

# TRIBUNES URBAINES

*vr*m<sup>.ca</sup>

ENGAGER LE DIALOGUE,  
COMPRENDRE LES ENJEUX





# MOT DE BIENVENUE

*villes régions monde*





# MISE EN SITUATION

Les Tribunes urbaines, mises de l'avant par le GIRBa de l'Université Laval avec le soutien du réseau provincial Villes Régions Monde (VRM), constituent une nouvelle *plate-forme pour engager le dialogue autour d'approches ou de projets urbains qui ne font pas consensus et vérifier dans quelle mesure une meilleure compréhension des enjeux en cause, éclairée par des données de recherche en aménagement, peut contribuer à rapprocher des positions divergentes*. Le public est invité à venir entendre les porte-paroles de différentes positions autour de projets urbains suscitant des débats, et à exprimer son degré d'accord, en direct et par télévotant, avant et après l'exposé des enjeux en cause et de connaissances scientifiques. Outre le grand public, les participants ciblés sont des associations de citoyens et autres groupes d'intérêt, des élus municipaux et leurs représentants, des promoteurs privés et publics et des chercheurs universitaires. Cette formule, pensée comme un événement récurrent à tenir dans d'autres municipalités, vise à enrichir la base de connaissances à partir de laquelle les jugements sont formulés et, ultimement à servir de tremplin pour identifier des avenues de conciliation entre les décideurs, les milieux de la pratique et la population.



# MISE EN SITUATION

La formule est simple. Lors d'un rassemblement public ouvert à tous, on rapporte des annonces politiques sur des sujets d'aménagement ainsi que les controverses qui leur sont associées. La position de différents groupes ou associations est ensuite exposée par leur porte-parole respectif, à la suite de quoi des chercheurs universitaires présentent des connaissances scientifiques susceptibles d'éclairer le débat en cause. Des télévotants permettent la rétroaction instantanée du public, assurant l'anonymat des opinions tout en encourageant la participation.

Pour cette première édition, deux sujets d'actualité en politique municipale ont été retenus sur la base des débats qu'ils suscitent, soit d'une part, la densification des secteurs de bungalows, plus spécifiquement par l'ajout d'un 2<sup>e</sup> logement ou leur remplacement par des maisons de ville ou duplex, et d'autre part, la relocalisation du Marché du Vieux-Port à ExpoCité. La question posée aux citoyens pour chacun d'eux calque la manière dont elle pourrait être formulée dans le cadre d'un référendum municipal :

- 1) Êtes-vous pour ou contre la densification douce des secteurs de bungalows ?
- 2) Êtes-vous pour ou contre la relocalisation du Marché du Vieux-Port à ExpoCité ?



# MISE EN SITUATION

Autour de chaque thème, trois intervenants viendront présenter la position respective du groupe ou de l'organisation qu'ils représentent. Le public réagira en direct avec un télévotateur pour exprimer son opinion sur la question, avant et après les interventions. Dans un deuxième temps, trois chercheurs universitaires viendront exposer des connaissances scientifiques susceptibles d'éclairer les enjeux en cause. Un troisième vote sur la question permettra de mesurer l'efficacité de l'exposition à ces connaissances objectives pour évaluer l'opinion publique.

Près de 150 télévotateurs seront mis à la disposition des participants pour s'exprimer à trois reprises sur chaque projet pendant la soirée. Leur code postal et la localisation de leur lieu de travail seront demandés pour apprécier la composition de l'auditoire.

# DÉROULEMENT DE LA SOIRÉE

## TRIBUNE 1 / POUR OU CONTRE LA DENSIFICATION DOUCE DES SECTEURS DE BUNGALOWS?

Contexte

1<sup>er</sup> télévote

Intervenants citoyens

2<sup>e</sup> télévote

Chercheurs

3<sup>e</sup> télévote



# DÉROULEMENT DE LA SOIRÉE

**TRIBUNE 1 /**  
**POUR OU CONTRE LA DENSIFICATION DOUCE DES SECTEURS DE BUNGALOWS?**

PAUSE

**TRIBUNE 2 /**  
**POUR OU CONTRE LA RELOCALISATION DU MARCHÉ DU VIEUX-PORT À EXPOCITÉ?**

Contexte

1<sup>er</sup> télévote

Intervenants citoyens

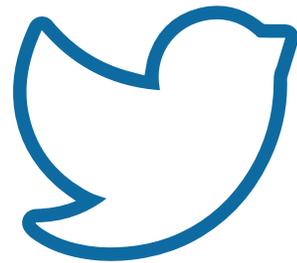
2<sup>e</sup> télévote

Chercheurs

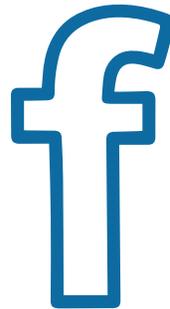
3<sup>e</sup> télévote



# DÉROULEMENT DE LA SOIRÉE



#tribunesVRM



Groupe  
Interdisciplinaire  
de Recherche sur  
les Banlieues  
(GIRBa)



# COMMENT « TÉLÉVOTER » ?

A. JE SUIS POUR...

B. JE SUIS CONTRE...

C. JE SUIS INDÉCIS.



ÊTES-VOUS POUR <sup>OU</sup> CONTRE  
L'UTILISATION DU TÉLÉVOTEUR POUR FAIRE PART  
DE VOTRE OPINION SUR 2 PROJETS URBAINS  
D'ACTUALITÉ?

- A. JE SUIS POUR...
- B. JE SUIS CONTRE...
- C. JE SUIS INDÉCIS.



# ÉRICK RIVARD

Architecte associé  
+ designer urbain  
Groupe A/annexe U

Animateur de Faire la ville



**groupe /A annexe \U**

architectes  
designers urbains  
urbaniste

architectes  
designers urbains  
urbaniste



# LA DENSIFICATION DOUCE DES SECTEURS DE BUNGALOWS

1



# Densification des secteurs de bungalows: quelques jalons

Avril 2014

La démolition et le remplacement de bungalows inquiètent

ma.PRESSE DÉCOUVREZ MA PRESSE

Publié le 13 avril 2014 à 05h00 | Mis à jour le 13 avril 2014 à 05h00

## Densification à Sillery: des promoteurs «gourmands»



ICI RADIO-CANADA  .ca + NOS CHAÎNES

## Pétition contre la « densification sauvage »

Mise à jour le vendredi 18 avril 2014 à 14 h 15 HAE

23 PARTAGES   +  73  AA



# Densification des secteurs de bungalows: quelques jalons

Juin 2014

- Gel des permis de construction ou lotissement dans le secteur Saint-Louis-Sillery
- Formation du Comité pour une densification respectueuse

**leSoleil** | LeDroit | Le Nouvelliste  
OTTAWA/GATINEAU | TROIS-RIVIÈRES

Publié le 17 juin 2014 à 23h15 | Mis à jour le 18 juin 2014 à 00h38

## Sillery : victoire citoyenne, se réjouit Shoiry



**leSoleil** | LeDroit | Le Nouvelliste  
OTTAWA/GATINEAU | TROIS-RIVIÈRES

Publié le 17 juin 2014 à 08h01 | Mis à jour le 17 juin 2014 à 08h01

## La Ville de Québec veut encadrer la densification dans Sillery



# Densification des secteurs de bungalows: quelques jalons

7 juillet 2014

Consultation publique sur un règlement pour assujettir les projets de densification à un PIIA

VILLE DE QUÉBEC | DENSIFICATION

## Tension à la consultation publique sur la densification



le journal  
de québec

TARIB MOALLA  
MÉTÉO EN CONJONCTION LE 08 JUILLET 2014

# leSoleil

LeDroit  
OTTAWA/GATINEAU

Le Nouvelliste  
TROIS-RIVIÈRES

Publié le 08 juillet 2014 à 16h50 | Mis à jour le 08 juillet 2014 à 21h53

## Des citoyens de Sillery en colère répliquent au maire Labeaume



leSoleil

# Densification des secteurs de bungalows: quelques jalons

18 septembre 2014

**leSoleil**

**LeDroit**  
OTTAWA/GATINEAU

**Le Nouvelliste**  
TROIS-RIVIÈRES

**EXCLUSIF** Publié le 18 septembre 2014 à 05h00 | Mis à jour le 18 septembre 2014 à 11h11

## 160 unifamiliales rasées depuis l'an dernier à Québec



# Densification des secteurs de bungalows: quelques jalons

Octobre 2014

Le Comité pour une densification respectueuse s'élargit

**DENSIFICATION RESPECTUEUSE**

ACCUEIL  
COMMUNIQUÉS  
NÉOMANOIRS

DOSSIER  
DOSSIER DE PRESSE  
POUR NOUS JOINDRE

PORTFOLIO

URGENT  
PÉTITION  
RUE BARRIN



VEAU | Street View - mai 2012

**EXEMPLES DE DÉMOLITION ET DE "DENSIFICATION" À DÉPLORER**

[Cliquer pour plus de détails](#)

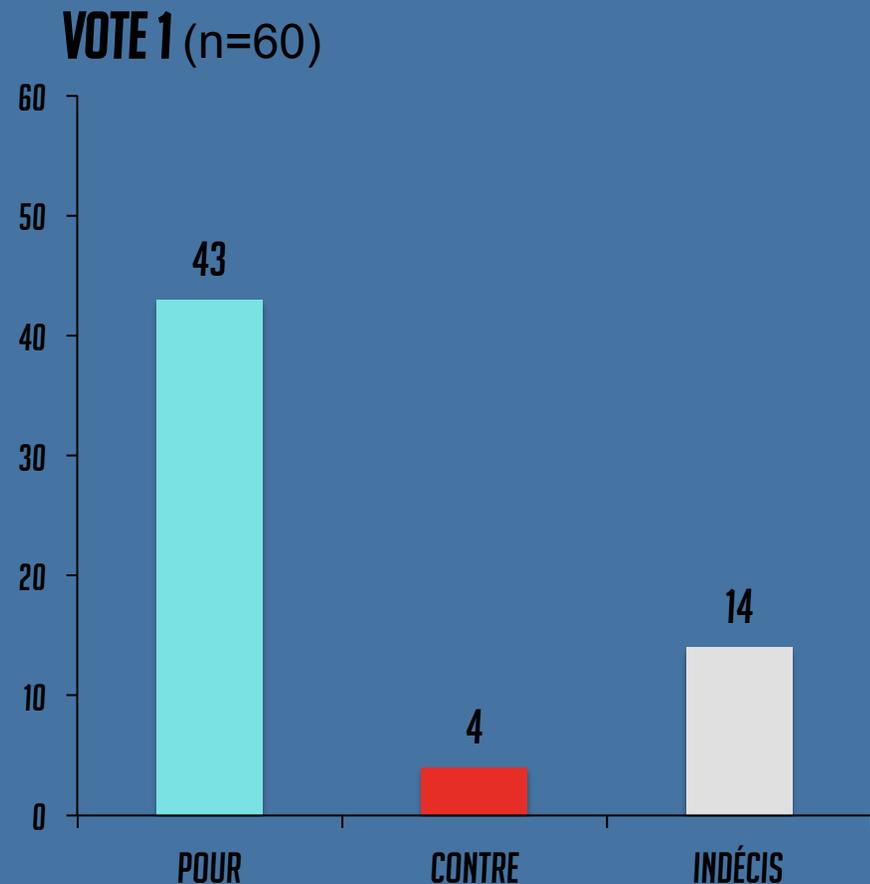
**EXEMPLES POSITIFS D'INTÉGRATION HARMONIEUSE :**

[Cliquer pour plus de détails](#)

Source: [www.densificationrespectueuse.weebly.com](http://www.densificationrespectueuse.weebly.com)

# ÊTES-VOUS POUR OU CONTRE LA **DENSIFICATION DOUCE** DES SECTEURS DE BUNGALOWS?

- A. JE SUIS POUR...
- B. JE SUIS CONTRE...
- C. JE SUIS INDÉCIS.



# CONSEIL DE QUARTIER DE SAINT-LOUIS

Porte-parole:  
Huguette Lépine, vice-présidente  
<http://ville.quebec.qc.ca/>



CONSEIL  
DE QUARTIER  

---

DE SAINT-LOUIS

# CONSEIL DE QUARTIER DE SAINT-LOUIS

Au-delà de la densification,  
du développement durable



[www.agriculturemontreal.com](http://www.agriculturemontreal.com)

# CONSEIL DE QUARTIER DE SAINT-LOUIS

La densification à l'échelle du quartier  
et non du seul bâtiment



# CONSEIL DE QUARTIER DE SAINT-LOUIS

La densification, de la théorie  
à la pratique



# COMITÉ POUR UNE DENSIFICATION RESPECTUEUSE

Porte-parole:

Michel Fournier

<http://densificationrespectueuse.weebly.com/>



# **COMITÉ POUR UNE DENSIFICATION RESPECTUEUSE**

Préserver et améliorer  
la qualité de vie des  
citoyens en favorisant  
une densification en  
harmonie avec le  
patrimoine arboricole  
et bâti existant

# COMITÉ POUR UNE DENSIFICATION RESPECTUEUSE

Préserver l'harmonie du quartier



# COMITÉ POUR UNE DENSIFICATION RESPECTUEUSE

Protéger les arbres



Avant



Maintenant

# COMITÉ POUR UNE DENSIFICATION RESPECTUEUSE

Démolir des maisons saines, dommage?



Avant



Maintenant

# COMITÉ POUR UNE DENSIFICATION RESPECTUEUSE

Densification douce réussie



# COMITÉ POUR UNE DENSIFICATION RESPECTUEUSE

Densification douce réussie



Avant



Maintenant

# **CONSTRUCTION URBANEXT INC.**

Porte-parole:  
Jérémie Pomerleau, co-propriétaire  
<http://urbanext.ca/>



# CONSTRUCTION URBANEXT INC.

Acheteurs et promoteurs:  
l'angle économique



# CONSTRUCTION URBANEXT INC.

Acheteurs et promoteurs:  
l'angle démographique



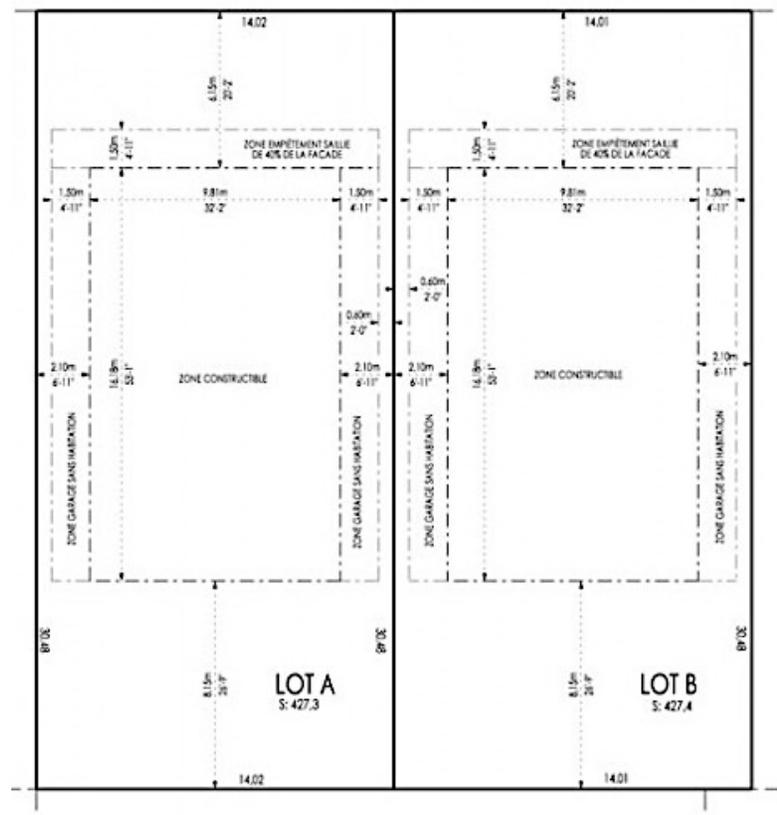
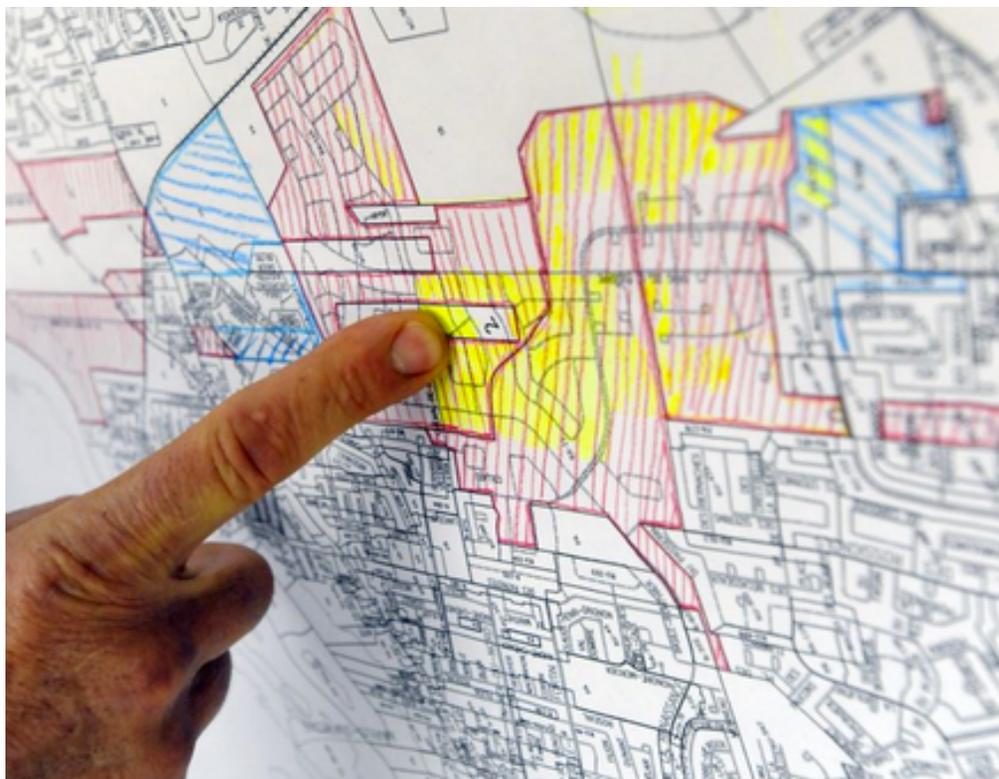
# CONSTRUCTION URBANEXT INC.

