

Université de Montréal

« Les terrains vacants et la lisibilité du centre-ville de Montréal. »

Par :

Jean-Philippe André

Faculté de l'aménagement

Mémoire présenté à la Faculté des études supérieures en vue de l'obtention du
grade de Maîtrise ès sciences appliquées (M. Sc. A) en Aménagement
option aménagement

Décembre, 2008

© Jean-Philippe André, 2008

Université de Montréal
Faculté des études supérieures

Ce mémoire intitulé :

« Les terrains vacants et la lisibilité du centre-ville de Montréal. »

Présenté par :

Jean-Philippe André

A été évalué par les personnes suivantes :

Président-rapporteur

Marie Lessard

Directeur de recherche

Nicole Valois

Membre du jury

Irène Cinq-Mars

Résumé

Les terrains vacants sont, à Montréal, des éléments indéniables dans la composition de la trame urbaine. Leur présence soutenue intéresse déjà depuis longtemps de nombreux auteurs et décideurs municipaux. Toutefois, il s'avère que l'on connaît peu les caractéristiques paysagères de ces espaces. Cette recherche en aménagement vise à compléter nos connaissances sur cette typologie d'espace urbain. Elle porte sur *la caractérisation paysagère des terrains vacants du centre-ville de Montréal* et sur *l'étude de leur potentiel visuel à mettre en valeur les attributs significatifs du paysage urbain*.

Ces deux études doivent permettre de *comprendre le rôle joué par ces vides dans la perception du paysage urbain*. Cette démarche s'interroge sur la possibilité que certains vides puissent être justifiés et légitimés en regard de la notion de *lisibilité du paysage urbain* (Lynch, 1976, 1982). Les terrains joueraient *un rôle important au niveau de la perception des paysages urbains*. Il s'agit de *démontrer le potentiel des espaces vacants dans la mise en valeur du paysage urbain*, dans l'optique, pour certains d'entre eux, de légitimer le vide ou une partie du vide qui les définit, de *les rendre structurants dans la composition urbaine*. Grâce à un travail d'observation des caractéristiques urbaines, contextuelles, visuelles et physiques, l'étude a pu à la fois dresser le portrait de ces espaces en attente de développement urbain et démontrer leur implication dans la lisibilité urbaine.

Ce travail présente l'intérêt d'offrir un énoncé sur la planification du développement des terrains vacants du centre-ville de Montréal en regard de la notion de lisibilité urbaine partie prenante dans la qualité urbaine.

Mots-clefs : terrain vacant, lisibilité urbaine, inventaire, caractérisation paysagère, analyse visuelle

Abstract

In Montreal, vacant lots are undeniable elements in the composition of the urban pattern. For a long time, their sustained presence has interested various authors (Lévesque, Prost, etc.) and municipal authorities. However, it turns out that we know little about the landscape character assessment of these spaces. This research seeks to complete our knowledge of this typology of urban spaces in Downtown Montreal through a landscape character assessment and a study of their visual potential.

Those two studies will underline the role of these voids in the urban landscape perception. Some vacant lots are maybe part of a good urban *imageability*.

This study assumes that vacant lots have an important role with regards to the urban landscape perception. By collecting information which refers to urban, contextual, visual and physical characteristics, observations were able to prove that there is a relationship between the urban *imageability* and the voids generated by the vacant lot. It demonstrated the potential of those spaces to enhance the urban landscape by their structuring abilities.

This study proposes a first glimpse of a coherent planning for the development of downtown vacant lots, in particular, through the notion of *imageability* as an integral part of the urban quality.

Keywords: urban vacant lot, imageability, inventory, landscape character assessment, visual analysis

Remerciements

Au cours de cette recherche, je tiens à souligner le soutien de plusieurs personnes, sans qui ce travail n'aurait pu aboutir.

Je tiens donc à remercier en tout premier lieu les deux directeurs de recherche successifs qui m'ont guidé dans la réalisation de cette recherche, Madame Nicole Valois, Architecte paysagiste enseignante à l'école d'architecture de paysage de l'Université de Montréal ainsi que Monsieur Stefan Tischer, ancien directeur de ce même programme avec qui j'ai initié ce travail.

Je veux également mentionner la coopération de certaines personnes employées à la Ville de Montréal, Monsieur Robert Desjardins, Architecte paysagiste au Service du développement culturel, de la qualité du milieu de vie et de la diversité ethnoculturelle ainsi que Monsieur Érik Provost, Conseiller en aménagement au Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine.

Enfin, j'adresse un remerciement tout particulier à mes parents pour leur aide à la correction de ce manuscrit ainsi que pour leur soutien financier dont ils ont fait preuve durant mes études.

Je dédie ce travail à mon cousin Nicolas, topographe et géomètre prometteur, dont la vie a cessé prématurément. Il aura été à la fois une inspiration et une motivation pour moi dans cette recherche, guidant mes pas dans l'arpentage de la ville que j'ai entrepris.

Résumé	I
Abstract	II
Remerciements	III
Table des matières	IV
Liste des figures	VII
Liste des abréviations	XIII

INTRODUCTION	1
---------------------------	----------

Chapitre I : MISE EN CONTEXTE DE LA RECHERCHE	4
1.1 / Le sujet d'étude	5
1.2 / Objectifs et enjeux visés par cette étude	6
1.3 / Objectif spécifique de la recherche	6
1.4 / Finalité de la recherche	7

Chapitre II : LES TERRAINS VACANTS ET LA LISIBILITE DU CENTRE-VILLE DE MONTREAL	8
--	----------

2.1 / Définition terminologique du concept de terrain vacant	9
2.1.1 / La friche urbaine	10
2.1.2 / L'interstice urbain	11
2.1.3 / Le terrain vague	11
2.1.4 / Les espaces-restes de la ville.....	12
2.2 / Aperçu du phénomène des terrains vacants	15
2.2.1 / Aperçu général.....	15
2.2.2 / Le cas de Montréal	17
2.2.2.1 / Les terrains vacants pan-montréalais.....	17
2.2.2.2 / Les terrains vacants du centre-ville de Montréal.....	20
2.3 / Mise en contexte de la problématique à Montréal	23
2.3.1 / Caractéristiques du phénomène au centre-ville de Montréal.....	23
2.3.2 / Evolution des approches liées aux terrains vacants de Montréal	26
2.3.2.1 / Approches des autorités municipales.....	26
2.3.2.2 / Les « expressions paysagères éphémères »	29
2.4 / Problématique de la lisibilité urbaine	33
2.4.1 / La lisibilité urbaine, clef de voûte d'un développement urbain cohérent et attractif	33
2.4.2 / Le terrain vacant, une opportunité de rendre la ville plus lisible.....	36
2.4.3 / Balises de recherche	38
Conclusion	40

Chapitre III : CADRE CONCEPTUEL DE LA RECHERCHE	41
--	-----------

3.1 / Quelques notions sur le concept de paysage	42
3.1.1 / Origines et approches sensibles de la notion de paysage	42
3.1.2 / Polysémie du concept de paysage, les approches « médianes »	43
3.1.3 / Le paysage urbain, une création culturelle par excellence	44
3.2 / La perception du paysage urbain et le concept de lisibilité	46
3.2.1 / Principes de la perception du paysage urbain	46
3.2.2 / La formation de l'image et le mécanisme de la perception du paysage	48
3.2.3 / Les éléments de la perception de la ville	50
3.2.4 / Le concept de lisibilité urbaine.....	54

3.3 / Le concept d'attribut significatif du paysage urbain.....	56
3.3.1 / Définition du concept d'attribut significatif	56
3.3.2 / Éléments d'identité et structurants de l'évolution du paysage urbain	58
3.3.3 / Les attributs significatifs du centre-ville de Montréal	59
Conclusion	63
<hr/>	
Chapitre IV : CADRE OPERATOIRE DU PROJET DE RECHERCHE.....	64
4.1 / Unité d'analyse	65
4.2 / Méthodologie et approches valorisées	66
4.2.1 / Méthodes employées.....	66
4.2.2 / Méthode de caractérisation des terrains vacants du centre-ville de Montréal.....	67
4.2.3 / Méthode d'analyse visuelle du potentiel des terrains vacants à l'égard de la lisibilité du paysage urbain.....	68
4.3 / Choix et justifications des instruments de collecte de l'information.....	73
4.3.1 / Observation documentaire	73
4.3.2 / Observation directe.....	74
4.4 / La nature des données collectées et les critères d'inventaire.....	75
4.4.1 / Caractéristiques quantitatives et de localisation des terrains-vacants.....	75
4.4.2 / Caractéristiques urbaines et contextuelles des terrains vacants	76
4.4.3 / Caractéristiques foncières, des usages et de la réhabilitation des terrains vacants	76
4.4.4 / Caractéristiques physiques des terrains vacants	77
4.4.5 / Caractéristiques visuelles des terrains vacants	78
Conclusion	79
<hr/>	
Chapitre V : RESULTATS ET INTERPRETATIONS DES DONNEES	80
5.1 / Caractérisation des terrains vacants du centre-ville de Montréal	81
5.1.1 / Caractéristiques quantitatives et de localisation des terrains vacants.....	81
5.1.1.1 / Aspects quantitatifs du phénomène	81
5.1.1.2 / Répartition géographique du phénomène au centre ville de Montréal	82
5.1.2 / Caractéristiques urbaines et contextuelles des terrains vacants	84
5.1.2.1 / Type de vacance et forme urbaine des terrains vacants 2007.....	84
5.1.2.2 / Contexte immédiat aux sites : fonction urbaine, volumétrie architecturale, et artères de communication.....	85
5.1.3 / Caractéristiques foncières, des usages et de la réhabilitation des terrains vacants	87
5.1.3.1 / Propriété foncière, usages et exploitation	87
5.1.3.2 / Marques d'occupation	89
5.1.3.3 / Réhabilitation des terrains vacants de 2002 à 2007	90
5.1.4 / Caractéristiques physiques des terrains vacants 2007	92
5.1.4.1 / Superficie des terrains vacants 2007	92
5.1.4.2 / Topographie, sous-sol des terrains vacants 2007	93
5.1.4.3 / Les surfaces des terrains vacants 2007	93
5.1.4.4 / La végétation des terrains vacants 2007	95
5.1.4.5 / Limites et accessibilité des terrains vacants 2007	97
5.1.4.6 / Les éléments construits sur les terrains vacants 2007	100
5.1.5 / Caractéristiques visuelles des terrains vacants.....	101
5.1.6 / Synthèse des caractéristiques des terrains vacants au centre-ville de Montréal.....	103

5.2 / Évaluation du potentiel des terrains vacants à contribuer à la lisibilité urbaine..	104
5.2.1 / Les terrains vacants, une fenêtre sur la ville, son paysage et ses attributs.....	105
5.2.1.1 / Points de repère	106
5.2.1.2 / Panoramas et lignes d'horizon	107
5.2.1.3 / Vues en recul.....	108
5.2.1.4 / Vues cadrées.....	109
5.2.1.5 / Vues sur un contexte architectural de qualité	110
5.2.1.6 / Vues sur l'ensemble de l'attribut significatif.....	111
5.2.1.7 / Vues sur des traces urbaines	112
5.2.2 / Type d'attributs significatifs mis en scène par les terrains vacants.....	113
5.2.3 / La valeur paysagère des sites.....	114
Conclusion	118
<hr/>	
Chapitre VI : RECOMMANDATIONS POUR LE DEVELOPPEMENT DES TERRAINS VACANTS DITS	
« ESSENTIELS »	119
6.1 / Approche valorisé et typologie des scénarios.....	120
6.2 / Scénarios à une échelle locale.....	121
6.2.1 / Stratégie de développement par le cadre bâti	121
6.2.2 / Stratégie de développement par l'implantation d'un espace public.....	123
6.3 / Scénario à une échelle étendue	126
6.3.1 / Le type de scénario, le secteur d'intervention et ses attributs significatifs.....	126
6.3.2 / Scénario sans prise en compte du principe de lisibilité urbaine.....	128
6.3.2.1 / Vue de la Place Vauquelin.....	129
6.3.2.2 / Vue du Champs de Mars	130
6.3.2.3 / Vue intérieure au développement.....	131
6.3.2.4 / Vues du jardin de station de métro Champs de Mars	132
6.3.3 / Planification mixte avec prise en compte du principe de lisibilité urbaine.....	134
6.3.3.1 / Vue de la Place Vauquelin.....	135
6.3.3.2 / Vue du Champs de Mars	136
6.3.3.3 / Vue intérieure au développement.....	137
6.3.3.4 / Vues du jardin de station de métro Champs de Mars	138
Conclusion	140
<hr/>	
CONCLUSION GENERALE.....	141
<hr/>	
BIBLIOGRAPHIE.....	143
<hr/>	
ANNEXES	148
Annexe 1 : Cartes des inventaires des terrains vacants du centre-ville de Montréal.	149
Annexe 2 : Tableaux statistiques du phénomène des terrains vacants en 2002.....	151
Annexe 3 : La fiche d'inventaire d'évaluation paysagère des terrains vacants 2007.	152
Annexe 4 : Liste des numéros de terrains vacants pour l'année 2007.	153
Annexe 5 : Liste des terrains vacants offrant des vues panoramiques.....	154
Annexe 6 : Tableau des sites qui contribuent de façon essentielle à la lisibilité.	155
Annexe 7 : Énumération des attributs significatifs visibles des terrains vacants.	156

Liste des figures

Figure 1. Photo aérienne. Entre ville et ruines, le phénomène des terrains vacants à Détroit, source : Alex Maclean (Daskalakis, et al., 2001).	16
Figure 2. Cartes. Phénomène des terrains vacants à Montréal, secteur Nord, source : Ville de Montréal, 2002.	17
Figure 3. Photo. Projet de réaménagement du Vieux-Port de Montréal (1992-1998) par le Groupe Cardinal-Hardy, source : André, 2008.	18
Figure 4. Photo aérienne. Le phénomène des terrains vacants dans le secteur industriel Bourget-Forget, source : Google earth - Ville de Montréal, 2002b.	18
Figure 5. Photo aérienne. Le phénomène des terrains vacants à travers les sites ferroviaires, cours de triage désaffectés Glen et Turcot, source : Google earth - Ville de Montréal, 2002b.	18
Figure 8. Photo aérienne. Le phénomène des terrains vacants à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau, source : Google earth - Ville de Montréal, 2002b.	19
Figure 6. Photo. Square Carrasco par la firme West 8, Amsterdam 1997, source : Jeroen Musch.	19
Figure 7. Photos. Espaces résiduels en dessous de l'autoroute Ville-Marie à Montréal, source : André, 2008.	19
Figure 9. Carte. Terrains vacants à vocation économique de l'Île de Montréal : centre-ville, source : Ville de Montréal, 2002b.	20
Figure 10. Photo. Terrain vacant du centre-ville de Montréal, site 155 rue Duke, source : André, 2008.	21
Figure 11. Photo. Terrain vacant du centre-ville de Montréal, site 268 rue Sainte-Catherine, source : André, 2008.	21
Figure 12. Photos. Expressions artistiques sur des terrains vacants du centre-ville de Montréal, a) site 221 rue De Bleury, b) site 294 rue Saint-André, c) site 212 rue Jeanne-Mance, source : André, 2008.	22
Figure 13. Photo aérienne et plans. a) Le phénomène du terrain vacant à Détroit, b) évolution du phénomène entre 1916 à 1994, source : Alex Maclean - Richard Plunz (Daskalakis, et al., 2001).	24
Figure 14. Plan. En rouge, le phénomène du terrain vacant à Montréal en 2007, source : Ville de Montréal, 2002b - André, 2008.	25
Figure 15. Photos. Vestiges de clôtures possiblement installées au centre-ville de Montréal afin de dissimuler les terrains vacants, vraisemblablement durant les Jeux de 76 et l'expo de 67, a) site 249 rue Viger, b) site 126 rue De La Montagne, source : André, 2008.	26
Figure 16. Photos. Photographie avant (a) / après (b) de l'installation « Maisons de la rue Sherbrooke » de 1976, source : Charney, et al., 1998.	29
Figure 17. Photo. Chambre avec vues de Jean-François Prost (1998), source : <i>Arts actuels</i> , n°72 p. 36.	30
Figure 18. Photos. « Expressions paysagères éphémères », interventions et installations temporaires sur des terrains vacants au centre-ville de Montréal, source : diverses.	32
Figure 19. Carte. Identification des grands axes commerciaux et industriels, RMRM, source : Ministère des affaires municipales et de la Métropole, 2000.	33
Figure 20. Carte. Urbanisation du territoire de la RMRM, source : Ville de Montréal, 2002.	33
Figure 21. Photo. Square Carrasco par la firme West 8, Amsterdam 1997, source : Jeroen Musch.	33
Figure 22. Photos. Espaces résiduels en dessous de l'autoroute Ville-Marie à Montréal, source : André, 2008.	33
Figure 23. Schéma. Modèle simplifié de la formation de l'image selon Doherty (1969), source : Bailly, 1977 p.29.	48
Figure 24. Schéma. Le processus de perception selon Alain Metton (1974), dans <i>la perception de l'espace urbain de Bailly (1977, p 30)</i> .	49
Figure 25. Plans. Grandes perspectives et vues encadrées d'intérêt, source : Ville de Montréal, 2004a.	59
Figure 26. Coupes. Le profil du centre-ville de Montréal par rapport au fleuve et à la montagne, source : Ville de Montréal, 2008.	60
Figure 27. Cartes. a) site de recherche et d'inventaire, b) détails des secteurs de recherche, source : Ville de Montréal - André, 2008.	65

Figure 28. Schémas. a) Simulation du concept de potentiel visuel fort, vue « essentiel » complémentaire ; b) simulation du concept de potentiel visuel moyen ou faible, en rouge une vue complémentaire non-exclusive, en vert une vue adjacente, source : André, 2008.	71
Figure 29. Modélisations. Illustrations simplifiées des différents types de vue : a) vue « essentiel » complémentaire, b) vue complémentaire non-exclusive, c) vue adjacente, source : André, 2008.	71
Figure 30. Photos. a) Les attributs significatifs, édifice Alfred, et les bâtiments du Vieux-Montréal ;	72
Figure 31. Plan. Stationnements et terrains vacants au centre-ville de Montréal en 2007, source : Ville de Montréal, 2005 - André, 2008.	81
Figure 32. Plan. Phénomène des terrains vacants dans les secteurs Griffintown et Récollets, source : Ville de Montréal, 2005 - André, 2008.	82
Figure 33. Plan. Phénomène des terrains vacants dans le secteur du Quartier des spectacles, source : Ville de Montréal, 2005 - André, 2008.	82
Figure 34. Photos. Terrains vacants de type "dent creuse", a) site 221 rue Bleury, b) site 404 rue Clark, source : André, 2008.	84
Figure 35. Photo. Terrain vacant occupant l'îlot au complet, site 120 depuis le bd. René-Lévesque et la rue Mackay, source : André, 2008.	84
Figure 36., Quelques-uns des exemples de terrains vacants dans le Vieux-Montréal, sites 245(a)-244(b)-171(c), rue Saint-Paul (a et b) et Place d'Youville (c), source : André, 2008.	85
Figure 37. Photos. Les espaces publics réalisés sur d'anciens terrains vacants dans le secteur du Vieux-Montréal, la Place d'Youville (a), la Place de la Dauversière (b), le Jardin de l'édifice La Presse (c), source : Rajotte, 2004 - André, 2008.	85
Figure 38. Plan. Deux artères fortement touchées par le phénomène des terrains vacants, plus de 20 sites à elles deux, le Bd. René-Lévesque et la rue Saint-Laurent, source : Ville de Montréal, 2005 - André, 2008.	86
Figure 39. Graphique. Exploitation des terrains vacants du centre-ville de Montréal 2007, source : André, 2008.	87
Figure 40. Photos. Terrains vacants exploités comme stationnements, a) sites 302 esplanade de la Tour Radio Canada, b) site 259 rue Saint-Hubert et Bd. René-Lévesque, c) sites 132-194-195 rues Torrance et Saint-Félix, source : André, 2008.	88
Figure 41. Photos. Exemples de terrains vacants non-exploités de type « terrain privé », a) site 117 Bd René-Lévesque et Guy, b) site 247 rue Saint-Louis, c) site 229 rue Clark, source : André, 2008.	88
Figure 42. Photos. Exemples d'implantation publicitaire, a) site 271 rue Clark, b) site 125 rue De La Montagne, c) site 268 rue Peel, d) site 182 rue Notre-Dame , source : André, 2008.	89
Figure 43. Photos. Exemples de fresques artistiques, a) et b) site 268 rue Sainte-Catherine, c) site 221 rue de Bleury, d) site 261 rue Saint-Denis, source : André, 2008.	89
Figure 44. Graphique. Les terrains vacants réhabilités par classe de superficie au centre-ville de Montréal, source : André, 2008.	90
Figure 45. Photos. Réhabilitation de type développement immobilier, a) site 104 rue De Maisonneuve, b) site 134 rue Saint-Jacques, c) site 124 rue De La Montagne, d) site 179 rue Notre-Dame, source : André, 2008.	91
Figure 46. Photos. Reconversion en espace public de type parc de voisinage ou jardins communautaires, a) Jardin de l'édifice La Presse, b) site 129 rue Saint-Antoine, c) site 283 rue Ontario, source : André, 2008.	91
Figure 47. Graphique. Profil des superficies des terrains vacants 2007 par classe de superficie, source : André, 2008.	92
Figure 48. Graphique. Les matériaux de surface recensés sur les terrains vacants du centre-ville de Montréal, source : André, 2008.	94
Figure 49. Tableau. Les différentes combinaisons de matériaux de surface recensés sur les terrains vacants du centre-ville de Montréal, source : André, 2008.	94
Figure 50. Tableau. Le couvert végétal arboré des terrains vacants du centre-ville de Montréal, source : André, 2008.	95

Figure 51. Photo. Terrain vacant qui présente une surface entièrement végétale, site 247 rue Saint-Louis, source : André, 2008.....	96
Figure 52. Photos. La végétation sur les terrains vacants, a) site 221 rue de Bleury, b) site 291 rue Saint-Christophe, c) et d) site 228 rue Saint-Laurent, source : André, 2008.....	96
Figure 53. Terrains vacants qui comportent un traitement de limite clair, exemple de limite « solide et végétale », a) site 249 rue Viger, b) site 252 rue De Bullion, source : André, 2008.....	97
Figure 54. Photo. L'une des nombreuses situations où l'on rencontre le plot de béton comme seul élément de clôture, site 247 rue de la Gauchetière, source : André, 2008.....	98
Figure 55. Tableaux. Les différents types de limite des terrains vacants du centre-ville de Montréal, source : André, 2008.....	98
Figure 56. Graphique. L'accessibilité des terrains vacants du centre-ville de Montréal, source : André, 2008.....	99
Figure 57. Photos. Le cabanon, élément construit par excellence, a) site 224 rue Clark, b) site 173 rue Saint-François-Xavier, c) site 118 rue Crescent, source : André, 2008.....	100
Figure 58. Photo. L'édicule de la station de métro Saint-Laurent, implanté sur un terrain vacant, site 270 rue Saint-Dominique, source : André, 2008.....	100
Figure 59. Graphique. Le type de vues dominantes offertes par les terrains vacants du centre-ville de Montréal, source : André, 2008.....	101
Figure 60. Tableau. Répartition par secteur des vues panoramiques offerte par les terrains vacants du centre-ville de Montréal, source : André, 2008.....	101
Figure 61. Photos. Terrains vacants offrant des vues étroites, a) site 157 rue Queen, b) site 110 rue Bishop, c) site 176 rue Saint-Sacrement, source : André, 2008.....	102
Figure 62. Photos. Terrains vacants offrant des vues larges, a) site 120 Bd. René-Lévesque, b) site 228 rue De Bleury, source : André, 2008.....	102
Figure 63. Photo. Terrain vacant offrant une vue panoramique, site 141 canal Lachine, source : André, 2008.....	102
Figure 65. Photos. a) Vue sur les bâtiments de la Place d'Armes, l'hôtel Intercontinental, maisons traditionnelles de la rue Anderson, sur le site 228 depuis le Bd. René-Lévesque ; b) vue sur l'édifice Alfred, les bâtiments de la Côte de la Place d'Armes, la basilique Notre-Dame sur le site 234 depuis la rue Saint-Urbain, source : André, 2008.....	106
Figure 66. Photos. a) Vue sur le Pavillon Président Kennedy UQAM, église Saint-John, édifice Sleb, sur le site 270 depuis la rue Saint-Dominique ; b) vue le Mille de la Gauchetière et les gratte ciel du centre-ville, sur le site 160 depuis la rue William, source : André, 2008.....	106
Figure 67. Photo. Vue sur la Tour de l'Horloge et sur le panorama du fleuve Saint-Laurent, sur le site 306 depuis la Rue Notre-Dame, source : André, 2008.....	106
Figure 68. Photos. a) et b) Vues sur le panorama des édifices du centre-ville, sur les sites 231 et 248 (depuis le Champs de Mars et la Place Chénier) source : André, 2008.....	107
Figure 69. Photo. Vue sur le panorama des édifices du centre-ville, sur le site 252 depuis la rue De Bullion, source : André, 2008.....	107
Figure 70. Photo. Vue panoramique sur les édifices du centre-ville, sur le site 141 depuis la promenade nord du canal Lachine proche de la rue Du Séminaire, source : André, 2008.....	107
Figure 71. Photos. a) Vue sur l'édifice Chaussegros De Léry, b) vue sur la façade nord du Marché Bonsecours, depuis le site 245 sur la rue Saint-Paul, source : André, 2008.....	108
Figure 72. Photos. a) Vue sur des maisons traditionnelles de la rue Bishop depuis le site 114 ; b) vue sur l'édifice Linton de la rue Sherbrooke depuis le site 101, source : André, 2008.....	108
Figure 73. Photos. a) vue sur l'église du Gesù et le Complexe Desjardins sur le site 209 depuis la rue Phillips ; b) vue sur la Basilique Notre-Dame sur le site 182 depuis la rue Saint-Pierre ; c) vue sur la tour de la bijouterie H. Birks & Sons Office sur le site 208 depuis la rue University, source : André, 2008.....	109

Figure 74. Photos. a) Vue sur la Cathédrale Marie Reine du Monde, l'édifice Sun Life et le Mille de la Gauchetière, sur le site 191 depuis la rue Saint-Jacques ; b) vue sur l'édifice le Windsor, l'édifice Sun Life et la Tour Ville-Marie, sur le site 123 depuis la rue De La Montagne, source : André, 2008.	109
Figure 75. Photos. Site 177, a) Vue sur les édifices de la Place d'Armes, bourse Montréal Stock Exchange, sur le site 177 au coin des rues Saint-Jean et De l'Hôpital ; b) vue sur la tour de la Banque royale, l'édifice Waddell, la rue Notre-Dame, sur le site 177 depuis la rue De l'Hôpital, source : André, 2008.	110
Figure 76. Photo. Site 158, Vue sur un ancien complexe industriel rénové en habitation, sur le site 158 depuis la rue Young, source : André, 2008.	110
Figure 77. Photo. Vue sur l'ancienne gare Windsor et sur les tours du centre-ville, sur le site 192 depuis la rue Saint-Jacques, source : André, 2008.	110
Figure 78. Photo. Vue d'ensemble sur l'église Saint-James, et vue partielle sur l'édifice Labaie et la Tour Ville-Marie, sur le site 215 depuis le Bd. De Maisonneuve, source : André, 2008.	111
Figure 79. Photos. a) Vue sur une maison traditionnelle coloniale, sur le site 247 depuis la rue Saint-Louis ; b) vue sur l'église Saint-Sauveur, sur le site 249 depuis la rue De La Gauchetière, source André, 2008.	111
Figure 80. Photos. Site 210-226, a) Vues sur l'église du Gesù, sur le site 210 depuis la rue saint-Alexandre ; b) vue sur l'église du Gesù, sur le site 226 depuis le Bd. René-Lévesque, source : André, 2008.	111
Figure 81. Photos. a) et b) Vues sur des traces architecturales de maisons anciennes, sur les Sites 105 et 173 depuis les rues De La Montagne et Saint-François-Xavier, source : André, 2008.	112
Figure 82. Photos. a) et b) Vues sur d'anciennes publicités peintes, sur les sites 243 et 403 depuis la rue Saint-Laurent, source : André, 2008.	112
Figure 83. Plan. La valeur paysagère des terrains vacants du centre-ville de Montréal (André, 2008).....	114
Figure 88. Photo montage. Simulation de la construction d'un édifice de quatre étages, celui-ci ne permet plus la distinction du panorama du centre-ville, site 160 rue William, source : André, 2008.	116
Figure 84. Photo montage. Simulation de la construction d'un édifice de quatre étages, celui-ci ne permet plus la distinction de l'édifice le Windsor, de l'édifice Sun Life et de la Tour Ville-Marie, site 123 rue De La Montagne, source : André, 2008.	116
Figure 85. Photo montage. Simulation de la construction d'un édifice de deux étages, celui-ci ne permet plus la distinction du Pavillon Président Kennedy, de l'église Saint-John et de l'édifice <i>Sleb</i> , site 270 rue saint-Dominique, source : André, 2008.	116
Figure 86. Photo montage. Simulation de la construction d'un édifice de trois étages, celui-ci ne permet plus la distinction de l'église du Gesù, site 226 Bd. René-Lévesque, source : André, 2008.	116
Figure 87. Photo montage. Simulation de la construction d'un édifice de quatre étages, celui-ci ne permet plus la distinction de la Cathédrale Marie Reine du Monde, de l'édifice Sun Life, site 191 rue Saint-Jacques, source : André, 2008.	116
Figure 89. Photo montage. Simulation de la construction d'un édifice de quatre étages, celui-ci ne permet plus la distinction des bâtiments de la Place d'Armes, et des maisons traditionnelles de la rue Anderson, site 228 Bd. René-Lévesque, source : André, 2008.	117
Figure 90. Photo montage. Simulation de la construction d'un édifice de trois étages, celui-ci ne permet plus la distinction des bâtiments de la Place d'Armes, de l'édifice Montréal Stock Exchange et des bâtiments de la rue Notre-Dame, site 177 rue Saint-Jean, source : André, 2008.	117
Figure 91. Photo montage. Simulation de la construction d'un édifice de deux étages, celui-ci ne permet plus la distinction du panorama du centre-ville, site 248 Place Chénier, source : André, 2008.	117
Figure 92. Plan. Localisation du site 123, source : Ville de Montréal - André, 2008.	121
Figure 93. Photo. Site 123, présentation des attributs significatifs, source : André, 2008.	121
Figure 94. Photo montage. Simulation bâti sans prise en compte du principe de lisibilité, site 123,.....	122

