre). © 2015 *DMTI Spatial Inc.*, [Image satellitaire]. Canada : Google Earth Pro.
- Google Earth Inc. (2014, 25 septembre). © 2018 *DigitalGlobe*. [Image satellitaire]. Canada : Google Earth Pro.
- Google Earth Inc. (2015, 26 octobre). © 2018 *DigitalGlobe*. [Image satellitaire]. Canada : Google Earth Pro.
- Google Earth Inc. (2016, 10 octobre). © 2018 *DigitalGlobe*. [Image satellitaire]. Canada : Google Earth Pro.
- Google Earth Inc. (2017, 19 mai). © 2015 *DMTI Spatial Inc.*, [Image satellitaire]. Canada : Google Earth Pro.
- Gordon, P. et Richardson, H.W. (1997). Are compact city a desirable planning goal? *Journal of the American Planning Association*, 63(1), 95-106.

- Gordon, P., Richardson, H.W. et Jun, M.-J. (1991). The Commuting Paradox Evidence from the Top Twenty. *Journal of the American Planning Association*, 57(4), 416-420.
- Gotham, K.F. (2005). Theorizing urban spectacles: Festivals, tourism and the transformation of urban space. *City*, 9(2), 225-246.
- Grenier, J.-F., Miller, M.R. et Moreau, A. (1983). *Revitalisation du Vieux-Montréal et rénovation résidentielle*. Montréal (Canada) : Recherche et Consultation urbaine Montréal Inc. (RCUM).
- Habermas, J. (1987). *Théorie de l'agir communicationnel*. Paris (France) : Fayard.
- Hall, E.T. (1971). *La Dimension cachée*. Paris (France) : Éditions du Seuil
- Hanna, D.B. (2007). *Griffintown : son histoire et son cadre bâti, Secteur de planification détaillée de Griffintown*. Montréal (Canada) : Ville de Montréal, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine.
- Haughton, G. (1997). Developing sustainable urban development models. *Cities*, 14(4), 189-195.
- Helliwell, J., Layard, R. et Sachs, J. (2017). *World Happiness Report 2017*. New York (États-Unis) : Sustainable Development Solutions Network. Récupéré de <http://worldhappiness.report/ed/2017/>
- Hidding, M.C. et Teunissen, A.T.J. (2002). Beyond fragmentation: new concepts for urban-rural development. *Landscape and urban planning*, 58, 297-308.
- Howard, E. (1898). *To-morrow : A Peaceful Path to Real Reform*. Londres (Royaume-Uni) : Swan Sonnenschein & Co. Ltd.
- Howard, E. (1965). Ebenezer Howard : La cité-jardin anglaise. Dans Choay, F. (dir.), *L'urbanisme, utopies et réalités* (p. 277-289). Paris (France) : Seuil.
- Jabareen, Y.R. (2006). Sustainable Urban Forms. *Journal of Planning Education and Research*, 26(1), 38-52. doi : 10.1177/0739456X05285119
- Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. New York (États-Unis) : Vintage Books Edition.
- Jébrak, Y. et Julien, B. (2008). *Les temps de l'espace public urbain : construction, transformation et utilisation*. Québec (Canada) : Éditions MultiMondes, Collection Cahiers de l'Institut du patrimoine.
- Jenks, M., Burton, E. et Williams, K. (1996). *The Compact City: A Sustainable Urban Form?* Oxford (Royaume-Uni) : Taylor & Francis.
- Jim, C.Y. et Chen, W.Y. (2010). External effects of neighbourhood parks and landscape elements on high-rise residential value. *Land Use Policy*, 27(2), 662-670.

- Julien, B. (2008). Entre la rue et le jardin : l'espace public dans le cité-jardin. Dans Jébrak, Y. et Julien, B. (dir.), *Les temps de l'espace public urbain : construction, transformation et utilisation* (p. 27-44). Québec (Canada) : Éditions MultiMondes, Collection Cahiers de l'Institut du patrimoine.
