



La collectivité intégrée : une étude des nouvelles normes d'aménagement foncier

Introduction

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) vient de terminer une étude intitulée *La collectivité intégrée : une étude des nouvelles normes d'aménagement foncier*. Cette étude a été commandée à la suite de l'atelier sur les nouvelles normes d'aménagement, tenu en 1995, à l'occasion de la conférence organisée conjointement par l'Institut canadien des urbanistes et la American Planning Association.

L'étude définit les normes d'aménagement et traite de leur but d'origine et de leur pertinence actuelle. Elle analyse l'effet cumulatif des normes d'aménagement sur la forme urbaine et le caractère des collectivités, et propose un ensemble de principes pour l'élaboration de solutions de rechange.

Principaux résultats

En quoi consistent les normes d'aménagement?

Les normes d'aménagement foncier régissent essentiellement tous les aspects de l'aménagement en déterminant les densités résidentielles brutes et nettes, la diversification dans l'utilisation des sols, les caractéristiques géométriques des voies de circulation ainsi que les exigences relatives au stationnement et à l'ingénierie. Ces normes sont consignées dans des manuels d'ingénierie, des directives municipales, des règlements de zonage et plans officiels.

L'étude établit une distinction, d'une part, entre les normes d'aménagement locales qui définissent les aspects comme les emprises des routes locales et la largeur de la chaussée, la marge de recul à l'avant et sur les côtés et les exigences de viabilisation des terrains. D'autre part, l'étude touche les normes régionales, ou des collectivités, qui définissent les aspects de l'aménagement comme les dimensions des routes régionales, les exigences relatives aux parcs, les modèles d'utilisation des sols et la gestion des eaux pluviales.

**Les changements apportés
aux normes ont une
incidence sur la forme
urbaine et le caractère des
collectivités et, de façon
plus importante, sur
l'abordabilité des
logements et le coût des
infrastructures.**

This publication is also available in English under the title *The Integrated Community: A Study of Alternative Land Development Standards*.

**Les chercheurs
s'entendent
généralement sur le
besoin de réévaluer
les normes
d'aménagement
actuelles.**

Les changements apportés à ces normes ont une incidence sur la forme urbaine et le caractère des collectivités et, de façon plus importante, sur l'abordabilité des logements et le coût des infrastructures.

Quels sont les enjeux?

Ces normes d'aménagement, qui à l'origine visaient à répondre au besoin perçu d'assurer des niveaux uniformes de conception, de sécurité et de services, ont fini par favoriser une vision «normalisée» trop rigide de la forme et de la fonction des collectivités. Les auteurs s'entendent généralement sur le besoin de réévaluer les normes d'aménagement actuelles. Les arguments se fondent sur des préoccupations démographiques, économiques et environnementales et sur des préoccupations liées à la qualité de la vie.

Démographie : les normes actuelles, établies lorsque les familles nucléaires constituaient la norme, favorisent les aménagements homogènes qui ne correspondent pas à la réalité démographique d'aujourd'hui. On doit maintenant élaborer des normes plus flexibles favorisant l'innovation dans la conception des collectivités afin de répondre à des besoins de logement de plus en plus variés.

Économie : les normes actuelles favorisent les aménagements à faible densité, qui nécessitent beaucoup de terrains, qui imposent le recours à l'automobile et dont la viabilisation coûte très cher. De plus, les normes d'ingénierie largement calculées, destinées à réduire les risques et les responsabilités, sont parfois perçues comme étant démesurées lorsqu'elles sont appliquées universellement. Elles viennent hausser les coûts liés à l'aménagement et à l'habitation.

Qualité de la vie : De nombreuses personnes qualifient les banlieues traditionnelles d'endroits peu attrayants, ne procurant aucun sentiment d'appartenance à un milieu. Au cours des dernières années, de nombreux urbanistes et ingénieurs ont exploré de nouvelles normes qui pourraient favoriser la création de quartiers efficaces, de logements abordables et de collectivités axées sur les piétons et offrant une meilleure qualité de la vie.

