

## En mode réussite

Benoîte Labrosse

---

Numéro 170, automne 2021

Habiter un milieu ancien. Bienvenue aux passionnés

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/97004ac>

[Aller au sommaire du numéro](#)

---

Éditeur(s)

Éditions Continuité

ISSN

0714-9476 (imprimé)

1923-2543 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

---

Citer cet article

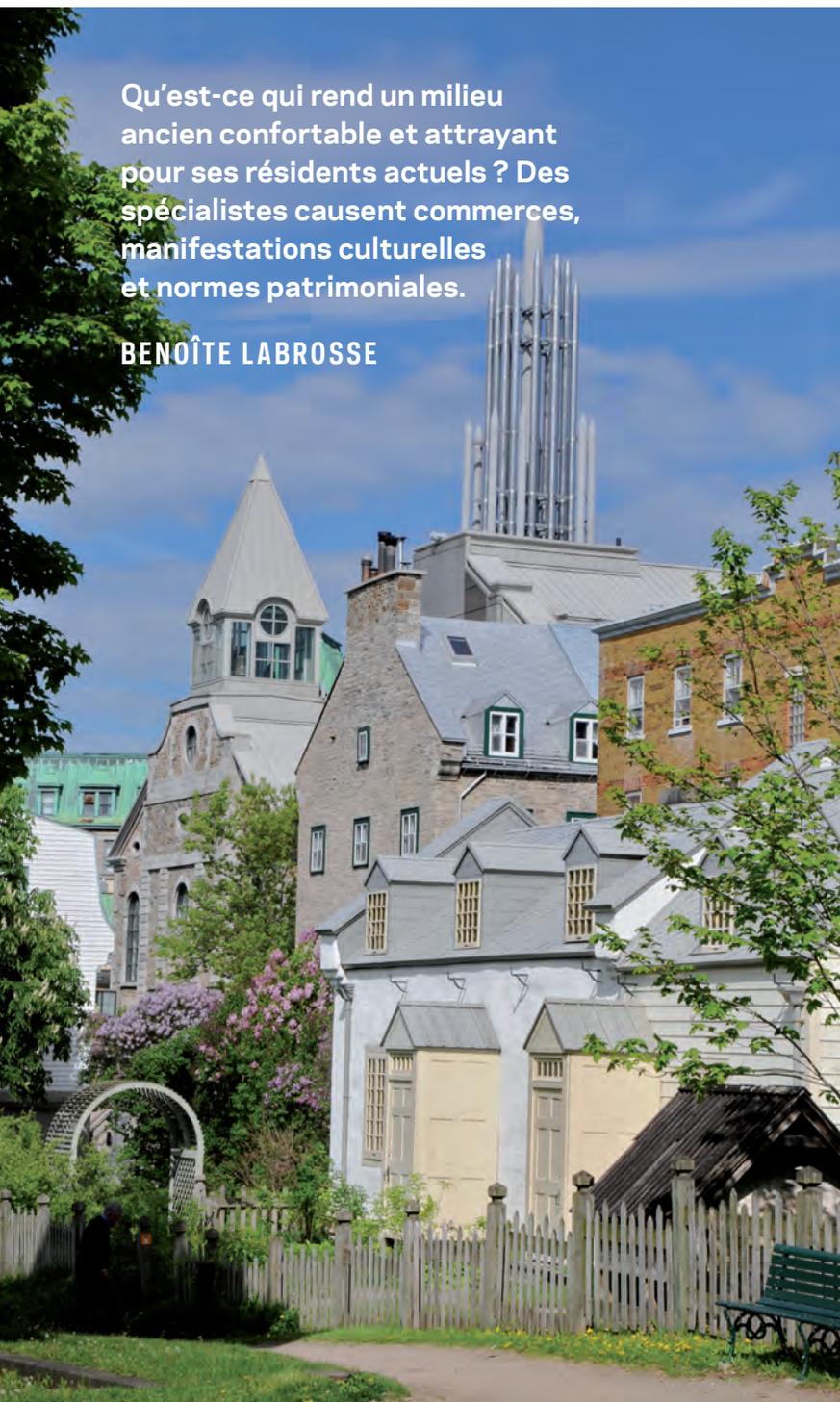
Labrosse, B. (2021). En mode réussite. *Continuité*, (170), 26–28.

**DOSSIER**  
HABITER UN MILIEU ANCIEN  
**ENJEUX**

# En mo

Qu'est-ce qui rend un milieu ancien confortable et attrayant pour ses résidents actuels ? Des spécialistes causent commerces, manifestations culturelles et normes patrimoniales.

**BENOÎTE LABROSSE**



**U**ne professionnelle loue un loft dans une ancienne usine du XIX<sup>e</sup> siècle. Une petite famille s'établit dans un immeuble plusieurs fois centenaire du centre-ville. Un couple de retraités tombe amoureux d'une maison ancestrale au cœur d'un village... Outre le charme du décor, que recherchent tous ces gens qui choisissent de vivre dans des lieux dotés d'une longue histoire ?

