

Le débat sur la densité

Chronique du 27 septembre 2022

Il fut énormément question de densité au cours du printemps et de l'été dernier, en tant que moyen privilégié de contenir la tendance à l'étalement urbain. Bien sûr, des « pour » et des « contre » ont abondamment pris la parole. Où en suis-je moi-même sur ce sujet ?

Je l'ai souvent dit à cette antenne, à mes yeux, le concept de développement urbain durable en cette première moitié du XXI^e siècle peut être résumé par 3 concepts :

- **Centralité, Densité, Développement de la ville sur elle-même.**

La ville historique

Pour bien comprendre la pertinence et la portée de ces concepts, il faut dans un premier temps voir comment ils se sont matérialisés dans ce que j'appelle la « **ville historique** », pluri millénaire, bref, celle d'avant la motorisation de masse.

Constatons d'abord que le concept de **centre** se décline à toutes les échelles, du plus petit village à la plus grande ville :

- On trouve partout un **centre**, dont le point focal est historiquement constitué d'un édifice religieux, une église dans nos contrées, une mosquée ailleurs, etc.;
- Fréquemment, un bâtiment religieux annexe, le presbytère, et plusieurs équipements collectifs, écoles, mairie, palais de justice et caserne des pompiers, complètent ce noyau de base;
- Ledit noyau de base est lui-même situé sur la « **rue principale** », qui accueille la diversité des commerces utiles à la communauté.

Un village ou une petite ville n'auront qu'un seul **centre**. Les villes plus importantes en auront plusieurs, correspondant à leurs quartiers historiques. Les chefs-lieux régionaux et grandes villes auront en plus un véritable **centre-ville** qui concentrera les fonctions urbaines de niveau supérieur, équipements culturels, services gouvernementaux, grands magasins et galeries marchandes, sièges sociaux, grands cabinets conseil, organismes nationaux et internationaux.

Pour fixer les esprits, Saint-Prime ou même Alma au Lac Saint-Jean n'ont qu'un seul centre, Sherbrooke ou Québec en ont déjà plusieurs, Montréal plus d'une quinzaine... faciles à identifier à leurs pôles institutionnels et rues commerciales. Le **centre-ville** est simplement le centre unique d'un village ou d'une petite ville, le plus important des centres chez les villes qui en comptent plusieurs.

Voilà pour qui aurait pu penser que je n'en ai que pour le centre-ville de Montréal : le concept de centralité s'applique bel et bien à toutes les échelles.

Pour ce qui est de la **densité**, elle tint historiquement à la combinaison de trois facteurs :

- Faire un usage optimal de l'espace de façon à ce que tous aient accès à pied aux équipements collectifs et commerces de base;
- Recourir aux meilleures technologies de construction propres à chaque époque;
- Ajuster le tout à la capacité financière des communautés en cause.

À Saint-Prime, magnifique village de mon Lac Saint-Jean natal, il s'agira essentiellement d'un alignement en bordure de rue de modestes habitations de bois. Pour leur part, Québec et Montréal créeront la formule des « plex » contigus sur 2 ou 3 niveaux, utilisant le « carré de bois » recouvert de briques et à toit plat, déjà une technologie du bâtiment plus avancée permettant de construire des quartiers de **moyenne densité**.

Toujours historiquement, la question du **développement de la ville sur elle-même** ne se posait pas :

- L'obligation de faire un usage optimal de l'espace excluait toute discontinuité du bâti;
- Dès qu'une telle discontinuité apparaissait, souvent des suites d'un incendie, on s'empressait de la combler par une nouvelle construction.

Ce que je viens de décrire est la façon dont furent construites les villes de l'Alexandrie ou de la Rome antiques jusqu'aux quartiers anciens de nos propres villes.

La cassure

Il existait en quelque sorte une manière « naturelle » de construire les villes **avant la naissance de l'urbanisme en tant que profession** :

- L'Institut d'urbanisme de l'Université de Montréal fut fondé en 1961;
- Le programme Urban Studies de l'Université McGill ne le fut qu'en 1972¹.

Vous vous souviendrez par ailleurs de ce que je vous ai raconté dans une chronique antérieure concernant **Alfred P. Sloan**, l'idéateur et propagandiste de la motorisation de masse, et **William J. Lewitt**, l'inventeur de la banlieue américaine. Au sortir de la 2^e Guerre mondiale, ces deux hommes allaient changer la manière de concevoir la ville.

Pour cause, l'urbanisme professionnel naissant fut séduit par les conceptions de ces deux hommes et se donna pour objectif de les matérialiser, suivant trois axes théoriques :

- **L'adaptation de la ville à l'auto**, axe directeur qui allait entraîner les deux autres;

¹ Des cours Urban Studies étaient bien offerts depuis 1947, mais seulement à titre de complément à d'autres formations.

- La **partition fonctionnelle de l'espace urbain**, l'habitation ici, les commerces ailleurs, les services et équipements collectifs à un troisième endroit, nécessitant donc l'utilisation de l'automobile pour pratiquement tout déplacement;
- La **rénovation urbaine**, consistant à démolir des quartiers entiers pour construire la nouvelle ville de l'automobile.

Deux exemples suffiront à visualiser la nouvelle forme de la ville qui en a résulté :

- Concernant la transformation de la ville historique, il n'y a pas de plus parfaite illustration que la tour **Radio-Canada** (1973), trônant au milieu de 10 hectares d'espaces de stationnement;
- Concernant la production contemporaine de la ville, l'exemple phare est celui du centre d'achats **Carrefour Laval** (1974), situé au croisement de deux autoroutes, entouré de 2 000 espaces de stationnement, perçu par ses concepteurs comme la pièce maîtresse d'une première version « années 1970 » du centre-ville de Laval.

Retour aux sources

Durant des millénaires, les humains ont su construire la ville. Puis ils l'ont désappris... paradoxalement, au moment même où naissait l'urbanisme professionnel. Il suffit de le réapprendre, comme nous le faisons fort bien depuis quelques années, en nous appuyant sur trois concepts :

- Il y a de la **centralité** partout. Elle fut toutefois drôlement malmenée au cours des 50 dernières années : réparons ce qui a été cassé. Là où il n'y a pas de centralité, créons-la, comme Laval et Longueuil ont entrepris de le faire en érigeant chacune un véritable centre-ville, « années 2020 » cette fois;
- La **densité** est la condition obligée d'un mode de vie plus convivial et moins énergivore. Il va de soi qu'elle doit être adaptée à chaque milieu : de là les concepts de densité intelligente, modérée, à dimension humaine, et autres formulations. Les technologies de construction contemporaines permettent la vie en hauteur, en même temps que des franges significatives de la population sont séduites par cette forme résidentielle : ne craignons pas d'aller jusqu'à ériger des tours résidentielles de 60 étages au centre-ville de Montréal;
- Résultant de 50 années de mal-aménagement, nos villes sont truffées de terrains vagues ou sous-employés, sous forme d'océans d'espaces de stationnement notamment. **Développer la ville sur elle-même** consiste simplement à faire partout et chaque fois suivant la forme appropriée ce qui est en cours sur le site Radio-Canada ou aux nouveaux centres-villes de Laval et Longueuil.

En agissant de la sorte, nous nous réconcilions avec l'histoire de nos villes et villages et les propulsons vers l'avenir, plutôt que de perpétuer les errances du passé récent.