Environnement : Les taux élevés d'utilisation des terrains, la dépendance de l'automobile et la qualité de l'air et de l'eau sont les principales questions liées aux modèles d'aménagement d'aujourd'hui.

Études de cas

Le document examine l'évolution des normes et leur incidence sur la forme et la fonction urbaine à l'aide d'exemples portant sur les régions urbaines plus vieilles et les nouvelles banlieues des villes nord-américaines suivantes :

- Toronto/Markham (Ontario)
- Calgary/banlieue de Calgary (Alberta)
- Portland/banlieue de Portland (Oregon)
- Ottawa/Kanata (Ontario)

Les résultats sont résumés dans une série de tableaux qui décrivent les normes types de chacune des régions et la forme urbaine qui en résulte. Voici quelques-unes des observations d'ordre général :

- Dans le passé, l'aménagement des zones urbaines a eu pour effet de modifier considérablement les caractéristiques naturelles existantes. Les travaux importants de déblai et de remblai, le remblaiement des ravins, l'assèchement des marécages et la canalisation des grands cours d'eau sont des exemples des façons dont l'être humain a modifié le paysage de manière importante pour l'adapter au plan imposé. Le résultat de tous ces travaux est le plan quadrillé standard à haute densité que nous connaissons aujourd'hui. Bien que ce modèle présente certains avantages (p. ex. transport en commun et accessibilité améliorés), il a entraîné la disparition de zones naturelles.
- La tendance dans les nouveaux quartiers de banlieue est de traiter les zones naturelles de façon plus globale, en les considérant comme des systèmes. L'objectif est louable, mais dans la pratique, cela tend à réduire le rendement des terrains, ce qui diminue par conséquent la densité des banlieues et accroît les coûts d'aménagement. Le rapport indique que l'on devra faire des compromis en ce qui a trait aux normes dans les différentes disciplines si l'on veut remplir les objectifs qui s'opposent.
- Dans chaque étude de cas, l'évacuation des eaux pluviales a été traitée comme s'il s'agissait d'une question d'évacuation des eaux usées. Les réseaux collecteurs étaient aménagés de façon à déverser les eaux pluviales directement dans les cours d'eau, sans que l'on se préoccupe des effets que cela pourrait avoir en aval. Cette attitude s'est traduite par la pratique courante, avant la Deuxième Guerre mondiale, de construire des réseaux unitaires pour évacuer les eaux usées et les eaux de ruissellement. Ces réseaux débordaient pendant les pluies fortes, ce qui provoquait le déversement des eaux usées non traitées et des eaux pluviales directement dans les cours d'eau. Au cours des dernières années, on a adopté dans beaucoup de territoires des mesures prévoyant une certaine gestion de la qualité des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales a été intégrée dans le processus de planification grâce à la planification par bassin hydrographique et sous-bassin hydrographique.
- Les parcs et les espaces ouverts des vieilles zones urbaines sont souvent des lieux isolés d'où ont disparu les systèmes naturels. Généralement, les espaces ouverts urbains sont plus nombreux et plus petits que ceux que l'on trouve en banlieue. Il y a proportionnellement plus d'espaces ouverts dans les banlieues et la différence y est plus marquée entre les parcs de détente et les parcs récréatifs.
- Les écoles urbaines ont habituellement plusieurs étages et consomment une quantité modeste de terrain. Les écoles situées dans les banlieues ont rarement plus d'un étage et leur terrain est très grand. Les parcs de stationnement et les zones de débarquement et d'embarquement des élèves transportés par autobus scolaire représentent des éléments importants dans la conception des terrains des écoles de banlieue, occupant de vastes étendues de terrain. Les terrains des écoles de banlieue sont contigus à des parcs, mais leur utilisation n'est pas intégrée.
- Dans les zones urbaines, le réseau des rues est plus resserré et a une plus grande connectivité. Inversement, il y a moins de rues principales dans les banlieues, mais elles sont plus importantes, ce qui oblige habituellement les résidents à faire des trajets plus longs et des détours pour les déplacements locaux. Les marges d'isolement sont moins grandes dans les zones urbaines et les bâtiments ont par conséquent des liens plus étroits avec la rue. Les lotissements des banlieues tournent habituellement le dos aux grandes artères, ce qui prive ces corridors de toute activité commerciale et de toute présence humaine.