Empreinte au sol, coupe d'arbres  
et exigences municipales:  
l'angle environnemental



# CONSTRUCTION URBANEXT INC.

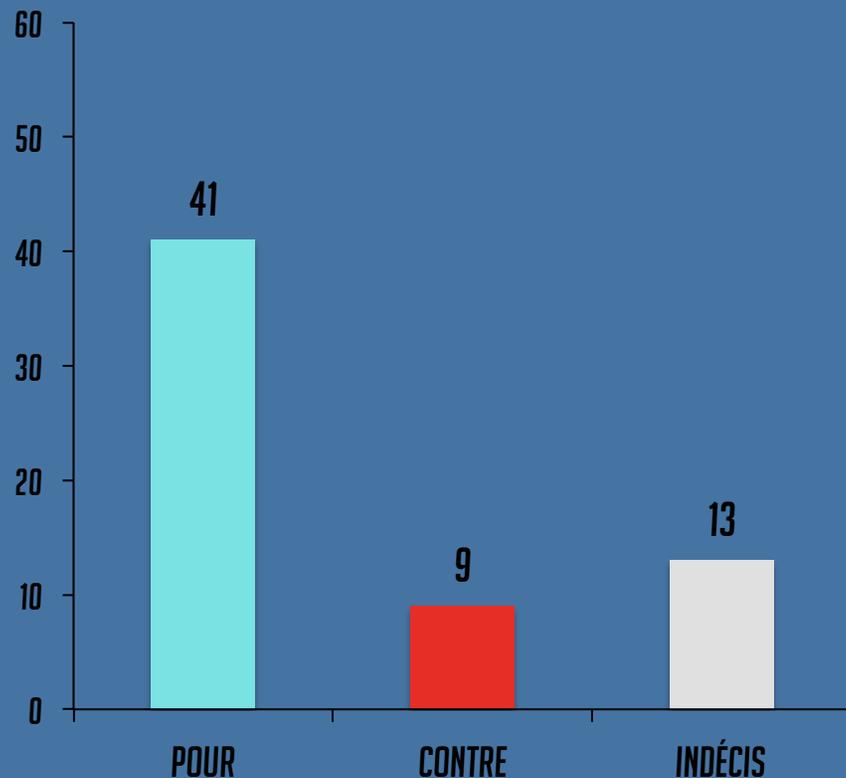
Les règles du jeu:  
l'angle réglementaire



# ÊTES-VOUS POUR OU CONTRE LA **DENSIFICATION DOUCE** DES SECTEURS DE BUNGALOWS?

- A. JE SUIS POUR...
- B. JE SUIS CONTRE...
- C. JE SUIS INDÉCIS.

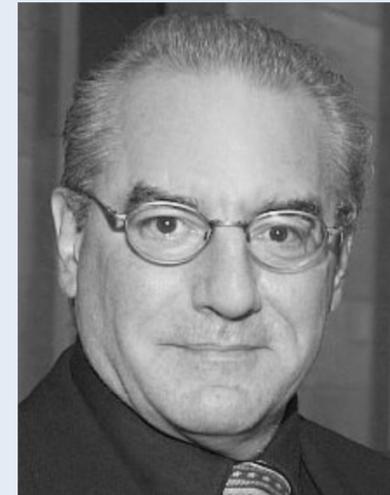
**VOTE 2** (n=63)



DENSIFIER LES SECTEURS DE BUNGALOWS: POURQUOI?  
**VALEUR FONCIÈRE  
ET ABORDABILITÉ**

Chercheur :

François Des Rosiers, PhD  
Faculté des Sciences de l'Administration  
Centre de Recherche en Aménagement et Développement  
Université Laval



# L'AUGMENTATION DE LA VALEUR DES PROPRIÉTÉS À QUÉBEC

**Locataires, écoutez-moi  
et vous ne serez pas déçus**

Faites affaire avec le créateur, et vous ne ferez pas d'erreurs

10 200.  
TERRAIN COMPRIS

PAS DE 2<sup>e</sup> HYPOTHEQUE  
59. MOIS

Le manuscrit de l'annonce est visible à l'arrière-plan, montrant des sections intitulées 'DÉTAILS' et 'PROPOSÉ'.

*Le Soleil, 29 septembre 1962.*

# L'AUGMENTATION DE LA VALEUR DES PROPRIÉTÉS À QUÉBEC

- La densification: un phénomène normal et incontournable, lié...
  - à la croissance démographique et économique de l'agglomération;
  - à une offre limitée de sols développables;
  - à une hausse de la demande pour les secteurs qui présentent une meilleure accessibilité à l'emploi et aux services.
- La valeur des terrains augmente plus vite que celle des bâtiments...
- Lorsque l'écart de valeur est trop prononcé, l'usage n'est plus optimal : on démolit souvent et on reconstruit plus luxueux et/ou plus dense.

# LE CAS DE PROPRIÉTÉS À SAINTE-FOY ET SILLERY

**316 000 \$**



TERRAIN / VT = **0.68**  
TERRAIN / BÂTI = **2.16**

**244 000 \$**



TERRAIN / VT = **0.81**  
TERRAIN / BÂTI = **4.30**

**515 000 \$**



TERRAIN / VT = **0.64**  
TERRAIN / BÂTI = **1.78**

**295 000 \$**



TERRAIN / VT = **0.57**  
TERRAIN / BÂTI = **1.32**

**590 000 \$**



TERRAIN / VT = **0.70**  
TERRAIN / BÂTI = **2.3**

# QUÉBEC : ENCORE ABORDABLE ?

Cher pour les jeunes familles qui veulent accéder à la propriété!

## Capitale-Nationale

Catégorie de propriété	Région administrative, municipalité, ville ou arrondissement	2011	Variation 10 ans	Variation 5 ans	Variation 2 ans	Variation 1 an
		Prix médian	2001-2011	2006-2011	2009-2011	2010-2011
Unifamiliale	Capitale-Nationale	225,000 \$	157 %	51 %	18 %	5 %
Unifamiliale	La Cité-Limoilou (Québec)	245,000 \$	183 %	59 %	27 %	8 %
Unifamiliale	Les Rivières (Québec)	225,000 \$	168 %	55 %	15 %	5 %
Unifamiliale	Sainte-Foy/Sillery/Cap-Rouge (Québec)	310,000 \$	158 %	61 %	22 %	9 %
Unifamiliale	Charlesbourg	225,000 \$	164 %	51 %	19 %	5 %
Unifamiliale	Beauport (Québec)	222,250 \$	161 %	49 %	18 %	3 %

<http://www.lactualite.com/societe/finances-personnelles/le-prix-des-maisons-region-par-region/>

# QUÉBEC : ENCORE ABORDABLE ?

## *Demographia :*

- Ratio d'abordabilité = prix médian des maisons / revenu médian des ménages
  - Ratio 3.0 et - : Abordable
  - Ratio 3.1 à 4.0 : Modérément abordable
  - Ratio 4.1 à 5.0 : Sérieusement inabordable
  - Ratio 5.1 et + : Dangereusement inabordable

## QUÉBEC : ENCORE ABORDABLE ?

RMR	POPULATION	RATIO	PRIX MÉDIAN	REVENU MÉDIAN
<b>Québec</b>	765 706	<b>4,1</b>	248 100\$	60 100\$
Columbia, SC, É.-U.	800 495	3,1	152 000 \$	49 600 \$
Allentown, PA, É.-U.	825 000	3,1	189 100 \$	57 700\$
Edinburgh, UK	782 000	4,8	163 300 £	34 000 £
Belfast, UK	799 000	3,9	115 700 £	29 700 £
Portland, ME, É.-U.	516 000	4,2	233 000 \$	55 900\$
Halifax, NS	408 000	3,7	248 900 \$	66 600 \$

# DENSIFIER : UNE STRATÉGIE POUR DIMINUER LES COÛTS, AVEC PLUSIEURS MODALITÉS

## 1. Plus de logements sur un même terrain

- Logements plus petits
- Ajout d'étages
- Ajout d'un pavillon jardin

## 2. Subdiviser les grands terrains

DENSIFIER LES SECTEURS DE BUNGALOWS: POUR QUI?  
**LES FAMILLES AVEC ENFANTS ET LES  
PROPRIÉTAIRES VIEILLISSANTS**

Chercheur :

Dominique Morin, PhD

Département de sociologie

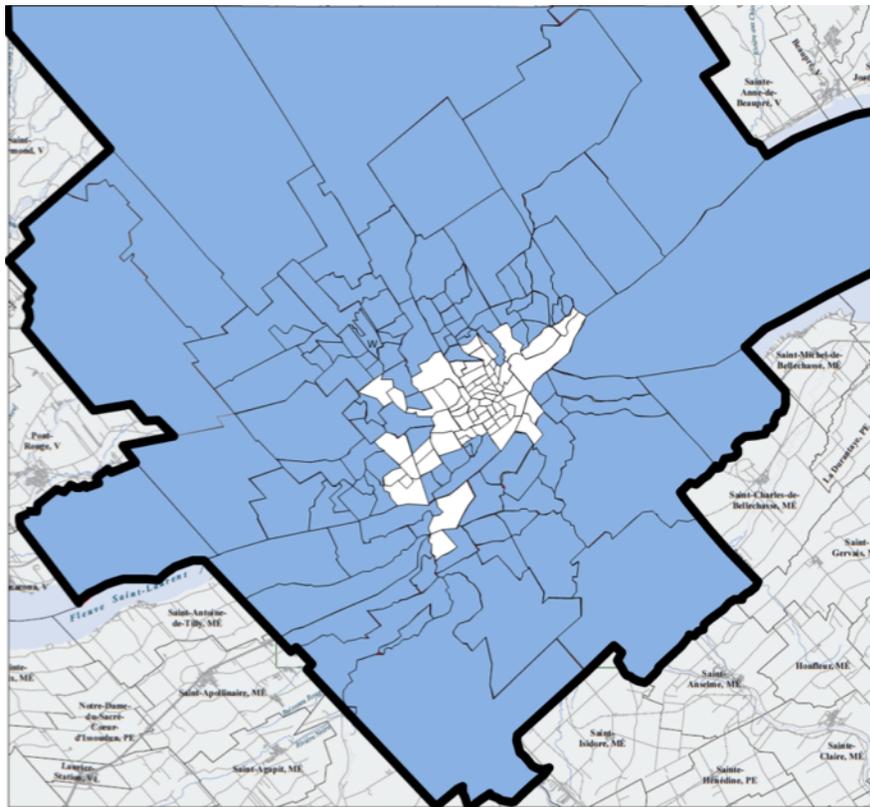
Groupe Interdisciplinaire de Recherche sur les Banlieues (GIRBa)