- Kahneman, D., Diener, E. et Schwarz, E. (1999). *Well-being the foundations of hedonic psychology*. New York (États-Unis) : Russell Sage Foundation.
- Kaplan, S. (1995). The Restorative Benefits of Nature: Toward an Integrative Framework. *Journal of Environmental Psychology*, 15, 169-182.
- Kostof, S. (1991). *The City Shaped: Urban Patterns and Meanings through History*. Boston (États-Unis) : Toronto Bulfinch Press.
- Krier, R. (1975). *L'espace de la ville : théorie et pratique*. Bruxelles (Belgique) : Archives d'architecture moderne.
- Labossière, A. (2012). *La mort du postmodernisme et l'émergence du néo-modernisme : essai d'interprétation des formes urbaines, notamment montréalaises*. (Mémoire de maîtrise en études urbaines). Institut national de la recherche scientifique (INRS), Montréal (Canada).
- Lacaze, J.-P. (2000). Urbanisme et pouvoir Dans PUF, É. (dir.), *Les méthodes d'urbanisme* (p. 9-24). Paris (France) : Éditions PUF.
- Lansing, J.B. et Marans, R.W. (1969). Evaluation of Neighborhood Quality. *Journal of the American Institute of Planners*, 35(3), 195-199.
- Lauzon, G. et Forget, M. (2004). *L'histoire du Vieux-Montréal à travers son patrimoine*. Québec (Canada) : Les publications du Québec.
- Le Corbusier. (1965). Le Corbusier : L'urbaniste roi. Dans Choay, F. (dir.), *L'urbanisme, utopies et réalités* (p. 233-249). Paris (France) : Seuil.
- Le Quartier des Écluses Inc. (1993). *Le projet de développement immobilier du « Quartier des Écluses » dans le contexte de la mise en valeur du faubourg des Récollets*. Montréal (Canada) : l'auteur.
- Le Sager, K. (1994). *Le Vieux-Montréal résidentiel : étude sur la viabilité et le potentiel de consolidation de la fonction résidentielle du Vieux-Montréal*. Montréal (Canada) : Ville de Montréal, SHDU.
- Lefebvre, H. ([1974] 2000). *La production de l'espace (4e ed.)*. Paris : Anthropos.
- Lévesque, C. (2016, 19 septembre). Travaux d'expansion du musée Pointe-à-Callière : au point mort depuis cinq ans. *Le Journal de Montréal*. Récupéré de <http://www.journaldemontreal.com/2016/09/19/travaux-dexpansion-du-musee-pointe-a-calliere-au-point-mort-depuis-cinq-ans>
- Lévesque, L. (2008). La place publique comme constellation interstitielle : parcours historique et expérimentations. Dans Jébrak, Y. et Julien, B. (dir.), *Les temps de l'espace public urbain : construction, transformation et utilisation* (p. 141-169). Québec (Canada) : Éditions MultiMondes, Collection Cahiers de l'Institut du patrimoine.

- Lévy, J. (2008). *Échelles de l'habiter*. Paris (France) : PUCA.
- Luginbühl, Y. (2001). *La demande sociale de paysage*. Dans paysage, C. n. d. (dir.). (Séance inaugurale du 28 mai 2001). Paris (France) : Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement. Récupéré de <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/014000726/index.shtml>
- Lynch, K. (1960). *The Image of the City*. Cambridge (États-Unis) : The MIT Press.
- Lynch, K. (1981). *Good city form*. Cambridge (États-Unis) : MIT Press.
- Magnaghi, A. (2000). *Le projet local*. Liège (Belgique) : Mardaga.
- Maltais, A. (2009). *Repeupler le centre-ville : le réaménagement des faubourgs du Vieux-Montréal entre intentions et interventions*. (Mémoire). Université de Montréal, Montréal. Maîtrise en Urbanisme.