Figure 95. Photo montage. Simulation bâti avec prise en compte du principe de lisibilité, site123, source : André, 2008. 122

Figure 96. Plan. Localisation du site 177, source : Ville de Montréal, 2005 - André, 2008. 123

Figure 97. Photos. a) Vue sur les édifices de la Place d'Armes, bourse Montréal Stock Exchange ; b) vue sur la tour de la Banque royale, l'édifice Waddell, source : André, 2008. 123

Figure 98. Photo montage. Vue sur l'édifice, angle rue Saint-Jean et De l'Hôpital, source : André, 2008. 124

Figure 99. Photo montage. Vue sur l'édifice, rue De l'Hôpital vers la rue Saint-Jean, source : André, 2008. 124

Figure 100. Photo montage. Vue sur l'édifice, angle rue Saint-Jean et Notre-Dame, source : André, 2008. 124

Figure 101. Photo montage. Vue sur l'espace public, angle rue Saint-Jean et De l'Hôpital, source : André, 2008. 125

Figure 102. Photo montage. Vue sur l'espace public, rue De l'Hôpital vers la rue Saint-Jean, source : André, 2008. 125

Figure 103. Photo montage. Vue sur l'espace public, angle rue Saint-Jean et Notre-Dame, source : André, 2008. 125

Figure 104. Plan-vue aérienne. Localisation de la simulation de planification à grande échelle, source : Ville de Montréal, 2005 - André, 2008. 126

Figure 105. Photos. Description des attributs significatifs, a) vue du Champs de mars sur le site 231, b) vue de la rue De Bullion sur le site 252, c) vue sur le site 231 de la rue de l'Hôtel de Ville, source : André, 2008. 127

Figure 106. Plan-axonométrie. Concept d'aménagement du Quartier Santé-Savoir, source : CHUM_2010, 2004a. ... 128

Figure 107. Plan-vue aérienne. Aménagement sans prise en compte du concept de lisibilité, source : Ville de Montréal, 2005 - CHUM_2010, 2004a - André, 2008. 128

Figure 108. Photo. La vue de la Place Vauquelin sur les édifices du centre-ville et le Mont-Royal, source : André, 2008. 129

Figure 109. Modélisation. La vue modélisée de la Place Vauquelin, source : André, 2008. 129

Figure 110. Modélisation. Scénario sans prise en compte du concept de lisibilité, source : André, 2008. 129

Figure 111. Photo. La vue du Champs de Mars sur les édifices du centre-ville, source : André, 2008. 130

Figure 112. Modélisation. La vue modélisée du Champs de Mars, source : André, 2008. 130

Figure 113. Modélisation. Scénario sans prise en compte du concept de lisibilité, rue Saint-Antoine et Hôtel de Ville , source : André, 2008. 130

Figure 114. Photo. Vue par-dessus l'autoroute Ville-Marie sur les édifices du centre-ville, source : André, 2008. 131

Figure 115. Modélisation. La vue modélisée de l'intérieur du scénario, source : André, 2008. 131

Figure 116. Modélisation. Vue intérieure du scénario sans prise en compte du concept de lisibilité, source : André, 2008. 131

Figure 117. Photo. Vue du métro Champs de Mars sur les édifices du centre-ville, source : André, 2008. 132

Figure 118. Modélisation. La vue modélisée du métro Champs de Mars, source : André, 2008. 132

Figure 119. Modélisation. Scénario sans prise en compte du concept de lisibilité, rue Viger, source : André, 2008. 132

Figure 120. Photo. Vue de la rue Hôtel de Ville sur les édifices du Vieux-Montréal, source : André, 2008. 133

Figure 121. Modélisation. La vue modélisée de la rue Hôtel de Ville, source : André, 2008. 133

Figure 122. Modélisation. Scénario sans prise en compte du concept de lisibilité, rue Hôtel de Ville, source : André, 2008. 133

Figure 123. Plan-vue aérienne. Aménagement sans prise en compte du concept de lisibilité, source : Ville de Montréal, 2005 - CHUM_2010, 2004a - André, 2008. 134

Figure 124. Plan-vue aérienne. Aménagement avec prise en compte du concept de lisibilité, source : Ville de Montréal, 2005 - André, 2008. 134

Figure 125. Photo. La vue de la Place Vauquelin sur les édifices du centre-ville et le Mont-Royal, source : André, 2008. 135

Figure 126. Modélisation. La vue modélisée de la Place Vauquelin, source : André, 2008. 135

Figure 127. Modélisation. Scénario avec prise en compte du concept de lisibilité, source : André, 2008. 135

Figure 128. Photo. La vue du Champs de Mars sur les édifices du centre-ville, source : André, 2008.....	136
Figure 129. Modélisation. La vue modélisée du Champs de Mars, source : André, 2008.	136
Figure 130. Modélisation. Scénario avec prise en compte du concept de lisibilité, rue Saint-Antoine et Hôtel de Ville, source : André, 2008.	136
Figure 131. Photo. Vue par-dessus l'autoroute Ville-Marie sur les édifices du centre-ville, source : André, 2008.....	137
Figure 132. Modélisation. La vue modélisée de l'intérieur du scénario, source : André, 2008.....	137
Figure 133. Modélisation. Vue intérieure du scénario avec prise en compte du concept de lisibilité, source : André, 2008.....	137
Figure 134. Photo. Vue du métro Champs de Mars sur les édifices du centre-ville, source : André, 2008.....	138
Figure 135. Modélisation. La vue modélisée du métro Champs de Mars, source : André, 2008.	138
Figure 136. Modélisation. Scénario avec prise en compte du concept de lisibilité, rue Viger, source : André, 2008.....	138
Figure 137. Photo. Vue de la rue Hôtel de Ville sur les édifices du Vieux-Montréal, source : André, 2008.....	139
Figure 138. Modélisation. La vue modélisée de la rue Hôtel de Ville, source : André, 2008.....	139
Figure 139. Modélisation. Scénario avec prise en compte du concept de lisibilité, rue Hôtel de Ville, source : André, 2008.....	139
Figure 140. Cartes. Stationnements et terrains vacants au centre-ville de Montréal en 2002, source : Ville de Montréal, 2002b.....	149
Figure 141. Cartes. Stationnements et terrains vacants au centre-ville de Montréal en 2005, source : Ville de Montréal, 2005a.....	149
Figure 142. Cartes. Stationnements et terrains vacants au centre-ville de Montréal en 2007, source : Ville de Montréal, 2005a. - André, 2008.....	150
Figure 143. Fiche. Exemple de fiche d'observations d'un terrain vacant du centre-ville de Montréal, site 106, source : André, 2008.....	152
Figure 144. Tableau. Liste des numéros des terrains vacants 2007, source : André, 2008.....	153
Figure 145. Tableau. Liste des terrains vacants offrant des vues panoramiques, source : André, 2008.	154
Figure 146. Tableau. Énumération des sites essentiels à la lisibilité urbaine, source : André, 2008.	155

Liste des abréviations

C.A. : Conseil d'Arrondissement

C.C.E. : Cité du Commerce Electronique

C.H.U.M. : Centre Hospitalier de l'Université de Montréal

CV. : Centre-ville

E.T.S : École de Technologie Supérieure

P.P.U. : Programme Particulier d'Urbanisme, composante du plan d'urbanisme, le PPU permet d'apporter plus de précisions quant à la planification de certains secteurs qui suscitent une attention toute particulière de la part du conseil municipal.

P.U. : Plan d'Urbanisme, réfère à la planification de l'ensemble du territoire municipal.

Q.I.M. : Quartier International de Montréal.

R.M.R.M. : Région Métropolitaine de Recensement de Montréal.

R.R.V.M. : Règlements Régis par la Ville de Montréal

R.U. : Règlement d'Urbanisme (U-1).

S.C.H.L. : Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement

UQAM : Université du Québec à Montréal

VM. : Ville-Marie

INTRODUCTION

Les milieux urbains sont de toute évidence les lieux de vie de prédilection des sociétés contemporaines, leur prééminence comme mode d'habitat est une réalité. Aujourd'hui, après plus de six millénaires d'évolution, les sociétés urbaines dominent le monde, plus de la moitié de la population du globe réside en ville, et les trois-quarts des populations concernent les pays industrialisés. Ce phénomène d'urbanisation connaît une expansion sans précédent depuis près d'un siècle, la population des villes ne cesse de croître, et les tissus urbains s'étalent en périphérie pour répondre au besoin de ce mode d'habitat citadin. La qualité de vie en ville n'a jamais eu très bonne réputation en regard des écrits parus depuis l'Antiquité grecque. En effet, nos villes contemporaines occidentales ont en majeure partie hérité de la ville industrielle du XIX^{ème} siècle, décrite par de fameux écrivains comme un milieu de vie « insalubre », aux relations sociales rudes¹. Les périodes d'après guerre ont eu, elles aussi, de profondes répercussions sur le développement du tissu urbain.

C'est en essayant de répondre à cette image héritée de ville « sale », que se situent nos pratiques contemporaines de planification urbaine, l'aspiration à une ville « meilleure », tout du moins plus propre, plus efficace² et peut être dorénavant plus viable (Le développement urbain viable, 1991)³. Cette tâche de planification et de rénovation urbaine est délicate pour ceux qui en sont les acteurs, particulièrement pour les autorités locales qui sont en quelque sorte les scénographes du développement urbain. En effet, la ville est devenue une organisation complexe, son développement engendre des transformations continues, modelant son visage jour après jour, de façon toujours plus rapide.

¹ En effet, les milieux citadins apparaissent depuis leur création, d'après de nombreux écrits comme des milieux de vie aux conditions difficiles. Certains écrivains tels que Stendhal, Balzac, Baudelaire, Hugo, Zola ou Maupassant, pour ne citer qu'eux, dépeignent l'ambiance et les mœurs qui règnent dans les quartiers urbains durant l'ère industrielle, à travers des publications telles ; *le Rouge et le Noir* (1830), *Grandeur et Décadence de César Birotteau* (1837), *Les Misérables* (1862), *Les Fleurs du mal* (1868, posthume), les *Rougon-Macquart* (1871), *l'Assommoir* (1877), *Au Bonheur des Dames* (1883), *Bel-Ami* (1885), et bien d'autres encore.

² Nous faisons référence ici, au courant d'idéologie sanitaire énoncé par Paul Virilio dans son ouvrage, *L'insécurité du territoire*, Paris, Stock, 1976, p. 189-197.

³ Peter Jacobs, 1991. *Le développement urbain viable*, 3^e sommet des grandes villes du monde, Montréal 1991, pp. 4, 7, 15 et 23 à 27.

Certaines villes, telle Portland en Oregon, ont compris l'importance que pouvait avoir la qualité de leur centre urbain comme étant une des solutions à la problématique de l'étalement urbain (Jelacic, 2004). De nombreuses mesures furent entreprises afin de renforcer la qualité de vie dans les centres urbains (réseaux de transport public adapté, importance de la qualité des espaces libres, etc.). Après plusieurs décennies de mesures allant dans ce sens, on constate que celles-ci ont été efficaces, limitant l'étalement des zones périurbaines, et **valorisant la multifonctionnalité des centres urbains** pour offrir aux citoyens une **qualité de vie en ville améliorée et équilibrée**. Toutes ne se sont pas dotées de telles mesures et certains centres-villes de grandes métropoles d'Amérique du Nord sont aujourd'hui confrontées au phénomène des terrains vacants, en ayant, entre autres, autorisé la dilution de l'urbain sur de plus vastes territoires. Montréal n'échappe malheureusement pas à cette constatation, puisqu'on en dénombre près de deux cent en son centre-ville d'après les données de la Ville de Montréal (2002a, 2002b, 2005a).

Ce travail de recherche, entrepris dans le cadre d'un programme de maîtrise en aménagement, tend à éclairer la situation de ce phénomène, à le caractériser afin de pouvoir apporter des pistes de réflexions quant à de possibles moyens d'améliorer sa résorption et le développement de ces espaces en attente. Il vise notamment à mieux saisir le rôle joué par les terrains vacants vis-à-vis de la lisibilité urbaine du centre-ville de Montréal. Plus spécifiquement, une lecture d'inspiration phénoménologique des terrains vacants a été entreprise de façon à les caractériser, accompagnée d'une étude du potentiel visuel de ces espaces à mettre en valeur des attributs significatifs du paysage urbain.

En fait, ce travail de recherche poursuit trois objectifs principaux. Tout d'abord il est question d'approfondir les connaissances sur cette catégorie typologique que sont les terrains vacants des centres-villes par leur caractérisation, en développant un outil ou une méthode d'analyse paysagère. Ensuite, le second objectif est de comprendre comment ces sites peuvent influencer la lisibilité du paysage urbain. Enfin un ultime objectif est de démontrer, que les terrains vacants peuvent être des opportunités pour accroître la lisibilité de la ville et de ce fait améliorer la qualité du paysage urbain.

Le terrain vacant peut véhiculer une autre image que celle du vide de l'indéterminé qui dérange tant nos sociétés occidentales (Lévesque, 1999a). « [...] *l'indéterminé ouvre pourtant l'espace à l'imaginaire.* » (Lévesque, 1999a).

Cette démonstration pourrait épauler les autorités municipales dans la planification urbaine de ces espaces qui exprimeront la ville de demain. Pour ce faire, une recherche bibliographique a été menée sur ce type d'espace et sur le processus de perception du paysage urbain afin d'énoncer le cadre des définitions théoriques. La définition du concept de terrain vacant a été précisée, à Montréal, grâce à des observations préliminaires, permettant, d'une part, de cadrer plus précisément l'objet d'intervention du sujet de recherche et de mettre en contexte les enjeux de perception auxquelles il renvoie.

Pour parvenir à définir les caractéristiques de ces espaces et leur qualité urbaine, l'élaboration d'une méthode d'inventaire a été entreprise, regroupant à la fois les caractéristiques quantitatives, urbanistiques, architecturales et paysagères propres à ces sites. Cette caractérisation des terrains vacants apporte une meilleure connaissance de l'objet étudié et permet de révéler grâce à l'analyse visuelle exhaustive le rôle précis et important que certains de ces sites peuvent accomplir dans la lisibilité du paysage urbain montréalais à travers la visibilité des attributs significatifs qu'ils renforcent ou qu'ils rendent possible.

Ce mémoire est divisé en six parties principales :

- le premier chapitre propose une mise en contexte de ce sujet de recherche, ses objectifs et enjeux, et sa finalité ;
- le second chapitre présente la base réflexive inductive de ce projet de recherche, avec l'énoncé de l'objet et du sujet de recherche, les problématiques et enjeux qu'ils soulèvent dans une ville comme Montréal, et la question spécifique qu'elle va tenter de démontrer ;
- le troisième chapitre formule quant à lui le cadre conceptuel dans lequel prend place cette recherche par rapport à sa problématique spécifique ;
- le quatrième chapitre détaille la méthodologie employée pour mener à bien cette recherche ;
- le cinquième chapitre analyse et interprète les résultats de recherche obtenus au moyen de l'inventaire et de l'étude du potentiel visuel des terrains vacants ;
- Enfin, le sixième chapitre conclut cette recherche sur les terrains vacants au centre-ville de Montréal, en exprimant les recommandations auxquelles elle a abouti. Il illustre l'applicabilité du critère de prise en compte du concept de lisibilité dans le développement des terrains vacants au centre-ville, ceci prenant la forme de simulations à l'intérieur de différents scénarii.

Chapitre I : MISE EN CONTEXTE DE LA RECHERCHE

En préambule, ce chapitre présente les détails de ce travail de recherche. Il énonce succinctement le sujet d'étude, ses objectifs, ses enjeux, et la finalité de cette étude sur les terrains vacants et la lisibilité du centre-ville de Montréal.

1.1 / Le sujet d'étude

La volonté de concourir, à l'aide de cette recherche, aux connaissances et réflexions sur les terrains vacants de Montréal et sur le principe de lisibilité urbaine, est née de la lecture d'ouvrage de plusieurs auteurs, chercheurs et artistes qui ont écrit ou sont intervenus pour parler, détailler ou agir sur ce phénomène du vide urbain et ont discuté de ce principe favorisant la qualité urbaine qu'est la lisibilité.

Cette recherche présente un travail d'observations devant servir à dresser le portrait de ces espaces en attente de développement urbain et à établir leur rôle dans la lisibilité urbaine. Les observations extraites informent sur les caractéristiques urbaines et contextuelles des terrains vacants, sur les caractéristiques foncières, d'usages et de réhabilitation ainsi que sur les caractéristiques physiques et visuelles de ces espaces.

L'objet de cette recherche en aménagement porte sur la caractérisation paysagère des terrains vacants du centre-ville de Montréal et sur l'étude de leur potentiel visuel à mettre en valeur les attributs significatifs du paysage urbain, par conséquent leur aptitude à établir une ville plus lisible.

Les sites concernés par ces observations sont ces espaces considérés comme vides ou vacants, dont le rôle au sein du tissu urbain peut être précisé et les caractéristiques détaillées. Ainsi, sont pris en considération les sites vacants tels les terrains privés vide de construction, dans certains cas les espaces résiduels issus de l'implantation d'infrastructures urbaines ainsi que les nombreux sites servant au stationnement véhiculaire de type public ou privé, faisant l'objet d'une exploitation commerciale ou non.

L'étude de ces vacuités intéresse précisément cette recherche dans le but de comprendre le rôle joué par ces vides dans la perception du paysage urbain. Cette démarche s'interroge sur la possibilité que certains vides puissent être justifiés et légitimés en regard de la notion de *lisibilité du paysage urbain*.

1.2 / Objectifs et enjeux visés par cette étude

L'objectif général de cette étude est d'approfondir les connaissances sur cette catégorie typologique que sont les terrains vacants des centres-villes, souvent marginalisés dans les études urbaines, vraisemblablement du fait de leur caractère, supposé, éphémère.

Afin d'accéder à ces connaissances et de permettre une caractérisation de ces derniers, un objectif sous-jacent consiste à développer un outil ou une méthode d'analyse de ces sites. Cette méthodologie cherchera à explorer l'objet sous ses différentes facettes, urbanistique, architecturale, et paysagère.

Ces différents volets d'étude permettront d'observer l'objet à différentes échelles et sous ses différents aspects et composantes qui viendront compléter les connaissances à leur sujet (historiques, morphologiques, éco-paysagères, éléments de la forme urbaine, contexte socio-économique et culturel, etc.).

Cette base de données sur les terrains vacants du centre-ville de Montréal, recueillie grâce à une série d'observations, pourrait permettre en outre de servir d'outil aux autorités municipales pour la planification urbaine et sa rénovation par exemple.

Mieux connaître, caractériser et aider à la planification urbaine sont donc en résumé les trois objectifs principaux visés par cette étude sur les terrains vacants et la lisibilité du centre-ville de Montréal.

1.3 / Objectif spécifique de la recherche

En dehors des objectifs généraux mentionnés dans le paragraphe précédent, une série de questionnements sur la notion des vides urbains, amène à établir un objectif plus spécifique de recherche, celui de savoir si ces terrains vides de construction ne jouent pas un rôle important au niveau de la perception des paysages urbains. Il s'agit à travers cet objectif précis de démontrer le potentiel des espaces vacants dans la mise en valeur du paysage urbain et leur contribution à révéler les attributs significatifs du centre-ville de Montréal.

Cet objectif a pour but de mettre en lumière le rôle structurant de certains terrains vacants dans la composition urbaine, dans la mesure où ils permettent d'accroître la lisibilité du paysage urbain par le vide ou une partie du vide qui les définit. Cela vise en quelque sorte à légitimer certains de ces espaces dans la ville, tant ils sont essentiels vis à vis de la perception du paysage urbain et de la qualité urbaine.

1.4 / Finalité de la recherche

Les intentions de cette recherche sont de mettre en lumière le rôle potentiel que peuvent jouer ces sites dans la valorisation du paysage urbain de Montréal.

Cette étude pourrait permettre aux décideurs de la ville de prendre conscience de la nécessité de conserver certains vides de manière complète ou partielle, dépendamment de chaque site, afin d'aboutir à la planification d'une ville plus cohérente du point de vue de la *lisibilité urbaine*.

Elle doit servir aussi d'outil pour la gestion, la planification et la régénération des sites vacants, en considérant non plus uniquement les besoins exclusifs de rentabilité du foncier, mais aussi le questionnement sur la qualité esthétique de notre cadre urbain et sa lisibilité à travers les vues qui s'offrent aux citoyens.

Cette étude s'inscrit dans une volonté de changer la perception de ces espaces qui véhiculent trop souvent l'image d'une imperfection urbaine. Les terrains vacants sont sans aucun doute des lieux qui permettront de réaliser la ville de demain, une nouvelle image doit s'imposer celle de site potentiel pour établir et renforcer la qualité urbaine.

Enfin dans une dernière finalité, cette étude pourrait conseiller et conduire les autorités publiques au rachat de certains terrains afin de satisfaire à l'accession d'une ville plus lisible mettant en valeur les qualités paysagères du centre-ville de Montréal, ou encore à l'établissement de critères de régénération en faveur de cette lisibilité urbaine.

Chapitre II : LES TERRAINS VACANTS ET LA LISIBILITE DU CENTRE-VILLE DE MONTREAL

Ce chapitre décrit les fondements de la recherche, la définition du sujet de recherche, les problématiques et questions qu'il soulève. Il expose l'approche entreprise pour cerner le sujet de recherche. Dans cette optique, il détaille dans plusieurs parties successives : la définition de la notion de terrain vacant, accompagné d'une lecture sommaire du phénomène des terrains vacants à Montréal ; les enjeux et réflexions qu'il génère quant à leur aménagement au centre-ville ; la problématique et les enjeux de la lisibilité urbaine au centre-ville de Montréal, la question de recherche que celle-ci induit au sujet des terrains vacants et de la lisibilité urbaine.

2.1 / Définition terminologique du concept de terrain vacant

Il existe plusieurs vocables pour désigner cette typologie d'espace urbain. On peut recenser les termes : *terrain vacant*, *friche urbaine*, *lot vacant*, *terrain vague*, *interstice*, *espace reste*, d'autres encore pourraient être adjoint à cette liste non exhaustive, mais ceux-ci sont les plus fréquemment utilisés.

En effet, ces divers vocables, mettent en lumière, par leur définition, plusieurs dimensions auxquelles renvoie ce type d'espace urbain. Dans cette étude, l'utilisation du terme *terrain vacant* a été favorisée, car c'est celui employé notamment par les autorités municipales de Montréal. Ces derniers étant les destinataires principaux de l'étude, il convenait d'utiliser le même terme.

La terminologie se réfère selon le petit Robert de la langue française, à un « *vide de cultures et de constructions dans une ville* ».

D'après le Grand Dictionnaire terminologique de l'office québécois de la langue française, il s'agit d'un espace généralement cadastré présentant un caractère d'abandon, alors que les alentours sont construits ou cultivés. Le terrain vacant est un espace défini, comportant des limites de plusieurs natures. Ils peuvent être bordés par une grande variété de types d'espaces (infrastructure, espace public, milieux naturels, cadre bâti, etc.).

Des notions complémentaires et spécialisées issues de la littérature sur le sujet, aident à comprendre de façon plus précise et détaillée la définition du concept de terrain vacant proposé par cette étude. Plusieurs expressions sont utilisées et sont présentées dans les paragraphes suivants.

2.1.1 / La friche urbaine

Le centre de documentation de l'urbanisme (CDU), propose cette définition concernant la notion de friche urbaine :

« Terrains laissés à l'abandon en milieu urbain, en attendant un réemploi hypothétique. Les friches urbaines peuvent être situées en périphérie urbaine (terrains qui n'ont encore jamais été bâtis, mais ne sont plus cultivés) ou à l'intérieur du tissu bâti urbain (terrains antérieurement bâtis mais dont les bâtiments ont été démolis ou tombent en ruine). Lorsqu'un terrain est laissé vacant par une industrie, on parle de friche industrielle. »⁴

Ce terme, employé fréquemment en urbanisme, aide à la définition du concept de terrain vacant. Au regard de l'étude de cette notion de friche urbaine, on constate qu'il existe différents types de terrains vacants, définis par les caractéristiques propres aux activités passées de ces sites. On note ceux liés à la dégénérescence des activités industrielles, des activités portuaires et ferroviaires, de commerce de marchandises, ceux liés au démantèlement des activités militaires et religieuses, ou encore les « dents creuses » (Chaline, 1999). On retrouve sur l'Île de Montréal bon nombre des friches urbaines décrites par Claude Chaline. D'après cette étude, les terrains vacants du centre-ville de Montréal se définissent majoritairement comme des « dents creuses »⁵.

Cette notion de friche urbaine met l'accent sur la vocation urbaine passée des sites, que ces derniers occupaient auparavant. Elle fait principalement référence à la **dimension historico-fonctionnelle** relative au terrain vacant. Elle précise la définition des grandes catégories de types de sites abandonnés en attente de reconversion. Une part du sens fonctionnel passé des lieux y est évoquée. La plupart de ces types de friche reflète le caractère industriel et infrastructurel des terrains vacants (Chaline, 1999).

⁴ Disponible sur Muleta, encyclopédie européenne de l'urbanisme et de l'habitat, [en ligne] 2008. <http://www.muleta.org> .

⁵ Comme il sera démontré dans la première partie du chapitre V qui concerne les résultats de cette recherche.

2.1.2 / L'interstice urbain

L'interstice urbain est un autre terme utilisé pour évoquer ces espaces que sont les terrains vacants. Une des définitions pertinente de cette notion d'interstice est celle de Pascal Nicolas-Le Strat qui l'énonce de la façon suivante :

« Les interstices urbains représentent en quelque sorte ce qui résiste encore, du moins temporairement, aux politiques foncières de l'aménagement : ils sont la métonymie de tout ce qui est encore non investi dans une métropole. C'est la réserve de « disponibilité » d'une ville. Leur qualité principale consiste notamment en leur résistance à l'homogénéisation et à l'appropriation définitive. Situés à l'opposé des espaces figés par les fonctions et les formes de propriété de la ville moderne, les délaissés urbains, les friches et les terrains vagues conservent justement « le vague », l'indéfini, l'indéterminé, l'ouverture dans la ville. » (Nicolas-Le Strat, 2004).

L'interstice urbain est présenté ici comme une opportunité, un potentiel rare de développer la ville dans une logique moins normative et aux critères de qualité urbaine de vie supérieurs.

Un point important à retenir de cette définition est **le caractère ouvert de ces sites sur la ville**. C'est effectivement l'une des caractéristiques des terrains vacants qui motive cette recherche en tout premier lieu. Cette « ouverture dans la ville » (Nicolas-Le Strat, 2004) est, comme cette recherche tente de le démontrer, une « ouverture sur la ville », un potentiel d'ouvertures visuelles pour percevoir la ville et ses éléments significatifs du paysage urbain.

2.1.3 / Le terrain vague

Le terrain vague est une expression participant, elle aussi, à la définition du concept de terrain vacant. Comme l'indique Luc Lévesque :

« La première attestation connue de la locution « terrain vague » daterait de 1811 selon le dictionnaire historique de la langue française (Paris, Robert, 1992). Chateaubriand serait ainsi l'un des premiers écrivains à l'avoir utilisé (Itinéraire de Paris à Jérusalem). Aujourd'hui, l'expression est peut-être en voie d'avoir un usage international. Sous l'initiative d'Ignasi Solà-Morales, Terrain Vague a en effet notamment constitué une des thématiques autour desquelles était articulée la réflexion sur la ville au XIX^e Congrès de L'Union Internationale des Architectes à Barcelone en 1996. Voir catalogue Architectures in Cities. Present and Futures, Barcelone, UIA Barcelona, 1996, p. 21-23, 266-309 (textes de Ignasi Solà-Morales, Joan Fontcuberta, Irena Fialová, Alberto Perez-Gomez et Joan Busquets). » (Lévesque, 1999b)

Luc Lévesque précise cette définition, il utilise lui aussi la notion de terrain vague. Selon lui, le terrain vague :

« peut être défini, d'un point de vue urbanistique, comme un espace sans affectation précise, immiscé pour une période indéterminée entre des configurations fonctionnellement déterminées. » (Lévesque, 2001-2003).