Université Laval

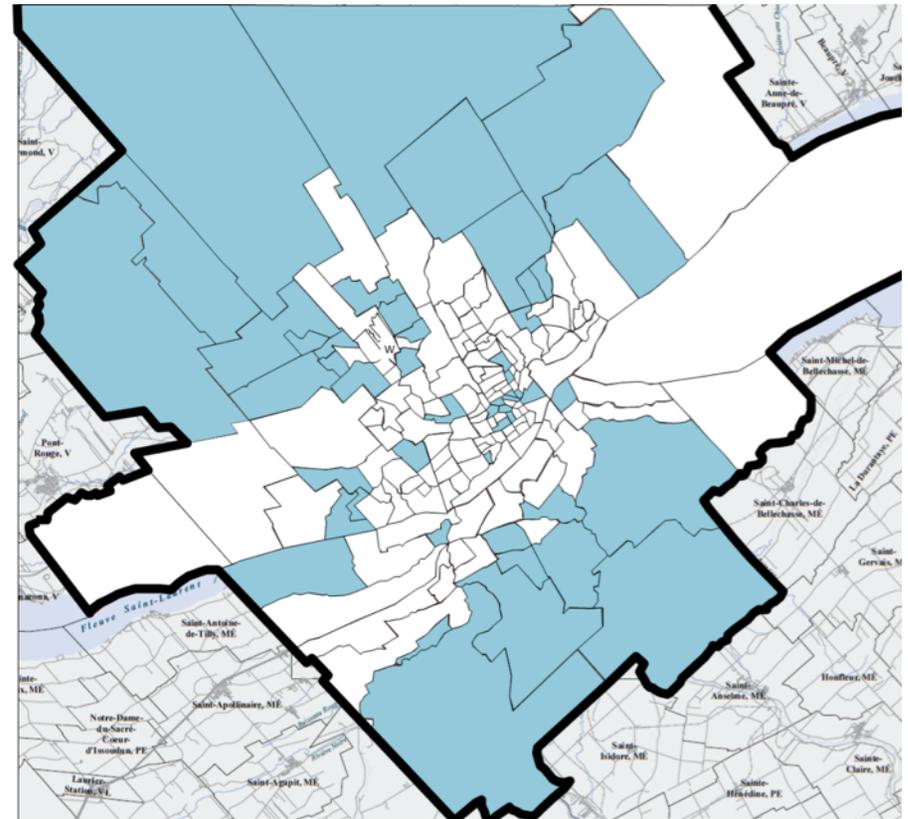


# DES SECTEURS DE MAISONS RELATIVEMENT CENTRAUX ET VIEILLISSANTS

Majorité de maisons

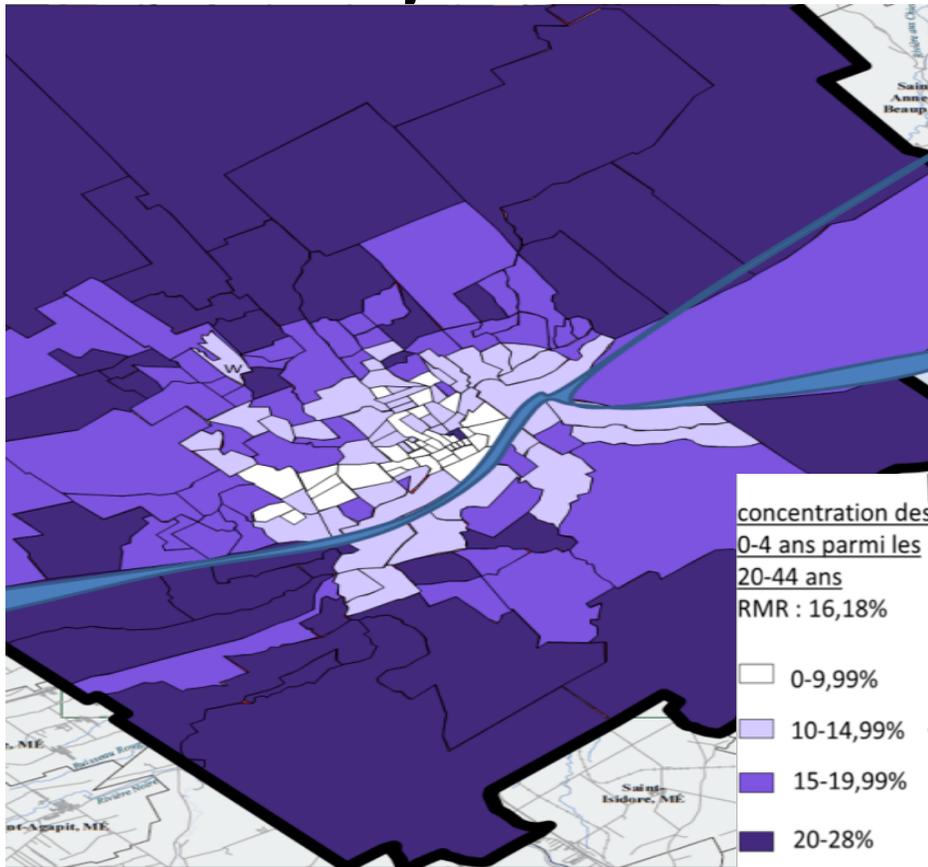


15-54 ans / 15 ans et plus

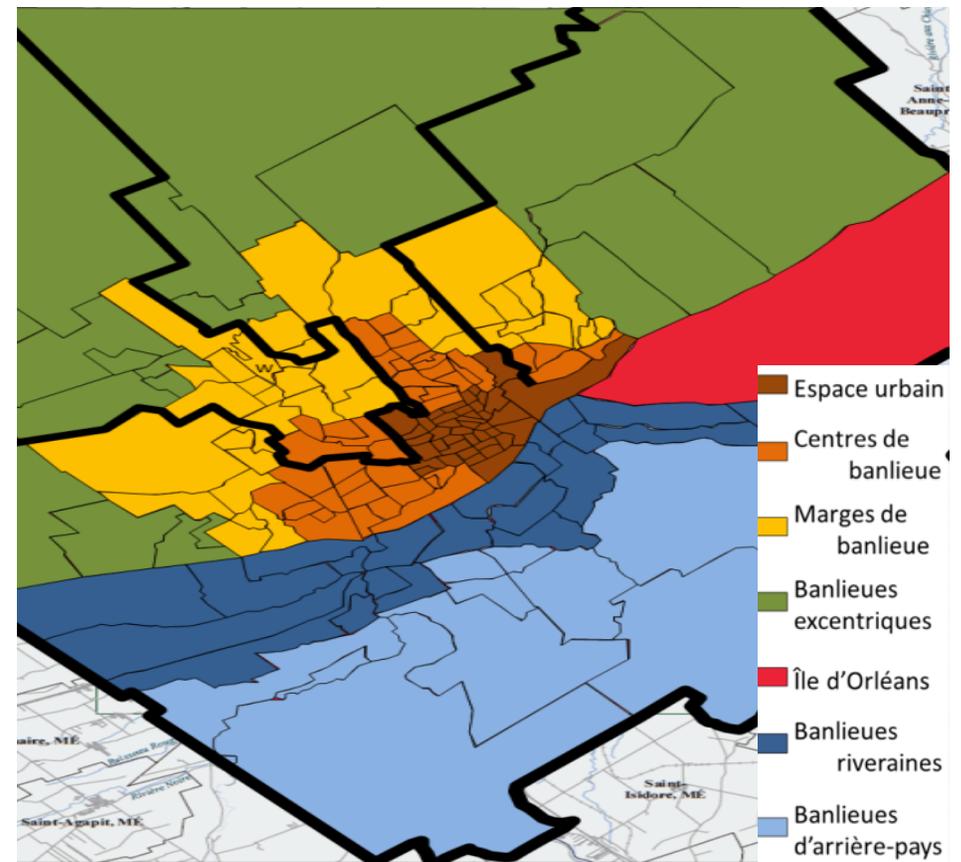


# AVOIR DE JEUNES ENFANTS MÈNE À LA BANLIEUE PÉRIPHÉRIQUE

## Avoir de jeunes enfants



## Ancienneté-Centralité



Pourtant, les centres de banlieues ont été aménagés pour la vie avec des enfants !

# « LA BANLIEUE EST LE LIEU IDÉAL POUR ÉDUCER DES ENFANTS »

## Représentations de l'idéal

- Calme et tranquillité
- Espace intérieur
- Espace extérieur sécuritaire
- Verdure, air pur, nature
- Maison moderne
- Proximité des commerces et services
- Présence d'enfants et de vie familiale dans le voisinage

## Problèmes en périphérie

- Endettement et deux revenus « nécessaires »
- Longs déplacements dans la congestion routière
- Conciliation travail-famille plus stressée
- Pression sur les soins aux enfants, la préparation des repas, le ménage, les loisirs et la vie de couple

**Comment concilier qualité du milieu et qualité de vie de banlieue pour les familles avec enfant ?**

# TRANSITION OU CHOC DÉMOGRAPHIQUE POUR LE MARCHÉ DES MAISONS ET LEUR VOISINAGE

## En maisons individuelles en 2011 (ENM)

*Du centre-ville aux marges des centres de banlieue*

- 10 000 personnes de 75 ans ou plus...
- 19 000 personnes ayant entre 65 et 74 ans...
- 33 000 personnes ayant entre 55 et 64 ans..

*Qui voudront des jeunes pour acheter dans les prochaines décennies !*

## Besoins immédiats de jeunes ménages familiaux

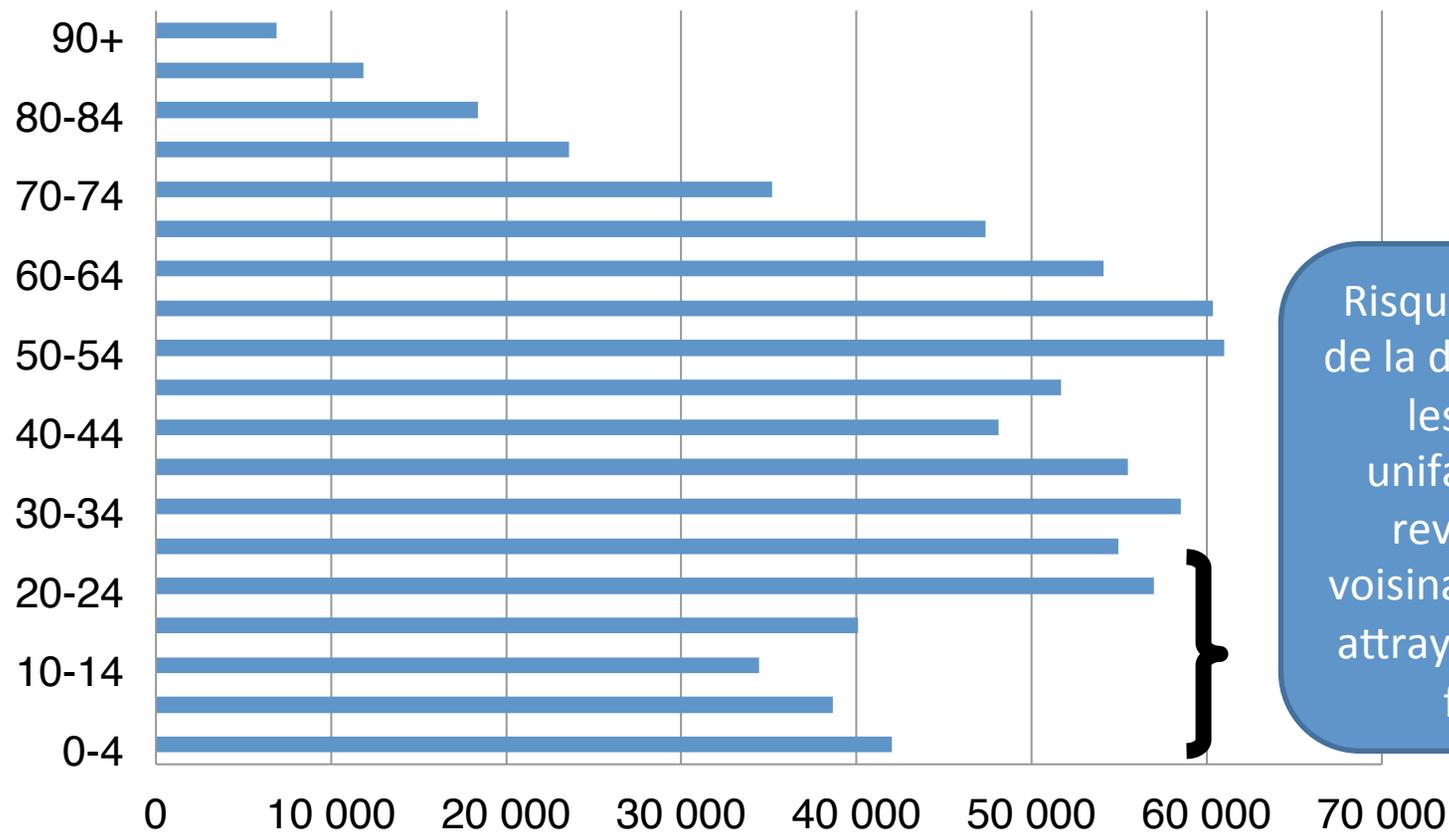
- Écoles primaires et secondaires
- Parcs, arénas et autres équipements sportifs ou communautaires
- Commerces de proximité
- Services aux familles (des cliniques aux activités socioculturelles et sportives)

*Sans quoi, des banlieues de maisons unifamiliales pourraient devenir des « déserts familiaux »*

**Avec plus de congestion routière, de pollution, et d'inactivité physique, surtout quand les enfants deviennent automobilistes !**

# IMAGINER UNE POLITIQUE FAMILIALE DE LA VILLE POUR REVITALISER SES BANLIEUES

Structure d'âges en 2014 pour la région métropolitaine de Québec



Risque d'une crise de la demande pour les maisons unifamiliales en revente si les voisinages sont peu attrayants pour les familles

# IMAGINER UNE POLITIQUE FAMILIALE DE LA VILLE POUR REVITALISER SES BANLIEUES

*« Sans doute le choix des orientations urbaines à prendre est-il limité par un très grand nombre de contraintes historiques, économiques, sociologiques. Mais à l'intérieur de ces contraintes, plusieurs possibles demeurent et il nous reste à déterminer collectivement lequel ou lesquels sont désirables pour la société québécoise. »* Gérald Fortin, 1968

***Après la requalification du centre,  
la banlieue...***

# DENSIFIER LES SECTEURS DE BUNGALOWS: COMMENT? 3 PRINCIPES DIRECTEURS

Chercheure:  
Carole Després, PhD , professeure d'architecture



Avec  
Geneviève Vachon, PhD, professeure d'architecture et de design urbain,  
Pierre Larochelle, professeur associé d'architecture, Université Laval  
Pierre Gauthier, PhD, professeure d'urbanisme, Université Concordia  
Groupe Interdisciplinaire de Recherche sur les Banlieues (GIRBa)  
Université Laval

# DENSIFIER COMMENT?

## PRINCIPE 1 - DURABILITÉ

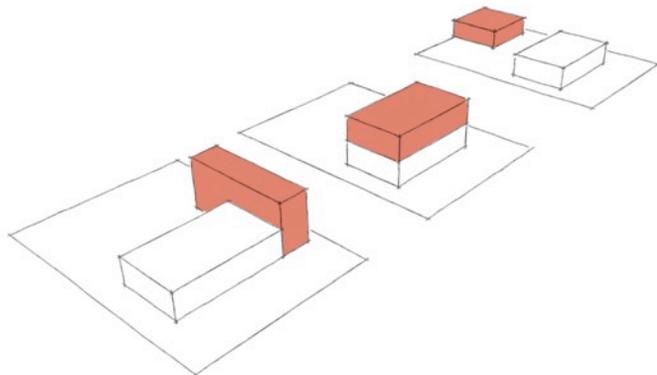


- Pour encourager les déplacements actifs et ne pas augmenter le trafic automobile, favoriser les secteurs :
  - avec un réseau de rues perméable
  - avec des services de proximité
  - desservis par les transports collectifs
- Conserver les arbres et exiger leur redoublement lorsque des coupes sont incontournables
- Exiger des pavages perméables et autres mesures pour absorber les eaux de ruissellement

# DENSIFIER COMMENT?

## PRINCIPE 1 - DURABILITÉ

- Encourager le maintien et la rénovation des bungalows existants
  - Ne rien garder du bungalow existant est un gaspillage écologique
  - Remplacer le bungalow par une plus grosse maison aura peu d'impact sur la vitalité des services de proximité
- Augmenter la densité d'occupation terrain:



Par redoublement vertical (ajout d'un étage)

Par redoublement horizontal (ajout d'une 2<sup>e</sup> maison adjacente ou détachée)

# DENSIFIER COMMENT?

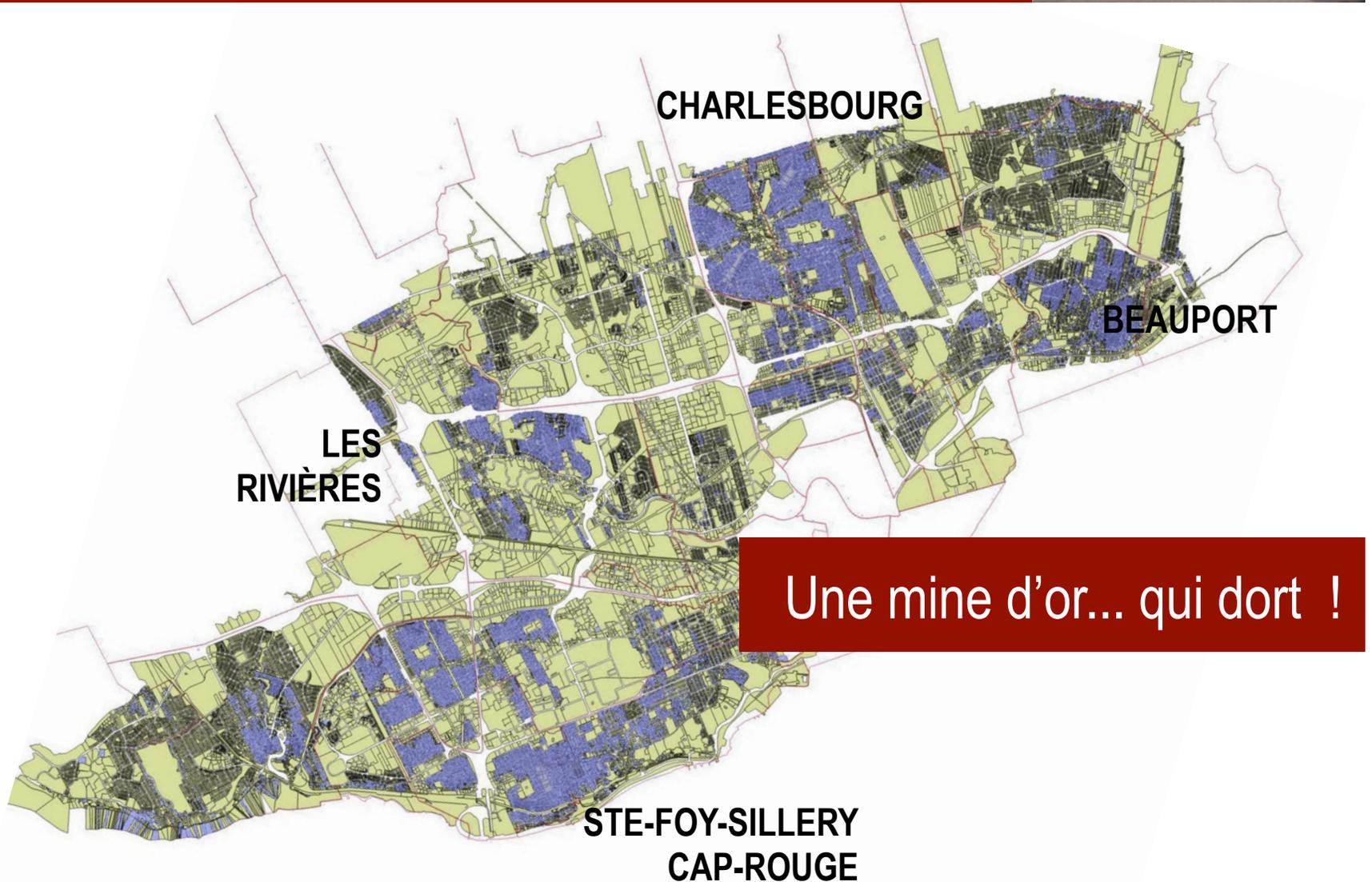
## PRINCIPE 2 - RENTABILITÉ

Les bénéfices économiques devraient être partagés entre :