- Maltais, A. (2010). Le repeuplement des faubourgs du Vieux-Montréal : le difficile conciliation entre intentions urbanistiques et intérêts privés dans un grand projet urbain. Le marché fait-il la ville? Ecole thématique d'Aussois 2010 (p. 8). Aussois (France).
- Marans, R.W. (2003). Understanding environmental quality through quality of life studies: the 2001 DAS and its use of subjective and objective indicators. *Landscape and urban planning*, 65(1), 73-83.
- Marans, R.W. (2015). Quality of urban life & environmental sustainability studies: Future linkage opportunities. *Habitat International*, 45(2015), 47-52.
- Marans, R.W. et Stimson, R.J. (2011). Chapter 1: An Overview of Quality of Urban Life. Dans Marans, R. W. et Stimson, R. J. (dir.), *Investigating Quality of Urban Life: Theory, Methods, and Empirical Research* (p. 1-29). Berlin et Heidelberg (Allemagne) : Springer.
- Maslow, A. (1970). *Motivation and Personality*. New York (États-Unis) : Harper and Row.
- Mathieu, N. et Guermond, Y. (2011). *La ville durable, du politique au scientifique*. Versailles : Editions Quæ.
- McCrea, R., Marans, R.W., Stimson, R.J. et Western, J. (2011). Chapter 3: Subjective Measurement of Quality of Life Using Primary Data Collection and the Analysis of Survey Data. Dans Marans, R. W. et Stimson, R. J. (dir.), *Investigating Quality of Urban Life : Theory, Methods, and Empirical Research* (p. 55-75). Berlin et Heidelberg (Allemagne) : Springer.
- Meloche, J.-P. et Torres, J. (2015). *Vivre en famille au cœur de la ville*. Montréal (Canada) : Les Presses de l'Université de Montréal.
- Mercer. (2017). *Quality of Living Rankings*. Récupéré de <https://www.imercer.com/content/mobility/quality-of-living-city-rankings.html>

- Mercklé, P. (2004). Utopie ou « science sociale » ? Réceptions de l'œuvre de Charles Fourier au XIXe siècle. *Archives européennes de sociologie / European Journal of Sociology*, XLV(1), 1-26. Récupéré de [http://socio.ens-lyon.fr/merckle/merckle\\_textes\\_2004\\_utopie.pdf](http://socio.ens-lyon.fr/merckle/merckle_textes_2004_utopie.pdf)
- Mohapatra, B. (2016). *Community Management of Urban Open Spaces in Developing Economies*. Bingley (Royaume-Uni) : Emerald Group Publishing Limited.
- MoneySense. (2017) *Canada's Best Places to Live 2017*. Récupéré de <http://www.moneysense.ca/canadas-best-places-to-live-create-your-own-ranking/>.
- Morisset, L.K. (2009). Le caractère cyclique de la patrimonialisation. Dans *Des régimes d'authenticité : Essai sur la mémoire patrimoniale* (p. 23-32). Rennes (France) : Presses universitaires de Rennes.
- Murdie, R.A., Rhyne, D. et Bates, J. (1992). *Modélisation des indicateurs sur la qualité de vie au Canada : étude de faisabilité*. Toronto (Canada) : Centre d'études prospectives sur l'habitation et le cadre de vie, Institute for Social Research, Université de York.
- Németh, J. et Schmidt, S. (2011). The Privatization of Public Space: Modeling and Measuring Publicness. *Environment and planning B, Planning and design*, 38(1), 5-23.
- Neuman, M. (2005). The Compact City Fallacy. *Journal of planning education and research*, 25(1), 11-26.
- Newman, O. (1972). *Defensible Space: People and Design in the Violent City*.
- Newman, P.W.G. (1999). Sustainability and cities: extending the metabolism model. *Landscape and urban planning*, 44(4), 219-226.