« Ponctuant aléatoirement la trame construite, le terrain vague brouille la clarté de la figure urbaine. À l'inverse des vides planifiés qui tendent à réintégrer la substance urbaine comme variations d'une continuité, le terrain vague incarne sans compromission la discontinuité. C'est en cela qu'il dérange, offrant, comme zone d'indétermination, une résistance à la réception passive de la totalité. Mais cette interruption n'est-elle pas justement bénéfique dans un environnement où tout semble de plus en plus devoir être tributaire de la médiation du planifié et des images toutes faites? Le terrain vague de façon analogue au vide dans la peinture taoïste bouleverse notre perspective linéaire. Mais alors que la culture orientale a intégré depuis longtemps la valeur du principe d'indétermination associée au vide, le rationalisme occidental nous en aurait plutôt écarté. Débarrassé de ses connotations négatives, l'indéterminé ouvre pourtant l'espace à l'imaginaire. Entre ruine et chantier, le terrain vague incarne cette potentielle libération de la pensée. » (Lévesque, 1999a).

Encore une fois cette définition souligne le potentiel de ces espaces à être les supports d'une expression parallèle ou en marge des politiques urbaines. L'auteur à travers sa définition et ses textes, présente **les terrains vacants comme des ressources**. Ces lieux ne seraient pas inertes ni sans fonction, mais plutôt des sites vivants, où le caractère sauvage des villes s'exprime ainsi que sa potentialité future (Lévesque, 1999a, 2001-2003).

2.1.4 / Les espaces-restes de la ville

Cette expression, désignant elle aussi les terrains vacants, semble essentielle pour la définition de l'appréciation que l'on a de ces sites délaissés par le regard. Elle exprime le sentiment que ces espaces sont des sites marginaux dans la hiérarchie des espaces urbains.

Cette définition des terrains vacants, à travers le terme de *reste de la ville*, est énoncée par Perla Korosec-Serfaty, dans un article intitulé : *la ville et ses restes*. L'auteure met l'accent sur la notion de paysage qui, d'après elle, tend à renforcer la marginalisation de ces espaces, et par la même notre désintérêt envers eux.

Perla Korosec-Serfaty explique que la notion de paysage s'enracine, depuis le XVIII^{ème} siècle, dans le jugement esthétique que l'on a des paysages. Elle souligne que cette tradition a une forte prépondérance à s'intéresser aux paysages élitaires, ses paysages « grandement admirés, souvent chargés d'une mission sociale. » (Korosec-Serfaty, 1991 p. 234). Par conséquent, cette tradition du sentiment esthétique du paysage n'est pas apte à reconnaître l'intérêt de ces *anti-paysages* qu'elle délaisse, du fait :

« qu'ils ne
parlent pas à l'âme dans les termes établis par cette tradition, en ce sens
qu'ils ne suscitent pas les émotions esthétiques qu'elle reconnaît, [...] »
(Korosec-Serfaty, 1991 p. 234).

L'auteure explique que nos intérêts à leur égard ne retiennent que la valeur utilitariste qu'ils procurent, lorsque qu'une activité temporaire y prend place, comme le fait d'y stationner. Il est fréquent, selon elle, que l'on ait du mal à leur accorder un sens dans la ville, ainsi qu'à comprendre leur signification. Perla Korosec-Serfaty s'interroge ainsi sur le rôle, la signification et la perception de ces espaces dans les milieux urbains. Selon elle :

« [...] ils représentent la traduction des conflits qui sont au
cœur de l'inscription urbaine de la modernité, et que leur précarité et leur
illégitimité découlent précisément de leur position au cœur de cette inscription
conflictuelle. » (Korosec-Serfaty, 1991 p. 235).

S'ils ne sont pas reconnus comme de « beaux paysages », ils ne sont pas pour autant dénués d'intérêts au niveau d'un *paysage de l'ordinaire*, ni même en regard du rôle social qu'ils jouent dans notre urbanité. Si pour certains, l'image de la vacuité qu'ils transmettent signifie des vides improductifs, c'est l'essence même de la ville qui est alors remis en question, car il n'est pas d'espaces inutiles dans la ville.

Pour Perla Korosec-Serfaty (1991) le regard est sélectif, il a tendance à donner de l'importance aux lieux dont les fonctions sont reconnues, ce qui transfigure d'une certaine *morale spatiale* dans les manières d'appréhender la ville et ses restes⁹. Il lui semble donc primordial de rappeler les raisons de la nécessité de lecture des *paysages de restes* dans la ville, pour en assumer leur présence.

⁹ « Dans une vision de la ville où les *beautiful people* fréquente les lieux urbains estimés, les lieux sinistres sont habités par des gens louches. Et si les marginaux occupent les terrains vagues, c'est qu'il y a bien adéquation entre le reste social que les premiers représentent et le reste spatial que sont les seconds. » (Korosec-Serfaty, 1991 p. 241)

Cependant, elle met en garde qu'à travers cette quête de reconnaissance de valeurs paysagères pour ces sites oubliés de la notion de paysage, il faut être conscient que cette démarche tend incontestablement à un changement de statut qui s'oriente inévitablement vers cette « *tradition paysagère esthétisante* » (Korosec-Serfaty, 1991 p. 236). En effet, tout travail dont le rôle est de reconnaître les qualités d'un objet va modifier la perception que l'on a de ce dernier. Ce processus peut altérer ou nier certaines caractéristiques initiales de cet objet, car elles ne seront pas obligatoirement toutes reconnues et retenues comme étant des qualités par cette première lecture qui initie ce que Korosec-Serfaty (1991) exprime la « *tradition paysagère esthétisante* » (Ibid. p.236).

Cette définition est un élément clé de cette recherche puisqu'elle s'attèle à **la reconnaissance de la valeur paysagère des terrains vacants** et parce qu'elle tente de comprendre et de révéler les qualités et le sens de ces espaces dans le but de légitimer le paysage de ces vides.

Tous ces termes précédemment exposés concourent à la définition du terrain vacant à travers des terminologies différentes. Si chacun d'entre eux met en lumière des caractéristiques particulières, tels la dimension historico-fonctionnelle, l'aspect d'ouverture dans et sur la ville, le caractère indéterminé, le potentiel de ressource, le support à une expression alternative, l'aspect marginal, leur valeur paysagère, tous s'accordent à souligner respectivement le vide volumétrique dont les terrains vacants font l'objet. C'est cette notion de vacuité qui nous intéresse précisément dans la présentation de ces définitions, et plus particulièrement **comprendre le rôle joué par ces vides dans la perception du paysage urbain**. Cette démarche s'interroge sur la possibilité que certains vides puissent être justifiés et légitimés en regard de la notion de *lisibilité du paysage urbain*.

2.2 / Aperçu du phénomène des terrains vacants

2.2.1 / Aperçu général

Le phénomène des terrains vacants révèle des enjeux urbains de différents ordres : esthétique, économique et social.

Les sites abandonnés des centres-villes des milieux urbains occidentaux connaissent depuis la fin des années 70 une croissance significative (Chaline, 1999).

« Les vides tant physiques que fonctionnels, sont devenus des composantes objectives de toute analyse des tissus et des paysages urbains, cependant que les aménageurs ne cessent de s'interroger sur l'insolite de leur caractère et sur leur devenir. Il y a là source de débats qui conduit à cadrer et à définir la vraie nature des friches urbaines et à éclairer leur morphogenèse. » (Chaline, 1999 p. 12)

Les origines de ce phénomène trouvent notamment une explication à travers l'avènement du transport routier (Foggin, et al., 1998) (Pivo, 1990). Celui-ci provoqua une répartition des activités industrielles et économiques sur un territoire plus vaste et étendu, principalement concentré en périphérie des centres urbains (Chevalier, 2000) (Garreau, 1991) (Lang, 2003). Tout cela a eu pour conséquence de laisser de nombreux espaces vides dans le tissu urbain des centres-villes (Manzagol, 1998).

Depuis près de trois ou quatre décennies, rares sont les villes des pays industrialisés qui ne voient pas se créer et perdurer des terrains délaissés, des édifices abandonnés et autres espaces vacants (Chaline, 1999).

Une des conséquences de l'apparition massive dans les villes occidentales nord-américaines de ces terrains vacants porte sur **l'esthétique de la ville**. Le grand nombre de ces espaces crée une discontinuité involontaire du cadre bâti de ces villes. Il renforce le sentiment d'une ville incapable de soigner ses plaies et de se régénérer (Figure. 1). L'image de l'optimum urbain, lieu de productivité et de concentration, est alors remis en question par ces sites qui véhiculent malgré eux cette image d'un territoire gangréné, incomplet. Un des enjeux importants que soulève ce phénomène du terrain vacant fait donc référence à la question d'esthétique urbaine.



Figure 1. Photo aérienne. Entre ville et ruines, le phénomène des terrains vacants à Détroit, source : Alex Maclean (Daskalakis, et al., 2001).

De plus, ce phénomène a des répercussions sur **la santé économique d'une ville**. Il ne fait aucun doute qu'au niveau économique, il s'agit là d'espaces inoccupés dont la rentabilité financière du point de vue de la municipalité n'est pas aussi profitable que si ces sites étaient bâtis.

Ce phénomène du terrain vacant révèle aussi une influence au **niveau social de la société urbaine**. On a remarqué que certains de ces terrains délaissés, s'ils offrent dans un premier temps un espace libre pour la résidence temporaire de personnes marginales, ils perpétuent aussi dans un second temps, une part de cette ségrégation sociale urbaine. Ainsi, il n'est pas rare de voir que les terrains délaissés sont les lieux privilégiés d'individus eux aussi quelque peu délaissés par notre système urbain occidental. Enfin, on constate que ces sites sont dans certains cas le support d'une expression artistique urbaine en voie de reconnaissance. Les terrains vacants participent à une certaine forme d'expression urbaine.

Outre ces enjeux esthétiques, économiques et sociaux, il s'avère tout aussi important de mentionner **l'impact écologique de ces sites** dans nos milieux urbains. En outre, au niveau des caractéristiques environnementales urbaines, ces sites participent à la création d'îlot de chaleur¹⁰. Souvent, les sols sont dans de nombreux cas pollués par les activités précédentes qui s'y sont déroulées. En effet, dans ce registre environnemental, on connaît mal les qualités écologiques de ces sites qui, après avoir été abandonnés pendant plusieurs années, laissent resurgir une nature urbaine dont on connaît peu les caractéristiques.

¹⁰ D'après Baudouin, et al., 2005 : « On définit l'îlot de chaleur comme une zone urbanisée caractérisée par des températures estivales plus élevées que l'environnement immédiat, avec des différences qui varient selon les auteurs de 5 à 10°C. L'îlot de chaleur urbain constitue la résultante de phénomènes climatologiques particuliers causés par des facteurs spécifiques aux milieux bâtis plus denses. Il s'agit très certainement de la manifestation climatologique la plus évidente provoquée par l'urbanisation, dont la résultante est l'augmentation de la température. La transformation et la réduction d'espaces verts par des matériaux qui absorbent la chaleur comme les toits, les murs des bâtiments ainsi que les chaussées, représentent des facteurs importants. [...] **Les surfaces noires au soleil peuvent devenir jusqu'à 21 °C plus chaudes** que les surfaces blanches. Ces types de surfaces favorisent le développement des îlots de chaleur. »

2.2.2 / Le cas de Montréal

2.2.2.1 / Les terrains vacants pan-montréalais

Une série de cartes et de tableaux réalisés par la Ville de Montréal en 2002 (annexe A-2) ont permis d'initier la compréhension du phénomène à Montréal qui touche 16,5 km² du territoire de l'île. A la lecture de ces données, il faut distinguer les terrains vacants pan-montréalais des terrains vacants du centre-ville, tant ils sont de nature différentes.

Concernant les terrains pan-montréalais, ils se concentrent majoritairement sur l'extrémité nord-est de l'île, dans les arrondissements Rivière-des-Prairies/Pointes aux Trembles/Montréal-Est et Anjou ; ils forment un pôle dense de plus de 5 250 000 m² (Figure. 2b). On observe aussi une forte concentration d'espaces vacants dans la partie sud-ouest de l'île qui jalonne les grands axes routiers et les abords du Canal de Lachine (Figure. 2c). Le secteur Ouest de l'île et Saint-Laurent-Dorval cumule tous deux près de 7 000 000 m² de terrains en vacance (Ville de Montréal, 2002a). Les terrains adjacents au canal de Lachine, ainsi que les cours de triage Glen et Turcot ; représentent eux plus de 2 200 000 m² (Ville de Montréal, 2002a). Ces terrains vacants pan-montréalais sont de grandes superficie pour la plupart, souvent supérieur à 100 000 m².

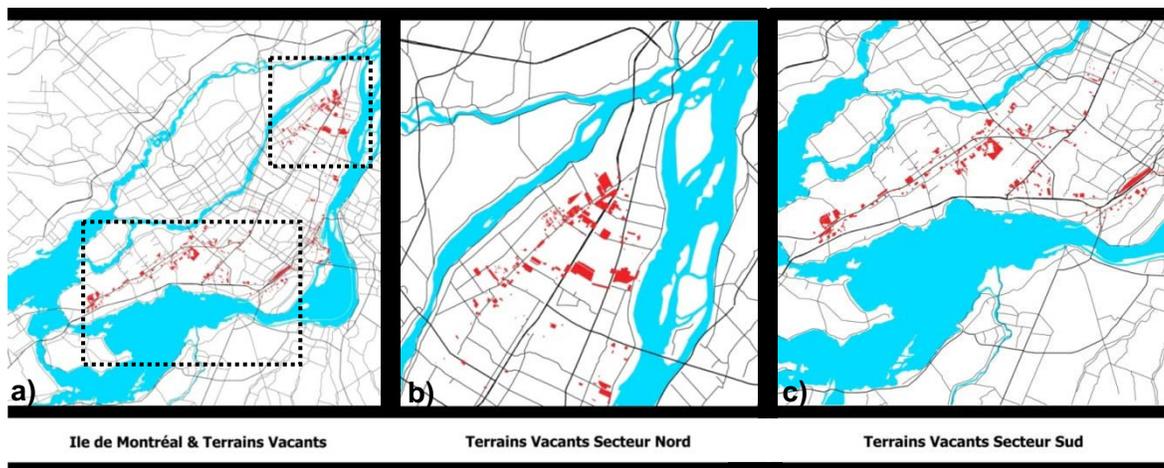


Figure 2. Cartes. Phénomène des terrains vacants à Montréal, secteur Nord, source : Ville de Montréal, 2002.

Les changements technologiques que vivent nos sociétés occidentales expliquent en partie ce phénomène du grand terrain vacant en périphérie des centres urbains. Pour la plupart de ces sites pan-montréalais, il s'agit de terrains localisés dans des corridors d'activité industrielle, la plupart d'anciennes zones agricoles, répartis le long des grands axes de communication (fleuve, canal, chemins de fer, et autoroutes).

Le terme qui les désigne le mieux est la friche (CDU) (Chaline, 1999), car il associe un qualificatif désignant la nature de cette dernière et les activités qui s'y pratiquaient. On parle dans la plupart des cas observés de friches industrielles, comme pour les terrains des anciennes manufactures du canal de Lachine ou encore les raffineries pétrolières de Pointe-aux-Trembles (Figure. 4), de friches ferroviaires (Figure. 5), comme dans le cas des cours de triage Glen, Turcot, Outremont ou Côte-Saint-Luc, enfin de friches portuaires (Figure. 3), telles celles concernant les silos céréaliers du Vieux-Port de Montréal.



Figure 3. Photo. Projet de réaménagement du Vieux-Port de Montréal (1992-1998) par le Groupe Cardinal-Hardy, source : André, 2008.



Figure 4. Photo aérienne. Le phénomène des terrains vacants dans le secteur industriel Bourget-Forget, source : Google earth - Ville de Montréal, 2002b.

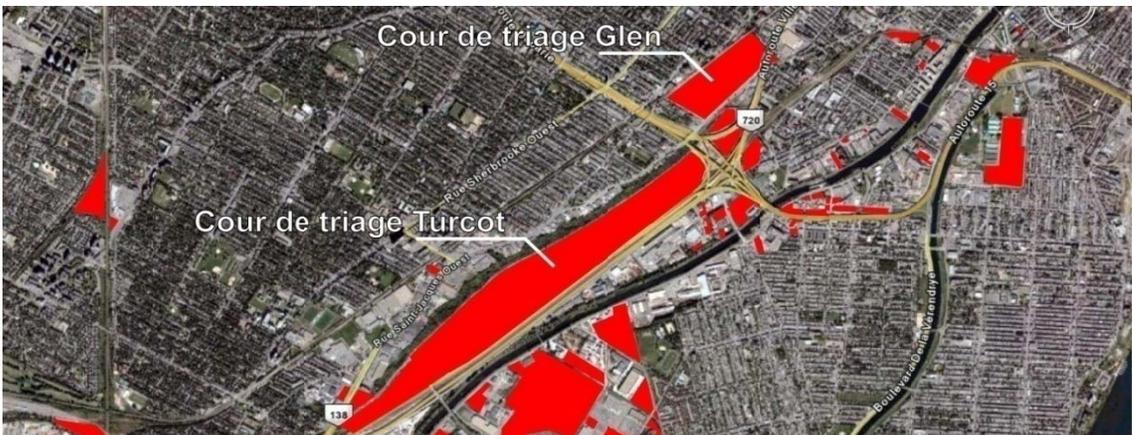


Figure 5. Photo aérienne. Le phénomène des terrains vacants à travers les sites ferroviaires, cours de triage désaffectés Glen et Turcot, source : Google earth - Ville de Montréal, 2002b.

Le développement urbain de Montréal s'est accompagné de l'implantation d'infrastructures majeures de transport véhiculaire qui ont créé des espaces dits résiduels telles les échangeurs autoroutiers (Turcot, Décarie) ou les autoroutes surélevées (Ville-Marie, transcanadienne) (Figure. 7). D'autres métropoles ont su tirer avantage du développement de ces espaces, telle Amsterdam avec la réalisation par la firme West 8 du Square Carrasco situé en contrebas de bretelles autoroutières et ferroviaires (Figure. 6).



Figure 7. Photos. Espaces résiduels en dessous de l'autoroute Ville-Marie à Montréal, source : André, 2008.



Figure 6. Photo. Square Carrasco par la firme West 8, Amsterdam 1997, source : Jeroen Musch.

Les infrastructures énergétiques, les activités minières et les secteurs aéroportuaires génèrent eux aussi leur lot de terrains vacants (Figure. 8).



Figure 8. Photo aérienne. Le phénomène des terrains vacants à proximité de l'aéroport Montréal-Trudeau, source : Google earth - Ville de Montréal, 2002b.

2.2.2.2 / Les terrains vacants du centre-ville de Montréal

Au sujet des terrains vacants du centre-ville, ils se distinguent ailleurs sur l'Île de Montréal par leur taille et leur dispersion dans la trame urbaine. En effet, au niveau de leur répartition géographique dans ce secteur, on peut constater une répartition plutôt homogène sur le territoire, avec quelques zones de concentration plus marquées comme à Griffintown ou dans le Quartier de Spectacles (Figures. 9-10-11). On assiste à une perforation quasi rythmique du parcellaire des îlots par les terrains vacants, tant ils sont nombreux. Ce phénomène, s'il n'équivaut qu'à un peu plus de 3% des superficies vacantes de l'île dans son ensemble, équivaut tout de même à près de 550 000 m² se répartissant sur près de 150 sites dans l'arrondissement Ville-Marie. Si l'on observe plus précisément le secteur du centre-ville, défini par les rues Sherbrooke au nord, Guy à l'ouest, Beaudry à l'est et de la Commune au sud, on constate que ce phénomène atteint quasiment 10% de toutes les superficies confondues.

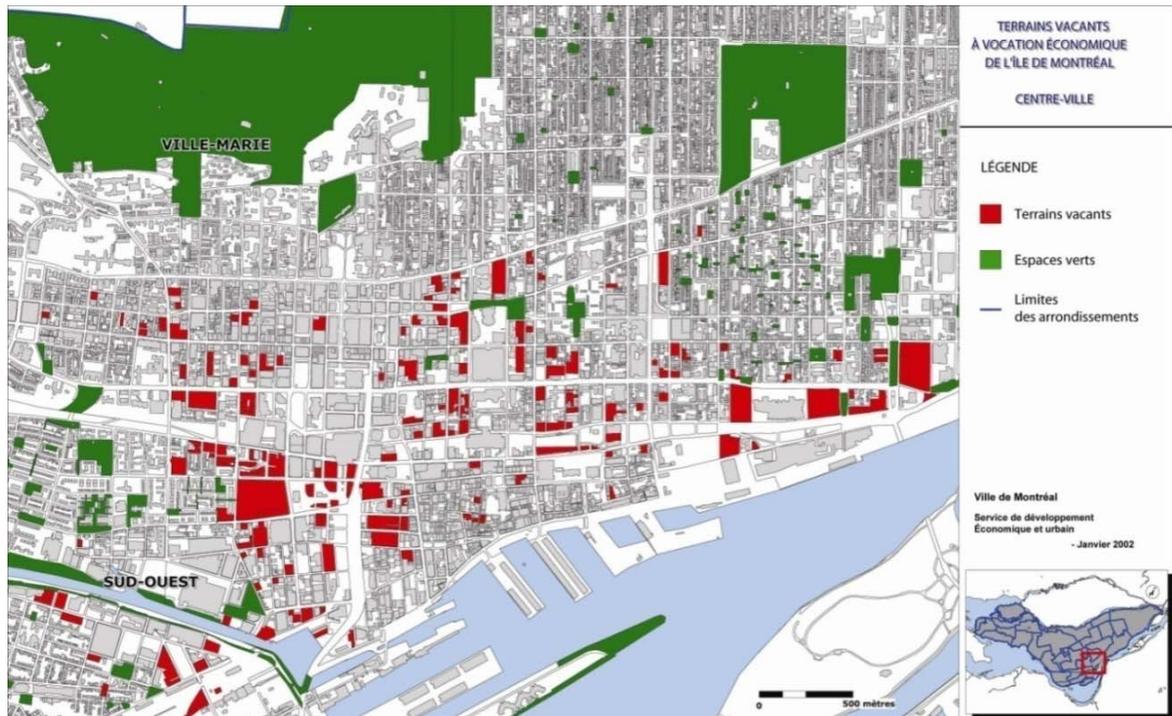


Figure 9. Carte. Terrains vacants à vocation économique de l'Île de Montréal : centre-ville, source : Ville de Montréal, 2002b.

Au niveau des superficies les terrains vacants sont de surface plus petites dans ce secteur de l'île, en comparaison avec ceux du secteur pan-montréalais. Plus de la moitié de ceux de l'arrondissement Ville-Marie en 2002 ont une superficie inférieure à 5 000 m². Cependant plus du tiers de ces terrains vacants atteignent des superficies entre 10 000 m² et 30 000 m² (Ville de Montréal, 2002a). On note donc, encore, la présence de grands terrains vacants souvent des îlots complètement vacants et de plus modeste souvent des respirations dans un îlot communément appelées *dents creuses* (Figure. 9).

Les visites de terrain ont révélé l'absence d'éléments construits majeurs sur les terrains vacants du centre-ville, l'entretien minimal, qui peut, de temps à autre, laisser ressurgir une nature spontanée, et cette notion dominante d'ouverture puisqu'ils sont accessibles tant physiquement que visuellement.

En effet, la plupart des terrains vacants du centre-ville sont ouverts sur l'espace public sur au moins une de ses faces (Figure. 9). Selon Jean-François Prost (1998 p.35), cette frontière offre l'opportunité de mettre en place des expérimentations et permet de nouvelles interprétations. Elle est *incertaine* à ses yeux, elle n'est pas constituée de façon précise. On remarque la diversité de traitement de ces dernières, même si des réglementations existent à ce sujet comme on le constatera plus loin dans ce chapitre. Le seul élément fréquent, qui limite cette accessibilité et qui marque la frontière avec l'espace public, est le fameux plot de béton aux formes multiples (Figure. 10).



Figure 10. Photo. Terrain vacant du centre-ville de Montréal, site 155 rue Duke, source : André, 2008.



Figure 11. Photo. Terrain vacant du centre-ville de Montréal, site 268 rue Sainte-Catherine, source : André, 2008.

Au sujet des usages et des acteurs, d'après nos visites des terrains vacants du centre-ville de Montréal, on note deux principaux acteurs : d'une part, les détenteurs ou propriétaires de ces sites, et d'autre part, des groupes marginaux, le plus souvent des collectifs d'artistes.

Les premiers font usage de ces espaces de façon spéculative, attendant de vendre le terrain au moment opportun. En attendant la concrétisation de cette opportunité, ces propriétaires mettent en place une activité économique complémentaire, qu'elle soit légale ou non, qui consiste le plus souvent à installer des aires de stationnement extérieures rudimentaires, ou à louer les sites pour l'implantation de surfaces publicitaires. La rentabilité de ces activités parallèles et complémentaires à la spéculation foncière ne fait aucun doute aux vues du grand nombre de ces stationnements précaires au centre-ville.

Dans des cas beaucoup plus rares, ces espaces sont loués pour la programmation d'évènements urbains, comme lors de certains festivals qui se déroulent l'été à Montréal.

On remarque également les signes d'activités artistiques ; ces espaces sont des supports d'expression des artistes. Il n'est pas rare de retrouver sur ces sites, fresques, messages, ou signatures (Figure. 12).

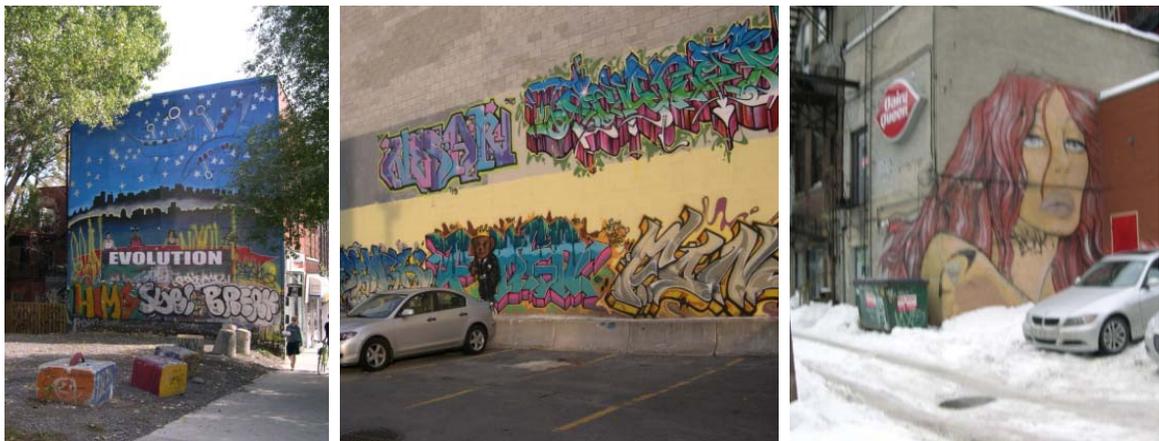


Figure 12. Photos. Expressions artistiques sur des terrains vacants du centre-ville de Montréal, a) site 221 rue De Bleury, b) site 294 rue Saint-André, c) site 212 rue Jeanne-Mance, source : André, 2008.

Ceci conclut l'aperçu général du phénomène des terrains vacants sur l'Île de Montréal. Plusieurs critères ont orienté cette recherche sur le phénomène au centre ville, le temps et les moyens de la recherche, mais plus particulièrement le fait que ce secteur soit un territoire de fortes pressions de développement, fortement fréquenté, détenteur d'une forte identité urbaine et enfin du fait qu'il soit fortement touché par le phénomène comme on va le constater.

2.3 / Mise en contexte de la problématique à Montréal

2.3.1 / Caractéristiques du phénomène au centre-ville de Montréal

Le centre-ville de Montréal n'échappe donc pas comme on a pu le constater à ce phénomène et aux enjeux énoncés au début de ce chapitre (cf. 2.2.1). La présence notable et durable de ces espaces vides perdurent pour certains depuis plus de vingt ans. Ces espaces de type « dents creuses », s'ils trouvent leur origine en majeure partie dans les changements de l'économie urbaine montréalaise des années soixante (Manzagol, 1998) (Chevalier, 2000), ainsi que dans le phénomène d'expansion de l'urbanisation (Foggin, et al., 1998), resteraient persistants surtout du fait de leur fort potentiel spéculatif dans ces nouvelles économies urbaines fortement dominées par le secteur tertiaire (Coffey, 1998).

En effet, les propriétaires de ces sites ont tendance à conserver ces terrains vacants, car plus ils retardent leurs développements, plus le profit financier qu'ils peuvent en tirer s'accroît. Ainsi, étant donné que l'offre diminue, le prix de ces parcelles encore inexploitées tend à augmenter. Un propriétaire aurait donc tout intérêt à garder ses terrains vacants, en attendant que les prix montent. Les terrains vacants du centre-ville auraient très certainement beaucoup de similitude avec les friches baptisées « inoccupations spéculatives » que l'on en retrouve aussi dans le centre de Bruxelles (Chaline, 1999 p. 31). En effet, rares sont les sites dont la présence est justifiée par un autre aspect que celui lié à la spéculation foncière. L'implantation d'infrastructures majeures, souvent responsable d'espaces dits résiduels, ne semble pas être à l'origine de l'émergence de ces sites au centre-ville¹¹.