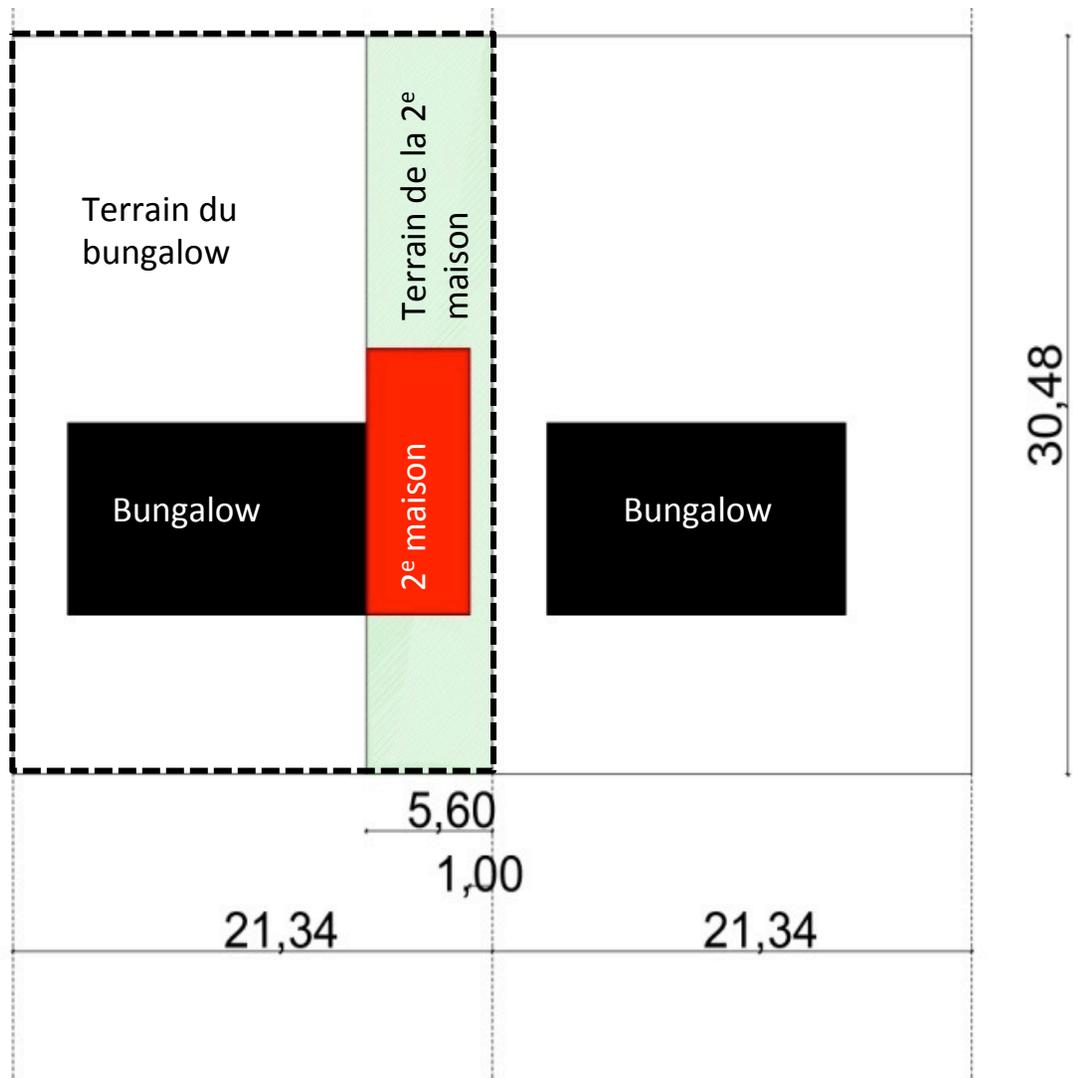
1. le **PROMOTEUR-CONSTRUCTEUR** :
  - marge de profit raisonnable
2. la **MUNICIPALITÉ**:
  - redevances du promoteur-constructeur pour les services publics
  - augmentation des normes environnementales
  - augmentation de taxes municipales
3. le **PROPRIÉTAIRE** du bungalow:
  - vendre et se reloger? Peu de gain... se reloger pour le même prix
  - vendre une partie de son terrain? Gain direct pour:
    - Taxes; rénovation/adaptation du bungalow; services à domicile; voyage; héritage...
4. la **JEUNE FAMILLE** acheteuse :
  - amélioration de l'offre de terrains et de maisons unifamiliales dans les quartiers plus centraux.

# 1/3 TERRAINS ACCUEILLE UN BUNGALOW

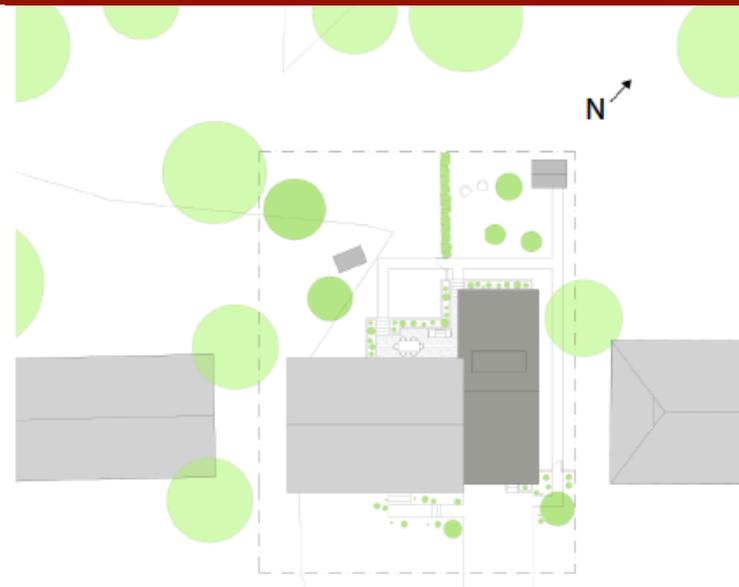
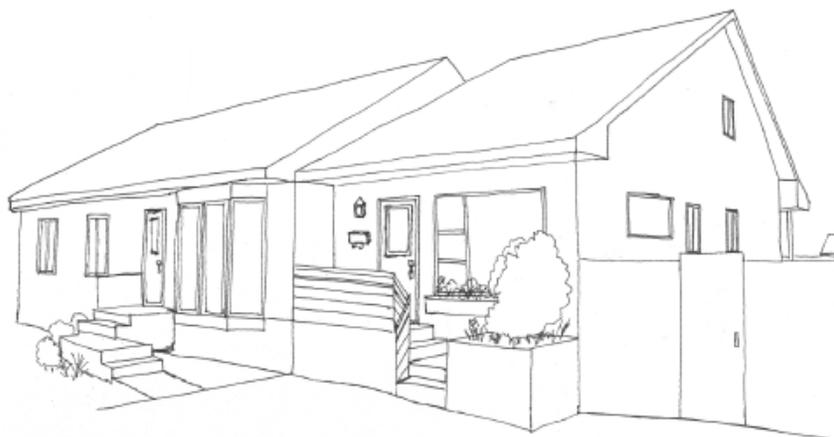
22 398 des 66 968 parcelles [résidentielles, commerciales, institutionnelles]



# DES MAISONS DE VILLE ADOSSÉES AU BUNGALOW



# ... POUR UN PROCHE AIDANT



Plan d'Implantation  
Échelle 1:100

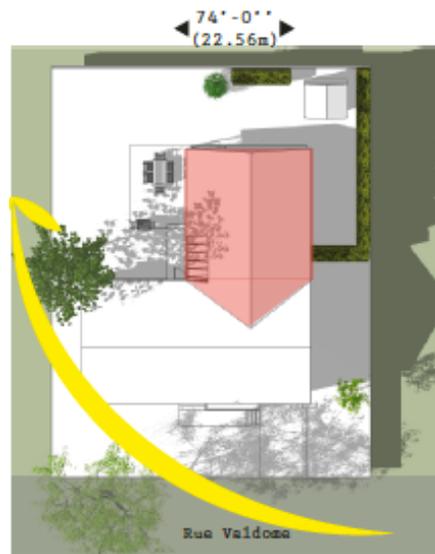


Élévation Arrière  
Échelle 1:50

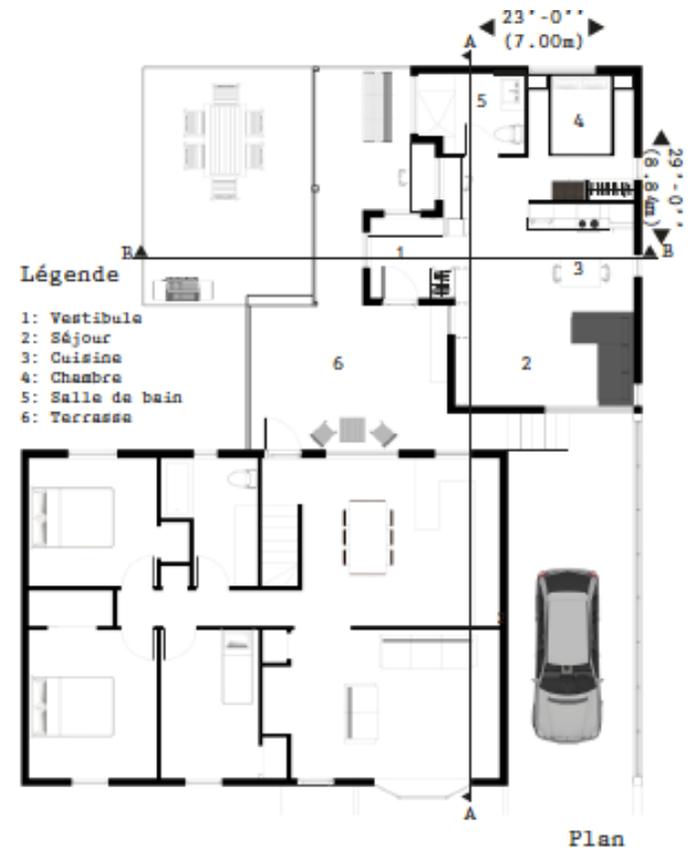
Élévation Avant  
Échelle 1:50



# ... POUR LOGER UN AÎNÉ



Implantation et analyse du site



# ... POUR UNE JEUNE FAMILLE



Élévation avant  
Échelle: 1:50



Coupe AA  
Échelle: 1:50



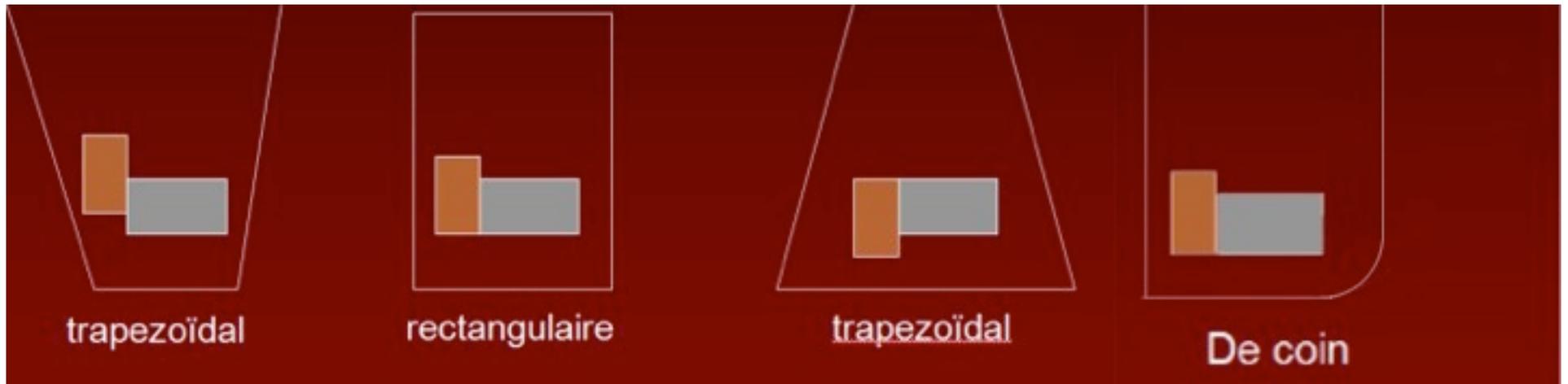
Élévation arrière  
Échelle: 1:50

# DENSIFIER COMMENT?

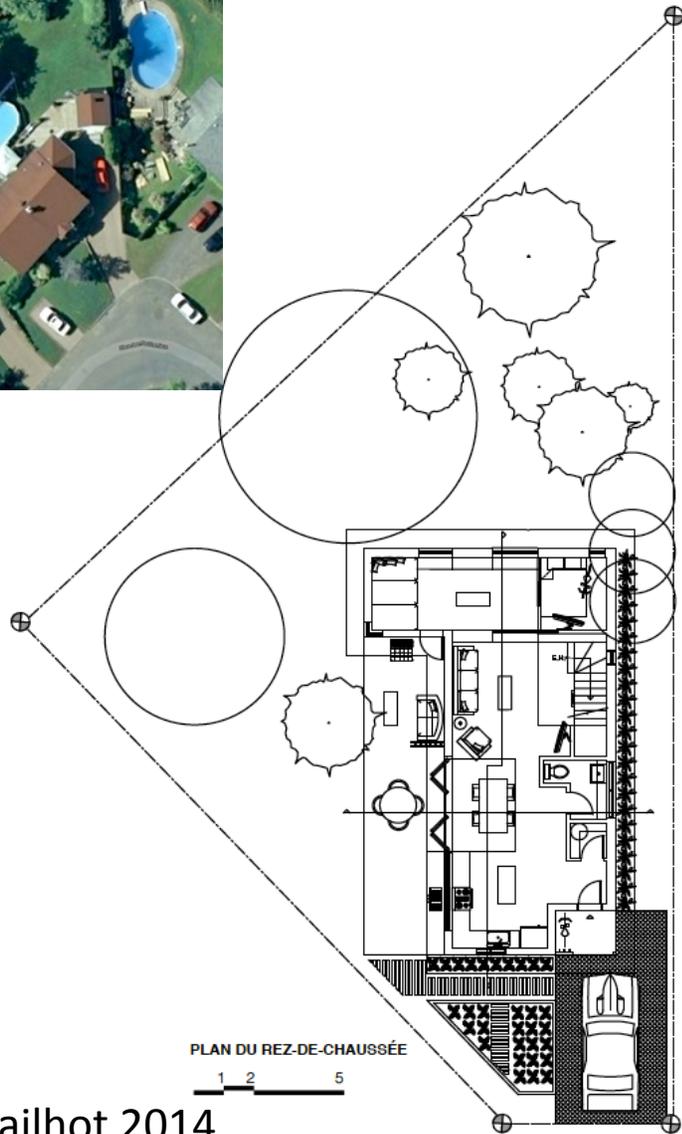
## PRINCIPE 3 – ACCEPTABILITÉ SOCIALE

Certains terrains de bungalow contribuent à minimiser les nuisances potentielles de la densification pour les voisins

- Dimensions et configuration des terrains
- Topographie et orientation géographique

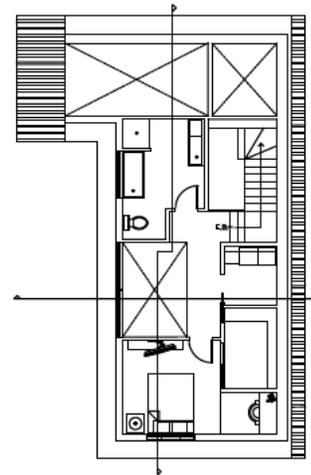
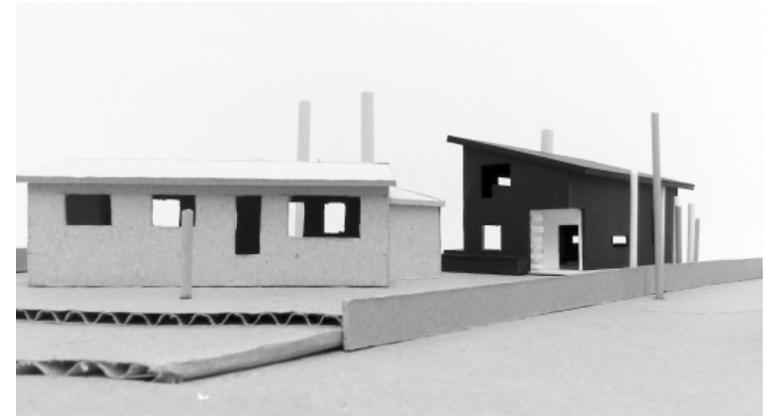


# TERRAINS TRAPÉZOÏDAUX OU PROFONDS PERMETTENT UNE 2<sup>E</sup> MAISON DÉTACHÉE



PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE

1 2 5



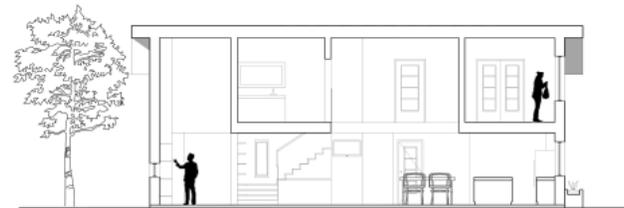
PLAN DE L'ÉTAGE

1 2 5



ÉLÉVATION GAUCHE

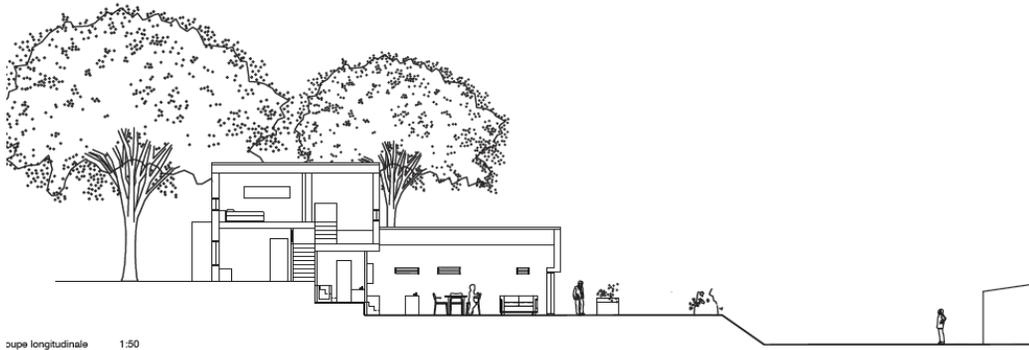
1 2 5



COUPE LONGITUDINALE

1 2 5

# DES OPPORTUNITÉS POUR MINIMISER L'IMPACT DU VOLUME DE LA 2<sup>E</sup> MAISON



Sophie Laforge, 2015

- Topographie descendante vers l'arrière dégageant le sous-sol sans surhausser la maison sur rue;
- cour bénéficiant d'un ensoleillement au Sud et minimisant les projections d'ombre sur la maison voisine;
- maisons voisines à 1 ½ ou 2 deux étages, ou plus élevées dû à la topographie.