À la base, l'attachement à un secteur ancien — qu'il soit urbain ou rural — repose toujours sur les mêmes facteurs, constate François Varin. L'architecte a fondé et longtemps dirigé Rues principales, un organisme à but non lucratif qui accompagne les collectivités dans « la mise en valeur de leur cœur ». « Pour vivre heureux, les résidents souhaitent avoir autour d'eux des commerces et des services qui répondent à leurs besoins, résume-t-il. Ils veulent aussi se sentir bien dans leur voisinage et à l'aise de s'y déplacer à pied au quotidien. »

Évidemment, les aménagements destinés à assurer le bien-être des habitants varient selon qu'on habite Trois-Pistoles ou le Vieux-Québec. « La qualité de vie résidentielle en milieu ancien constitue un beau défi pour les petites et moyennes municipalités. Les responsables doivent user d'imagination, car les moyens financiers sont plus limités en raison de la population moins nombreuse », note Dominique Poirat, architecte et ancienne directrice du Service d'aide-conseil en rénovation patrimoniale (SARP).

Cet organisme est justement né de la volonté d'adapter aux besoins actuels deux vieux quartiers d'Alma, Riverbend et L'Isle-Maligne, tout en conservant les caractéristiques des bâtiments de ces villes fondées par des compagnies dans les années 1920. Il réalise notamment des esquisses dont les coûts sont assumés en bonne partie par le Service d'urbanisme d'Alma. « Nous illustrons les travaux de rénovation ou de restauration envisagés en tenant compte de la réglementation, ce qui facilite la préparation des projets par les propriétaires et la délivrance des permis », précise M<sup>me</sup> Poirat. La Ville accorde également une aide financière pour soutenir les efforts de conservation de l'enveloppe extérieure des bâtiments.

Le succès de telles démarches passe beaucoup par la sensibilisation, remarque la spécialiste. « Les intervenants municipaux ont intérêt à mettre en place toutes sortes d'outils pour amener les citoyens à développer un plus grand attachement à

Les quartiers anciens prisés, comme le Vieux-Québec, doivent atteindre un équilibre entre l'accueil des visiteurs et le maintien d'une certaine quiétude.

Photos : François Rivard

# de réussite

leur milieu de vie, et donc un désir réel de respecter la valeur patrimoniale de leurs bâtiments.»

## Valoriser sa propre identité

Le maintien de l'allure originale des édifices contribue de façon majeure à préserver la qualité de vie dans les quartiers anciens. «Une personne qui choisit d'habiter le Vieux-Montréal en reconnaît le cadre patrimonial et le caractère authentique, et elle s'attend à ce que ceux-ci soient conservés», illustre la professeure-chercheuse Priscilla Ananian, qui dirige l'Observatoire des milieux de vie urbains à l'Université du Québec à Montréal.

Cette protection passe par l'encadrement réglementaire strict des rénovations et des constructions neuves. Les enquêtes menées par Mme Ananian auprès de résidents du plus ancien quartier de la métropole ne font pas état de mécontentement à ce sujet. Il en va autrement dans le Vieux-Québec, estime le professeur agrégé Étienne Berthold, directeur de l'Institut en environnement, développement et société (EDS) de l'Université Laval.

«Lorsque vous êtes propriétaire dans un arrondissement historique, il y a toutes sortes de contraintes concernant les matériaux et les couleurs ainsi qu'un processus administratif assez lourd qui rendent non seulement les projets plus chers, mais aussi la vie plus complexe», raconte celui qui habite depuis des années dans le berceau de la Nouvelle-France. M. Berthold s'est lui-même fait refuser un plan d'agrandissement parce qu'il ne correspondait pas aux normes du site patrimonial. Pour améliorer la qualité de vie des propriétaires, «il va falloir lâcher du lousse» en matière d'urbanisme, avance-t-il.

François Varin, pour sa part, est totalement en faveur des normes patrimoniales. «Il ne faut pas les voir comme des contraintes, mais plutôt comme des atouts pour protéger l'identité d'une collectivité, nuance-t-il. Les parties prenantes doivent s'entendre sur des règles pour préserver ce qui fait la différence de leur milieu.»

## Un outil nommé PIIA

C'est justement la raison d'être des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Ces outils d'urbanisme obligent les autorités à évaluer la qualité des projets de construction ou de rénovation afin de s'assurer qu'ils s'harmonisent au bâti existant. «Leur objectif est d'améliorer constamment, mais progressivement, la qualité d'un milieu de vie en protégeant son patrimoine», résume M. Varin.