Toutefois, il est important de signaler que ce phénomène est très répandu au centre-ville de Montréal comme on a pu déjà le constater. « Selon le Plan d'urbanisme de 1992 les terrains vacants exploités ou non comme espaces de stationnement représentaient 20% de la superficie « bâtissable » du Centre » (Daniel Arbour & Associés, 2004 p. 10). Le centre-ville constitue aussi une grande ressource en terrains à développer, même si, ce constat quantitatif n'as pas la même ampleur que dans une ville comme Détroit au Etats-Unis (Daskalakis, et al., 2001) (Figure. 13).

¹¹ Comme le démontrera cette étude dans le chapitre V.

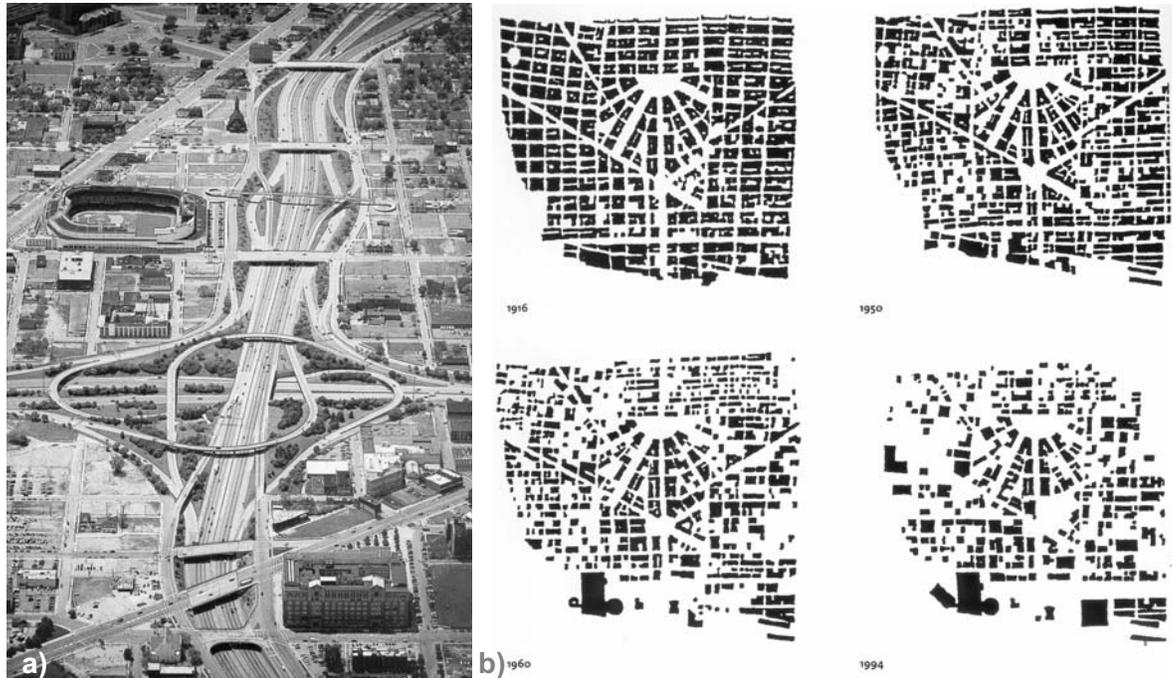


Figure 13. Photo aérienne et plans. a) Le phénomène du terrain vacant à Détroit, b) évolution du phénomène entre 1916 à 1994, source : Alex Maclean - Richard Plunz (Daskalakis, et al., 2001).

Jean-François Prost (1998) insiste également sur cet aspect quantitatif. Selon lui, les terrains vacants :

« sont ainsi devenus des éléments permanents du paysage urbain et constituant, de ce fait, un symbole du déclin des centres-villes et des profondes mutations qu'il connaissent actuellement. » (Prost, 1998 p. 35).

Dans une réponse à la question de Jean-Claude Marsan se référant à Montréal et à ses espaces urbains¹², Luc Lévesque (1999b) prétend qu'il s'agirait peut-être et dans une certaine mesure, des nouveaux monuments de cette urbanité montréalaise, tant leur présence au sein du tissu est palpable et perceptible. Il parlera même de Montréal comme de la « *Ville aux mille terrains vagues* » (Lévesque, et al., 1998).

¹² « Paris a ses boulevards, Rome ses basiliques, Florence ses palais, Venise ses canaux. Et Montréal? » Jean-Claude Marsan, 1990. *Sauvez Montréal. Chroniques d'architecture et d'urbanisme*, Montréal, Boréal, p.15.

Le cas du terrain vacant du centre-ville de Montréal se distingue d'ores et déjà par son caractère quantitatif, mais aussi par sa permanence (Figure.14). L'annexe (A-1) confirme ces faits, en présentant les cartes du phénomène depuis l'année 2002, les unes à la suite des autres.

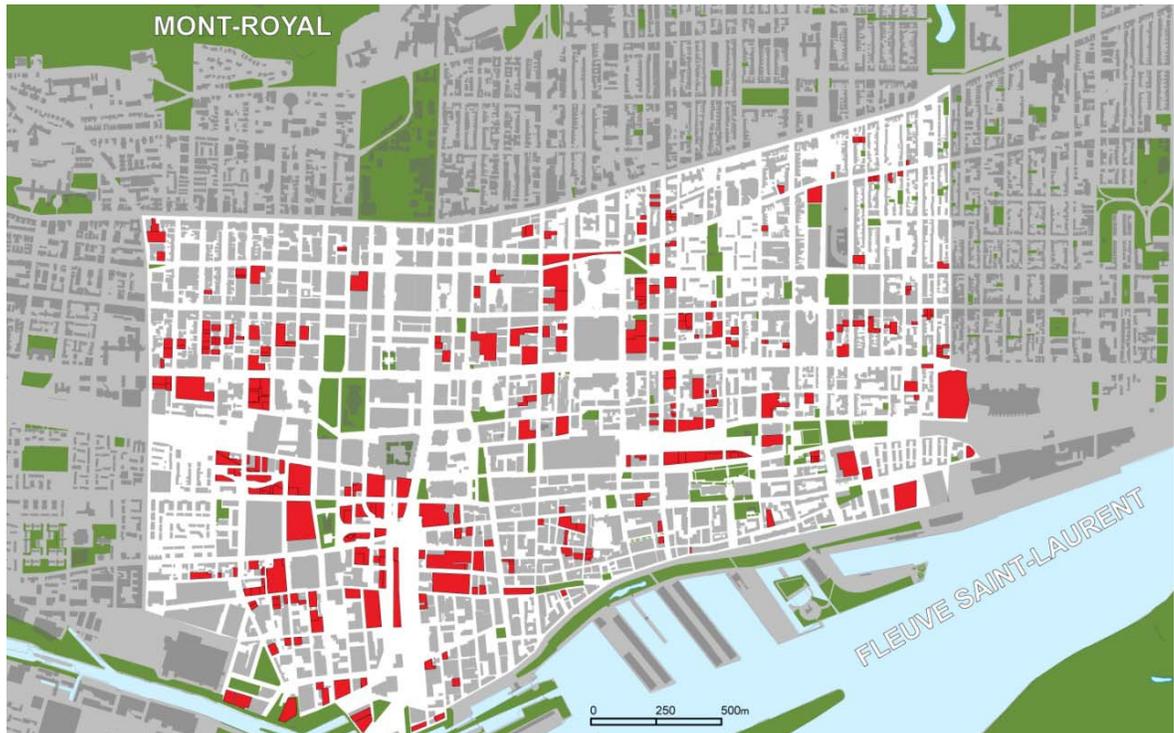


Figure 14. Plan. En rouge, le phénomène du terrain vacant à Montréal en 2007, source : Ville de Montréal, 2002b - André, 2008.

Cette lecture sommaire des terrains vacants cherche à mettre en évidence, l'étendue du phénomène au centre-ville. Cette situation questionne les méthodes de développement urbain occidental nord-américain. Elle pousse cette recherche à s'interroger sur la création d'une nouvelle alternative ou perspective, complémentaire aux approches déjà en place de développement urbain, avec un regard attentif porté sur la question du rôle et du potentiel de ces espaces à établir la qualité urbaine de la ville de demain.

Le point suivant va exposer les approches favorisées par les autorités locales, ainsi que les autres alternatives que l'on a relevées au cours de cette étude, au sujet de la réintégration de ces espaces dans la trame urbaine.

2.3.2 / Evolution des approches liées aux terrains vacants de Montréal

2.3.2.1 / Approches des autorités municipales

Les enjeux en matière d'aménagement que soulèvent ces sites, n'ont pas laissé indifférent les autorités municipales. Quelles ont été les approches de ces dernières pour tenter de gérer cette situation ?

Au regard de tous ces enjeux, la présence de ces espaces vides a suscité des réflexions quant aux stratégies à élaborer, afin de les revaloriser et de les réintégrer au tissu urbain du centre-ville. Deux attitudes ont été observées.

La première a consisté à résoudre l'impact visuel de ces nombreux espaces délabrés. Il faut mentionner les nombreux efforts qui eurent lieu, à la fois pour l'Exposition Internationale de 1967 et les Jeux Olympiques de 1976, où de nombreuses palissades furent construites aux alentours des terrains vacants pour les dissimuler au public. Il reste encore des vestiges de ses installations sur certains sites (Figure. 15).

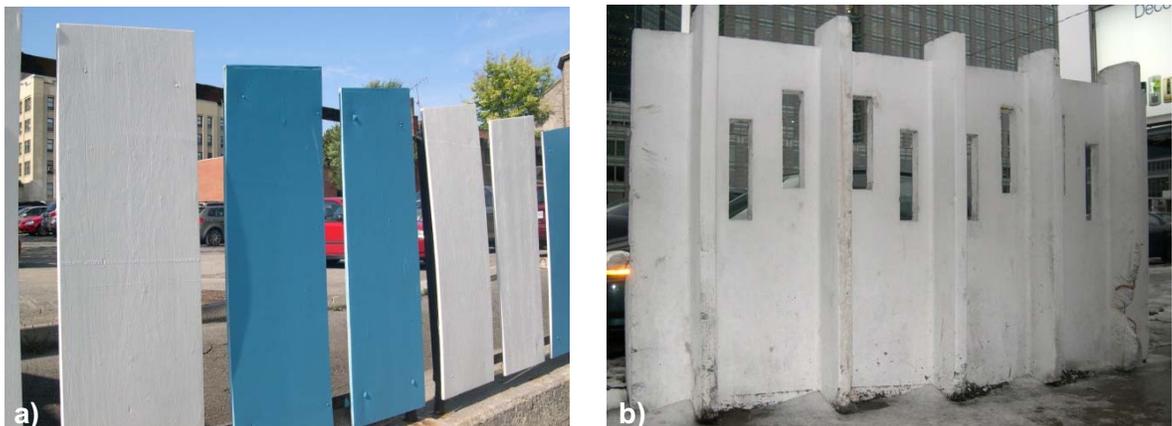


Figure 15. Photos. Vestiges de clôtures possiblement installées au centre-ville de Montréal afin de dissimuler les terrains vacants, vraisemblablement durant les Jeux de 76 et l'expo de 67, a) site 249 rue Viger, b) site 126 rue De La Montagne, source : André, 2008.

La seconde attitude s'est concentrée à relancer le développement économique et urbain par le biais de constructions immobilières. Ces stratégies de redéveloppement ont diminué le nombre de ces espaces. En effet, de nombreux sites furent bâtis ou réintégrés à la trame urbaine. De 1997 à 2003 ce sont un peu plus de 100 000m² de terrains vacants qui ont fait l'objet d'une construction (Daniel Arbour & Associés, 2004). Cette attitude est encore celle qui semble prévaloir aujourd'hui comme stratégie principale afin de requalifier ces espaces puisque de 2005 à 2007 ce sont plus de 35 000m² de terrains vacants qui ont été bâtis, soit 85% des superficies réhabilitées.

Toutefois, il est important de signaler les réflexions menées par les administrateurs municipaux sur cette question des terrains vacants en centre-ville, durant l'administration de M. Pierre Bourque, car elles ont pris de l'ampleur, notamment avec un projet nommé « Programme de mise en valeur des terrains vagues de la rue Sainte-Catherine (...) », établi par le service de développement économique de la Ville de Montréal en septembre 1995. Ce dernier fait partie d'un projet de revitalisation de cette artère, qui à cette époque n'a plus le même prestige qu'auparavant. La situation économique étant difficile, la construction de bâtiments sur l'ensemble des vides était irréaliste. Le programme a donc opté pour une mise en valeur de ces sites par des aménagements paysagers. Ce programme municipal est donc le premier qui a cherché à valoriser le vide par un autre biais que celui de la construction. Certes ce sont les conditions économiques difficiles de l'époque qui ont orienté ce programme, toutefois cela demeure novateur quant à la question de la gestion du stock et de la réhabilitation des terrains vacants au centre-ville de Montréal. De ce programme résultera la réalisation de plusieurs projets, tels l'aménagement du communément désigné « Parc des festivals » ou encore celui du Parc culturel Hydro-Québec.

Actuellement, l'administration municipale en place semble favoriser, aux regards du plan d'urbanisme (Ville de Montréal, 2004a), le développement immobilier résidentiel sur les terrains vacants du centre-ville (Thiffault, 2006)(action 7.2 du Plan d'urbanisme) afin de renforcer la fonction de résidence au centre-ville. Il faut mentionner également que cette dernière dit aussi s'intéresser à la réduction d'un phénomène connexe et complémentaire, c'est-à-dire le stationnement hors rue de surface de plus de 25 places (Ville de Montréal, 1997) (Ville de Montréal, 2007a)(objectif 3 du Plan d'urbanisme).

Hormis dans le cas du P.P.U. du Quartier des spectacles, on ne constate pas de la part de la ville de volonté de mettre en valeur les terrains vacants par un autre procédé que celui de la construction immobilière. En effet, bien que les aménagements par la Ville de la place Eugène-Lapierre et du jardin du Gesù, aient été prévus pour 2005 (Ville de Montréal, 2004a), ceux-ci n'ont toujours pas été réalisés à ce jour. Quant aux réglementations plus rigoureuses en matière de stationnement, exprimées dans l'action 7.2 du Plan d'urbanisme, celles-ci ne semblent pas encore assez contraignantes ou manquent d'application.

La santé de l'économie montréalaise et du développement immobilier est un facteur économique positif pour la réhabilitation des espaces vacants ; ce sont près de 40 sites qui ont été réhabilités ou développés depuis 2002 grâce à l'émergence de nombreux projets de développement immobilier. Toutefois, il n'en demeure pas moins que la présence de sites vacants au sein du tissu urbain du centre-ville de Montréal est encore très forte (Ville de Montréal, 2002b) (Ville de Montréal, 2005a). Cette situation immobilière favorable semble tout de même inciter à une certaine inertie législative au sujet des terrains vacants et de leur intégration visuelle au paysage urbain de la part de la municipalité.

Des efforts sont accomplis sur le plan réglementaire dans le but d'améliorer l'aspect des stationnements et leur intégration visuelle, mais il n'en demeure pas moins qu'ils sont insuffisants quant à la gestion et la régénération de ce stock significatif d'espaces vacants^{15 16}. La démarche de promotion du développement économique et urbain se doit d'être dirigée avec une nouvelle perspective.

En guise d'alternatives, des artistes ont au fil des années profitées de ces espaces pour présenter une « *gestion animée* » de ces espaces qui révèle notre capacité à percevoir les terrains vacants autrement. Ils ne présentent plus l'image d'un lieu improductif et inutile, mais bien celle d'être le support d'une « *expression paysagère éphémère* » (Poullaouec-Gonidec, 1989).

¹⁵ Au sujet des terrains vacants qui sont utilisés à fins de *stationnement*, il existe différentes réglementations. On retrouve à la fois dans le Règlement d'urbanisme (R.R.V.M. U-1), dans le Règlement sur les autorisations d'aménager une aire de stationnement ou de l'exploiter comme parc de stationnement (R.R.V.M. A-6), dans le Règlement sur les clôtures (R.R.V.M. C-5) et de même que dans le récent Règlement sur le civisme, le respect et la propreté de l'arrondissement Ville-Maire (CA-24-085), des mesures qui réglementent leur aménagement.

En ce qui concerne les terrains vacants *publics ou privés* (terrain privé), on retrouve des réglementations également dans le Règlement d'urbanisme (R.R.V.M. U-1) le Règlement sur les clôtures (R.R.V.M. C-5) et le Règlement sur le civisme, le respect et la propreté de l'arrondissement Ville-Maire (CA-24-085). Il ne semble pas exister à Montréal de règlement municipal spécifique à ces terrains vacants, ni même sous un autre vocable.

¹⁶ R.R.V.M. U-1 art. 616-620-632 ; R.R.V.M. A-6 art 2-3-4-5 ; R.R.V.M. C-5 art 4-5-6-11-13-18 ; CA-24-085 art. 33-34-36.

2.3.2.2 / Les « expressions paysagères éphémères »

Philippe Poullaouec-Gonidec (1989) dénomme : « *expressions paysagères éphémères* »,
« une ponctuation événementielle qui en intensifiant les données sensibles existantes, confère, de par la multiplicité de ses variantes et l'intermittence aléatoire de son apparition, une valeur nouvelle à l'interstice. »
 (Lévesque, 1999b).

Il s'agit le plus souvent d'installations artistiques à court ou moyen terme, qui viennent animer et s'implanter sur ces sites (Figures. 16-17-18).

Le début de ces « expressions paysagères éphémères » sur les terrains vacants du centre ville de Montréal, trouve ses origines dans le projet « *Corridart* » dirigé par l'architecte Melvin Charney, dans le cadre des Jeux Olympiques de 1976. Le concept de ce projet consistait en des œuvres d'art installées en bordure de la rue Sherbrooke, entre la rue Atwater et le Stade Olympique, créant un musée extérieur tout en longueur. Une partie de l'exposition traitait des omissions et répressions dans la revitalisation de la ville moderne, tel le projet « *Maisons de la rue Sherbrooke* » par Melvin Charney (Figure. 22). Cette installation consistait en un miroir d'un coin de rue bâti reconstruit à l'opposé sur un terrain vacant en une installation éphémère d'échafaudage et de bois, proposant la notion de porte d'entrée à la ville (Charney, et al., 1998). Ce projet permettait de donner l'opportunité au public de voir la ville comme un site de mémoires diverses et non comme seulement des opportunités de développement¹⁷.



Figure 16. Photos. Photographie avant (a) / après (b) de l'installation « *Maisons de la rue Sherbrooke* » de 1976, source : Charney, et al., 1998.

¹⁷ A cette époque, le projet « *Maisons de la rue Sherbrooke* » est un rappel de l'agressivité des urbanistes et l'effacement du passé pour en projeter une vision déformée et aveugle. Sous les ordres du maire Jean Drapeau, certaines œuvres de l'exposition *Corridart* seront démontées la veille de l'inauguration des Jeux, dont celle de Melvin Charney. Ce démantèlement partiel par les dirigeants municipaux fera scandale, l'affaire *Corridart* était née.

Après ce que l'on va appeler « *l'affaire Corridart* », il se passera une dizaine d'années avant que l'on ne voit ressurgir ces « expressions paysagères éphémères » sur des terrains vacants, avec l'œuvre de l'artiste André Fournelle en 1985. Une installation qui dénonce la démolition sans permis d'un édifice par une croix de feu au sol (Lévesque, 1999b).

Luc Lévesque, qui manifeste son intérêt pour ces espaces à Montréal et ailleurs dans le monde depuis déjà plusieurs années, décrit les terrains vacants comme l'un des derniers sites urbains où s'exprime la liberté (Lévesque, 1999a). Ce dernier voit à travers ce phénomène le potentiel de développer la ville de façon plus officieuse (Lévesque, 2001-2003). Il réfléchit et travaille sur la temporalité de ces espaces en proposant des insertions temporaires dans ces espaces. Cette démarche s'inscrit dans une volonté de changer l'image que projettent ces sites et de leur octroyer un nouveau statut (Figures. 16-17-18).

La démarche de Jean-François Prost est également orientée dans l'optique de révéler le terrain vacant et sa signification. Son installation à Montréal, à l'angle des rues Sherbrooke et Jeanne-Mance, sur un ancien terrain vacant aujourd'hui redéveloppé, ne cherchait pas à camoufler le vide, pour séduire notre regard, mais plutôt à initier une réflexion et une communication sur le rôle de ces espaces et leur relation avec le reste de la ville (Prost, 1998) (Figure. 17).

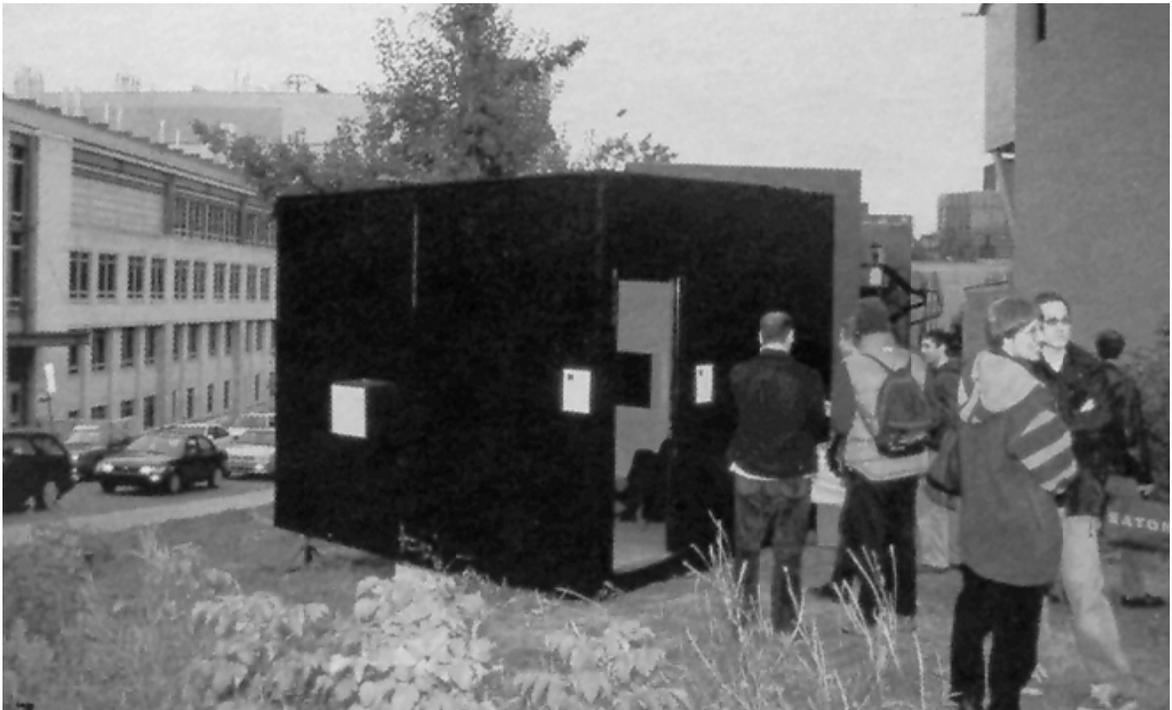


Figure 17. Photo. Chambre avec vues de Jean-François Prost (1998), source : *Arts actuels*, n°72 p. 36.

D'autres encore, comme certains artistes ou collectifs d'artistes proactifs tels l'A.T.S.A. (Action Terroriste Socialement Acceptable), Dare-Dare, Under Pressure, Atelier d'exploration urbaine SYN, Klat, etc., viennent eux aussi s'établir temporairement de façon soit légale, ou illicite, par la mise en place d'évènements ou d'installations. Ces sites deviennent non plus des terrains vagues, mais bien libres (Figures. 17-18). On peut imaginer qu'ils permettent temporairement d'exprimer et de débattre des idées, comme au temps des grecs dans l'agora. L'installation de Jean-François Prost (1998) à Montréal est un bon exemple de ces usages parallèles dont sont l'objet certains terrains vacants (Figure. 17).¹⁸ Pour ce dernier, le terrain vacant reflète également :

« le caractère ambivalent de notre époque : lieu d'espoir, mais aussi de craintes ; lieu contraignant, mais libérateur ; lieu de rupture, mais qui offre l'opportunité de réinventer la ville. » (Prost, 1998 p. 35).

L'usage de ces sites dans leur temporalité vacante paraît sous-exploité comme l'a démontré Luc Lévesque (2002-2003) par son projet Hypothèses d'amarrages avec ses stratégies d'insertion mobilière.¹⁹ Des interventions complémentaires et parfois minimales peuvent permettre des usages plus diversifiés de ces espaces. Elles offrent la possibilité aux citoyens ainsi qu'aux acteurs municipaux de se questionner sur le rôle de ces espaces libres et sur notre perception de ceux-ci (Figure. 18). Ces dernières peuvent être en mesure d'apporter une meilleure cohérence du paysage urbain, car elles insistent sur *la place de ces espaces dans la ville* et influence un *changement de perception* de ces espaces délaissés. Elles tentent de les réintégrer temporairement à la vie urbaine afin qu'on leur accorde une importance plus grande et qu'ils fassent partie prenante d'une planification urbaine plus viable et diversifié.

¹⁸ Octobre 1998, Jean-François Prost présentait avec le collectif Dare Dare : *Chambre avec vues*, une intervention sur un terrain vacant, angle Jeanne-Mance et Sherbrooke.

« Cette installation souligne l'existence et le questionne la signification des terrains vacants, omniprésents mais oubliés dans notre réalité urbaine, en y ramenant vie et réflexion » (Prost, 1998 p. 34)

¹⁹ Luc Lévesque, 2002-2003. *Hypothèses d'insertions - Quelques pas vers une activation ludique des espaces urbains*, Montréal. L'auteur, membre et fondateur du collectif SYN Atelier d'exploration urbaine, propose une appropriation de ces *non-lieux*.

« Le projet Hypothèses d'insertions consiste à explorer et occuper temporairement le paysage urbain de Hull avec un élément ludique mobile : une table de ping-pong. L'action centrale du projet est donc de parcourir la ville avec cette table à la recherche de lieux où s'arrêter pour jouer. Une grande quantité d'espaces urbains plus ou moins inusités apparaissent à cet effet potentiellement disponibles. Mais l'apparente ouverture des vides urbains permet-elle vraiment une appropriation citadine non programmée ? S'insérant dans le substrat banalisé du quotidien, la pratique inopinée de la détente et du jeu peut-elle générer par ailleurs de nouveaux rapports à l'environnement immédiat ? C'est à ce type de questionnements que nous nous sommes intéressés dans ce laboratoire. » (Lévesque, 2002-2003).



a) Yves Gendreau, *Chantier #365, l'intention*, 1998, Bd. René-Lévesque, Montréal.

b) Marie-Suzanne Désilets, *Projections - Je suis une machine*, 2003, intervention mobile, dans l'actuel Quartier des spectacles à Montréal.

c) Collectif SYN, *projet Hypothèses d'amarrages*, initié en 2001, site à l'angle des rues Sherbrooke et Saint-Urbain, Montréal. Seize autres sites ont fait l'objet d'installation sur l'Île de Montréal jusqu'à aujourd'hui.

Figure 18. Photos. « Expressions paysagères éphémères », interventions et installations temporaires sur des terrains vacants au centre-ville de Montréal, source : diverses.

De nombreuses « expressions paysagères éphémères » ont vu le jour depuis les années soixante dix, date à laquelle le phénomène du terrain vacant au centre-ville atteignait son paroxysme (Daniel Arbour & Associés, 2004). Ces dernières se matérialisent la plupart du temps par des interventions (artistiques, architecturales, mobilières, etc.) qui auront permis de changer notre perception de ces espaces parfois méconnus et négligés. Citons également l'exemple de *L'îlot Fleurie* à Québec, qui fut très actif dans ce processus de reconnaissance et de réhabilitation (Lévesque, 2003).

Grâce à ces démarches, les terrains vacants n'apparaissent plus uniquement comme des espaces inutiles, mais plutôt comme *des potentiels pour développer la ville différemment*.

Cette recherche a tendance à s'interroger dans le même sens et à l'intention d'offrir une vision plus affûtée de ces espaces qui permettrait à la fois un changement de perception de l'image de ces espaces, mais également d'octroyer peut être une nouvelle signification du rôle de ces espaces dans la ville.

« Si préserver le caractère des lieux constitue une préoccupation constante, on néglige par contre de le susciter lorsqu'il fait défaut ou de le révéler lorsqu'il existe à l'état latent. »²⁰

²⁰ (Lynch, 1982 p. 25)

2.4 / Problématique de la lisibilité urbaine

2.4.1 / La lisibilité urbaine, clef de voûte d'un développement urbain cohérent et attractif

Si par le passé la santé économique d'une ville suffisait à établir sa prospérité et son attractivité, aujourd'hui les termes « développement durable » et cadre de vie de qualité sont présents dans les discours sur la ville et ses capacités d'attirer les investissements et les résidents, on prend conscience de la nécessité d'établir une ville plus viable et durable, donc attractive.