Kim Sansregret, 2015

## LES TERRAINS PLUS PETITS SE PRÊTENT MIEUX À L'AJOUT D'UN 2<sup>E</sup> ÉTAGE

- Terrain de moins de 60' de large ou de 90' en profondeur, pour l'intimité visuelle de la cour des maisons voisines;
- Terrain dont la topographie est ascendante vers l'arrière, ne dégagant pas le sous-sol et le rendant peu habitable.

Architectural design : Caroline Lamonde



## CERTAINS TYPES DE BUNGALOWS SE PRÊTENT MIEUX À DES AJOUTS LATÉRAUX



- Ceux qui comprennent un abri d'auto ou un garage
- Ceux dont la toiture à deux versants a les murs pignons sur les faces latérales;
- Ceux qui ont une entrée secondaire à l'arrière;
- Ceux avec une pièce aveugle à l'arrière côté entrée d'auto



- Stratégies pour minimiser l'impact du volume au 2<sup>e</sup> étage
  - Avant-toits pour découper les deux étages
  - Couleurs de revêtements plus pâles au 2<sup>e</sup> étage

# LES NOUVELLES MAISONS DOIVENT RÉPONDRE AUX ASPIRATIONS DES NOUVEAUX ARRIVANTS, DANS LE RESPECT DE L'IDENTITÉ DU VOISINAGE



- Composer les élévations en respectant l'horizontalité dominante des maisons voisines, le rapport plein/vide de leur façade



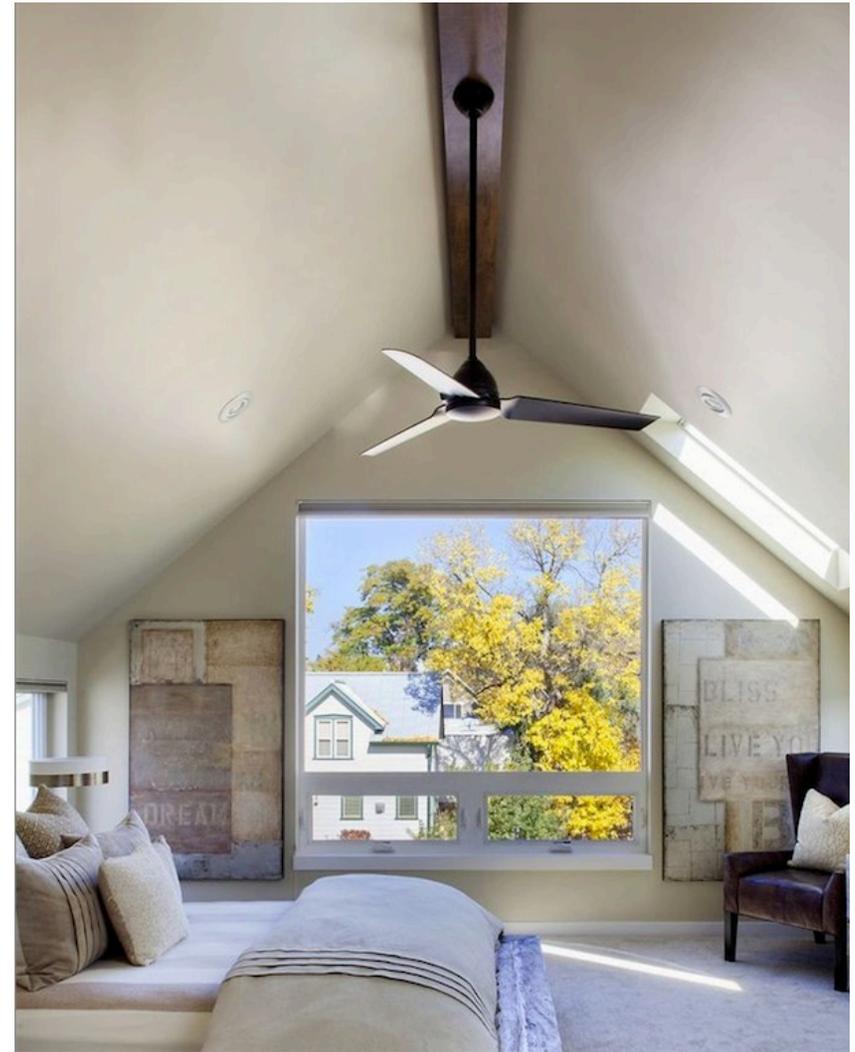
# REVALORISER LE TOIT EN PENTE ET LA POÉSIE DES ESPACES QU'IL GÉNÈRE



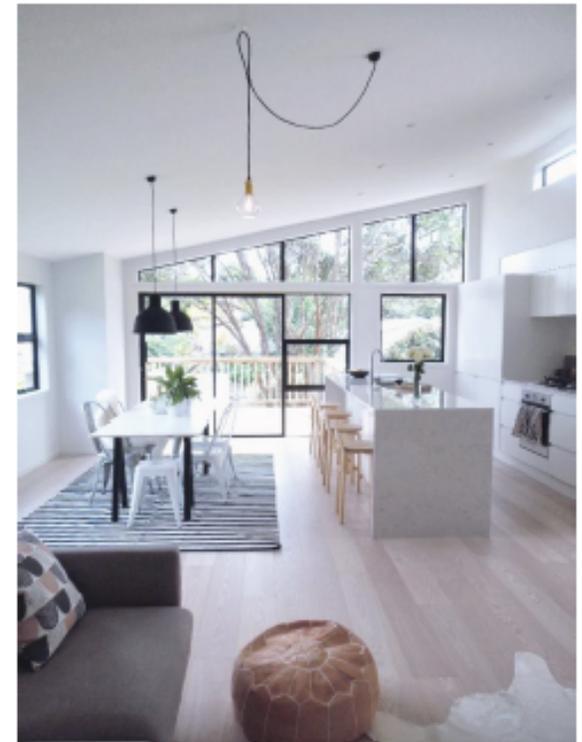
Maxime Thériault 2015



Frédérique Trottier 2015



# AMÉNAGER DES INTÉRIEURS LUMINEUX ET OUVERTS SUR LA COUR



Joseph Tawaite 2013

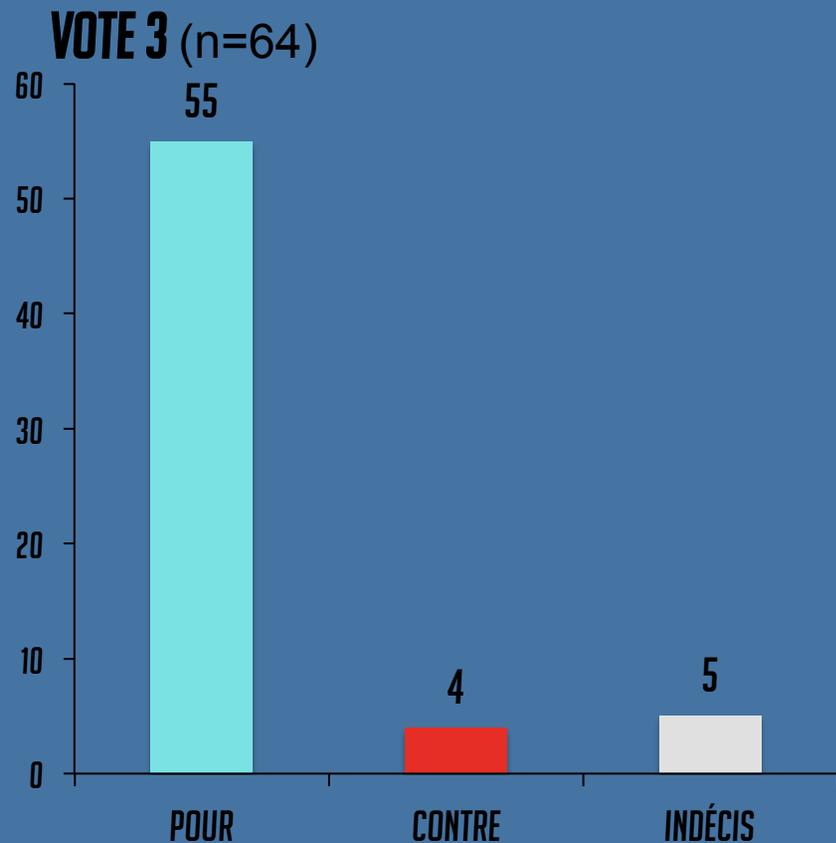
# AMÉNAGER DES COURS ENSOLEILLÉES ET INTIMES



Stefania Praf 2015

# ÊTES-VOUS POUR OU CONTRE LA **DENSIFICATION DOUCE** DES SECTEURS DE BUNGALOWS?

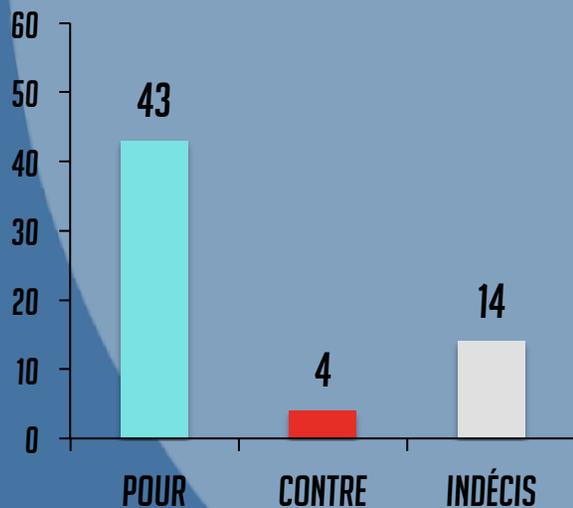
- A. JE SUIS POUR...
- B. JE SUIS CONTRE...
- C. JE SUIS INDÉCIS.



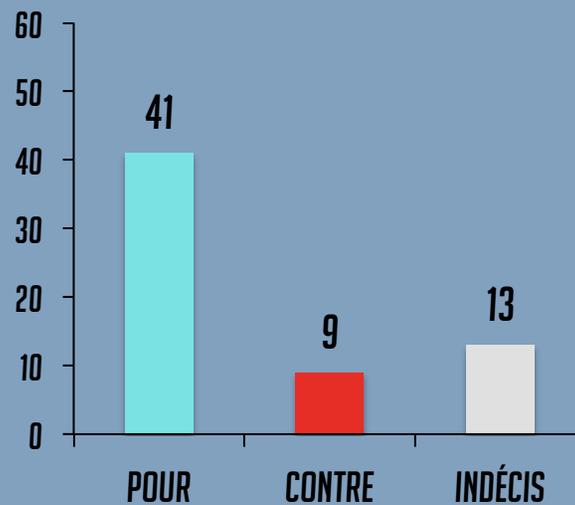
# LES RÉSULTATS

## ÊTES-VOUS POUR OU CONTRE LA DENSIFICATION DOUCE DES SECTEURS DE BUNGALOW?

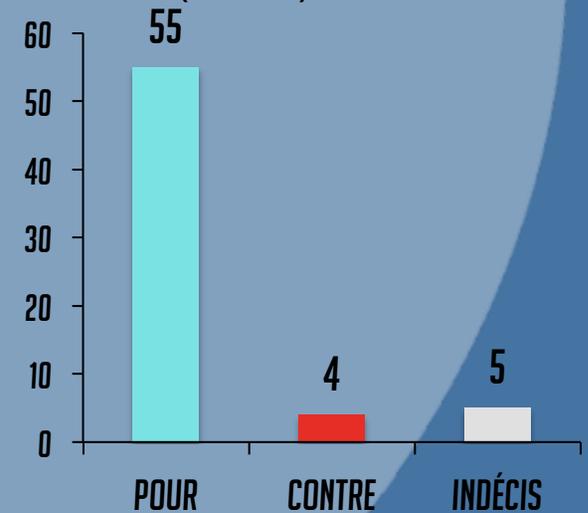
**VOTE 1** (n=60)



**VOTE 2** (n=63)



**VOTE 3** (n=64)





# PAUSE

ENGAGER LE DIALOGUE,  
COMPRENDRE LES ENJEUX

# **LA RELOCALISATION DU MARCHÉ DU VIEUX-PORT À EXPOCITÉ?**



# Le marché du Vieux-Port dans l'actualité

Sur son site actuel depuis 1987

Des activités toute l'année depuis 1997



wikicommon

# Le marché du Vieux-Port dans l'actualité

La coopérative a fêté son 70e anniversaire en 2008  
En 2015: entre 75-80 marchands, 97 étals, 1 épicerie, 8 types de services complémentaires...



wikimedia / [www.marchevieuxport.com](http://www.marchevieuxport.com)

# Le marché du Vieux-Port dans l'actualité

8 décembre 2014

La Ville de Québec annonce la rénovation du marché dans son programme triennal d'immobilisation

## 5,5 millions pour le réaménagement pour le Marché du vieux-port



© PHOTO DANIEL MALLARD



**TAÏEB MOALLA**

Lundi, 8 décembre 2014 20:49  
MISE à JOUR Lundi, 8 décembre 2014 20:54

LE **JOURNAL**  
DE **QUÉBEC**

# Le marché du Vieux-Port dans l'actualité

20 avril 2015: Dépôt du rapport du Groupe de travail sur l'avenir d'ExpoCité



Rapport du Groupe de travail  
sur l'avenir d'ExpoCité

20 avril 2015

## Principales recommandations:

- Ouvrir le site sur la ville et le rendre plus accessible
- Miser sur le volet agroalimentaire
- Présenter une facture visuelle et des aménagements distinctifs
- Favoriser l'accessibilité aux sports et loisirs
- Renforcer les activités de sports organisés, scolaires et d'élite
- Changer l'image et la dénomination d'ExpoCité
- Utiliser les parcs de stationnement de façon optimale

# Le marché du Vieux-Port dans l'actualité

20 avril 2015

Le maire annonce sa décision de déménager le marché du Vieux-Port

**leSoleil**

LeDroit  
OTTAWAGATINEAU

Le Nouvelliste  
TROIS-RIVIÈRES

Publié le 20 avril 2015 à 18h10 | Mis à jour le 29 mai 2015 à 10h03

## Le maire Labeaume cloue le cercueil du Marché du Vieux-Port



A banner for FM93 radio station. It features a woman and a man in professional attire. The FM93 logo is prominent on the left. A red button with a play icon says 'ÉCOUTER EN DIRECT'. Below the banner is a navigation menu with a home icon and links for 'Nouvelles', 'Sports', 'Émissions', 'Intervenants', 'Concours', and 'Événements'.