- Newman, P.W.G. et Hogan, T. (1981). A Review of urban density models: Toward a resolution of the conflict between populace and planner. *Human Ecology*, 9(3), 269-303.
- Newman, P.W.G. et Kenworthy, J.R. (1989). Gasoline Consumption and Cities: A comparison of U.S. Cities with a Global Survey. *American Planning Association. Journal of the American Planning Association*, 55(1), 24.
- Pacione, M. (1990). *Urban problems an applied urban analysis*. Londres (Royaume-Uni) : Routledge.
- Pacione, M. (2003). Urban environmental quality and human wellbeing—a social geographical perspective. *Landscape and urban planning*, 65(1), 19-30.
- Parcs Canada. (2018) *Répertoire des lieux patrimoniaux du Canada : Lieu historique national du Canada du Séminaire-de-Saint Sulpice-et-Son-Jardin*. Récupéré de <http://www.historicplaces.ca/fr/rep-reg/place-lieu.aspx?id=17381>.
- Park, R.E., Burgess, E.W. et McKenzie, R.D. (1925 [1967]). *Chicago* (États-Unis) : Chicago University of Chicago Press.

- Poitras, C. (2002). La Cité du Multimédia à Montréal : fabriquer l'image d'un nouveau quartier. Dans Sénécal, G., Malézieux, J. et Manzagol, C. (dir.), *Grands projets urbains et requalification* (p. 143-170). Québec (Canada) : Presses de l'Université du Québec.
- Quartier international de Montréal et Ville de Montréal. (1999). *Le Quartier international : Programme particulier d'urbanisme*. Montréal (Canada) : Ville de Montréal.
- Racine, F. (2014). *Guide d'analyse et de conception des formes et des espaces urbains*. Montréal (Canada) : Département d'études urbaines et touristique, École des sciences de la gestion, UQÀM.
- Rimbert, S. (1973). *Les paysages urbains*. Paris (France) : A. Colin
- Roseland, M. (1997). Dimensions of the eco-city. *Cities*, 14(4), 197-202.
- Sabourin, P. (2009). Chapitre 16 : L'analyse de contenu. Dans Gauthier, B. (dir.), *Recherche sociale : de la problématique à la collecte des données (5e éd.)* (p. 415-444). Québec (Canada) : Presses de l'Université du Québec.
- Sandalack, B.A. et Alaniz Uribe, F.G. (2010). Open Space Typology as a Framework for the Public Realm. Dans Barelkowski, R. (dir.), *The Faces of Urbanized Space* (p. 47-86). Poznan (Pologne) : Exemplum, Architectural Volumes.
- Savoie-Zajc, L. (2009). Chapitre 12 : L'entrevue semi-dirigée. Dans Gauthier, B. (dir.), *Recherche sociale : de la problématique à la collecte des données (5e éd.)* (p. 293-316). Québec (Canada) : Presses de l'Université du Québec.
- Schmidt, S., Németh, J. et Botsford, E. (2011). The evolution of privately owned public spaces in New York City. *Urban Design International*, 16(4), 270-284.
- Schroeder, H.W. (1991). Preferences and meaning of arboretum landscapes: combining quantitative and qualitative data. *Journal of Environmental Psychology*, 11, 231-248.
- Schwartzwald, R., Cha, J. et Harel, S. (2011). *Densité, intensité, tensions : l'urbanité montréalaise en question*. West-Brome (Canada) : Éditions de l'Atelier.
- Sénécal, G., Collin, J.-P., Hamel, P.J. et Huot, S. (2008). Aspects et mesure de la qualité de vie : évolution et renouvellement des tableaux de bord métropolitains. *Revue Interventions économiques [En ligne]*, 37, 1-16.
- Sénécal, G. et Hamel, P.J. (2001). Ville compacte et qualité de vie : discussions autour de l'approche canadienne des indicateurs de durabilité. *Canadian Geographer/Le Géographe Canadien*, 45(2), 306-318.