Un des thèmes importants qui favorise un *environnement urbain attractif* est celui de la *qualité du paysage urbain*. Cette recherche vise l'amélioration de la qualité du paysage urbain du centre-ville de Montréal. La qualité d'un paysage peut s'apprécier grâce à plusieurs critères : l'originalité, l'accessibilité, l'harmonie, la diversité et la lisibilité.

C'est précisément, ce dernier critère qui intéresse cette étude. La lisibilité, tel que proposé par Kevin Lynch (1976), peut être définie comme étant les aptitudes d'un paysage à être mémorisé et reconnu, permettant à l'observateur d'organiser et de hiérarchiser les différents éléments dans des schémas mentaux représentant leur environnement, *l'image de leur cité*.

La valorisation du paysage urbain par ce critère de lisibilité constitue un des leviers importants qui contribue à améliorer la structuration urbaine, l'image de la ville et son attractivité. La lisibilité urbaine apparaît comme un élément clé du développement du centre-ville, car il renvoie à des enjeux importants de sa planification.

Un de ces premiers enjeux, et non des moindres pour le confort du citoyen, est le fondement de **sécurité**. En effet, « voir et être vu » procure un sentiment de sécurité, il reconforte le citoyen dans l'idée d'une possible assistance extérieure. De plus, une bonne connaissance de son environnement suscite le sentiment d'un espace connu et maîtrisé émotionnellement.

L'orientation dans la ville, est elle aussi un enjeu important de la lisibilité urbaine. L'environnement urbain étant à la fois si complexe, si dense, et hors d'échelle humaine que les éléments qui permettent et favorisent l'orientation, sont des composantes clés du confort de l'individu dans un centre-ville. La richesse et la diversité des parcours possibles dans la ville soutiennent et renforcent elles aussi l'importance de ce critère, puisque la ville invite sans cesse son utilisateur à la découvrir ou à la redécouvrir dépendamment des besoins de cet individu.

Enfin, un des enjeux qui suscite fortement l'intérêt de cette recherche porte sur la notion d'**identité** du paysage urbain. La lisibilité du paysage urbain, si elle joue un rôle essentiel vis-à-vis de l'orientation et de la sécurité du citoyen, elle semble encore plus fondamentale en ce qui concerne l'identification du caractère des paysages urbains. Dans le cas d'un résident, cela renforce le sentiment d'appartenance ; pour le visiteur, l'identité du paysage urbain accroît son attractivité.

La valorisation de la lisibilité du paysage d'un centre-ville peut s'effectuer par plusieurs procédés : la valorisation du cadre urbain, la réhabilitation de friches bâties et/ou la requalification de certains bâtiments, mais aussi par la création d'espaces publics, et enfin par l'amélioration de leur traitement. Cette étude s'intéresse plus particulièrement à la valorisation du cadre urbain et précisément à la mise en valeur des attributs significatifs visuels du centre-ville de Montréal.

Les attributs significatifs sont ces formes du paysage qui prennent une place prédominante dans la composition des images mentales de l'observateur. En milieu urbain, les centres-villes comportent un grand nombre de ces éléments, en effet, ils occupent ou englobent spatialement l'origine de l'urbanité d'une ville. La nature de ces attributs significatifs peut varier. Ceux-ci peuvent faire référence à des éléments naturels, architecturaux, voire même de types sonores ou olfactifs (Bailly, 1977) bien que cela ne soit pas l'objet de cette étude.

Le centre-ville de Montréal présente effectivement lui aussi un grand nombre d'éléments urbains qui ont non seulement un caractère emblématique, mais qui font également pour certains d'entre eux office d'icône du paysage urbain. Que ce soit des squares, des places, des maisons centenaires à l'architecture traditionnelle, des bâtiments évocateurs du faste de la période des industries manufacturières du début du siècle dernier ou des gratte-ciels plus contemporains, tous ces éléments concourent à singulariser l'image du centre-ville. Ces lieux et objets architecturaux participent à la construction de l'identité et au caractère de cette ville.

La lisibilité du cadre urbain par les attributs significatifs est un élément important car il touche effectivement de près les enjeux de la lisibilité énoncée précédemment. En effet, les attributs significatifs aident à l'orientation du citoyen et par conséquent provoquent en lui ce sentiment de sécurité quant à ces déplacements (Lynch, 1976) (Bailly, 1977). A Montréal, le Mont-Royal, le fleuve Saint-Laurent, ou encore les rues dites « Est/ Ouest » du centre-ville, telle la rue Sherbrooke, sont de bons exemples.

Ainsi, pour tout citoyen, il s'agit là de repères importants pour les parcours urbains journaliers qui varient fréquemment dans l'environnement urbain dépendamment du mode de déplacement et de circonstances externes (Bailly, 1977). Si, on constate en effet que ce dernier a tendance à répéter le même trajet par commodité, une envie soudaine, une rencontre, une météo contrariante ou bien d'autres éléments peuvent le pousser à emprunter un cheminement urbain différent. Dans ces circonstances, les attributs significatifs participent de près à une navigation urbaine efficace et rassurante pour ce citoyen.

Ces éléments occupent une place importante comme on vient de le constater au niveau des cheminements urbains quotidiens du citoyen. Ce contact visuel quasi quotidien qu'il entretient avec ces éléments, lui permette de définir son cadre de vie urbain et de ses cheminements. Cette relation visuelle développe en lui un rapport de familiarité et d'appartenance par rapport à son environnement (Broudehoux, 2006).

Les attributs significatifs sont de plus des éléments qui rallient les habitants d'une même ville du fait qu'ils soient en quelque sorte des emblèmes ou des icônes de l'identité visuelle d'une ville (Broudehoux, 2006). Travailler à renforcer leur perception s'inscrit dans les principes d'une ville plus intelligible, plus vivable, plus viable et donc plus lisible (Lynch, 1982).

Par quels moyens peut-on penser améliorer la lisibilité de ces attributs significatifs si essentiels à la qualité du paysage urbain d'un *centre-ville dynamique* à Montréal ?

2.4.2 / Le terrain vacant, une opportunité de rendre la ville plus lisible

Peut-on penser que les terrains vacants jouent un rôle dans la lisibilité du centre-ville de Montréal ? Le maintien partiel ou en totalité du vide qui les définit peut-il être un moyen accroître la lisibilité ?

Pour certains, les terrains vacants ne sont que des situations transitoires qui seront appelées à se résorber par des phénomènes de régulation, via la *régénération*. Ces espaces ne méritent donc pas à leurs yeux que l'on s'en préoccupe, ni qu'ils fassent l'objet d'études.

Toutefois, leur présence au sein de la trame urbaine est de plus en plus notable et persistante, elle traduit des phénomènes de mutation du tissu de plus en plus importants et accélérés qu'il convient d'éclairer (Prost, 1998). Sites abandonnés, successions d'usages ont depuis toujours existé dans les villes, mais aujourd'hui les mécanismes de régulation qui assuraient la continuité se révèlent incapables de réaffecter ces vides à court et long terme. Les impacts de ces situations sont encore mal connus, cependant il ne fait nul doute qu'ils ont des répercussions sur les économies urbaines, ainsi que sur la perception de notre cadre urbain³³.

L'étude des terrains vacants du centre-ville apparaît comme un élément intéressant pour améliorer la lisibilité urbaine. Dans certains cas, le vide des terrains vacants du centre-ville semble pouvoir contribuer à la lisibilité du paysage urbain. N'y a-t-il pas là un élément de réponse évident afin de valoriser le cadre urbain et d'assurer la lisibilité du centre-ville de Montréal dans le cadre d'un développement cohérent ?

Comme on a pu le constater, le centre-ville de Montréal regorge de ces lieux vacants³⁴. Cette étude a mis en lumière qu'ils correspondent à la fois à des « *des ouvertures sur la ville* » et aux « *potentialités de la ville de demain* ». Ils devraient, en effet, une fois leur développement complété, être l'image de la ville future. Étant donné leur grand nombre, leur transformations futures contribueront à forger l'image de la ville pour au minimum les cinquante prochaines années.

³³ (cf. 2.2.1)

³⁴ (cf. 2.3.1)

Cette recherche tient à illustrer et à soutenir l'idée qu'ils participent dans une certaine mesure à la lisibilité du paysage urbain. Que certains soient manifestement de véritables potentiels permettant d'établir un centre-ville plus lisible, dynamique, attractif et de qualité en vue d'y résider³⁵.

La Ville de Montréal, afin de mettre en œuvre sa vision d'un *centre-ville dynamique*, propose de développer les terrains vacants du centre-ville pour favoriser l'implantation de projets résidentiels³⁶. Ces intentions sont tout à fait louables. Cette étude s'inscrit dans cette idée de revitalisation urbaine, elle tend à alimenter les réflexions sur la planification du développement des terrains vacants dans ce secteur de la ville.

Cette recherche propose dans un premier temps de mieux connaître le rôle et les caractéristiques de ces espaces dans la ville afin que leur réinsertion et leur réhabilitation dans la trame urbaine soit adéquate et cohérente, et que les règlements urbains les concernant en termes d'intégration au paysage urbain soient plus élaborés.

Ensuite, elle abordera les terrains vacants comme des opportunités pour rendre la ville plus lisible, le gage du développement d'un centre-ville de qualité. L'étude des terrains vacants doit permettre d'exprimer la qualité de certains de ces vides, comme des éléments complémentaires permettant de révéler un *potentiel de mise en valeur du paysage urbain* et de jouer un *rôle structurant* à l'échelle de la ville.

La finalité de cette recherche doit permettre d'élaborer une nouvelle approche de développement par le principe de lisibilité. Les objectifs sont d'une part de faire ressortir les sites prioritaires à développer, et d'autre part, la réintégration raisonnée à la trame urbaine de ceux dont on constatera l'influence sur la lisibilité du paysage urbain, du fait qu'ils participent à l'amélioration de la perception des attributs significatifs.

Cette étude s'inscrit dans le prolongement des études déjà parues sur la protection des vues et panoramas significatifs de Montréal (Ville de Montréal, 2004a, 2004b). L'étude des terrains vacants du centre-ville pourraient faire la preuve qu'il participe de façon complémentaire au principe de lisibilité urbaine par la mise en valeur des attributs significatifs du paysage du centre-ville qu'ils rendent perceptibles et observables.

³⁵ En effet, la fonction de résidence au centre d'une ville est un défi urbain qui ne date pas d'hier. La vie dans les centres urbains n'a jamais eu très bonne presse. Ces centres ont longtemps véhiculé l'image de lieux où les épidémies se répandent, où la misère arpentait les rues et où parfois les émeutes et les violences surgissent.

³⁶ (cf. 2.3.2.1)

2.4.3 / Balises de recherche

Cette thèse propose que l'on ne perçoive pas les terrains vacants uniquement comme de simples éléments temporels de la ville principalement destinés à être bâtis. Il semble possible que certains d'entre eux aient un rôle complémentaire à jouer dans la lisibilité du paysage urbain montréalais et qu'ils soient des opportunités complémentaires de mise à vue de ce paysage. Des espaces vacants pourraient, par le vide qu'ils créent, être en mesure de valoriser le paysage urbain et plus particulièrement les *attributs significatifs* qui le composent. Cette étude cherche à mettre en évidence cette relation qui existe entre la lisibilité du paysage urbain et les terrains vacants, ainsi qu'à préciser leur rôle dans cette relation.

Cette recherche s'interroge sur la possibilité que les terrains vacants du centre-ville de Montréal peuvent contribuer à la lisibilité de la ville. Afin de démontrer cette relation, il s'agira de chercher s'il existe des terrains vacants qui présentent ou mettent en scène des *attributs significatifs* du paysage urbain. Alors on pourra conclure que la lisibilité de ce paysage urbain passe aussi par la présence de ces terrains vacants. Si les aptitudes des terrains vacants à mettre en lumière des attributs significatifs du paysage urbain sont démontrées, une question persiste, celle de connaître lesquels sont « *essentiels* » à leur visibilité, car tous ne semblent pas détenir la même importance. Certains sites offrent des vues sur ces éléments, mais elles ne sont que des *vues complémentaires*, l'environnement adjacent en proposant lui aussi.

L'hypothèse de départ soutient qu'il existe une relation entre la lisibilité de la ville, en regard de ses attributs significatifs, et les terrains vacants, qui aide à éclairer la compréhension et les caractéristiques du milieu urbain parce qu'ils sont dégagés, « vides et inoccupés », ils ouvrent des vues, dans un environnement où celles-ci sont souvent plus restreintes. Cette première relation vise à cerner le rôle principal et essentiel de ce type d'espace face à la lisibilité urbaine, dont la planification est quasiment uniquement dirigée par le potentiel de développement immobilier³⁷.

³⁷ Comme les résultats de l'étude paysagère des terrains vacants le démontreront.

Ainsi, le travail de recherche présuppose une relation primordiale entre la visibilité de ces attributs significatifs et les terrains vacants. Cela présuppose que certains de ces terrains vacants sont à eux seuls, « *essentiels* » à la lisibilité de ces attributs, que par eux et à travers eux, grâce à leur vide, ils renforcent de façon « *exclusive* » la lisibilité du paysage urbain à travers la visibilité des attributs significatifs qu'ils rendent possible.

Si l'étude démontre ces deux relations, elle permettra la mise en forme de scénarios, dans la dernière partie de la recherche, illustrant cette lisibilité accrue de nos paysages urbains par la mise en valeur des terrains vacants. Ces simulations n'écarteront pas la possibilité de bâtir. Dans de tels scénarios, ce nouveau cadre bâti offrirait alors une fenêtre ou un cadre mettant en valeur des éléments précis et distinctifs de ce paysage urbain. Ce cadre bâti devrait être lui aussi en mesure de concourir à préserver cette lisibilité urbaine des éléments significatifs.

Cette recherche présente l'intérêt d'aider, par les réflexions et recommandations auxquelles elle aboutira, à l'élaboration d'une méthode complémentaire quant à la gestion des terrains vacants du centre-ville de Montréal, dans l'optique de préserver et d'améliorer la lisibilité urbaine de ce secteur essentiel de la ville.

En résumé, l'énoncé de recherche peut se lire comme suit ; il semble évident que : **a)** il existe des vides ; **b)** ce sont des sites en attente de développement ; **c)** ils sont perçus comme étant déstructurant ; **d)** on pourrait les rendre structurants et en faire autre chose, comme cela a été le cas par le passé (interventions artistiques, aménagements paysagers temporaires, etc.), que donc le maintien du vide est un autre moyen de les rendre structurants ; **e)** que ces vides représentent une occasion de mettre en valeur les attributs significatifs et de rendre la ville plus lisible ; **f)** que les terrains vacants participent dans une certaine mesure à la qualité urbaine ce qui nécessite un développement adapté pour certains de ces espaces. .

Conclusion

A l'aide de la définition du concept de terrain vacant, de l'aperçu du phénomène des terrains vacants à Montréal, des approches d'aménagement dont ils ont fait l'objet et de la description des enjeux de la lisibilité urbaine au centre-ville, ce chapitre énonce les tenants et aboutissants de ce projet de recherche. Cette recherche sur les terrains vacants vise à démontrer leur rôle dans la lisibilité urbaine et donc sur la qualité du paysage urbain.

Plusieurs facteurs ont incité cette recherche à développer l'étude des terrains vacants du centre-ville. Ce secteur de la ville subit de fortes pressions de développement, il est fortement fréquenté, et enfin, il constitue un lieu porteur d'une très forte identité urbaine. Le développement du centre-ville et sa revitalisation sont des enjeux importants pour une ville comme Montréal, fortement touchées par le phénomène des terrains vacants.

Cette étude suppose qu'il existe une relation particulière entre les terrains vacants du centre-ville et lisibilité du paysage urbain. Les terrains vacants seraient alors en quelque sorte des atouts économiques puisqu'ils contribueraient à la qualité du cadre de vie urbain et à bonifier l'image de Montréal, et par conséquent la rendre plus « attractive ». Le chapitre suivant détaille les concepts auxquelles se réfère cette induction de recherche.

Chapitre III : CADRE CONCEPTUEL DE LA RECHERCHE

Le chapitre précédent énoncé le contexte et les bases de ce projet de recherche. Ce présent chapitre expose les fondements théoriques auxquels renvoient le sujet et les questions de recherche à son égard. Dans les différentes parties qui vont suivre, seront abordées les notions de paysage, de perception et de lisibilité du paysage urbain ainsi que celle d'attribut significatif du paysage.

Cette synthèse de la revue de littérature sur les concepts qui touchent de près le sujet de recherche est utile afin de pouvoir définir le cadre conceptuel dans la mesure où elle va permettre de développer les bases de son cadre opératoire.

3.1 / Quelques notions sur le concept de paysage

3.1.1 / Origines et approches sensibles de la notion de paysage

Dans la mesure où cette recherche tend à réaliser une lecture paysagère des terrains vacants du centre-ville de Montréal, il convient d'explicitier brièvement à quoi se réfère la notion de paysage pour comprendre l'approche valorisée par cette étude.

La notion de paysage a beaucoup évolué avant de trouver une définition qui rassemble les chercheurs autour d'une définition contemporaine commune. En effet, cette notion ne semble pas avoir toujours existé, « *elle se présente plutôt comme le produit d'une invention historique et culturelle* » (Poullaouec-Gonidec, et al., 2005 p. 27).

Une des premières dénominations a tout d'abord fait référence à une « *région de moyenne dimension où se déroule la vie de petites unités humaines* » dans la dialectique germanique du Moyen Âge, où elle prenait la désignation de *Landschaft* (Rougerie, et al., 1991 p. 13). Par la suite durant le Classicisme jusqu'au Siècle des Lumières, on percevait le paysage comme une représentation picturale mettant en scène la nature dans toute sa splendeur. La notion de paysage prend alors une dimension perceptive, on l'associe alors à une vue, à une scène picturale, une représentation artistique de la nature qui met en émoi son observateur (Rougerie, et al., 1991 pp. 13-14). Ces deux premières définitions de la notion de paysage ont mis en place les bases de notre compréhension et perception du paysage. Le paysage renvoie alors à des caractéristiques biophysiques et naturelles, mais aussi à une caractéristique d'ordre de l'expérience paysagère⁵¹, de la perception (Donadieu, et al., 2002). Cette notion de perception prend une place importante dans cette recherche, car en effet, il s'agit de comprendre l'impact des terrains vacants sur le paysage urbain à travers une lecture visuelle.

Pour le philosophe Alain Roger (1994b, 1997), le paysage est ce qui s'offre au regard de son observateur. L'étude paysagère, qui consiste à comprendre et à révéler le paysage, ne peut être que subjective, car elle est la transcription du paysage observé par l'œil de celui qui le regarde. Cette interprétation du paysage porte en elle « des significations et des émotions » propre à son observateur (Corbin, et al., 2001).

⁵¹ « L'expérience sensible des aménités de l'espace et de la nature, mettant en jeu la complexité d'un sujet, et allant de la plus physiologique à la plus intellectuelle de motivations esthétiques qui assurent son insertion dans la société. » (Donadieu, et al., 2002 pp. 110-111)

Le paysage est donc, pour Roger, Berque et Cauquelin, les tenants de ces approches sensibles du concept de paysage, une appréciation purement esthétique et d'ordre culturel. Cette notion de paysage est donc intrinsèquement liée à l'homme et à son interprétation subjective, il donne le terme à cette approche d'« *artialisation* ». Un processus qui met en forme la nature à l'aide de modèles définis, l'embellit de façon directe (*in situ*) ou indirecte (*in visu*), « dans la réalité » et « dans le regard ». Ces deux procédés font d'un pays un paysage, car « le pays » est le degré zéro du paysage, une portion de territoire esthétiquement neutre (Roger, 1994a p. 116). Ce concept d'« *artialisation* » traduit l'approche et le message d'Augustin Berque qui énonce :

« [...] les sociétés aménagent leur environnement en fonction de l'interprétation qu'elles en font, et réciproquement elles l'interprètent en fonction de l'aménagement qu'elles en font. » (Berque, 1995 p. 5).

Cette lecture du paysage des terrains vacants du centre-ville de Montréal est donc en quelque sorte une recherche de signification. Il s'agit dans ce travail de connaître et développer les caractéristiques sensorielles de ces espaces délaissés et sous estimés des lectures paysagères urbaines.

3.1.2 / Polysémie du concept de paysage, les approches « médianes »

Cette étude paysagère des terrains vacants accorde donc un grand intérêt à ces approches sensibles du paysage décrite précédemment, mais elle prête aussi beaucoup d'importance à la lecture que nous donne Poullaouec-Gonidec, et al. (2001), pour qui le paysage est une « *notion polysémique* »⁵² car le paysage ferait à la fois référence à des dimensions physiques, culturelles et sociales, à des dimensions sensibles en rapport avec l'appréciation esthétique, ainsi qu'à une dimension temporelle⁵³.

Poullaouec-Gonidec, et al. (2001) distinguent deux approches du concept de paysage, celle dites « *sensibles* » énoncées précédemment, fondées sur le « *paysage perçu* » (approches sensibles du paysage : l'art des jardins, l'art du paysage, l'architecture de paysage, etc.), et celle dites « *positivistes* » basées sur les caractéristiques biophysiques, « *la réalité objective* » (géographie classique et culturelle, écologie de paysage).

⁵² (Poullaouec-Gonidec, et al., 2001 p. 4)

⁵³ (Poullaouec-Gonidec, et al., 2001 pp. 5-7)

Ces deux types de regard, s'ils ont semblé longtemps s'opposer, paraissent aujourd'hui trouver une autre relation à travers la définition proposée par la *Convention européenne du paysage*⁵⁴, où ces approches sont désignées comme complémentaires :

« [...] le paysage définit
une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère
résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations ».

Poullaouec-Gonidec et al. parlent « *d'approche médiane* » pour ce type de définition. Le paysage peut être observé comme étant « *la réalité d'une image et l'image d'une réalité* » (Poullaouec-Gonidec, et al., 2001 p. 6). Cette définition du paysage met en valeur une nouvelle fois le rapport entre le sujet et l'objet, la dimension subjective de l'observateur dans son étude d'un paysage constitué de matières. On considère alors le paysage comme une *création culturelle*.

3.2.3 / Le paysage urbain, une création culturelle par excellence

L'Homme, fondateur d'un paysage, transforme et compose son milieu de vie, façonnant alors son paysage à sa convenance. La ville, ce milieu de vie « anthropisé » par excellence, présente des paysages urbains fort différents basés d'une part sur les caractéristiques des sites d'implantations (qui sont par essence tous différents les uns des autres, mais comportant des similarités dues à la logique d'implantation de ce mode de vie), et d'autre part sur les caractéristiques culturelles de nos diverses sociétés urbaines (ce qui induit la diversité de nos paysages urbains).

Des éléments communs aident à la définition du paysage urbain, la présence de rues, d'édifices, d'espaces-verts, d'infrastructures et bien d'autres encore. S'ils suffissent à définir un milieu urbain, ils ne sont pas capables à eux seuls à distinguer les paysages urbains. Pour y parvenir, il faut s'attarder au caractère culturel des villes, qui, entre autres, par le biais d'attributs significatifs⁵⁵, nous révèlent la spécificité d'un paysage urbain, son caractère unique, ses icônes.

⁵⁴ Cette définition du concept de paysage a été énoncée et ratifiée lors du Conseil de l'Europe en 2000 à Florence.

⁵⁵ Dans la dernière partie de ce chapitre, il est détaillé à quoi font référence ces attributs significatifs et quels rôles ils jouent dans la reconnaissance et la distinction des paysages urbains.

« Ainsi, tout espace urbain est-il caractérisé par un certain nombre d'éléments qui lui sont propres et qui composent sa personnalité. Ils sont le résultat de la maîtrise et de l'utilisation par les habitants de données naturelles du site (climat, topographie, matériaux), en fonction de leurs besoins (habitation, circulation, loisir, travail) et de leur culture. » (Bailly, 1977 p. 24)

Le paysage urbain est donc fait d'un assemblage de formes hiérarchisées, porteuses de significations (Rimbert, 1973 p. 16). Ces formes signifiantes sont indispensables aux résidents d'une ville, puisqu'elles leurs servent à bien se repérer, s'orienter et à s'identifier. Dans un contexte urbain, l'appréciation de ces formes-signes va dépendre principalement de notre origine culturelle.

L'intention de cette recherche est d'effectuer une lecture de ces formes signifiantes à travers les terrains vacants. Toutefois, avant d'explicitier ces dernières, il convient de décrire ce processus, dans lequel elles prennent une place importante, la perception du paysage urbain.

3.2 / La perception du paysage urbain et le concept de lisibilité

3.2.1 / Principes de la perception du paysage urbain

La perception du paysage urbain résulte de la notion de paysage précédemment exposée. Elle repose également, aux regards des études sur lesquelles s'appuie cette recherche (Bailly, 1977)(Lynch, 1976, 1982), sur deux principes importants et complémentaires qui s'enchevêtrent tout au long de la recherche afin de définir les caractéristiques paysagères des terrains vacants. La *perception objective*, basée sur une description des éléments qui composent l'espace urbain (une perception matérielle), et la *perception subjective* du paysage urbain qui, elle, se fonde sur la perception du milieu par son observateur (une perception mentale) (Bailly, 1977). Ainsi :

« [...] les personnes cherchent à identifier certains éléments, donnent la priorité à certaines dimensions ou stimuli, déterminent des associations. Puis, par abstraction, par regroupement dans la mémoire, elles obtiennent une synthèse cognitive. L'espace est donc à la fois le produit de la structure du paysage, perspective des tenants de la théorie de la forme (Gestalt), et le résultat de l'activité et de l'expérience du sujet (théorie des psychologues transactionnaliste). » (Bailly, 1977 p. 22).

La perception du paysage serait donc partielle et fondée à la fois sur les éléments qui structurent le paysage, les « *éléments singuliers* » et les « *éléments constants* » (Bailly, 1977), mais aussi sur la *perception singulière* propre à chaque observateur.

Le paysage, décrit de façon *objective*, présente ces deux groupes d'éléments de la structure paysagère, qui sont les repères physiques de l'observateur. « *Les éléments singuliers* » sont des objets qui se démarquent du reste du tissu urbain, les cathédrales, les monuments, les bâtiments à l'architecture remarquable, certaines entités naturelles et bien d'autres. Le deuxième groupe qui compose le paysage urbain *objectif* correspond aux « *éléments constants* ». Ils « *constituent l'essentiel du tissu urbain et le rendent homogène* » (Ibid. p. 42) (îlots d'habitations, rues, espaces ouverts, etc.). Ce qui intéresse particulièrement cette étude sont les « *éléments singuliers* » puisque ils renvoient directement au concept d'attribut significatif.

La description et le classement de ces éléments s'effectuent en fonction de caractères urbanistiques et architecturaux.

« Les caractères urbanistiques dépendent essentiellement de six éléments : implantation des constructions (habitat groupé, dispersé) ; type de regroupement (en bande, en tas, autour de cours...) ; répartitions des espaces (espaces ouverts et fermés, places, rues) ; échelle des espaces (hauteur des immeubles, largeur des axes) ; caractère des espaces (intravertis, extravertis) ; présence de végétal et de la nature (jardin, parcs, plantations). [...] les caractères architecturaux peuvent être décrits d'une manière simple par cinq variables : enveloppe et structure générale ; volumétrie (hauteur, épaisseur des murs ; direction, inclinaison des toitures) ; matériaux (pierre, bois) ; percements (dimensions, rythme des ouvertures) ; superstructures (balcons, escaliers extérieurs, piliers, structures apparentes). » (Bailly, 1977 p. 42).

En ce qui concerne la *perception subjective*, elle peut être étudiée entre autre à travers des dessins, comme le démontre Lynch (1960) à travers son étude des villes de Boston, New Jersey et Los Angeles, mais aussi à travers des images telles que Raymond Ledrut (1973) l'a réalisé. Pour l'un comme pour l'autre, le citadin n'a qu'une vision partielle de son environnement. Cette vision est définie par un « système de référence interne »⁵⁶, qui fait appel à la mémoire, à l'imagination et au cadre de vie. « *L'image structurée par l'esprit humain, est en fait une relation de familiarité* »⁵⁷. Elle exprime « *en partie le contenu subjectif et affectif de la ville* »⁵⁸. L'observateur enregistre ces images dans sa mémoire, leur donne une valeur symbolique, auquel ce dernier fera référence lorsqu'il s'agira pour lui de restituer sa vision afin d'exprimer sa perception. L'étude de cette mémoire par Richard M. Rozelle et James C. Baxter (1972) montre trois grandes catégories de valeur et de signification des éléments urbains. Ils notent à travers les questions posées aux résidents de Houston les références aux *structures*, au *milieu naturel* et au *milieu social*.

Les informations relatives aux *structures* ; éléments construits par l'homme (les ponts, les édifices, les voies de communication, etc.) de même que celles relatives au *milieu naturel*, les éléments topographiques, les grandes entités naturelles comme le fleuve Saint-Laurent ou le Mont-Royal, prennent une place considérable dans cette recherche. En revanche, celles liées au *milieu social*, exprimant le caractère politique et ethnique ne sont pas pris en compte dans l'analyse des sites puisque la recherche s'intéresse plus spécifiquement aux éléments physiques.

⁵⁶ (Bailly, 1977 p. 24)

⁵⁷ (Ibid. p. 24)

⁵⁸ (Ibid. p. 24)

3.2.2 / La formation de l'image et le mécanisme de la perception du paysage

« Il n'y a rien dans l'esprit qui ne passe au travers des sens » (Aristote).