» FM93 » Régional » Nouvelle

Taille du texte :

- A- Plus petit
- A Taille normale
- A- Plus grand

Partager :

Tweet

Sauvegarder :

Imprimer

À lire également :

- La CSN Estrie remet une pétition au ministre de la Santé

## Plus de 2750 signatures contre le déménagement du Marché du Vieux-Port

Publié par Jonathan Bernard pour (Québec) FM93 le jeudi 23 avril 2015 à 12h06. M



# Le marché du Vieux-Port dans l'actualité

Avril 2014: Les réactions à l'annonce du déménagement

Déménagement du Marché du Vieux-Port: «Épouvantable», tonne Daniel Vézina



Daniel Vézina, propriétaire du Laurie-Raphaël

**VALÉRIE BIDÉGARE**  
Mercredi, 22 avril 2015 19:05  
MISE À JOUR Mercredi, 22 avril 2015 19:16

## Les gestionnaires du marché du Vieux-Port favorables au déménagement



LE JOURNAL DE QUÉBEC



RÉGION - QUÉBEC

### Déménagement du marché et stationnement Dalhousie La grogne dans le Vieux-Port de Québec

Première publication 23 avril 2015 à 18h43

Your System Status

**WE'RE SORRY!**  
You need to update your Flash Player.

Dans cette section



## La Ville ouvre la porte à un marché saisonnier au Vieux-Port

ICI RADIO-CANADA .ca

Mise à jour le jeudi 23 avril 2015 à 19 h 13 HAT

187 PARTAGES



# COMMENT « TÉLÉVOTER » ?

A. JE SUIS POUR...

B. JE SUIS CONTRE...

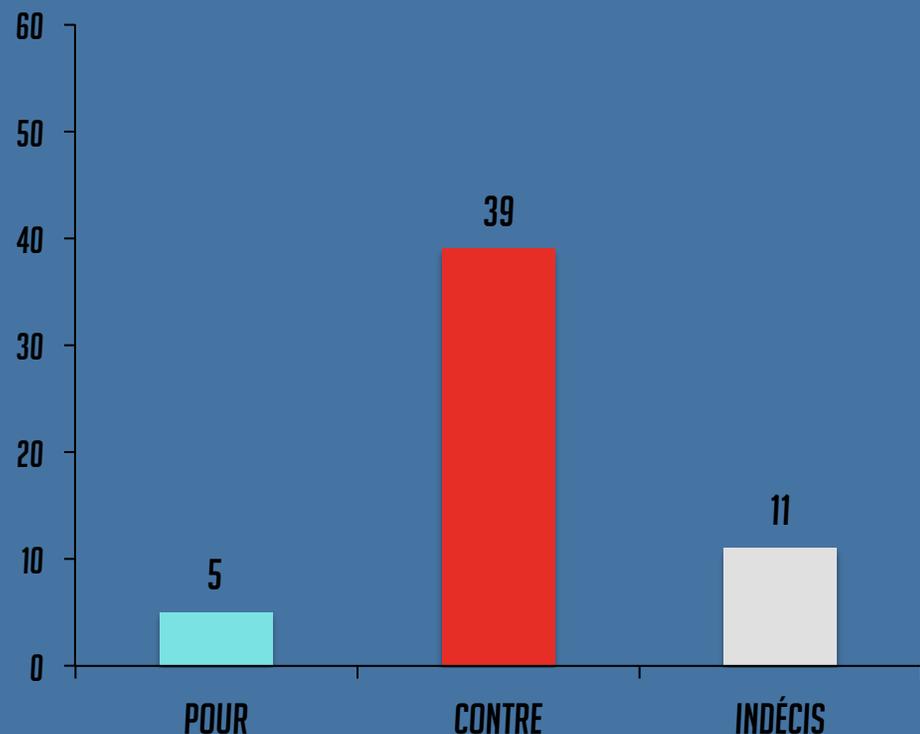
C. JE SUIS INDÉCIS.



# ÊTES-VOUS POUR OU CONTRE LA RELOCALISATION DU MARCHÉ DU VIEUX-PORT À EXPOCITÉ?

- A. JE SUIS POUR...
- B. JE SUIS CONTRE...
- C. JE SUIS INDÉCIS.

**VOTE 1** (n=55)



# COALITION POUR LE MARCHÉ DU VIEUX-PORT

Porte-parole:  
Charles-Étienne Duff



# COALITION POUR LE MARCHÉ DU VIEUX-PORT

Un déménagement injustifié



Panoramio // [www.ici.radio-canada.ca](http://www.ici.radio-canada.ca)

# COALITION POUR LE MARCHÉ DU VIEUX-PORT

Un marché viable



[www.quebecurbain.qc.ca](http://www.quebecurbain.qc.ca)

# COALITION POUR LE MARCHÉ DU VIEUX-PORT

Un marché adoré par son monde



[www.jeanprovencher.com](http://www.jeanprovencher.com)

# COMITÉ DES CITOYENS DU VIEUX-QUÉBEC (CCVQ)

Porte-parole:

Jean Rousseau, président

<http://www.ccvq.org/>



# COMITÉ DES CITOYENS DU VIEUX-QUÉBEC

Historique des marchés  
au centre-ville  
Marché Notre-Dame, 1875



Archives BANQ

# COMITÉ DES CITOYENS DU VIEUX-QUÉBEC

Historique des marchés  
au centre-ville  
Marché Montcalm, 1910



Musée McCord

# COMITÉ DES CITOYENS DU VIEUX-QUÉBEC

Historique des marchés  
au centre-ville  
Marché St-Roch, 1910-1977



P. Carpentier / BAnQ / [www.espritudulieu-quebec.ulaval.ca](http://www.espritudulieu-quebec.ulaval.ca)

# COMITÉ DES CITOYENS DU VIEUX-QUÉBEC

Politique et implication citoyenne



Facebook CCVQ



INFOSuroit.com

# COMITÉ DES CITOYENS DU VIEUX-QUÉBEC

Un avenir pour le marché du Vieux-Port

**leSoleil**

Publié le 23 décembre 2014 à 05h00 | Mis à jour le 04 février 2015 à 13h15

## Le déménagement du Marché du Vieux-Port dénoncé



# MARCHÉ PUBLIC DE LIMOILLOU

Porte-parole:  
Claude Villeneuve, Collectif Rutabaga  
[https://fr-fr.facebook.com/  
CollectifRutabagaLimoilou](https://fr-fr.facebook.com/CollectifRutabagaLimoilou)



# MARCHÉ PUBLIC DE LIMOILLOU

Une question de proximité



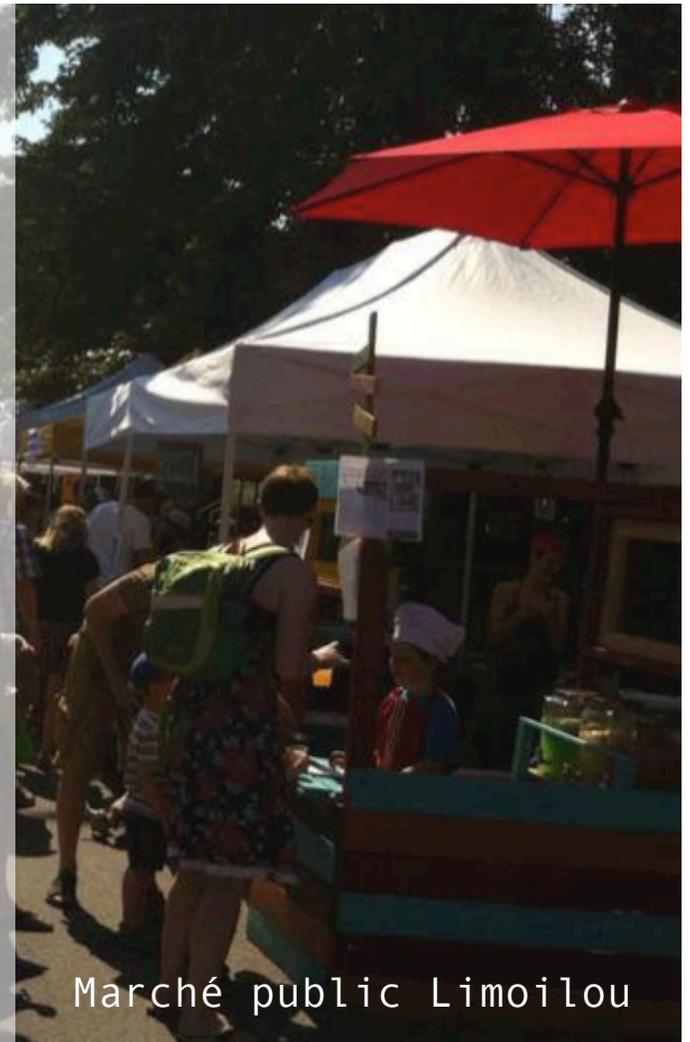
Marché public Limoilou

# MARCHÉ PUBLIC DE LIMOILLOU

Un succès local

À l'été 2014 :

- 3 août : 2832 personnes
- 10 août : 2862 personnes
- 17 août : 2632 personnes
- 24 août : 2452 personnes
- 31 août : annulé
- 7 septembre : 1934 personnes
- 14 septembre : 2100 personnes
- 21 septembre : 1109 personnes



# MARCHÉ PUBLIC DE LIMOILLOU

Les producteurs: le  
nerf de la guerre



# MARCHÉ PUBLIC DE LIMOILLOU

Les besoins des  
groupes concernés



Marché public Limoilou

# MARCHÉ PUBLIC DE LIMOILLOU

De la place pour  
tout le monde

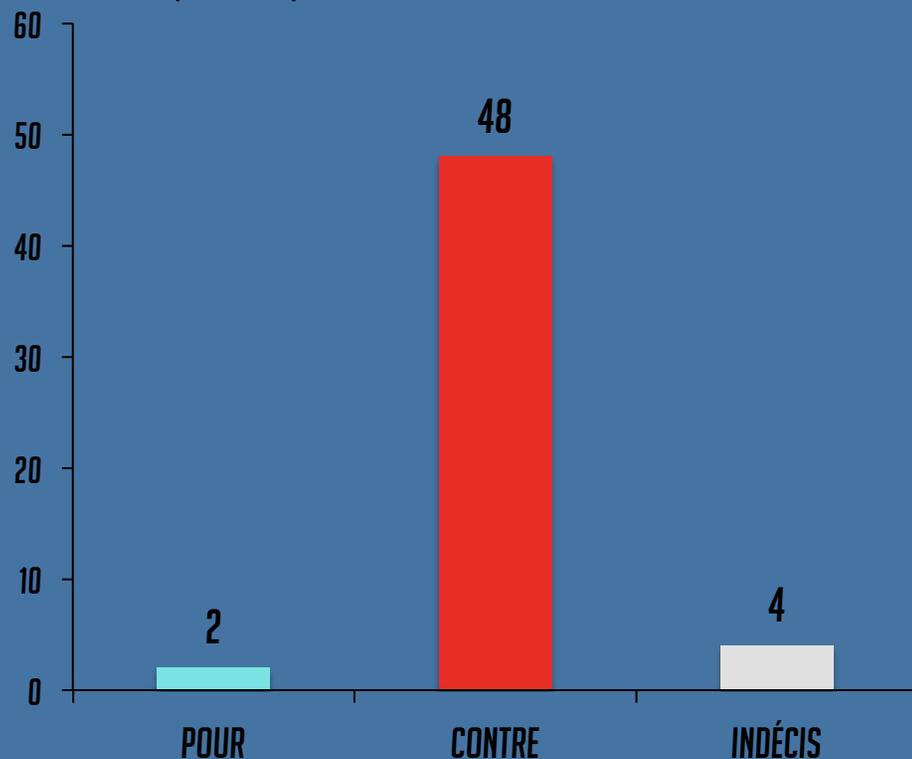


Marché public Limoilou

ÊTES-VOUS POUR OU CONTRE  
**LA RELOCALISATION** DU MARCHÉ DU  
VIEUX-PORT À EXPOCITÉ?

- A. JE SUIS POUR...
- B. JE SUIS CONTRE...
- C. JE SUIS INDÉCIS.

**VOTE 2** (n=54)



# UNE QUESTION DE **LOCALISATION**

Chercheur :  
François Dufaux, PhD, Architecte  
École d'architecture de l'Université Laval





# Quel avenir pour le marché du Vieux-Port?

François Dufaux, architecte et professeur / École d'architecture



UNIVERSITÉ  
LAVAL

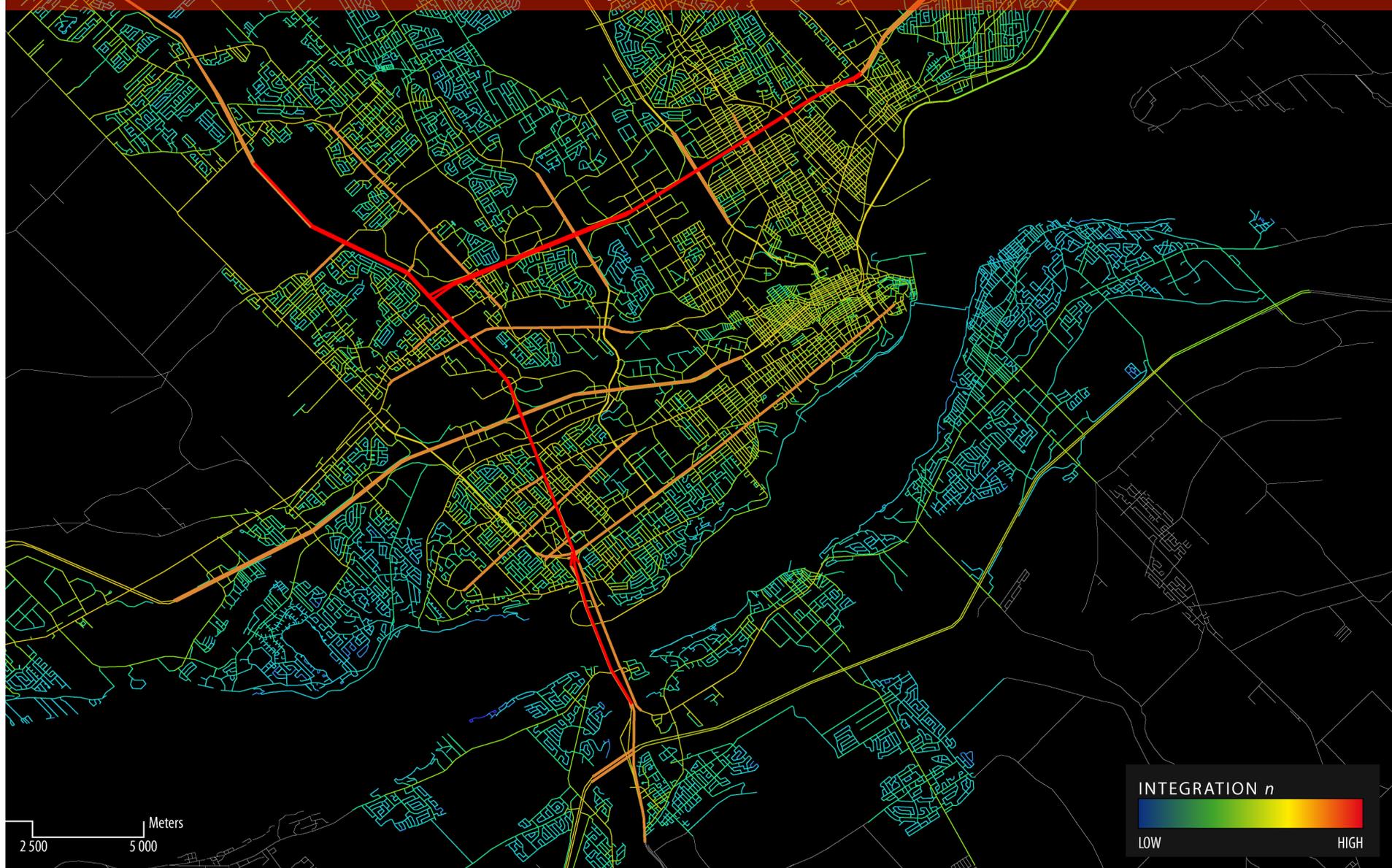
Faculté d'aménagement,  
d'architecture,  
d'art et de design  
École d'architecture



Marché du Vieux Port/ une position marginale  
*Entre un quartier habité et une zone industrielle*



N Les logiques des déplacements métropolitains  
*Une échelle automobile sans lien avec les marchés publics*