**On devra faire des
compromis en ce qui
a trait aux normes
dans les différentes
disciplines si l'on veut
remplir les objectifs
qui s'opposent.**

La collectivité intégrée

À partir des observations découlant des études de cas, le document se termine par une représentation graphique d'une collectivité fictive appelée *Collectivité intégrée*. La *Collectivité intégrée* est une forme urbaine hybride qui retient les éléments réussis des modèles d'aménagement urbain et de banlieue. Sa conception et sa fonction se fondent entre autres sur les principes suivants :

Intégration

- les normes d'aménagement doivent se compléter ou du moins ne pas s'opposer
- on doit envisager des compromis entre les objectifs sociaux, économiques et environnementaux

Flexibilité

- il faut étudier de nouveaux mécanismes de contrôle de l'aménagement, comme le zonage et les normes basées sur la performance
- il faut remettre en question les normes trop rigides et la normalisation excessive (c.-à-d. aucune pratique globale)

Diversité

- les normes devraient favoriser la diversité des bâtiments, de l'utilisation des sols, des méthodes de conception et des types d'habitations
- les normes doivent encourager les possibilités d'adaptation

Efficience

- les normes devraient permettre de combiner les installations compatibles (campus scolaires, parcs et écoles, centres communautaires)
- les normes devraient favoriser les installations pouvant remplir plusieurs fonctions (espaces ouverts, gestion des eaux de ruissellement)

La *Collectivité intégrée* est structurée au moyen de plusieurs éléments : des *noeuds* (accessibilité et densités plus fortes des

aménagements); des *limites* (limites biens définies et zones de transition) et des *liaisons* (liaisons naturelles et bâties favorisant un haut niveau d'accessibilité pour les personnes et la faune).

Le document recommande une étude de suivi utilisant les mêmes éléments organisationnels et les mêmes principes directeurs pour l'élaboration de nouvelles normes régionales.

Vous pouvez obtenir un exemplaire du rapport en téléphonant au Centre canadien de documentation sur l'habitation, au (613) 748-2367. Pour obtenir des renseignements supplémentaires, communiquez avec M. David D'Amour, Division des politiques et de la recherche sociales et économiques, SCHL, au (613) 748-2325.

Déjà publiés dans la série

Le point en recherche et développement

- Numéro 20 Le repeuplement des villes : Initiatives canadiennes de densification résidentielle
- Numéro 21 Besoins de logement dans les régions métropolitaines, 1991 : Peuples autochtones du Canada
- Numéro 22 Le télétravail et le travail à domicile dans les collectivités canadiennes
- Numéro 23 Loger la famille nouvelle : réinventer le logement des familles
- Numéro 24 Les tendances de migration et de mobilité de la population autochtone du Canada
- Numéro 25 Valeurs en évolution dans des collectivités en évolution : Guide des collectivités saines et durables
- Numéro 26 Coûts de l'infrastructure associés aux approches traditionnelles et nouvelles en matière d'aménagement
- Numéro 27 Les conditions de logement des peuples autochtones au Canada
- Numéro 28 Perspectives à long terme du logement : augmentation des ménages, 1991-2016
- Numéro 29 Les services éconergétiques et le secteur résidentiel

La SCHL offre une vaste gamme de renseignements relatifs à l'habitation. Pour obtenir plus de détails, veuillez communiquer avec le bureau de la SCHL de votre région ou composer le 1-800-668-2642.

Venez nous voir à notre site Internet : www.cmhc-schl.gc.ca.

La Société n'assume aucune responsabilité en cas de dommages, de blessures ou de frais entraînés par l'utilisation de cette publication.