La perception de l'environnement urbain s'établit grâce aux sens et à la mémoire qui enregistrent les sensations. Les données récoltées sont hiérarchisées et organisées par le cerveau qui leur attribue une valeur (Bailly, 1977). La mémoire, qui œuvre à cette hiérarchisation et à cette organisation des informations reçues, « *distingue dans un premier temps les sensations indésirables des messages significatifs avant d'ordonner et de structurer les informations* » (Ibid. p.14). Puisque cette recherche est principalement basée sur l'observation, il s'avère important de prendre connaissance du mécanisme inhérent à la perception afin d'appréhender la formation de l'image d'un paysage observé.

La formation des images mentales relative à la perception de la ville s'articule autour de trois composantes : « *l'identité, la structure et la signification* » (Lynch, 1976 p. 9). La notion d'*identité* fait référence à l'unicité de l'objet observé, il faut qu'il soit distingué du reste des éléments pour qu'il acquière une identité propre et reconnaissable. La *structure* se rapporte à la relation spatiale de l'objet avec l'observateur parmi les autres objets. Enfin, la *signification* est la valeur pratique ou émotive que chaque observateur accorde à l'objet observé, elle varie d'un observateur à l'autre.

Dans la construction de l'image de la ville (Bailly, 1977) la perception visuelle joue un rôle prépondérant. Elle mémorise les éléments qui lui sont importants, élabore une image mentale et lui accorde une signification. L'étude de la signification de ces images subjectives relève des recherches phénoménologiques. Lynch (1976 p. 10) préconise de ne pas interagir sur la *signification* puisqu'il est préférable de la laisser se développer sans l'orienter.

Ces images mentales du paysage urbain sont toutefois constituées de caractéristiques récurrentes indépendamment des individus. Elles sont des synthèses cognitives d'une réalité observée, influencée par des facteurs à la fois culturels et psychologiques (Doherty, 1969) (Figure. 23).

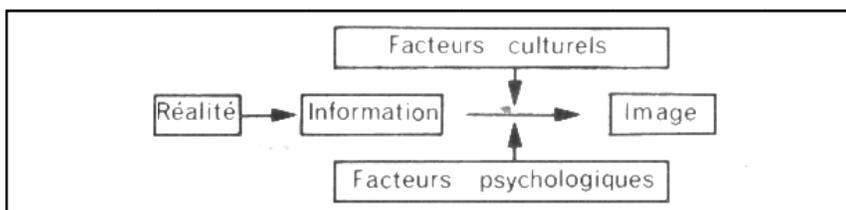


Figure 23. Schéma. Modèle simplifié de la formation de l'image selon Doherty (1969), source : Bailly, 1977 p.29.

Alain Metton (1974) propose un modèle détaillé de ce processus de perception du paysage qu'il définit en trois catégories (Figure. 24) :

- le paysage réel, qui comporte l'ensemble des données et éléments qui le constituent,
- le paysage réel indirectement connu, qui rassemble les données connues mais pas forcément fréquentées,
- et le paysage vécu, qui, lui, fait référence aux lieux et aux données vécus par l'individu.

La perception du paysage porte sur les deux dernières catégories, en effet, on ne peut percevoir quelque chose que l'on ne connaît pas. La connaissance de ces deux paysages (*indirectement connu, et vécu*) s'effectue par la récolte d'informations par les sens (toucher, voir, entendre, sentir). Une part de ces informations peut être perdue, si elles ne sont pas perçues. Pour celles qui sont reçues, elles sont analysées en fonction des facteurs psychologiques, culturels, sociaux et économiques propres à chaque individu. Seule une part limitée des informations reçues vont être mémorisées devant servir à construire l'image résiduelle du paysage observé. Pour exprimer et restituer ces images résiduelles, l'individu utilise des codes de communication pour exprimer sa perception du milieu et décrit alors un modèle simplifié du réel qui comprend sa perception subjective.

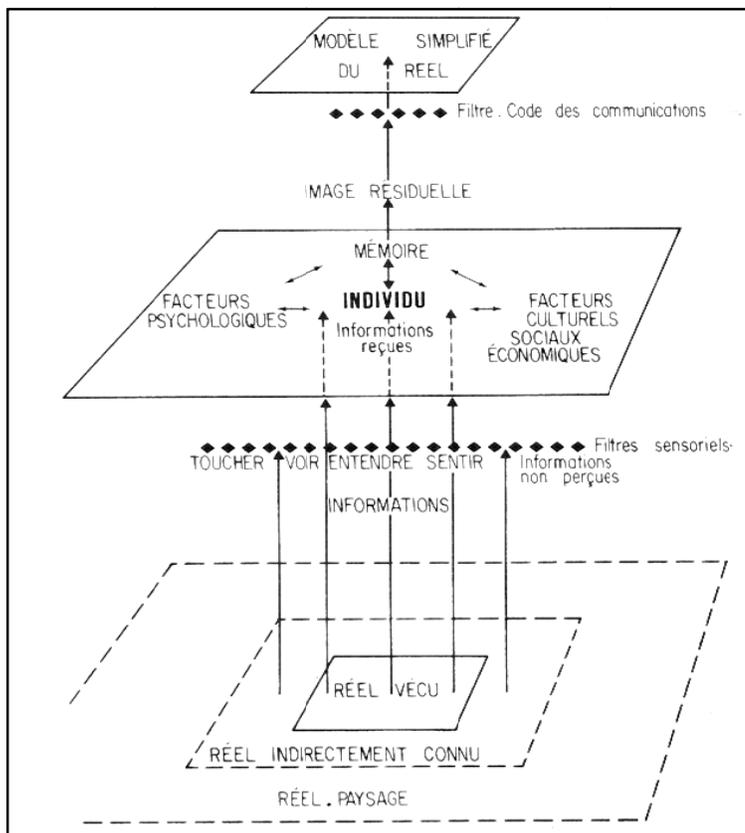


Figure 24. Schéma. Le processus de perception selon Alain Metton (1974), dans *la perception de l'espace urbain* de Bailly (1977, p 30).

3.2.3 / Les éléments de la perception de la ville

« *Les images de l'environnement sont le résultat d'une opération de va-et-vient entre l'observateur et son milieu.* »⁵⁹.

Dans le but de cerner sur quels types d'éléments cette recherche doit porter son attention en tout premier lieu, il convient de détailler comment sont constituées ces images du *paysage vécu*. Kevin Lynch (1976), au sujet de la structuration des images de la ville et de leur composition, détaille le contenu de ces images mentales, bien que l'image d'une réalité puisse varier d'un observateur à un autre. Lynch (1976) montre en effet que ces images mentales individuelles font référence à des éléments physiques communs à chaque observateur, et établit qu'il existe une image collective de notre environnement (Lynch, 1976 p. 53).

L'individu possède une perception sélective et personnelle de son environnement (Bailly, 1977). Il existe cependant des composantes qui permettent de l'appréhender. Bailly (1977) fait référence à Leroy (1971), qui en distingue trois : *l'échelle, les schémas logiques et les repères*.

La « *notion d'échelle* » est une dimension importante dans la perception du paysage urbain. Elle permet l'ordonnancement et la structuration du paysage (Bailly, 1977 p. 38). L'individu, qui vit en ville, s'habitue à certaines dimensions de façon consciente et inconsciente, il se crée alors un caractère de familiarité quant à ces dimensions (Ibid. p.38). La question d'échelle fait référence à la notion de perspective et de volume, car les objets urbains sont rarement isolés. L'individu adulte appréhende les volumes grâce à son expérience et sa mémoire. La perception visuelle ne permet de distinguer qu'une vue bidimensionnelle. Le citoyen pour accéder à une vision tridimensionnelle fait appel à :

« *[.] des informations visuelles successives ; des informations visuelles appuyées sur des souvenirs analogiques et un raisonnement analytique ; des informations complémentaires de la vue, du toucher et même de l'ouïe et de l'odorat ; une synthèse d'informations tactiles.* » (Bailly, 1977 p. 38).

La forme joue un rôle important dans la perception du volume. Bailly (1977) constate qu'elle est indissociable de ce dernier, car ces volumes ne sont que les éléments individuels d'un système spatial défini par les *schémas logiques* et les *repères*.

⁵⁹ (Lynch, 1976 p. 7)

Les éléments volumétriques étant supérieurs à l'échelle du spectateur, ce dernier ne peut appréhender ces objets dans leur ensemble et en détails d'un même regard.

« *La vision du spectateur est donc limitée et les déformations optiques peuvent être importantes suivant l'emplacement où il se trouve. [...] Les Grecs classiques s'en étaient rendu compte. [...] les édifices sont soumis à des corrections de perspective ; courbe du stylobate, différences d'entrecolonnements.* » (Bailly, 1977 p. 39).

La notion d'échelle est utile à cette recherche dans la mesure où les espaces ouverts, tels les terrains vacants, peuvent permettre une perception améliorée du paysage urbain puisque certains objets se démarquent par leur volume ou leur forme.

Les « *schémas logiques* » sont une deuxième composante importante de la perception du paysage urbain. Ils expriment et symbolisent le fonctionnement logique des milieux urbains. Ils sont nos référents en matière de planification urbaine et traduisent la culture et l'éducation propre à chaque ville (Ibid. p.39). Ces *schémas logiques* sont en quelque sorte l'expression de notre organisation urbaine, une description de l'assemblage des éléments urbains qui la composent.

Pour éclairer cette notion de *schéma logique*, prenons un exemple simple et fictif d'organisation urbaine, le village rural occidental. Ainsi, pour décrire cette entité, il faut mentionner : la rue principale, l'église, l'hôtel de ville ou la mairie, les rues secondaires, la place du marché, les résidences, etc. Dans le cas de ce village, l'église et la mairie se situent au centre des résidences, le long de la rue principale. Quant à la place du marché, elle est disposée en arrière de la mairie, délimitée par les rues secondaires et les édifices qui les jalonnent. Cette description des éléments urbains de ce village éclaire sur la façon dont ils s'organisent entre eux. Elle exprime la cohérence urbaine dans laquelle les villageois se reconnaissent, adoptent et perpétuent.

« *Une composition rassemblant des éléments juxtaposées sans ordre, sans souci de contraste ni de passage, demeure illisible.* » (Bailly, 1977 p. 40)

De la structuration de la ville naît le sentiment de satisfaction du citoyen dans son milieu. La composition de la ville est ce jeu de contraste entre les pleins et les vides. La démarche est similaire à une composition picturale, où ombres et lumières se contrastent pour mettre en valeur le sujet. Ces *schémas logiques* révèlent donc le principe d'assemblage des éléments urbains.

Si ces derniers sont acceptés, les individus intègrent tous les éléments qui les composent. Dans le cas contraire, une opposition, une incompréhension d'un ou plusieurs des éléments remettent en question ces *schémas logiques*. Ces éléments paraissent alors inadaptés, dû vraisemblablement à : « *une méconnaissance de l'individu, au mauvais fonctionnement de l'objet ou bien encore à la mode.* » (Bailly, 1977 p. 40).

La description du concept de *schéma logique* revêt une importance quant à cette recherche étant donné que les terrains vacants sont plutôt perçus comme des éléments inadaptés à ces schémas logiques, ils représentent des dysfonctionnements plus que des éléments intégrés à ces derniers. Il s'agit donc d'éclairer et de promouvoir le rôle mésestimé de ces espaces dans la ville.

Les « *repères* » sont des éléments « *physiques, culturels ou psychiques* » (Ibid. p.40) qui marquent les sens d'un observateur. Ils contribuent, entre autres, à l'orientation du sujet dans son milieu. Bien qu'ils soient souvent des objets physiques qui stimulent le sens de la vision, ceux-ci peuvent aussi faire référence à des stimulations olfactives et sonores (Bailly, 1977). Toutefois cette recherche s'intéresse aux stimuli visuels d'ordre physique.

Les *repères*, dépendamment du mode de déplacement de l'observateur, vont également varier (Bailly, 1977). Plus l'observateur se déplace vite, plus il accorde d'attention aux grands ensembles, aux éléments qui se démarquent du reste de la trame urbaine. A l'inverse, si l'observateur est immobile où se déplace à pied, celui-ci prêtera plus d'attention à des détails visuels que l'automobiliste ne pourra percevoir.

Si la perception des *repères* dépend de cette description objective du paysage urbain, il faut tout de même signaler qu'elle résulte également de ce que Bailly (1977) nomme la *notion de familiarité*. Cette dernière correspond à la perception subjective du paysage, le milieu culturel de l'observateur. Effectivement, chacun d'entre nous va accorder une valeur distincte aux différents éléments qui composent la ville, dépendamment de son milieu culturel et de son affection pour ces éléments. La *notion de familiarité* est une dimension complémentaire importante de la perception du paysage urbain à travers les repères, car elle est le propre de la nature du lien entre le sujet et son milieu. L'étude de cette notion « *revient à connaître ce qu'évoque l'objet pour le sujet et ce que le sujet projette sur l'objet.* » (Bailly, 1977 p. 43).

Cette notion de *repère* physique suscite particulièrement l'intérêt de cette étude sur les terrains vacants puisque ces derniers auraient le potentiel de renforcer la visibilité de ces repères dans la ville et ainsi contribuer à l'orientation de l'observateur. Kevin Lynch (1976) fait lui aussi référence à cette notion dans ses études de l'image de la ville où il met en évidence plusieurs concepts : *les voies, les limites, les quartiers, les nœuds et les points de repères*.

L'image de l'environnement à l'échelle de la ville, se forme par l'association de ces éléments entre eux (Lynch, 1976). Les images de l'environnement ne sont pas uniques, mais elles constituent plutôt un assortiment d'images qui se chevauchent et se relient plus ou moins. Ces images sont organisées et hiérarchisées la plupart du temps en une série de niveaux, correspondant aux différentes échelles des zones observées. Plus il existe de correspondances entre ces niveaux, plus la définition de ces images est claire et intelligible pour l'observateur. Lynch (1976) offre l'exemple d'un élément que l'on reconnaît de loin comme de près.

Les *points de repère* sont des éléments physiques, considérés comme des références ponctuelles externes du fait que l'observateur n'y pénètre pas, et sélectionnés par eux parmi une multitude d'autres éléments (Lynch, 1976 p. 56). En fonction des individus, ils peuvent faire référence à des objets d'échelles variables (Ibid. p.92). S'ils sont situés en dehors de la ville, mais que l'observation est possible, ils symbolisent alors une « *direction constante* » comme dans le cas d'une montagne ou d'un fleuve (Ibid. p.56). Ces éléments possèdent un fort potentiel de distinction (la forme, le style et ou la taille de l'élément considéré), ainsi qu'un caractère *d'unicité et de spécialisation*. Lorsque le volume se démarque des autres qui l'entourent, il sert alors de « *point de référence radiale* » (Ibid. p.56). Le point de repère rompt avec les continuités pour parvenir à se démarquer et accéder à un caractère « *unique ou mémorable* » (Ibid. p.92). Cette singularité de l'élément est renforcée par le contraste entre l'objet et l'arrière plan.

« *Les points de repère deviennent plus faciles à identifier, plus aptes à être choisis comme significatifs s'ils ont une forme claire ; s'ils contrastent avec l'arrière plan et si leur localisation dans l'espace ressort de quelque façon. Le contraste avec le fond du décor semble être un facteur principal.* »
(Lynch, 1976 p. 92)

D'autres critères peuvent aider dans ce processus de distinction. L'aspect neuf et propre d'un édifice au sein d'une ville ou d'un quartier constitué de vieux ou de sordides édifices peuvent avoir leur importance (Lynch, 1976 p. 92). De plus, l'implantation spatiale d'un élément peut lui permettre de renforcer son caractère distinctif,

« [...] soit en rendant l'élément visible de beaucoup d'endroits [...], soit en créant localement un contraste avec les éléments voisins, c'est-à-dire, une variation dans l'alignement et la hauteur. » (Lynch, 1976 p. 93).

Ces critères sont utiles à cette étude puisqu'ils aideront à la distinction des attributs significatifs lors de l'analyse visuelle.

3.2.4 / Le concept de lisibilité urbaine

L'un des objectifs de cette recherche étant de renforcer la lisibilité urbaine grâce aux terrains vacants, il convient de détailler ce à quoi fait référence cette notion. Ce concept est énoncé par Lynch (1976) sous la désignation de « *l'imagibilité* ». Il définit ce concept de la façon suivante :

« [...] c'est, pour un objet physique, la qualité grâce à laquelle il a de grandes chances de provoquer une forte image chez n'importe quel observateur. C'est cette forme, cette couleur ou cette disposition, qui facilitent la création d'images mentales de l'environnement vivement identifiées, puissamment structurées et d'une grande utilité. » (Lynch, 1976 p.11).

Dans l'esprit de Lynch (1976), une ville lisible permet non seulement de développer chez l'observateur son attention et sa participation, mais elle lui procure de plus une *conscience profonde* de son environnement. L'orientation et les déplacements de ce dernier sont alors facilités. De nouveaux *chocs sensoriels* sont alors additionnés à son image mentale initiale, sans que celle-ci soit bouleversée (Lynch, 1976 p. 12). Ce concept de lisibilité s'applique, aux yeux de Lynch, particulièrement bien « *au cas particulier de notre environnement urbain, changeant et complexe.* » (Ibid. p.13). Il cherche, dans son étude, à renforcer notre besoin d'identité et de structure du monde dans lequel on vit. Pour ce faire, il énonce trois moyens pour y parvenir : le premier consiste à utiliser des moyens symboliques, le second à rééduquer l'observateur, enfin le troisième propose de refaçonnier notre environnement (Ibid. p.13).

Lynch démontre que les deux premières solutions sont envisageables, mais peuvent être inadéquates. Ces solutions demandent un long travail d'apprentissage, et des réajustements constants lorsque l'on se sert de moyens symboliques (exemple de la machine indiquant leur direction aux passants, cité par Lynch, 1976 pp.13-14-15). En revanche, la troisième solution proposée lui semble aujourd'hui accessible et nécessaire. Car, si dans le passé, il était difficile de pouvoir intervenir sur la totalité de l'environnement urbain à une échelle significative, la technologie et les moyens dont on dispose aujourd'hui le permettent⁶⁰.

Lynch (1976) bâtit sa thèse sur cette troisième solution et propose alors des pistes pour intervenir sur la structure physique de l'environnement. Selon lui :

« [...] nous sommes maintenant capables de développer l'image de notre environnement en agissant sur la forme physique externe, aussi bien qu'en suivant un processus interne d'apprentissage. » (Lynch, 1976 p. 15)

Lynch, quelques années après la parution de cet ouvrage de référence, *L'image de cité* (1976), publie : *Voir et planifier, l'aménagement qualitatif de l'espace* (1982). Dans cet ouvrage, bien qu'il traite principalement de l'aménagement régional et de l'extension de l'urbanisation, Lynch expose un glossaire de techniques qui permet d'approfondir sa thèse de la lisibilité urbaine. Lynch propose alors des études d'impact visuel, une réflexion accompagnée d'une méthode pour étudier les potentialités visuelles de certains lieux.

Cette recherche vise l'amélioration de la lisibilité urbaine grâce aux terrains vacants, s'inspire donc principalement de la démarche de Lynch (1982). L'étude visuelle revêt une importance essentielle dans cette étude du potentiel des terrains vacants à améliorer la lisibilité urbaine. Ainsi, une des techniques qui semble pertinente par rapport à l'étude du potentiel de terrains vacants, est cette démarche de Lynch (1982) en vue de protéger la visibilité des panoramas et des éléments significatifs du paysage, dans le cas où ceux-ci seraient menacés par le développement de l'urbanisation.

⁶⁰ Lynch fait référence à l'exemple des polders hollandais, ces paysages nouveaux que l'homme a su construire en peu de temps (Lynch, 1976 p. 15).

3.3 / Le concept d'attribut significatif du paysage urbain

3.3.1 / Définition du concept d'attribut significatif

Le paysage qu'il soit urbain ou rural est en partie dû au travail des hommes sur le milieu qu'il habite et dépend fortement de la culture locale de ces derniers, permettant alors de donner une identité propre à ces paysages. Ainsi, ce qui différencie les paysages ce sont ses éléments distinctifs. Ils sont à la fois d'ordre naturel, résultant du site, comme un fleuve ou une montagne, et aussi d'ordre artificiel, c'est à dire construit par l'homme, tels que la Tour Eiffel à Paris, l'Empire State Building à New-York ou encore le mât du Stade Olympique à Montréal. La notion de point de repère précédemment énoncé a émis les bases de ce que l'on peut définir comme *attribut significatif*. Il faut retenir le caractère distinct par rapport aux autres éléments urbains, la valeur d'unicité.

Aldo Rossi, dans son œuvre *L'architecture et la ville*, fait référence aussi à ces éléments. Il les nomme *éléments singuliers* ou *faits urbains singuliers*. Il les expose comme des « *éléments urbains prédominants* » (Rossi, 1981 p. 100). Rossi les décrit suivant deux filtres le premier fonctionnel et le second spatial. Anne-Marie Broudehoux dans l'ouvrage qu'elle dirige, *Paysages construits : mémoire, identité, idéologies*, éclaire le portrait typologique auquel renvoie ce concept d'attribut significatif.

A l'issue d'une lecture de la ville d'ordre fonctionnel, on peut dégager trois grandes classes de fonction : « *la résidence* » (la sphère privée : habitations), « *les activités fixes* » (la sphère publique ou collective : universités, hôpitaux, édifices publics et commerciaux, etc.) et « *la circulation* » (composante qui met en relation les deux sphères : rues, boulevards, etc.) (Rossi, 1981 p. 100). Les attributs significatifs appartiennent le plus souvent aux *activités fixes*, mais pas uniquement souligne Rossi. Ils ne sont pas toujours physiques, ils peuvent être des lieux où des événements mémorables se sont produits (Ibid. p. 104). Ils ont pour la plupart tous en commun un caractère public ou collectif, en relation avec leur fonction *d'activité fixe* (Ibid. p. 101).

Les attributs significatifs, au niveau spatial, se distinguent du reste de la ville par leur présence continue au sein du tissu, par leur persistance et leur caractère individuel (Ibid. p. 104). Considéré comme des « *œuvres d'art de la ville* » (Ibid. pp. 20-104-108), ils ponctuent la continuité de la ville par leur forme unique. Leur fonction ne semble pas être essentielle à leur conservation (Ibid. p. 101).

En effet, dans certains cas et surtout concernant les monuments, il n'est pas rare de pouvoir observer que la fonction d'un édifice va être amenée à changer une ou plusieurs fois au cours du temps, mais cela n'affectera pas la permanence de ce monument dans le paysage urbain. Un cas intéressant est celui de l'église Saint-Jean-de-la-Croix sur le boulevard Saint-Laurent à Montréal, qui jadis était lieu de culte et aujourd'hui sert d'immeuble à logements résidentiels. Les exemples sont nombreux, et confirment que la fonction ne justifie pas leur persistance. La réponse à cette question sur la permanence de ces éléments dans les tissus urbains se trouve selon Rossi à travers leur qualité esthétique, leur forme. Cela rejoint son idée d'œuvres d'art (Rossi, 1981 p. 104), cette forme d'esthétique qu'est l'architecture, qui assure leur pérennité, indépendamment de la culture des sociétés urbaines qui se succèdent (Ibid. p. 108). Rossi ajoute de plus à cette explication la qualité symbolique que l'on accorde à ces éléments comme une raison supplémentaire les définissant et justifiant leur permanence (Ibid. p. 20).

L'attribut significatif est donc une permanence dans la ville, une œuvre d'art unique pour laquelle personne ne doit se battre pour sa conservation et son maintien. Si les grands ouvrages urbains demeurent, c'est bien là, la preuve qu'ils sont *l'âme de la cité* et que leurs valeurs s'imposent au-delà des réalités économiques de la ville (Rossi, 1981 p. 108).

Anne-Marie Broudehoux (2006) confirme la diversité des typologies auxquelles les attributs significatifs se réfèrent. Selon elle, ils correspondent à des *sites*, des *lieux*, des *monuments*, ou bien encore à des *œuvres*. Ils ont différentes formes et fonctions, différentes échelles, mais tous concourent à donner une identité propre à un paysage, ils font partie de la mémoire collective d'une ville, du paysage mémoriel (Broudehoux, 2006).

En tant que sites, les attributs significatifs se réfèrent à des zones historiques, mais aussi à des zones de regroupements spécifiques tels les centres d'affaires marqués par la prédominance d'une architecture de gratte-ciels, qui par sa prestance marque le centre des grandes villes nord-américaines.

Par l'idée de lieux, on entend la possibilité qu'un attribut significatif soit une rue, une place. Des rues mémorables telles le boulevard Saint-Laurent ou la Place du Champs de Mars, toutes deux à Montréal, peuvent être considérées comme des attributs significatifs car ils sont des éléments qui renseignent sur l'identité de la ville, et qui contiennent en eux-mêmes la réponse à la nature de celle-ci.

Outre les sites et les lieux, les attributs significatifs sont aussi des monuments (Rossi, 1981). Ainsi, bâtiments patrimoniaux, églises et autres infrastructures remarquables peuvent être considérés comme attributs significatifs.

Enfin, Anne-Marie Broudehoux (2006) nous signale aussi que des œuvres d'art urbaines peuvent être considérées comme des attributs significatifs du paysage urbain. Nommons par exemple les statues, les fresques urbaines où bien encore certains graffitis.

Ces éléments donnent une valeur et une caractéristique aux paysages urbains, ils les distinguent et transmettent aussi la culture à laquelle ils se rattachent. Ils sont donc les éléments marquants, permanents et porteurs d'une valeur symbolique de la ville et de son paysage urbain. On parle alors d'éléments singuliers ou d'attributs significatifs.

3.3.2 / Éléments d'identité et structurants de l'évolution du paysage urbain

Les attributs significatifs jouent un rôle important dans le paysage urbain, dans la structuration de la ville et dans son évolution. Si de façon générale, les attributs significatifs révèlent le caractère d'un paysage. Ils transmettent aussi une certaine forme de mémoire collective, il forge le paysage mémoriel et sont souvent aussi des icônes (Broudehoux, 2006). Ceux-ci sont les premiers éléments ou images qui viennent en tête lorsque l'on pense à un paysage en particulier.

Selon Rossi (1981), les attributs significatifs ont plusieurs fonctions dans la ville. Ils jouent :

« [...] un rôle effectivement fondamental dans la dynamique de la ville, à travers eux et l'ordre suivant lequel ils sont disposés, apparaît ce qui constitue la qualité spécifique du fait urbain : essentiellement sa persistance dans un lieu, son individualité, et l'action précise qu'il y accomplit. » (Rossi, 1981 p. 104).

« Ils participent de façon permanente à l'évolution de la ville dans le temps, » (Rossi, 1981 p. 100).

« L'ensemble formé par ces éléments singuliers, [...], constitue la structure physique de la ville. » (Rossi, 1981 p. 100).

De par leur permanence, les attributs significatifs sont : « [...] les seuls éléments qui témoignent de ce que la ville a été. » (Rossi, 1981 p. 45). Ils assurent en quelque sorte la continuité entre la ville d'hier et celle d'aujourd'hui. Ils sont d'une certaine façon « l'âme de la cité » (Ibid. p. 43).

Ces éléments singuliers de la structure urbaine jouent encore un rôle essentiel comme l'explique Rossi, car ils ont le potentiel de pouvoir retarder le processus d'urbanisation ou bien, d'accélérer ce processus en jouant le rôle de catalyseur, voire même de pôle d'attraction (Ibid. pp. 53-104-108).

Les attributs significatifs d'une ville participent à la définition du paysage observé de façon à révéler son identité à la fois historique, structurelle et culturelle (Rossi, 1981). Ces éléments du paysage, unique par définition, permettent donc la différenciation des paysages urbains, et participent aussi à renforcer l'identité collective des citoyens et de nos villes (Broudehoux, 2006) (Rossi, 1981).

3.3.3 / Les attributs significatifs du centre-ville de Montréal

Toute ville présente et contient ce que Rossi nomme des *éléments singuliers*. Afin de concilier le développement urbain avec le caractère du paysage urbain, certaines villes dressent des plans de protection des vues, afin de maintenir les cônes de vision sur les attributs significatifs de ce paysage. La ville de Montréal fait partie de celles-ci, elle propose au sein du Plan d'urbanisme (Ville de Montréal, 2004a) un tel type de plan de protection des vues (Figure. 25). Ce type de documents participe à la définition des critères de ce qui doit être considéré comme attributs significatifs.



Figure 25. Plans. Grandes perspectives et vues encadrées d'intérêt, source : Ville de Montréal, 2004a.

La Ville identifie ainsi dans ce document ce qu'elle considère comme deux des éléments les plus importants du paysage urbain montréalais, c'est-à-dire **le fleuve Saint-Laurent et le Mont-Royal**. Ces derniers sont considérés comme des attributs significatifs car à grande échelle, ils ont influencé et influencent encore le développement de la ville. Si en effet, c'est entre ces deux éléments que le centre-ville s'est développé, sa structuration a dû les prendre en considération. Ainsi, au niveau des hauteurs de construction, les bâtiments ne peuvent dépasser la hauteur du Mont-Royal (U-1, Art. 34). Le profil du centre-ville est donc fortement influencé par ces attributs (Figure. 26). Ce plan de protection des perspectives visuelles vise la préservation des vues sur ces deux éléments en particulier.