# Accessibilité du Marché du Vieux-Port / la basse ville de la Cité



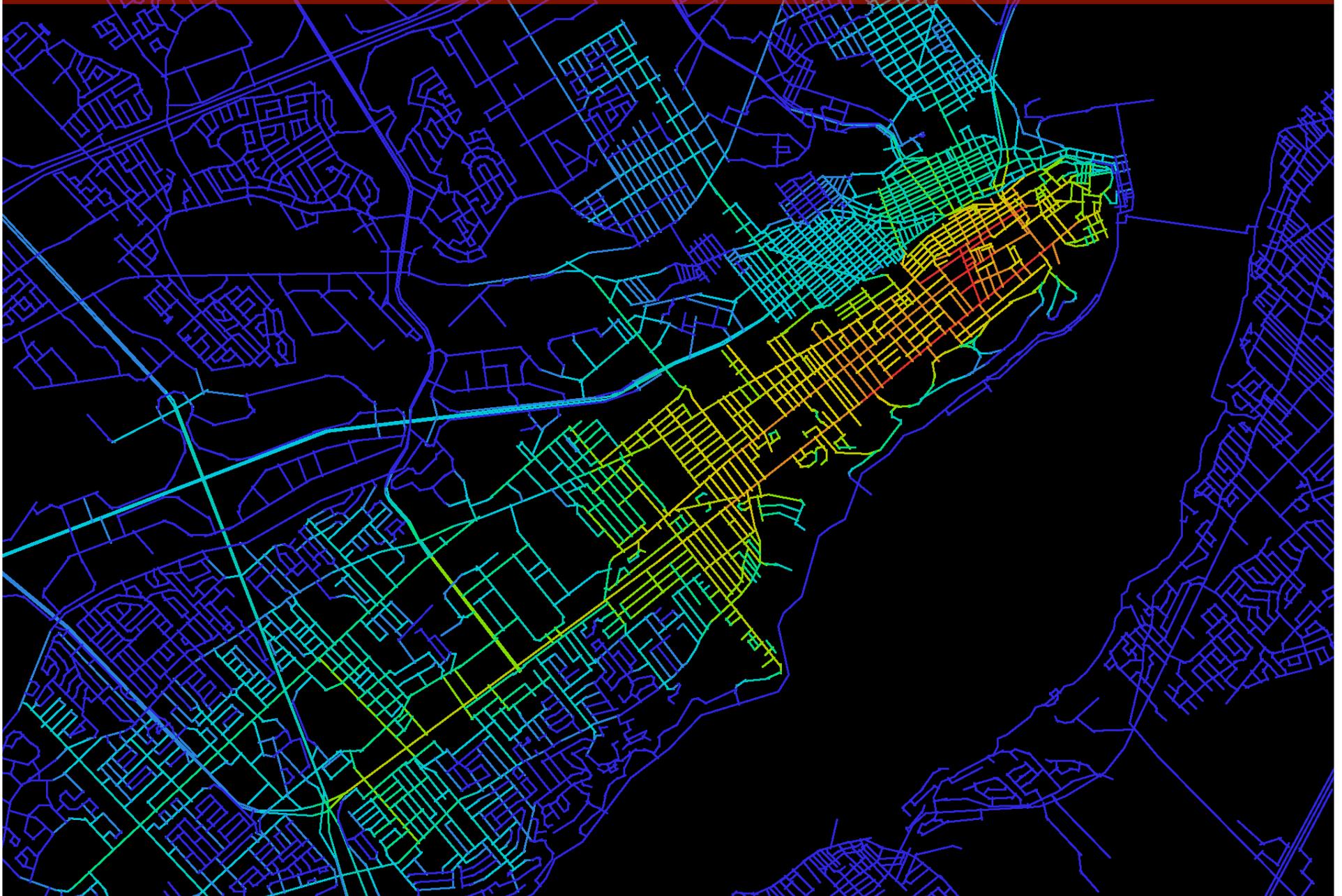
# Accessibilité du Marché du Colisée / Limoilou



# Accessibilité complémentaire des deux Marchés pour la basse ville



# Accessibilité d'un marché du Grand Théâtre / la haute ville



Comment consolider  
le Marché de la basse ville / Vieux port ?



Comment faire fructifier  
le Marché de la basse ville / Vieux port ?



*Implanter un marché devant la Gare du Palais /  
métrobus 801*

# Comment faire fructifier le Marché de la basse ville / Vieux port ?



**Les Salons Urbains / Urban rooms**  
2013, Essai(projet) de fin d'études (M.Arch)

*Consolider la vocation résidentielle du Bassin Louise /  
Essai-projet de Jérôme Lapierre 2013*

# LA FRÉQUENTATION DU MARCHÉ PAR QUI, COMMENT, À QUELLE FRÉQUENCE?

Chercheur :  
Marius Thériault, PhD,  
Géographe  
Centre de Recherche en Aménagement et développement  
Université Laval



# L'ENQUÊTE DEMAIN QUÉBEC

**MODULE 3: VOS ACTIVITÉS**

**LES COMMERCES FRÉQUENTÉS**

**M261**

Pour chaque catégorie de commerce, indiquez le nom et la localisation du commerce que vous ou votre famille fréquentez le plus régulièrement.

	Fréquence d'utilisation de la catégorie en générale	Lieu 1 Nom ET localisation (ex. IGA LeBourgneuf)	Lieu 2 Nom ET localisation (ex. J.A. Moisan)
Dépanneur	M261_r1_c1 1. Jamais	M261_r1_c2	M261_r1_c3
Rue commerciale de quartier (rue Cartier, rue St-Jean, etc.)	M261_r2_c1 1. Jamais	M261_r2_c2	M261_r2_c3
Halles alimentaires (Halles de Sainte-Foy, etc.)	M261_r3_c1 1. Jamais		
Épicerie (IGA, Métro, Provigo, Marché Richelieu, etc.)	M261_r4_c1 1. Jamais		
Marché public (en saison)	M261_r5_c1 1. Jamais		
Centre commercial (Place Laurier, Galeries Chagnon, etc.)	1. Jamais 2. Quelques fois p 3. Une fois par mc 4. Quelques fois p		
Méga-centre et magasins entrepôts (Costco, etc.)	5. Une fois par sel 6. Quelques fois p 7. Tous les jours		
Alternatives (coopératives alimentaires, banques alimentaires, distribution de panier bio, point de vente chez l'agriculteur)			
Autre, précisez	M261_r9_c1 1. Jamais	M261_r9_c2	M261_r9_c3



- 2 261 citoyens de la CMQ ont rapporté leur fréquentation de commerces alimentaires (mai 2011)
- L'échantillon non aléatoire a été redressé pour correspondre au recensement et à l'enquête OD de 2011 et permettre des analyses représentatives de la population

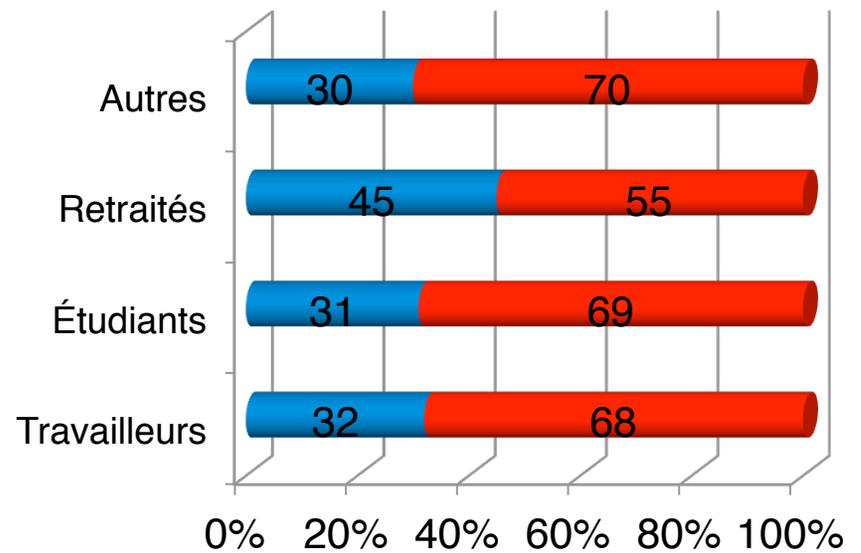
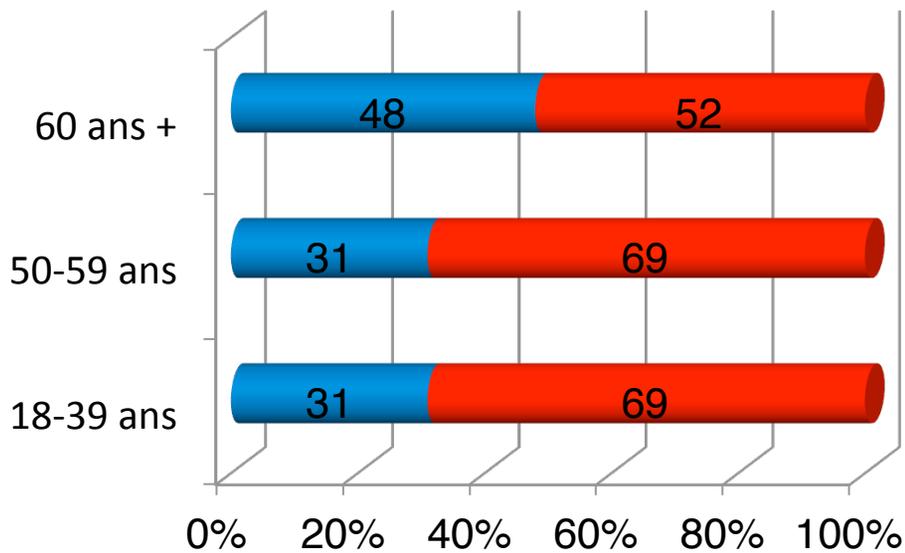
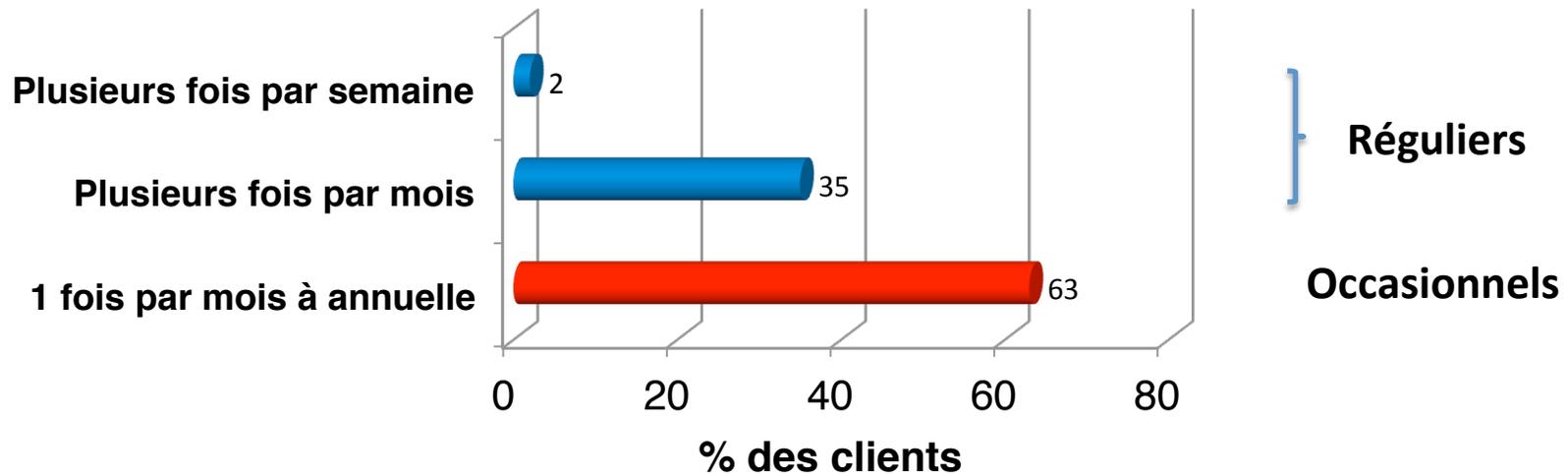


1104 répondants de l'enquête avaient fréquenté le Marché du Vieux-Port durant l'année, excluant ici les touristes.

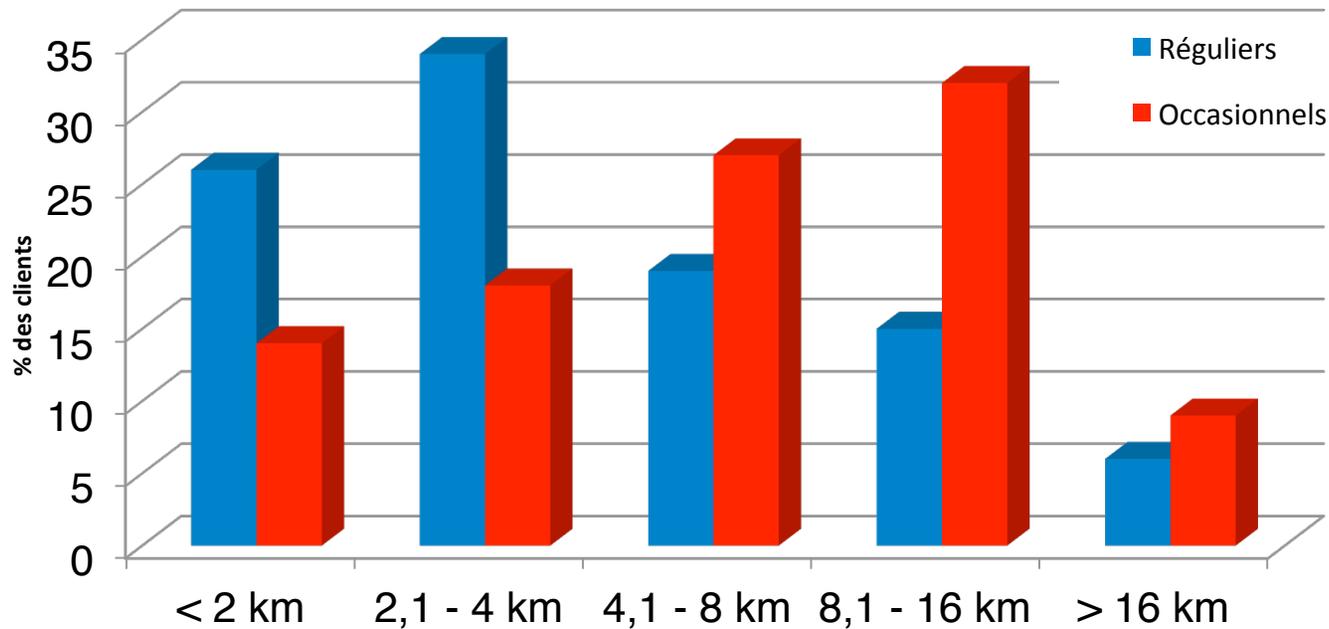
# QUI SONT CES CONSOMMATEURS DU MARCHÉ ?

- Des citoyens de tout âge: un tiers de 18-39 ans, un tiers de 40-59 ans, un tiers de 60 ans +
- Des travailleurs pour la moitié, et plus d'un tiers des retraités (7% étudiants et 5% autres)
- Majorité de résidents de Québec (78%); aussi de Lévis (12%) et d'ailleurs dans la CMQ (10%)
- Un peu plus de femmes : 57% F vs 43% H
- ~ 60% des visites le week-end (OD 2011)