- Sénécal, G., Hamel, P.J. et Vachon, N. (2005). Forme urbaine, qualité de vie, environnements naturels et construits. *Cahiers de géographie du Québec*, 49(136), 19-43.
- Sennett, R. (1992). *La Ville à vue d'œil*. Paris (France) : Pion.

- Shafer, C.S., Lee, B.K. et Turner, S. (2000). A tale of three greenway trails: user perceptions related to quality of life. *Landscape and urban planning*, 49(3), 163-178.
- Sherlock, H. (1990). *Cities are good for us*. Londres (Royaume-Uni) : Transport.
- Simmel, G. (1989 [1903]). Les grandes villes et la vie de l'esprit. Dans *Philosophie de la modernité : La femme, la ville, l'individualisme* (p. 233-252). Paris (France) : Payot.
- Sitte, C. (1889 [1990]). *L'art de bâtir les villes, l'urbanisme selon ses fondements artistiques*. Paris (France) : Livre et communication.
- Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM). (1989). *Le Faubourg Québec : un plan d'aménagement rigoureux, une démarche ouverte*. Montréal (Canada) : l'auteur.
- Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM). (1993). *Le Faubourg Québec : sur un site unique à Montréal*. Montréal (Canada) : l'auteur.
- Société de développement de Montréal (SDM). (2000). *Le Faubourg Québec : étude des rues et ruelles*. Montréal (Canada) : l'auteur.
- Société du Havre de Montréal (SHM). (2005). *L'autoroute Bonaventure, Vision 2025 : Synthèse des études du projet de réaménagement — octobre 2005*. Montréal (Canada) : l'auteur Récupéré de <http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P42/3b3.pdf>.
- St-Cyr Tribble, D. et Saintonge, L. (1999). Réalité, subjectivité et crédibilité en recherche qualitative : quelques questionnements. *Recherches qualitatives*, 20(1999), 113-125.
- Stamm, C. (2015). Si la transition écologique avait lieu... Une prospective sociologique pour élargir la discussion sur la responsabilité des entreprises. *Revue de l'Organisation Responsable*, 10(2), 75-87.
- Stanley, B.W., Stark, B.L., Johnston, K.L. et Smith, M.E. (2012). Urban open spaces in historical perspective: A transdisciplinary typology and analysis. *Urban Geography*, 33(8), 1089-1117.
- Statistique Canada. (1997). *Profil du recensement, Recensement de 1996*. Ottawa (Canada) : Computing in the Humanities and Social Sciences (CHAS), Canadian Census Analyser, Faculty of Art & Sciences, Université de Toronto Récupéré de <http://dc1.chass.utoronto.ca/census/index.html>.
- Statistique Canada. (2012a). *Profil de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM), 2011 — Catalogue no. 98-316-XWF*. Ottawa (Canada) : l'auteur Récupéré de <http://www12.statcan.gc.ca/nhs-enm/2011/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>.

- Statistique Canada. (2012b). *Profil du recensement, Recensement de 2011 — Catalogue no. 98-316-XWE*. Ottawa (Canada) : l'auteur Récupéré de <http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2011/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>.
- Statistique Canada. (2017). *Profil du recensement, Recensement de 2016 — Catalogue no. 98-316-X2016001*. Ottawa (Canada) : l'auteur Récupéré de <http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>.
- Tankel, S. (1963). The importance of open spaces in the urban pattern. Dans Wingo, L. J. (dir.), *Cities and Spaces: The future use of urban spaces* (p. 57-71). Baltimore (États-Unis) : Hopkins.
- Theys, J. et Emelianoff, C. (2001). Les contradictions de la ville durable. [The Contradictions of the Sustainable City]. *Le Débat*, 113(1), 122-135. doi : 10.3917/deba.113.0122 Cairn.info.
- Thiberge, C. (2002). *La ville en creux*. Paris (France) : Éditions du Linteau.