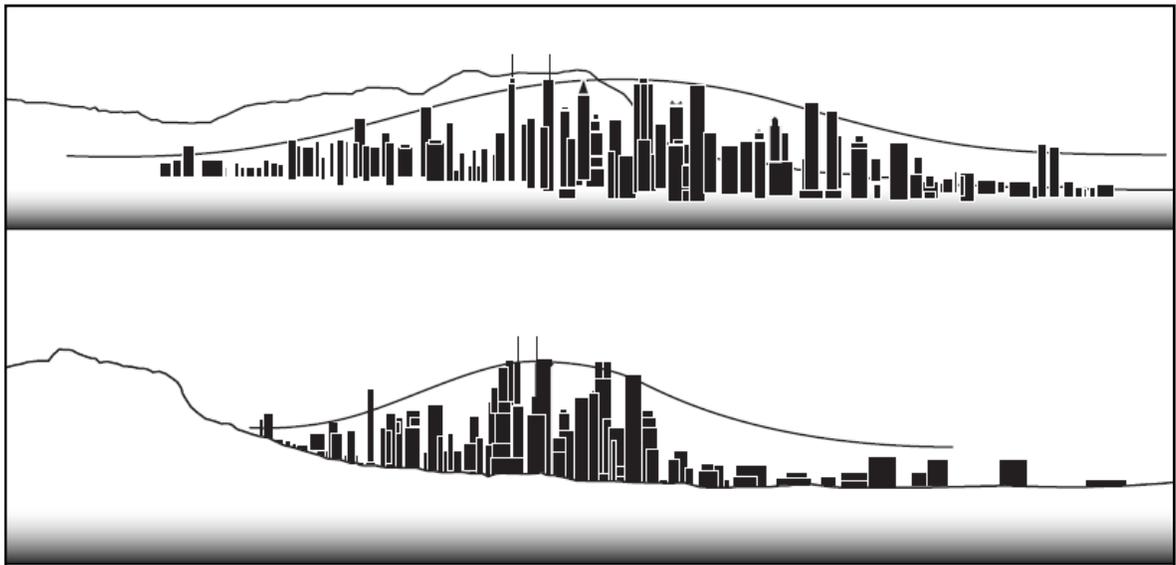


Figure 26. Coupes. Le profil du centre-ville de Montréal par rapport au fleuve et à la montagne, source : Ville de Montréal, 2008.

Entre ces deux entités naturelles se trouve la ville bâtie, dans laquelle on retrouve des **éléments architecturaux de grande qualité** que la Ville désire mettre en valeur. Ces éléments constituent eux-aussi ce que cette étude nomme attribut significatif. La Ville considère le patrimoine bâti de ce secteur dans sa majeure partie comme un « *secteur de valeur exceptionnelle* » (Ville de Montréal, 2004a). Pour les bâtiments qui ne sont pas compris dans un secteur de cette appellation, la Ville a dressé une liste de ces derniers qui présentent un **intérêt patrimonial et architectural** (PU, II. Ville-Marie. Patrimoine bâti, 2007).

Ces éléments d'architecture sont définis par cette étude comme des attributs significatifs, car ils sont des références actuelles qui retransmettent le caractère de différentes époques de l'évolution du paysage urbain du centre-ville de Montréal. Ils correspondent en quelque sorte à des marqueurs historiques architecturaux. Certains espaces publics de type place ou square peuvent être eux aussi désigné de la sorte puisqu'ils assurent le même rôle. Le Champs de Mars ou le square Saint-Louis sont de bons exemples.

Un autre des critères qui permet à cette étude de donner cette désignation à un élément bâti, est leur qualité architecturale, le soin apporté à ces réalisations. Le **Vieux-Montréal** comporte en ce sens, de nombreux bâtiments qui ont été désignés ainsi par cette étude. Ce patrimoine bâti est bien documenté et répertorié, à travers le site internet du Vieux-Montréal (www.vieux.montreal.qc.ca).

La notoriété de l'élément peut aussi jouer un rôle dans cette désignation. En effet, en dehors du jugement esthétique, certains édifices sont connus de tous, et bien qu'ils ne fassent pas obligatoirement l'unanimité vis-à-vis de critères esthétiques, ils accèdent tout de même d'après cette étude à ce statut d'attribut significatif. **Les élévateurs à grains du Vieux-Port** ou encore **la Tour marine du Quai des convoyeurs** en sont de bons exemples. De plus dans certains cas, ils peuvent aussi faire référence à une interprétation historique.

D'une autre façon, cette étude a pu désigner comme attribut significatif, un groupe d'éléments architecturaux, telle **la ligne d'horizon des tours du centre-ville** (Skyline). Comme on l'a constaté lors de l'observation du profil du centre-ville, les éléments bâtis sont implantés en fonction du Mont-Royal. La ligne d'horizon bâtie est de ce fait caractéristique, et découle de cette relation.

Hormis les éléments architecturaux, cette étude a cherché lors des visites de terrains, des **éléments plus modestes**, qui font référence en quelque sorte à l'archéologie urbaine. Il s'agit de **traces**, tels de **vieilles publicités** peintes sur des murs aveugles ou encore les **témoignages de constructions passées**.

En définitive, l'étude désigne attribut significatif : tous éléments (architecturaux, artistiques, naturels, etc.) intégrés à la trame urbaine, dont la singularité est prédominante grâce à ses qualités intrinsèques reconnues.

Énumération des attributs significatifs considérés par cette étude :

<p style="text-align: center;">Le fleuve Saint-Laurent</p> <p style="text-align: center;">Le Mont-Royal</p> <p style="text-align: center;">Les éléments architecturaux de grande qualité</p> <p style="text-align: center;">Liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural</p> <p style="text-align: center;">Le Vieux-Montréal</p> <p style="text-align: center;">Le Vieux-Port</p> <p style="text-align: center;">La ligne d'horizon des tours du centre-ville</p> <p style="text-align: center;">Traces et témoignages de constructions passées</p>
--

Conclusion

Tel qu'expliqué précédemment au chapitre II, cette recherche a un double objectif. Tout d'abord il convient de faire la preuve de la relation lisibilité / terrains vacants et par la suite de nommer les terrains vacants qui sont essentiels à cette lisibilité urbaine s'il en existe. La recherche a donc porté un intérêt particulier à différents concepts théoriques.

Le concept de paysage est utile à cette recherche puisqu'il s'agit ici, de mener une lecture paysagère des terrains vacants. L'étude s'intéresse à la fois aux données objectives et sensibles, l'élaboration des critères d'inventaire est guidée par le concept de paysage. Tous ces critères vont être présentés dans le chapitre suivant. La compréhension du concept de paysage permet à cette étude de préciser le thème de cette recherche, qui traite de l'étude de la forme, de la forme urbaine signifiante, que l'on a nommé « attributs significatifs ». La lisibilité est la reconnaissance par différents moyens de perception (organes sensoriels) de plusieurs éléments qui composent le paysage urbain, pouvant être exprimés et restitués par différents moyens d'expression. Certains terrains vacants pourraient permettre de jouer un rôle structurant dans la ville, car ils réussissent à augmenter la distinction des attributs significatifs du paysage urbain et par conséquent la lisibilité urbaine. Le concept d'attribut significatif permet de déceler les éléments importants dont certains terrains vacants pourraient donner des points de vues complémentaires et de qualité. Le chapitre qui suit détaille l'approche méthodologique nécessaire pour mener la caractérisation du paysage des terrains vacants et l'étude de leur potentiel visuel face à ce principe de lisibilité urbaine.

Chapitre IV : CADRE OPERATOIRE DU PROJET DE RECHERCHE

Le chapitre précédent révèle à la fois les notions auxquelles se réfèrent le concept de paysage, ses éléments de structure et les mécanismes qui nous font le percevoir, dans le but d'être en mesure d'établir les critères que cette étude doit examiner. Ce présent chapitre, énonce les différentes méthodes d'investigation auxquelles cette étude a eu recours. Il détaille les critères observés, afin d'une part de réaliser la caractérisation de ce phénomène et d'autre part de mener l'évaluation de la contribution des terrains vacants à révéler la lisibilité du paysage urbain.

4.1 / Unité d'analyse

Le secteur faisant l'objet de ces études couvre près de cinq kilomètres carrés au centre-ville de Montréal, répartis sur les arrondissements Ville-Marie et Sud-Ouest. Cette zone d'étude est délimitée par les rues Sherbrooke au nord, Guy à l'ouest, Beaudry à l'est et de la Commune au sud (Figure. 27).

Ces sites regroupent les terrains vacants à vocation économique de 2002⁶¹, les stationnements extérieurs et terrains vacants de 2005⁶², ainsi que les stationnements extérieurs et terrains vacants qui ont pu être inventoriés durant l'inventaire de 2007⁶³ mené dans le cadre de cette recherche. Il s'agit d'une unité d'analyse qui présente 230 sites, dans laquelle on retrouve d'anciens sites réhabilités et les sites qui demeurent vacants.

La volonté d'un inventaire le plus exhaustif possible sur le phénomène des terrains vacants au centre-ville de Montréal a justifié l'étude de tous ces sites ayant été concernés par ce phénomène.

L'étude des sites réhabilités a semblé également se justifier afin de permettre l'étude de la reconversion des sites vacants depuis 2002.

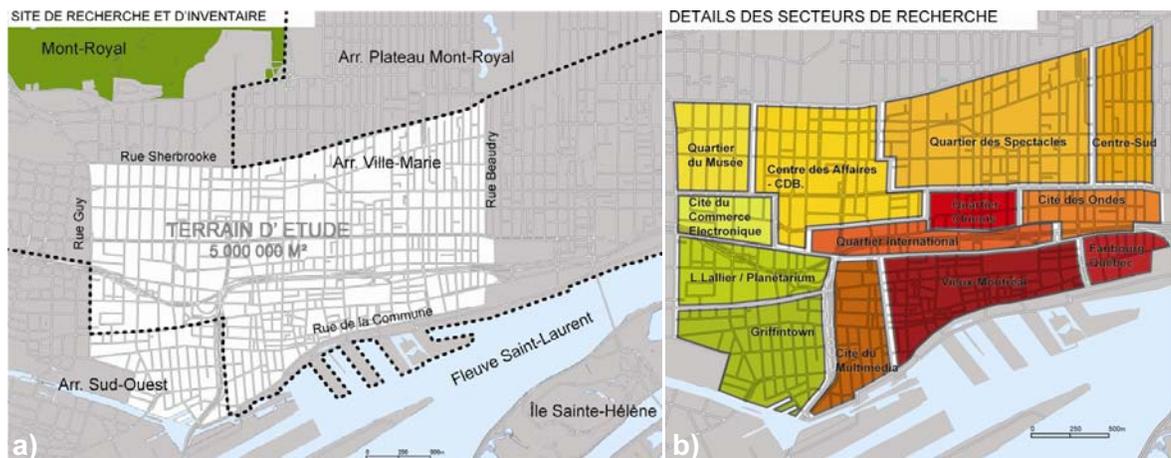


Figure 27. Cartes. a) site de recherche et d'inventaire, b) détails des secteurs de recherche, source : Ville de Montréal - André, 2008.

⁶¹ Carte des terrains vacants à vocation économique produit par la société de développement économique et urbain de la Ville de Montréal, Janvier 2002 (Ville de Montréal, 2002b) (A-1).

⁶² Carte non-contractuelle des stationnements et terrains vacants, document interne, amabilité de l'Arrondissement Ville-Marie, décembre 2005 (Ville de Montréal, 2005a) (A-1).

⁶³ Carte des terrains vacants et stationnements hors rues du Centre-ville de Montréal décembre 2007, source : André, 2008. (A-1).

4.2 / Méthodologie et approches valorisées

4.2.1 / Méthodes employées

Afin de mener à bien ces études des caractéristiques des terrains vacants du centre-ville de Montréal et du potentiel de ces sites à révéler le paysage urbain à travers le rôle qu'ils jouent dans la mise en valeur des attributs significatifs de ce paysage, une série d'observations documentaires et directes ont eu lieu. Ces méthodes d'observations utilisent différentes approches d'analyse visuelle, dont nous allons énoncer les tenants principaux.

La méthodologie de cette recherche regroupe deux types d'approche : « expert » et « expérimentale » (Dakin, 2000), (Domon, et al., 2004).

- L'approche « expert », reconnue dans la pratique professionnelle (Domon, et al., 2004), est très largement développée dans cette recherche. Elle s'attarde aux composantes visuelles objectives du paysage des terrains vacants. Son objectif vise à définir le caractère paysager des terrains vacants par un inventaire descriptif des attributs du paysage observé, effectué par des chercheurs. Elle permet d'aboutir à une caractérisation du paysage « objectifs » des terrains vacants.

- L'approche « expérimentale », si elle s'intéresse aussi à la description des données physiques du paysage des terrains vacants, insiste également sur les données cognitives de ce paysage, et plus particulièrement dans cette étude, sur la relation de ces espaces avec la lisibilité urbaine. Cette approche permet de définir et de qualifier l'impact visuel que joue cette typologie d'espace urbain à l'égard de la notion de lisibilité urbaine développé par Lynch (1976).

La méthode développée dans cette recherche offre une expertise afin de mener tout d'abord une lecture paysagère des données objectives des terrains vacants, regroupant certaines des caractéristiques auxquelles ils correspondent, mais aussi et de manière complémentaire d'évaluer leur potentiel à révéler les attributs significatifs du centre-ville de Montréal.

De façon synthétique, cette méthodologie permet de dresser un portrait plus complet de cette typologie urbaine et de développer une méthode pour comprendre l'impact positif qu'ils peuvent avoir sur la lisibilité de la ville à travers la visibilité des attributs significatifs s'y référant. Pour cela nous avons eu recours à deux méthodes : la première, quantitative et d'inspiration phénoménologique, où tous les sites du secteur défini ont été observés, est une *méthode de caractérisation* de type *expert* ; la seconde est une *méthode d'analyse visuelle* de type *expérimentale* et qualitative. Les points suivants détaillent leurs traits distinctifs.

4.2.2 / Méthode de caractérisation des terrains vacants du centre-ville de Montréal.

La méthodologie de cette caractérisation des terrains vacants du centre-ville de Montréal s'est élaborée en s'inspirant de plusieurs méthodes des sciences urbaines et d'architecture de paysage (Domon, et al., 2004) (Domon, et al., 2005) (Poullaouec-Gonidec, et al., 2001). Elle quantifie et décrit les attributs paysagers des terrains vacants, dans le but de dresser le portrait des qualités paysagères objectives de ces espaces.

Cette méthode insiste sur les caractéristiques quantitatives et de localisation des terrains vacants, sur les caractéristiques urbaines et contextuelles, sur les caractéristiques foncières, des usages et de la réhabilitation des terrains vacants, mais aussi sur les caractéristiques physiques et enfin sur les caractéristiques visuelles des terrains vacants⁶⁴.

⁶⁴ L'élaboration de plusieurs critères d'inventaire a été réalisée afin de mener cette lecture des caractéristiques à observer, ces critères sont présentés au point 4.4.

4.2.3 / Méthode d'analyse visuelle du potentiel des terrains vacants à l'égard de la lisibilité du paysage urbain.

La méthode d'analyse visuelle est pour les professions du domaine de l'aménagement (architectes, architectes paysagistes, designers urbains, urbanistes), ce que le scalpel est au chirurgien. C'est un outil très fréquemment utilisé dans ces disciplines et particulièrement par les architectes paysagistes, dans leur étude de composante du paysage et leur évaluation (Domon, et al., 2004).

Cette méthode de recherche sera utilisée pour étudier le potentiel visuel des terrains vacants à améliorer la lisibilité du paysage urbain. Les observations visuelles ou cliché paysager sont le cœur de cette méthode. L'approche de cette méthode d'analyse visuelle est de type « expert » et « expérimentale » (Dakin, 2000).

Pour ce faire, nous avons procédé de la manière suivante sur chacun des terrains vacants inventoriés compris dans notre secteur d'étude :

- Tout d'abord, pour chaque site, une première étape de l'étude consiste à mener des observations visuelles pour noter la présence d'éléments qui semblent significatifs et qui ont été dénommés « *attributs significatifs* ». On notera la présence d'un attribut significatif, si celui-ci est perceptible du site ou de l'environnement immédiat au site donc par et au travers du site.
- Dans les cas où les terrains vacants ne permettent d'aucune façon la distinction d'attributs significatifs, l'analyse visuelle prend fin.
- En revanche, dans les cas où, les terrains vacants présentent des attributs significatifs, l'analyse visuelle se poursuit. Suite à cette identification, il convient, toujours grâce à des observations visuelles, d'établir l'importance que détient le terrain vacant dans la perception visuelle du ou des attributs identifiés. Le caractère exclusif de ces vues qu'il offre au regard pour la contemplation de ces attributs.
 - Si les vues offertes, grâce au terrain vacant, ne sont que des vues additionnelles, à un ensemble de vues issues du contexte du site qui seront intitulé les vues adjacentes⁶⁵ et qui se trouve sur l'emprise du réseau viaire ou à proximité du site, alors la valeur faible sera accordée au *potentiel visuel* du terrain vacant.

⁶⁵ *Vue adjacente* signifie une vue dont le point de vue est situé dans les espaces qui bordent le terrain vacant.

- Si les vues offertes grâce au terrain vacant sont des vues additionnelles particulières, à un ensemble de vues issues du contexte du site (emprise du réseau viaire), en ce sens où elle accentue les détails de la perception de cet attribut, alors la valeur moyenne sera attribuée au *potentiel visuel* du terrain vacant.
- Enfin, si les vues offertes grâce au terrain vacant sont des vues exclusives, ne faisant pas partie d'un ensemble de vues issues du contexte du site (vues adjacentes), alors la valeur forte sera assignée au potentiel visuel du terrain vacant.

En d'autres termes, pour valider l'hypothèse, si un terrain vacant par le vide qu'il représente permet de façon exclusive la perception d'un attribut significatif du paysage urbain grâce aux vues qu'il offre du site et au travers de lui-même, alors on pourra considérer ce terrain vacant comme un vide volumétrique essentiel à la lisibilité de la ville dans un périmètre proche au site, car dans le secteur géographique où il se situe, il est exclusivement garant de la lisibilité d'un ou plusieurs attributs significatifs. Par la mise en évidence de cette relation, on peut affirmer que le terrain vacant remplit une fonction de révélateur du paysage urbain. Il améliore donc et accroît la lisibilité de la ville et de ses attributs. On peut conclure dans un tel cas, que si le vide de ce terrain vacant n'existait plus, alors, la lisibilité urbaine diminuerait, voire serait menacée dans certain cas.

Les observations cherchent donc à connaître si ces attributs significatifs sont rendus plus visibles grâce à la présence des terrains vacants. L'indicateur de cette variable sera la mise à vue grâce à un terrain vacant d'un ou de plusieurs attributs significatifs, le pourcentage de terrains vacants qui rendent possible leur perception.

En effet, si un terrain vacant présente, par un ou plusieurs points de vue, l'opportunité de pouvoir observer un ou des attributs significatifs, alors on pourra conclure qu'il existe bel et bien une relation entre la visibilité des attributs significatifs et les terrains vacants. Il suffirait d'un site pour établir cette relation. Toutefois, cette étude pourrait démontrer que cette relation existe pour un nombre conséquent de sites.

Ainsi, cela démontrera qu'ils jouent à grande échelle un rôle de révélateur des attributs significatifs du paysage urbain et que par conséquent ils participent à la lisibilité urbaine. Ils seraient alors qualifiés d'éléments structurants. Pour l'ensemble des terrains vacants, le taux de réponse positive confirmera leur rôle structurant face à cette première phase d'observations visuelles.

Par la suite, en poursuivant cette étude de la visibilité des attributs significatifs grâce aux terrains vacants, il est question d'observer leur caractère « *essentiel* » dans cette relation. Une fois que l'on a pu constater que certains terrains vacants présentaient des attributs significatifs, le travail d'observation consista à étudier le potentiel exclusif du terrain vacant à mettre en scène ces attributs. Le critère auquel il se réfère est le *potentiel visuel* du terrain vacant. C'est une mesure ordinale, basée sur l'étude de la prépondérance du site à présenter des attributs significatifs.

L'étude consiste à analyser les vues offertes sur l'attribut significatif, depuis le terrain vacant, quand l'accessibilité le permet, comme dans la majorité des cas, et grâce à la présence du terrain vacant, par rapport aux *vues adjacentes* sur le même élément.

Les figures 28 et 29 illustrent, de façon schématique et conceptuelle, cette étude du *potentiel visuel*. La figure 28a présente une situation où le *potentiel visuel* d'un terrain vacant est *fort*. Les vues qu'offrent le site sont « *essentiels* », puisqu'elles seules permettent la perception par et au travers du site sur l'attribut significatif dans un périmètre proche du site. La figure 28b expose une situation inverse, où les vues offertes ne sont pas considérées comme « *essentiels* » car il existe des « *vues adjacentes* » mettant aussi en valeur l'attribut significatif. La vue offerte par le terrain vacant est donc « *complémentaire et non-exclusive* », le potentiel visuel est de valeur moyenne ou faible. Ainsi, bien qu'il puisse participer à la visibilité de l'attribut significatif puisqu'il améliore et accroît les angles et points de vue sur ce dernier, c'est un terrain vacant qui n'est pas qualifié d' « *essentiel* ».

Pour comprendre ce caractère « *essentiel* » du site face à la visibilité d'un attribut significatif, un exercice a été réalisé qui consiste à simuler sur le site une construction immobilière sommaire. A partir des données d'observation, des représentations graphiques de ces simulations sont présentées pour 8 sites à la section 5.2.3.

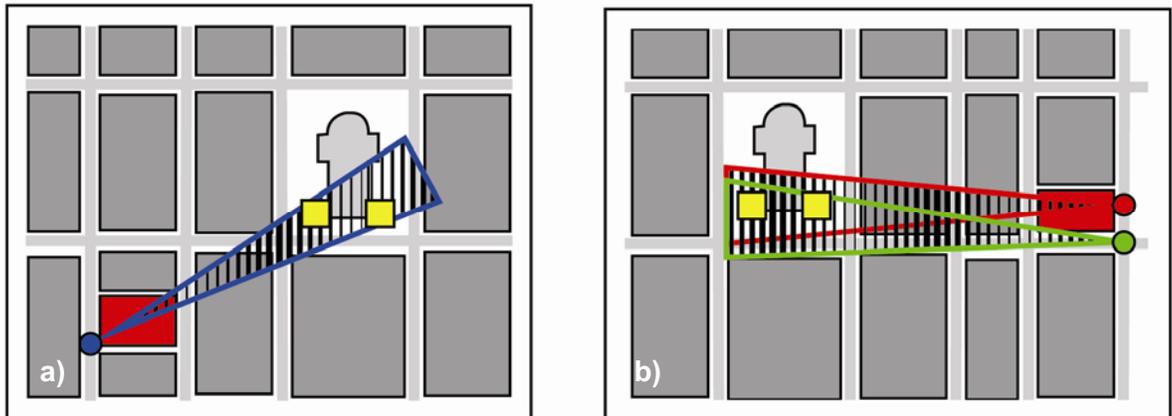


Figure 28. Schémas. a) Simulation du concept de potentiel visuel fort, vue « *essentiel* » complémentaire ; b) simulation du concept de potentiel visuel moyen ou faible, en rouge une vue complémentaire non-exclusive, en vert une vue adjacente, source : André, 2008.

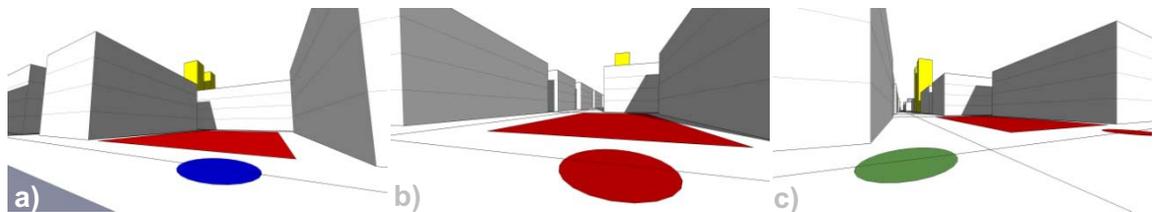


Figure 29. Modélisations. Illustrations simplifiées des différents types de vue : a) vue « *essentiel* » complémentaire, b) vue complémentaire non-exclusive, c) vue adjacente, source : André, 2008.

Grâce aux visites de terrain, on a pu observer des sites, anciennement vacants, qui ont été réhabilités de façon à préserver cette visibilité du paysage urbain. C'est ce que l'étude préconise : développer et préserver les vues sur les attributs. Un exemple fictif de ce qui pourrait être fait est illustré figure 30a. Dans ces illustrations, on retrouve dans la première, souligné en rouge, l'édifice Alfred et les bâtiments du Vieux-Montréal (Figure. 30a). Dans la seconde, en rouge, on voit ce qui aurait pu arriver sur la visibilité, si on avait construit sur le terrain de l'actuelle Jardin La Presse (Figure. 30b). On constate au travers de cette simulation, que si ce site avait été développé par le cadre bâti, la visibilité des attributs significatifs aurait été réduite.

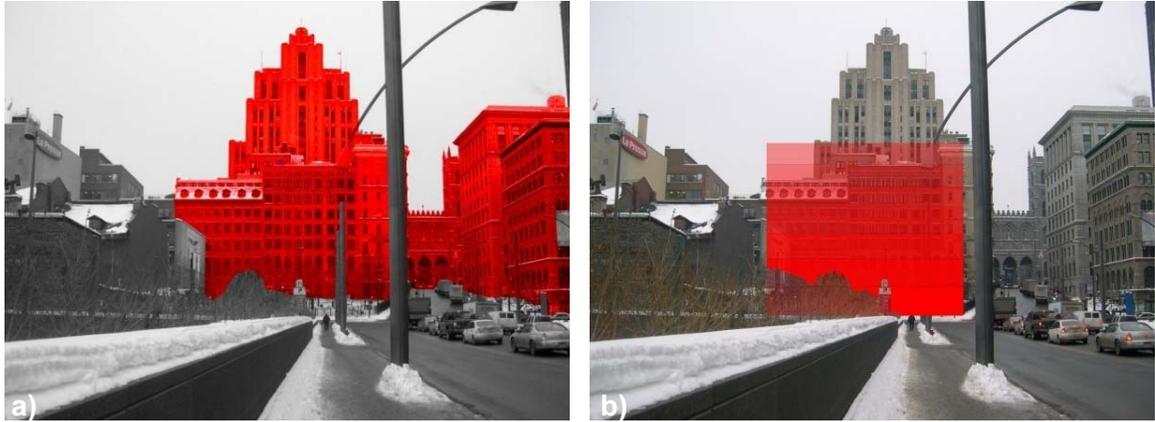


Figure 30. Photos. a) Les attributs significatifs, édifice Alfred, et les bâtiments du Vieux-Montréal ; b) simulation d'une construction sur le jardin de l'édifice La Presse, source : André, 2008.

L'utilisation de l'analyse visuelle permettra de dresser un portrait du rôle des terrains vacants dans la lisibilité du paysage urbain, à travers leur potentiel visuel de mise en valeur des attributs significatifs. Il résultera de l'analyse de ces données collectées, tout d'abord une désignation des attributs significatifs, mais aussi une documentation cartographique des sites qui valident l'hypothèse et participe à la mise en valeur du paysage urbain. Dans l'optique de valider ces résultats, il sera démontré à l'aide de simulation dans le chapitre VI, la validité interne de cette étude visuelle.

Cette étude du potentiel visuel des terrains vacants s'inscrit dans une démarche similaire à l'étude des grandes perspectives et vues encadrées d'intérêt du centre-ville de Montréal (Ville de Montréal, 2004a, 2004b). Elle ne vise pas à définir si les sites doivent être bâtis ou non, mais dans un tel cas, elle chercherait plutôt à établir les hauteurs de construction et les ouvertures à préserver pour conserver cette lisibilité du paysage urbain.

4.3 / Choix et justifications des instruments de collecte de l'information

Pour les besoins de cette étude empirique qualitative, deux types d'observations ont été nécessaires, *l'observation documentaire* et *l'observation directe* in situ. La combinaison de ces deux types d'observation a même permis, dans les cas où des doutes se sont présentés, des validations doubles des données recueillies.

4.3.1 / Observation documentaire

La construction de la base de données sur les terrains vacants 2007 a nécessité une recherche documentaire pour obtenir les premières données de départ, telles les cartes de la zone d'étude comprenant les dernières données de localisation des objets étudiés (Ville de Montréal, 2002b) (Ville de Montréal, 2005a). La plupart des recherches documentaires se sont basées sur des documents officiels de la Ville de Montréal, tels les plans d'urbanisme (Ville de Montréal, Service de l'habitation et du développement urbain, Bureau du plan d'urbanisme, 1993) (Ville de Montréal, 2004a) et les éléments cartographiques des services de la Ville de Montréal précédemment cités.

La méthode d'observation documentaire a permis de récolter les données répondant aux critères suivants :

Inventaire 2002 / Inventaire 2005 / Multiplicité parcellaire / Localisation par arrondissement et secteur / Recensement des propriétaires publics et privés / Type de friche / Superficie / Forme urbaine / Contexte du site / Densité de l'arrondissement / Réseaux importants / Transports publics / Sous-sol.