# À QUEL RYTHME LE FRÉQUENTENT-ILS ?

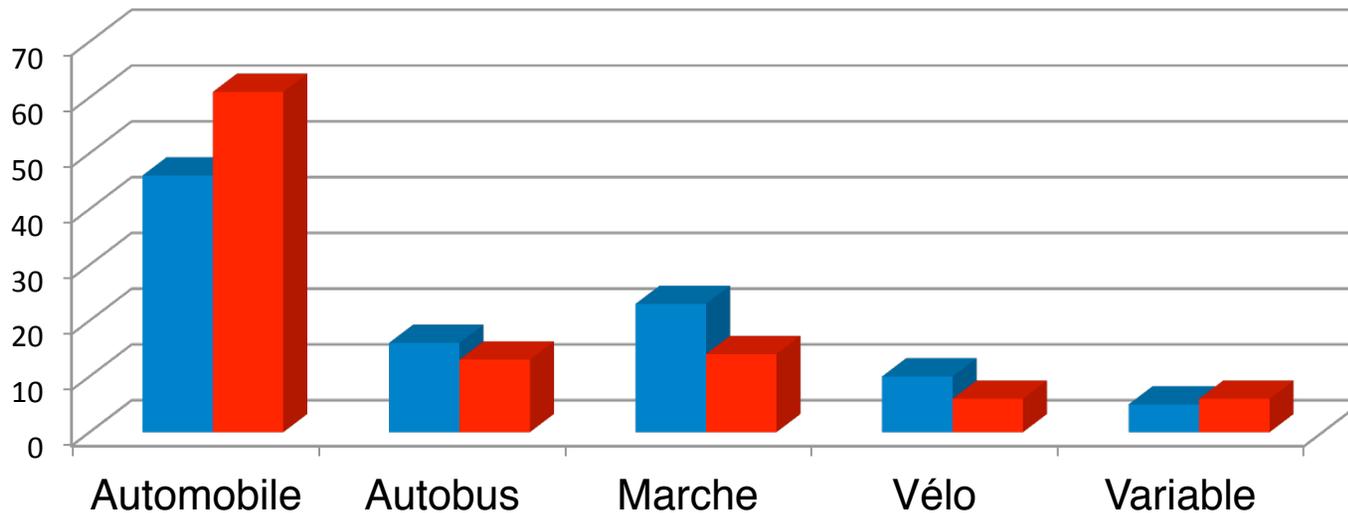


# QUELLE DISTANCE DU DOMICILE ET QUELS MOYENS DE TRANSPORT ?



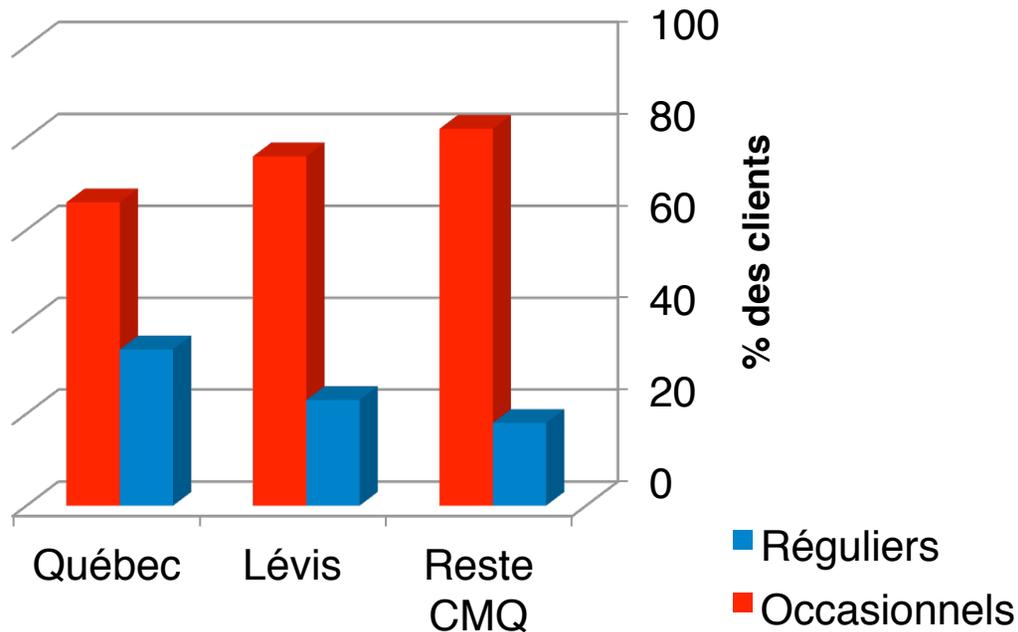
- À plus de 4 km du domicile, la fréquentation du marché diminue : 7 à 8 personnes sur 10 le fréquentent de manière occasionnelle
- À l'inverse, à 4 km ou moins, plus de la moitié des répondants visite le marché sur une base régulière

# QUELLE DISTANCE DU DOMICILE ET QUELS MOYENS DE TRANSPORT ?



- À moins de 2 km du domicile, près de 6 consommateurs sur 10 marchent pour se rendre au marché; près de 1 sur 6 utilise tout de même l'automobile
- Entre 2 et 8 km du domicile, le recours à l'automobile est privilégié par la moitié des consommateurs; l'autobus, par près du quart d'entre eux; et le vélo, par 1 sur 10

## PLUS PRÉCISÉMENT ...



- Plus de 15% des résidents de la CMQ (18 ans et plus) fréquentent le marché du Vieux-Port au moins une fois par année  
(estimation minimale qui combine les enquêtes OD – automne – et Demain Québec – printemps – en 2011)

- La moitié des résidents de Québec viennent en auto (48%) et dans des proportions comparables en autobus (18%) et à pied (19%)
- De manière intéressante, 20% des résidents de Lévis arrivent à pied (17%) ou à vélo (3%), suggérant l'usage du traversier

# QU'APPRÉCIENT-ILS LE PLUS ET LE MOINS ?

Les **2 aspects les plus appréciés** du marché qui ressortent fortement:

- Qualité et fraîcheur des produits 43%
- Produits locaux 36%

Et ce, sans égard pour le taux de fréquentation du lieu.

Les **4 aspects les moins appréciés** :

- Ouverture saisonnière 18%
- Trop loin de chez moi 16%
- Difficulté de stationner 14%
- Prix élevés 12%

# QU'APPRÉCIENT-ILS LE PLUS ET LE MOINS ?

Les consommateurs :

- **Réguliers** sont plus critiques de l'ouverture saisonnière
- **Occasionnels** sont plus critiques de la distance et de la difficulté de stationner

## EN BREF ...

- Un service de proximité à maintenir avec près de 1 consommateur sur 5 domicilié à moins de 2km.
- Un besoin 7 jours sur 7 à valider? Une fréquentation quotidienne marginale à 2%.
- La mobilité durable à faciliter: 4 consommateurs sur 10 arrivent à pied, à vélo ou en autobus, parfois combiné au traversier.
- Un lieu de mixité sociale à maintenir: genre, âge, occupation, provenance.
- Un point d'accès à des produits frais et locaux fortement valorisé.

# UNE QUESTION DE BESOINS

Chercheure:

Sophie Laughrea, M.Sc. Agroéconomie

Département d'économie agroalimentaire et des sciences de la  
consommation de l'Université Laval



# UNE QUESTION DE BESOINS

## Le Marché du Vieux-Port de Québec : un modèle particulier

### Plusieurs objectifs conflictuels peuvent se côtoyer au sein d'un marché public

- Rémunération, animation, revitalisation, accessibilité à des aliments sains, sécurité alimentaire, qualité de vie, reconnexion urbain-rural, sensibilisation et éducation, etc.
- Démarches innovantes et multi acteurs pour les rallier?



# UNE QUESTION DE BESOINS

Un marché public doit assurer une **demande suffisante**, une **offre diversifiée** et une **structure** et une **gouvernance viable**.



# UNE QUESTION DE BESOINS

## **Demande suffisante:** possibilité de croissance à Québec?

- La Cité-Limoilou: un marché public pour 25 000 habitants
- Consommateur éduqué, en couple, femme et plus âgé.
- Localisation : accessibilité, voisinage, ambiance, etc.



# UNE QUESTION DE BESOINS

## Offre diversifiée: attirer des producteurs

- Quelle rentabilité? Quelles disponibilités?



# UNE QUESTION DE BESOINS

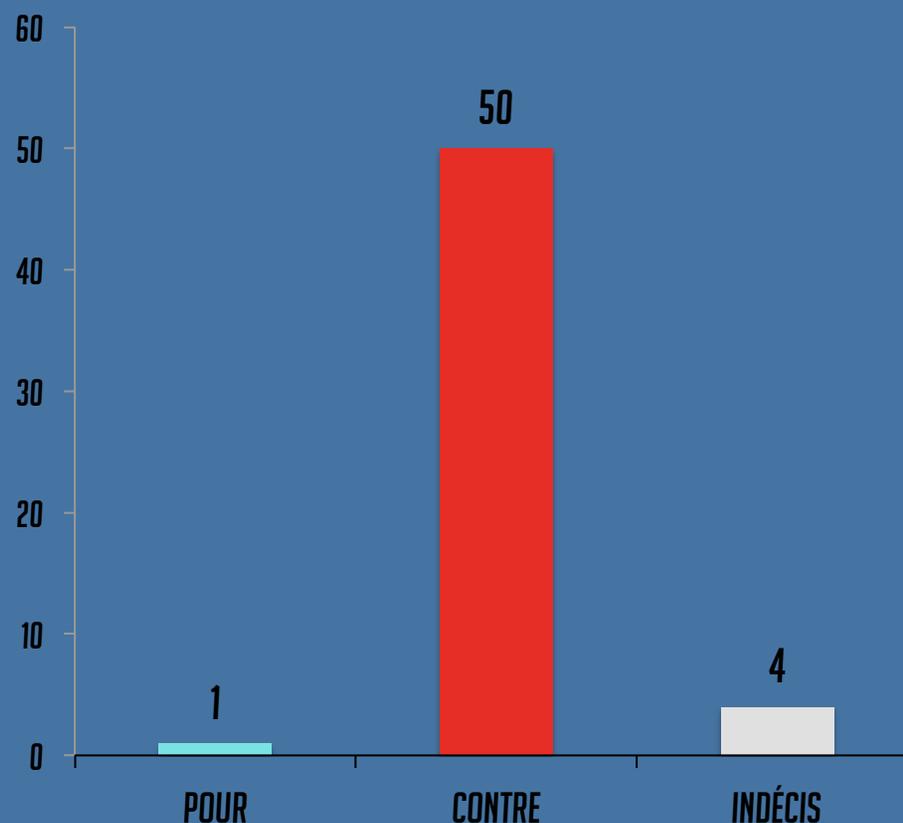
## Structure et gouvernance viable

- Financement: difficulté à s'autofinancer
- Forte implication bénévole dans plusieurs marchés
- Quel rôle pour les municipalités?



# ÊTES-VOUS POUR OU CONTRE LA RELOCALISATION DU MARCHÉ DU VIEUX-PORT À EXPOCITÉ?

VOTE 3 (n=55)

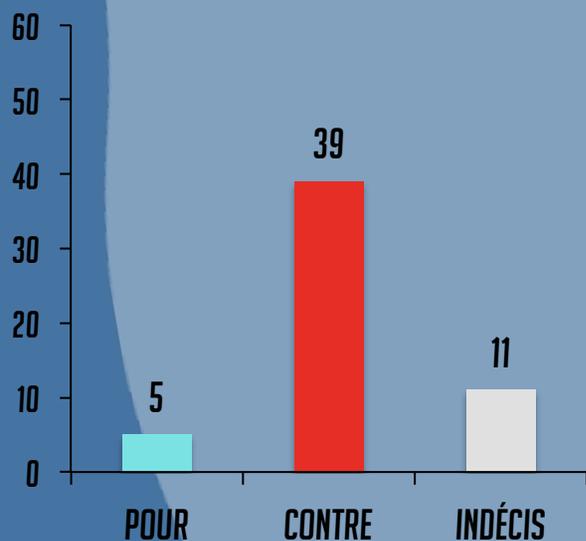


- A. JE SUIS POUR...
- B. JE SUIS CONTRE...
- C. JE SUIS INDÉCIS.

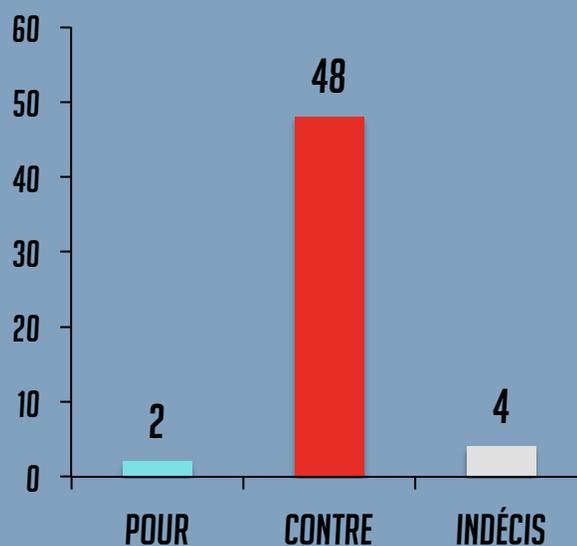
# LES RÉSULTATS

## ÊTES-VOUS POUR OU CONTRE LA RELOCALISATION DU MARCHÉ DU VIEUX-PORT À EXPOCITÉ?

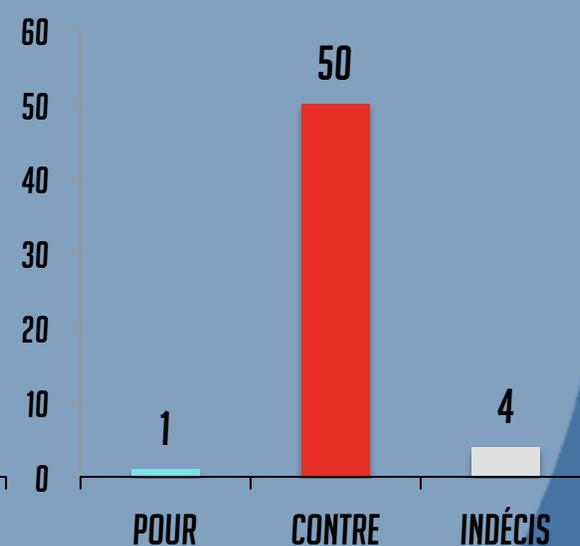
**VOTE 1** (n=55)



**VOTE 2** (n=54)

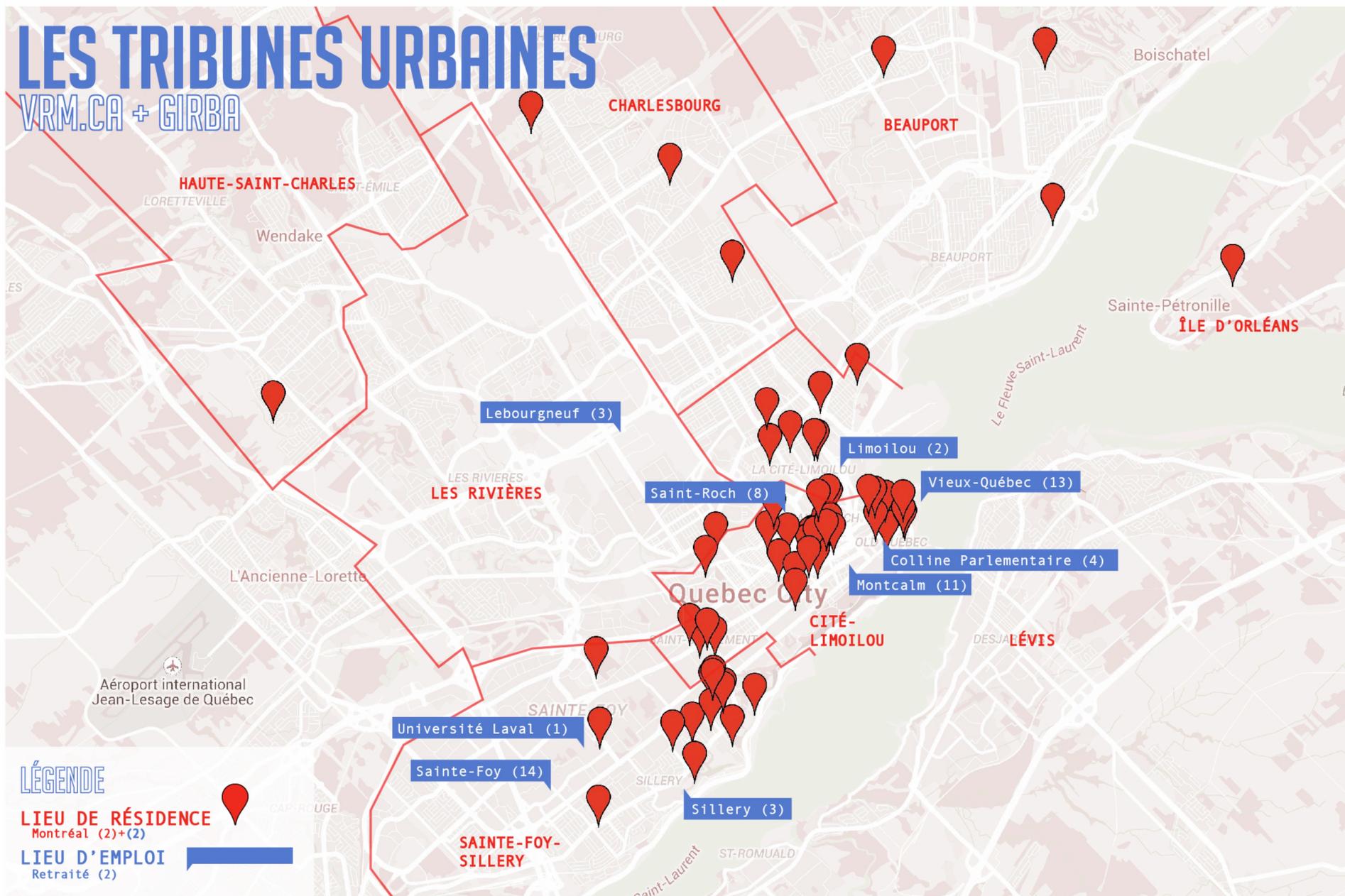


**VOTE 3** (n=55)



# LES PARTICIPANTS

## LES TRIBUNES URBAINES VRM.CA + GIRBA





# LAISSEZ-NOUS VOS COMMENTAIRES!

\*\* LES **RÉSULTATS** SE RETROUVERONT ÉGALEMENT  
SUR LA PAGE FACEBOOK DU GIRBa! \*\*

#tribunesVRM



Groupe Interdisciplinaire  
de Recherche sur les  
Banlieues  
(GIRBa)



girba@crad.ulaval.ca



# TRIBUNES URBAINES

*vr*m<sup>.ca</sup>

ENGAGER LE DIALOGUE,  
COMPRENDRE LES ENJEUX