- Thomas, L. et Cousins, W. (1996a). The Compact City: A Successful, Desirable, and Achievable Urban Form? Dans Jenks, M., Burton, E. et Williams, K. (dir.), *The Compact City : A Sustainable Urban Form?* (p. 53-65). Oxford (Royaume-Uni) : Taylor & Francis.
- Thomas, L. et Cousins, W. (1996b). A New Compact City Form: Concepts in Practice. Dans Jenks, M., Burton, E. et Williams, K. (dir.), *The Compact City : A Sustainable Urban Form?* (p. 328-338). Oxford (Royaume-Uni) : Taylor & Francis.
- Tjalhgii, S.P. (1995). *Ecopolis: Strategies for Ecologically Sound Urban Development*. Leiden (Pays-Bas) : Backhuys Publishers.
- Tjalhgii, S.P. (2000). Ecology on the edge: Landscape and ecology between town and country. *Landscape and Urban Planning*, 48, 103-119.
- Ulrich, R.S. (1981). Natural Versus Urban Scenes: "Some Psychophysiological Effects". *Environment and behavior*, 13(5), 523-556.
- Ulrich, R.S. (1984). View through a Window May Influence Recovery from Surgery. *Science*, 224(4647), 420-421.
- UN Habitat. (1976). *The Vancouver Declaration On Human Settlements*. Vancouver (Canada) : United Nations Conference on Human Settlements.
- Underwriters' Survey Bureau. (1926). *Insurance plan of the city of Montreal, Quebec, Canada, volume III [Carte]*. p.104-105. Montréal et Toronto (Canada) : Underwriters' Survey Bureau Limited. Récupéré de <http://services.banq.qc.ca/sdx/cep/document.xsp?id=0000179183>
- van Kamp, I. et al. (2003). Urban environmental quality and human well-being: Towards a conceptual framework and demarcation of concepts. *Landscape and urban planning*, 65(1), 5-18.

- Vanbutsele, S. et Declève, B. (2015). La lisière des espaces ouverts : support de densification qualitative des métropoles. *Vertigo — la revue électronique en sciences de l'environnement [En ligne], Débats et Perspectives*. doi : 10.4000/vertigo.15700 Récupéré de <http://journals.openedition.org/vertigo/15700>
- Veenhoven, R. (1996). Happy Life-Expectancy: A Comprehensive Measure of Quality-of-Life In Nations. *Social Indicators Research*, 39(1), 1-58.
- Ville de Montréal. (1988). *Énoncé d'orientations sur l'aménagement de l'arrondissement Centre*. Montréal (Canada) : l'auteur.
- Ville de Montréal. (1992). *Réussir Montréal — Les orientations et les stratégies du Plan d'urbanisme de Montréal* Montréal (Canada) : l'auteur.
- Ville de Montréal. (2015) *Vieux-Montréal, Site patrimonial*. Récupéré de <http://www.vieux.montreal.qc.ca>.
- Ville de Montréal. (2016a). *Évolution historique du territoire du centre-ville de Montréal*. Montréal (Canada) : Ville de Montréal, Arrondissement Ville-Marie.
- Ville de Montréal. (2016b). *Montréal durable 2016-2020 : Ensemble pour une métropole durable*. Montréal (Canada) : Ville de Montréal.
- Ville de Montréal. (2016c) *Stratégie centre-ville : Soutenir l'élan, document de consultation 2016*. Récupéré de [www.ville.montreal.qc.ca/strategiecentre-ville](http://www.ville.montreal.qc.ca/strategiecentre-ville).
- Ville de Montréal. (2017a) *Plan d'action de la Stratégie centre-ville : Soutenir l'élan*. Récupéré de [www.ville.montreal.qc.ca/strategiecentre-ville](http://www.ville.montreal.qc.ca/strategiecentre-ville).
- Ville de Montréal. (2017b) *Portait des données ouvertes : Cartographie de base*. Récupéré de <http://donnees.ville.montreal.qc.ca/dataset/cartographie-de-base>.