En plus des quartiers almatois Riverbend et L'Isle-Maligne, Dominique Poirat cite en exemple les rues commerciales his-



La rue commerciale de Baie-Saint-Paul est soumise à un plan d'implantation et d'intégration architecturale. Cette mesure permet d'améliorer constamment, mais progressivement, un milieu de vie tout en protégeant son patrimoine.

toriques de Coaticook et de Baie-Saint-Paul, assujetties à des plans de ce type. «Il y a des retombées tangibles pour les résidents : ça attire des touristes, ça fait rouler l'économie locale et les maisons se vendent rapidement. En plus, ça crée un sentiment de fierté. Et il y a des avantages pour un propriétaire à savoir que ses voisins ne pourront pas faire n'importe quoi!»

Quant aux irritants liés à la réglementation, ils peuvent être réduits avec une stratégie appropriée. «Il faut miser sur la sensibilisation, la consultation ainsi que les programmes d'aide financière et de soutien technique», estime M<sup>me</sup> Poirat. C'est ce que font les organismes comme le Service d'aide-conseil en rénovation patrimoniale et Rues principales. «On a sauvé des centaines de bâtiments en expliquant aux gens comment leur rendre leurs caractéristiques d'origine de manière abordable, fait remarquer François Varin. Et des municipalités ont mis en place des subventions pour la



Selon les enquêtes menées par Priscilla Ananian, les résidents du Vieux-Montréal s'accrochent plutôt bien des règles encadrant la construction et la rénovation dans leur quartier.

restauration qui ont vraiment été bénéfiques. C'est le cas à Beauharnois, à Val-d'Or et à Saint-Raymond, entre autres. »

### **Encourager la présence de services**

L'un des nerfs de la guerre demeure l'accessibilité des commerces et des services. Si de nombreux cœurs villageois comptent aujourd'hui une épicerie et quelques magasins de première nécessité, ce n'est pas le cas du Vieux-Montréal, véritable désert alimentaire. « Les résidents doivent se rendre dans les quartiers voisins pour consommer », observe Priscilla Ananian.

« Depuis des décennies, les habitants du Vieux-Québec étaient habitués à prendre leur voiture pour aller faire l'épicerie à l'extérieur », constate également Étienne Berthold. Ces dernières années, un certain nombre de commerces de proximité se sont implantés dans le quartier. « Il faut les encourager, parce que le petit magasin dans une rue enclavée ne répond pas uniquement à des fonctions de ravitaillement ; son rôle est d'abord social. Les résidents s'y rencontrent. »

Les équipements communautaires stimulent également les échanges entre voisins. « La Ville a mis beaucoup d'efforts pour réhabiliter le premier siège de l'Institut canadien de Québec. Cette bibliothèque, la Maison de la littérature, est aujourd'hui très fréquentée par les habitants du quartier, mais aussi par des gens de l'extérieur », illustre le professeur.

### **Animer les rues... juste assez**

« Pour retenir les résidents, il faut cultiver la vie de quartier et donner envie de s'y identifier, poursuit Étienne Berthold. Le développement de cet esprit-là implique d'organiser des activités sociales de proximité. »

François Varin partage son avis. « La qualité de vie passe beaucoup par la vitalité socioculturelle, croit-il. Rues principales fait prendre conscience aux gens qu'ils doivent animer

leur cœur villageois ou leur centre-ville pour réellement l'apprécier. Que ce soit la Fête de la pêche à Matane, la course cycliste Critérium de Montmagny ou le symposium en arts visuels Couleurs urbaines à Granby, ça fonctionne. »

Or, les secteurs aux attraits patrimoniaux peuvent aussi devenir victimes de leur succès et avoir du mal à gérer l'arrivée massive de visiteurs. « Les résidents du Vieux-Montréal sont conscients que la présence des touristes fait partie de son cachet, rapporte Priscilla Ananian. Ce qu'ils apprécient moins, ce sont les effets du tourisme comme le bruit nocturne, la difficulté à maintenir la propreté ou l'affluence créée par les grands événements qui se tiennent dans le Vieux-Port. » Du côté du Vieux-Québec, certaines manifestations culturelles sont maintenant délocalisées vers d'autres quartiers centraux. Ce qui plaît à ses résidents. « Ils aiment accueillir ces activités chez eux et y participer, mais ils souhaitent un équilibre », mentionne M. Berthold.

Selon le professeur, la pandémie de COVID-19 a causé une forte baisse de la fréquentation du Vieux-Québec par les visiteurs. « Ce serait une belle occasion de discuter tous ensemble pour savoir ce que les résidents veulent pour leur quartier avant que l'afflux de touristes reprenne », souligne-t-il. Justement, à l'autre bout de l'autoroute 20, un étudiant de Priscilla Ananian doit s'entretenir avec des habitants du Vieux-Montréal pour comprendre comment ils entendent le retour des touristes dans leurs rues.

« Les citoyens possèdent l'expertise de leur quartier, fait remarquer Dominique Poirat en guise de conclusion. Quand on les écoute, de très bonnes idées émergent ! » ♦

---

**Benoîte Labrosse** est journaliste indépendante.

---