- Ville de Montréal. (2017c). *Rôle d'évaluation foncière 2017*. Montréal (Canada) : l'auteur.
- Ville de Montréal. (2017d) *Vive 375e — Legs*. Récupéré de <http://ville.montreal.qc.ca/375/legs>.
- Ville de Montréal et Ministère de la Culture et des Communications (MCC). (1995). *Entente sur le développement culturel de Montréal — Projets et programmes 1995-1999*. Montréal (Canada) : les auteurs.
- Ville de Montréal. Direction de la culture et du patrimoine. Division du patrimoine. (2013). *Plan de protection et de mise en valeur du Vieux-Montréal*. Montréal (Canada) : l'auteur.
- Ville de Montréal. Service d'urbanisme. (1948). *Une autostrade est-ouest*. Montréal (Canada) : l'auteur.

- Ville de Montréal. Service d'urbanisme. Division de l'aménagement urbain. (1965a). *Plan directeur du Vieux-Montréal. Première partie : zonage, circulation, stationnement et autres propositions particulières*. Montréal (Canada) : l'auteur.
- Ville de Montréal. Service d'urbanisme. Division de l'aménagement urbain. (1965b). *Plan directeur du Vieux-Montréal. Deuxième partie : les projets*. Montréal (Canada) : l'auteur.
- Ville de Montréal. Service de l'habitation et du développement urbain. (1990). *Politique d'habitation — Habiter Montréal* Montréal (Canada) : l'auteur.
- Ville de Montréal. Service de l'urbanisme. (1996). *Orientation de développement pour le Vieux-Montréal (1995-2005)*. Montréal (Canada) : l'auteur.
- Ville de Montréal. Service de l'urbanisme. (1998). *Plan d'action du Vieux-Montréal* Montréal (Canada) : l'auteur.
- Walker, S.E. et Duffield, B.S. (1983). Urban parks and open spaces: an overview. *Landscape Research*, 8(2), 2-12.
- Walters, D. et Brown, L. (2004). Traditional Urbanism: New Urbanism and Smart Growth. Dans *Design first: Design based Planning for Communities* (p. 53-73). New York (États-Unis) : Routledge.
- Walzer, M. (1986). Public Space: Pleasures and Costs of Urbanity. *Dissent*, 33(4), 470-475.
- Ward Thompson, C. (2002). Urban open space in the 21st century. *Landscape and urban planning*, 60(2), 59-72.
- Welbank, M. (1996). The Search for a Sustainable Urban Form. Dans Jenks, M., Burton, E. et Williams, K. (dir.), *The Compact City : A Sustainable Urban Form?* (p. 74-82). Oxford (Royaume-Uni) : Taylor & Francis.
- Whyte, W.H. (1980). *The social life of small urban spaces*. Washington (États-Unis) : The Conservation Foundation.
- Williams, K. (2010). Adapting to Climate Change in the Compact City: The Suburban Challenge. *Built environment*, 36(1), 105-115.
- Williams, K., Burton, E. et Jenks, M. (1996). Achieving the Compact City through Intensification: An Acceptable Option? Dans Jenks, M., Burton, E. et Williams, K. (dir.), *The Compact City : A Sustainable Urban Form?* (p. 83-96). Oxford (Royaume-Uni) : Taylor & Francis.
- Woolley, H.E. (2003). *Urban Open Spaces*. Londres (Royaume-Uni) : Spon Press.
- Wright, F.L. (1965). Frank Lloyd Wright : Broadacre. Dans Choay, F. (dir.), *L'urbanisme, utopies et réalités* (p. 297-311). Paris (France) : Seuil.
- Yanarella, E.J. et Levine, R.S. (1992). The Compact City: The Sustainable Cities Manifesto: Pretext, Text and Post-Text. *Built environment*, 18(4), 301-313.