La fiabilité des données observées est elle aussi tout à fait acceptable du fait que les sources ayant fourni les documents sont très respectables, il s'agit ici dans la plupart des cas de sources institutionnelles.

L'accessibilité des documents a été facile et gratuite, la plupart de documents étant en consultation libre en bibliothèque ou sur internet. De plus cette méthode d'observation n'a pas causé de difficultés particulières, voire même d'ordre éthique.

4.3.2 / Observation directe

L'observation directe fut nécessaire afin de compléter la recherche et de trouver la réponse à la question posée. Ce type d'observation est la plus utilisée dans cette étude. Elle a été employée à la fois pour la caractérisation et l'analyse visuelle. Une ou plusieurs visites des sites étudiés ont été effectuées, durant la période du 9 septembre 2007 au 17 janvier 2008.

L'équipement nécessaire pour réaliser ces observations directes comprenait un catalogue des fiches d'inventaire de chaque site sur lesquelles ont été retranscrites les informations collectées, ainsi qu'un appareil photographique numérique qui fut employé afin de collecter de façon visuelle par des clichés certaines données importantes et/ou caractéristiques. Les déplacements se sont effectués la plupart du temps à pied, et occasionnellement à bicyclette.

La méthode d'observation directe a permis de récolter les données répondant aux critères suivants :

Inventaire 2007 / Recensement des propriétaires publics et privés / Type de friche / Contexte du site / Volumétrie architecturale / Fréquentation du réseau / Topographie / Surface / Sous-sol / Eléments construits / Végétation / Couvert végétal / Limite / Accessibilité / Type de vues / Attributs significatifs

La raison principale qui justifie le choix de cet instrument de collecte de l'information, est bien évidemment sa nécessité pour faire la caractérisation des terrains vacants du centre-ville de Montréal, mais également la faible documentation à Montréal sur ce sujet.

La validité de ces données est actuelle et juste pour la période d'observation énoncée précédemment, la récolte des données s'est effectuée sur site. L'impact de la subjectivité du chercheur sur les données recueillies a pu être réduit par l'énoncé de variables précises. L'anonymat du chercheur a permis une observation des sites à l'insu de ses propriétaires garantissant de nouveau la validité et l'objectivité des données recueillies.

L'accessibilité des données n'a pas été remise en cause, elle s'est déroulée de façon aisée sauf dans de très rares cas où la visualisation des données à recueillir pouvait s'avérer difficile en raison d'un manque d'accessibilité visuelle, spécifiquement pour les données descriptives d'ordre physique.

4.4 / La nature des données collectées et les critères d'inventaire

Dans l'optique de dresser un portrait urbain des terrains vacants et d'évaluer leur potentiel visuel à révéler le paysage urbain, plusieurs types de données ont du être recensés sur chaque site. Afin de faciliter l'exploitation de ces données, celles-ci ont été regroupées par thèmes. En annexe (A-3), il est présenté un exemple de fiche d'inventaire utilisée lors de la collecte de données.

4.4.1 / Caractéristiques quantitatives et de localisation des terrains-vacants

Les caractéristiques quantitatives et de localisation sont des données qui comptabilisent les sites vacants d'après les inventaires précédents de 2002 et 2005, et d'après l'inventaire de 2007 mené dans le cadre de cette étude. L'inventaire a été sectorisé en fonction des appellations connues et transmises par les documents de la Ville de Montréal. Ces données permettront de connaître le nombre de terrains vacants par année d'inventaire ainsi que leur répartition par secteur en nombre et en superficie.

« Numéro de site » : permet, individuellement, le classement et l'identification de chaque site.

« Année » : confirme la présence ou non aux différentes années d'observation suivant les inventaires précédents et celui en cours (2002-2005-2007 ; mesure dichotomique).

« Arrondissement » : définit le nom de l'arrondissement dans lequel se situe le terrain vacant (mesure nominale).

« Secteur » : définit le nom du secteur dans lequel est localisé le terrain vacant (mesure nominale).

« Localisation » : informe sur la position du site par rapport à la trame des rues (nom des rues qui desservent le site ; mesure nominale).

4.4.2 / Caractéristiques urbaines et contextuelles des terrains vacants

Les caractéristiques urbaines et contextuelles sont des données qui informent sur le contexte urbain dans lequel s'insère chaque site. L'objectif de la collecte de ces données est de prendre connaissance de la forme et de la fonction urbaine, ainsi que le profil volumétrique des bâtiments adjacents dans laquelle s'insèrent les terrains vacants.

« Forme urbaine » : informe sur le type de trame (régulière ou irrégulière ; mesure dichotomique) et les caractéristiques du terrain vacant dans l'îlot (occupation complète ou incomplète de l'îlot par le terrain vacant ; mesure dichotomique).

« Type de vacance » : informe sur la nature de la vacance du site (spéculative, espace résiduel, autres ; mesure nominale)

« Contexte du site » : informe sur la tendance des activités du secteur (zone résidentielle, zone historique, zone d'affaire, zone mixte, zone industrielle, etc. ; mesure nominale).

« Densité de population » : informe sur la densité de population dans l'arrondissement (mesure numérique).

« Type d'architecture » : informe sur la densité et la volumétrie du cadre bâti, donne le nombre d'étages du bâtiment le plus bas et de celui le plus haut (mesure numérique).

« Réseau important » : nomme l'axe principal de circulation qui dessert le site observé (mesure nominale).

« Fréquentation du réseau important » : estimation de l'intensité de la fréquentation des usagers qui empruntent le réseau important à proximité du site étudié (mesure ordinale).

« Transport public » : nomme les moyens de transport public disponible à proximité du site (mesure nominale).

4.4.3 / Caractéristiques foncières, des usages et de la réhabilitation des terrains vacants

Les caractéristiques foncières, des usages et de la réhabilitation sont des données qui dressent la liste du type de propriétaire (public / privé), la nature des usages et le type d'exploitation, et présentent de plus les acteurs affiliés qui s'implantent sur ces sites.

« Type de propriétaire » : informe sur la nature du propriétaire (public ou privé ; mesure dichotomique)

« Type d'usage » : informe sur l'utilisation principale du site par le propriétaire (stationnement, terrain privé ; mesure nominale)

« Type d'exploitation » : informe sur la nature de l'utilisation principale du site par le propriétaire (commerciale public ou privé, privé, non-commerciale ; mesure nominale)

« Multiplicité parcellaire » : comptabilise le nombre de parcelles qui composent le vide étudié (mesure numérique).

« Acteur secondaire visible » : recense les acteurs secondaires visibles qui font usage du site au moment de l'étude (publicitaires, artistes urbains, personnes marginales, autres ; mesure nominale).

« Réhabilitation visible » : dans le cas où le terrain vacant est réhabilité, cette variable détermine la nature de la réhabilitation effectuée (immobilière, espace public, autres ; mesure nominale).

4.4.4 / Caractéristiques physiques des terrains vacants

Les caractéristiques physiques sont les données qui regroupent le plus de critères d'inventaire. Elles recensent tous les éléments relatifs au sol, (superficie, topographie, type de surface, etc.) ainsi que les éléments matériels construits ou végétaux.

« Superficie » : donne la superficie en m² du site observé (mesure numérique).

« Topographie » : informe sur l'intensité de la topographie du site (mesure ordinale).

« Surface » : informe sur les différents types de surface observée sur le site (gravier, asphalte, gazon etc. ; mesure nominale)

« Sous-sol » : informe sur la présence d'équipement souterrain (mesure nominale)

« Élément construit » : présente tous les éléments construits sur le site (mesure nominale).

« Végétation » : informe sur les différentes strates de végétation relevée sur le site (arbres, arbustes, etc. ; mesure nominale).

« Couvert végétal » : informe du type de couvert végétal arboré relevé sur le site (ponctuel, alignement, etc. ; mesure nominale).

« Limite » : décrit le type de limite du site observé (clôture, mur, plot béton, etc. ; mesure nominale).

« Accessibilité » : informe sur l'accessibilité du site (totale, possible, point de contrôle, nulle ; mesure nominale).

4.4.5 / Caractéristiques visuelles des terrains vacants

Les caractéristiques visuelles sont des données récoltées afin de présenter la nature des vues offertes sur le site et/ou au travers du site, leur profondeur, la présence dans ce champ visuel d'un ou plusieurs attributs significatifs, ainsi que le potentiel visuel de ces vues à mettre en valeur ces éléments singuliers du paysage urbain.

L'étude des caractéristiques visuelles des terrains vacants permet de préciser le rôle de ces espaces dans la lisibilité du cadre urbain, et de mettre en lumière les sites clés qui participent de façon exclusive à cette lisibilité.

« Type de vues » : présente le type de vue offerte par le site (large, filtrée, panoramique, étroite, etc. ; mesure nominale).

« Profondeur des vues » : spécifie l'intensité de la profondeur des vues (mesure ordinale)

« Attribut significatif » : spécifie la présence dans le champ visuel d'un ou plusieurs attributs significatifs (mesure nominale).

« Potentiel visuel » : informe sur l'intensité du potentiel des vues à mettre en valeur ces attributs significatifs du paysage urbain (mesure ordinale).

« Importance du vide » : spécifie le degré d'importance du site par rapport à la question de recherche de l'étude (mesure dichotomique).

Conclusion

Le cadre opératoire a mis en évidence les deux méthodes employées par cette étude, la caractérisation et l'analyse visuelle. La caractérisation permettra de nommer et qualifier les composantes du paysage des terrains vacants, dans l'optique d'approfondir les connaissances paysagères sur cette typologie d'espace (cf. 5.1). Cette méthode est dans un certain sens complémentaire, puisqu'elle ne sert pas à valider les intuitions quant à la contribution des terrains vacants face à la lisibilité de la ville. En effet, l'analyse visuelle a été employée pour la vérification de ces inductions de recherche (cf. 5.2).

Toutefois, la réalisation jumelée de ces deux analyses permettra tout d'abord d'avoir une véritable vue d'ensemble du rôle des terrains vacants face à la lisibilité urbaine puisque l'ensemble des terrains vacants auront été observés. De plus, cet inventaire quasi exhaustif précisera l'ensemble des différents attributs significatifs mis en valeur par les terrains vacants et les différentes typologies de mise en valeur de ce paysage urbain. Enfin, l'exécution conjointe de ces méthodes réussira à faire ressortir les sites prioritaires devant faire l'objet d'aménagement temporaire en vue d'assurer leur intégration visuelle puisqu'ils sont des sites importants dans la mise en valeur du paysage. La caractérisation s'avère alors d'autant plus utile qu'elle permet de connaître les éléments ou composantes sur lesquels intervenir pour parvenir à l'intégration temporaire de ces espaces au paysage urbain.

On comprend que tous les critères d'inventaire (cf. 4.4) détaillés dans ce chapitre n'ont pas la même importance face aux hypothèses de la recherche. Mais il était important de dresser une base de données des plus complètes sur cette typologie d'espaces urbains afin d'accroître les connaissances à leur sujet et d'établir un apport détaillé de leurs composantes et qualités. Certains critères, énoncés précédemment, ne seront donc pas développés dans les résultats présentés dans le chapitre qui suit.

Chapitre V : RESULTATS ET INTERPRETATIONS DES DONNEES

Dans le précédent chapitre, les détails de la méthode employée ont été présentés. Le chapitre présent, énonce les résultats de recherche de l'inventaire des terrains vacants et leur interprétation. Rappelons que les objectifs visés sont d'identifier et de préciser les caractéristiques des terrains vacants au centre-ville de Montréal, et d'évaluer si ces sites sont susceptibles d'améliorer la lisibilité du paysage urbain à travers la perception d'attributs significatifs du paysage. Ces résultats d'inventaire présentés sous diverses formes : tableaux, cartes, graphiques, etc., parsèmeront le texte qui les énonce et les interprète.

En premier lieu, les caractéristiques détaillées des terrains vacants du centre-ville de Montréal seront exposées, détaillant les conditions urbaines, contextuelles, foncières, d'usages et de réhabilitation ainsi que les conditions physiques et visuelles de ces terrains vacants du centre-ville de Montréal. En second lieu, l'étude du potentiel visuel de ces sites à contribuer à la lisibilité du paysage urbain montréalais sera présentée.

5.1 / Caractérisation des terrains vacants du centre-ville de Montréal

5.1.1 / Caractéristiques quantitatives et de localisation des terrains vacants

5.1.1.1 / Aspects quantitatifs du phénomène

Il existe 190 terrains vacants au centre ville de Montréal en 2007, sur un total de 230 sites étudiés, noté par les numéros 101 à 319 et 401 à 411 (Figure. 31). La liste des numéros de sites vacants pour l'année 2007 est disponible en annexe (A-4).

Le phénomène du terrain vacant au centre-ville de Montréal ne semble pas être en voie de se résorber, puisque quantitativement, cette étude n'a pas observé de diminution significative du nombre de ces espaces entre l'inventaire de 2005 (Ville de Montréal, 2005a) et celui de 2007 (André, 2008). On observe une différence d'un site en moins par rapport à l'inventaire de 2005. D'un inventaire à l'autre, 11 nouveaux sites ont été recensés (numéros 401 à 411).

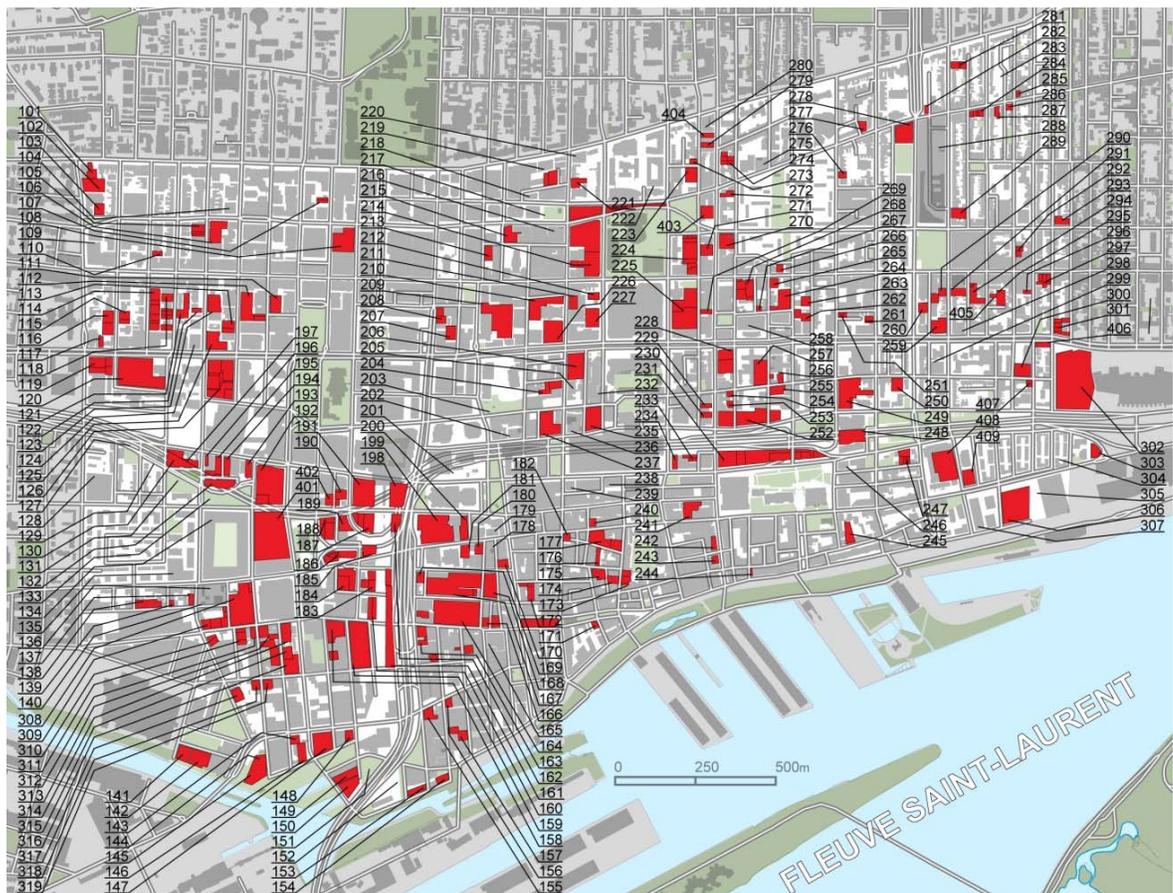


Figure 31. Plan. Stationnements et terrains vacants au centre-ville de Montréal en 2007, source : Ville de Montréal, 2005 - André, 2008.

L'ensemble de ces terrains vacants représente près de 10% de la superficie totale du centre-ville⁶⁶. D'un point de vue général, on constate une diminution des superficies vacantes au centre-ville de Montréal et ce sans qu'il existe de diminution du nombre de terrains. Ces dernières ont été réduites de près de 10% entre l'inventaire de 2005 (Ville de Montréal, 2005a) et celui entrepris par cette étude en 2007, pour atteindre 455 231 m². Cette constatation se vérifie également quant aux superficies moyennes et de façon encore plus significative au niveau des superficies maximums. Cette diminution des superficies s'explique par le fait que les grands sites vacants sont plus sujets à une réhabilitation.

5.1.1.2 / Répartition géographique du phénomène au centre ville de Montréal

Deux zones semblent plus touchées par ce phénomène du terrain vacant. On constate une première zone définie par le secteur du Quartier des Spectacles (38 sites) et une seconde dans la partie sud-ouest du territoire d'étude correspondant aux secteurs Griffintown (31 sites), Cité du Multimédia (16 sites) et L. L'Allier / Planétarium (20 sites). A elles quatre, elles cumulent 105 sites vacants, soit plus de 55 % des terrains vacants au centre ville de Montréal (Figures. 32-33). C'est pourquoi elles sont la cible de nombreux projet de réaménagement.



Figure 32. Plan. Phénomène des terrains vacants dans les secteurs Griffintown et Recollets, source : Ville de Montréal, 2005 - André, 2008.



Figure 33. Plan. Phénomène des terrains vacants dans le secteur du Quartier des spectacles, source : Ville de Montréal, 2005 - André, 2008.

⁶⁶ La superficie du centre-ville correspond au polygone de notre territoire d'étude, disponible au point 4.1. Cette superficie comprend à la fois le réseau viarie, les espaces libres ainsi que les surfaces bâties et à bâtir. Si le réseau viarie était soustrait de cette superficie, le pourcentage des superficies bâissables du centre-ville touché par ce phénomène serait fortement accru.

Si l'on observe le phénomène en terme de superficie, on constate que les secteurs définis par la seconde zone sont les plus touchés, soit les secteurs : Cité du Multimédia, Griffintown, L. L'Allier / Planétarium. Ces derniers présentent des taux de vacance de près de 15% voire plus.

Au sujet des secteurs les moins affectés par ce phénomène, que cela soit en termes quantitatif et/ou de superficie, ce sont les secteurs du Quartier des affaires, de la Cité du Commerce Electronique, la Cité des Ondes et du Vieux-Montréal qui apparaissent comme les moins sujets à ce phénomène du terrain vacant. Ils présentent respectivement un taux de vacance de près de 4%, avec en moyenne un terrain vacant tous les 52 000 m², contrairement au secteur Griffintown où il existe un terrain vacant tous les 14 000 m² en moyenne.

Au regard des inventaires précédents, on remarque que la situation est pour ainsi dire similaire. Les zones, les plus et les moins affectées, sont similaires à la situation que l'on connaît aujourd'hui. Cela démontre le caractère bien ancré du phénomène pour les secteurs les plus atteints.

5.1.2 / Caractéristiques urbaines et contextuelles des terrains vacants

5.1.2.1 / Type de vacance et forme urbaine des terrains vacants 2007

Quelles sont les raisons de la présence des terrains vacants au centre-ville de Montréal ? Le phénomène du terrain vacant est majoritairement dû au caractère spéculatif d'ordre foncier avec un taux de 85%. La proportion d'espace restant (15%), correspond à des espaces non développés en raison de l'implantation d'infrastructures soit aérienne ou souterraine. Ces sites peuvent appartenir soit à des propriétaires privés, soit à la municipalité, ou encore à des organisations gouvernementales comme le Ministère des Transport du Québec.

Deux types de forme urbaine sont ressortis de cette étude. La plupart des terrains vacants, sont des espaces que l'on peut qualifier de « dents creuses ». Ils correspondent alors à des « respirations » dans le cadre bâti, qui évoque une discontinuité de ce dernier (Figure. 34).



Figure 34. Photos. Terrain vacants de type "dent creuse", a) site 221 rue Bleury, b) site 404 rue Clark, source : André, 2008.

Les autres sites sont des îlots vacants au complet (Figure. 35). Ils ne sont pas très significatifs en termes de nombre, puisqu'ils ne représentent qu'un dixième des terrains vacants, soit une vingtaine de sites. Cependant, en termes de superficie, ils représentent près de 20% des surfaces vacantes, avec une moyenne par site de 5200 m² soit près du double de la moyenne générale. Il s'agit donc ici, de terrains vacants de grandes superficies.



Figure 35. Photo. Terrain vacant occupant l'îlot au complet, site 120 depuis le bd. René-Lévesque et la rue Mackay, source : André, 2008.

Au niveau du type de trame dans lequel s'insèrent les terrains vacants, on constate que ceux-ci, prennent place à parts égales dans une trame orthogonale de type régulière ou irrégulière.

5.1.2.2 / Contexte immédiat aux sites : fonction urbaine, volumétrie architecturale, et artères de communication

Compte-tenu de la localisation volontairement limitée au centre-ville de cette étude, il est aisé de comprendre que les terrains vacants s'insèrent dans un tissu aux fonctions urbaines propre à un centre-ville. Ainsi, les deux tiers des terrains vacants se situent dans des secteurs aux fonctions mixtes, résidentielles, résidentielle-mixte et d'entreprises et de services.

Toutefois, il est également important de mentionner que l'on dénombre 16 sites, soit près de 10% du total des terrains vacants, qui se situent dans le secteur historique de la ville soit le Vieux-Montréal. S'ils sont certes de petite superficie, leur nombre ne passe pas inaperçu (Figure. 36). Il est étonnant de constater qu'ils ne fassent pas l'objet d'une attention prioritaire en termes d'aménagement extérieur ou de développement immobilier. Seul deux sites sur 18 (n°238-246) ont été réhabilités depuis 2002 dans ce secteur, tous deux en bâtiments. En terme d'espace public, les derniers réaménagements de terrains vacants datent de la fin des années 90, il s'agit de la Place D'Youville (1999, première phase : Place de la Grande Paix) et la Place de la Dauversière (1997), ainsi que plus récemment le jardin adjacent à l'édifice La Presse (Figure. 37).



Figure 36., Quelques-uns des exemples de terrains vacants dans le Vieux-Montréal, sites 245(a)-244(b)-171(c), rue Saint-Paul (a et b) et Place d'Youville (c), source : André, 2008.



Figure 37. Photos. Les espaces publics réalisés sur d'anciens terrains vacants dans le secteur du Vieux-Montréal, la Place d'Youville (a), la Place de la Dauversière (b), le Jardin de l'édifice La Presse (c), source : Rajotte, 2004 - André, 2008.

Concernant la volumétrie architecturale dans laquelle s'insèrent les terrains vacants, on remarque que premièrement près d'un tiers des terrains vacants s'intègrent dans une volumétrie architecturale dont les bâtiments adjacents ont une hauteur supérieure à 10 étages. Deuxièmement, plus d'un quart des terrains vacants sont implantés dans une volumétrie architecturale dont les bâtiments adjacents ont une hauteur inférieure à 4 étages. Les terrains vacants s'insèrent donc à la fois dans un contexte où la densité architecturale est faible ou élevée.

Les artères où l'on trouve un plus grand nombre de terrains vacants sont des voies connues et significatives, telles : René-Lévesque, Saint-Laurent, Notre-Dame, Maisonneuve, De La Montagne, Saint-Antoine, Sainte-Catherine, Ontario, Peel, Saint-Hubert, Saint-Jacques et University. Ces dernières peuvent être jalonnées de 6 sites (University) à 12 sites vacants (René-Lévesque).



Figure 38. Plan. Deux artères fortement touchées par le phénomène des terrains vacants, plus de 20 sites à elles deux, le Bd. René-Lévesque et la rue Saint-Laurent, source : Ville de Montréal, 2005 - André, 2008.

Ces 12 artères, sur un total de 61 voies étudiées, regroupent à elles seules plus de la moitié des terrains vacants du centre-ville de Montréal. Près du quart des terrains vacants sont situés sur les quatre premières artères mentionnées ci-dessus. Ces voies de communication sont jalonnées par près ou plus d'une dizaine de sites, le phénomène est alors très perceptible si l'on parcourt ces voies (Figure. 38).

Le type de fréquentation de ces artères qui encadrent les terrains vacants a été observé, grâce à une estimation de type ordinale de la fréquentation des usagers qui empruntent ce réseau important à proximité des sites étudiés. Il ressort une information importante, plus de 60% des terrains vacants sont desservis par une artère à forte fréquentation. Les terrains vacants concernés sont donc sujets à une forte visibilité par les usagers qui parcourent ces artères.

5.1.3 / Caractéristiques foncières, des usages et de la réhabilitation des terrains vacants

5.1.3.1 / Propriété foncière, usages et exploitation

Comme la majeure partie des espaces urbains d'une ville, les terrains vacants appartiennent, dans leur quasi-totalité, au secteur privé. Seul 10% des sites sont la propriété du secteur municipal ou publique provinciale. Toutefois, la superficie moyenne d'un terrain vacant public est légèrement supérieure d'environ 400 m².

Ces sites, si par définition sont vacants car ils présentent : « un *vide de cultures et de constructions dans une ville* », ne sont pas nécessairement dépourvus d'activités. En effet, au regard de la question des usages que supportent les terrains vacants, on constate qu'ils peuvent être utilisés et exploités à des fins à la fois commerciales publique ou privé et non-commerciales (Figure. 39). La nature de cette exploitation au centre-ville est quasi exclusivement liée au stationnement véhiculaire, soit près de 90% des terrains vacants observés (Figure. 40), dont la moitié est commerciale⁶⁷ (90 sites), alors qu'un tiers des terrains vacants sont l'objet d'une exploitation privée de stationnement (61 sites).

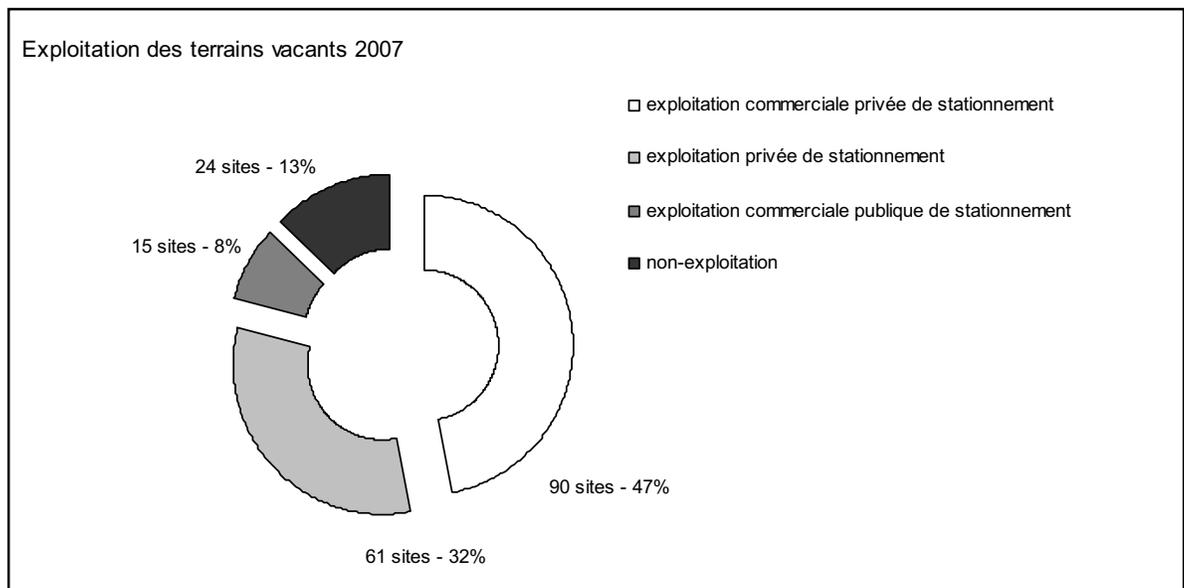


Figure 39. Graphique. Exploitation des terrains vacants du centre-ville de Montréal 2007, source : André, 2008.

⁶⁷ Une exploitation commerciale privée de stationnement correspond à une aire de stationnement accessible à tous dont l'usage est payant, à l'inverse d'une exploitation privée de stationnement est un site réservé à des détenteurs de permis.



Figure 40. Photos. Terrains vacants exploités comme stationnements, a) sites 302 esplanade de la Tour Radio Canada, b) site 259 rue Saint-Hubert et Bd. René-Lévesque, c) sites 132-194-195 rues Torrance et Saint-Félix, source : André, 2008.

Les terrains vacants qui ne font pas l'objet d'une exploitation sont pour la plupart des terrains privés (Figure. 41).



Figure 41. Photos. Exemples de terrains vacants non-exploités de type « terrain privé », a) site 117 Bd René-Lévesque et Guy, b) site 247 rue Saint-Louis, c) site 229 rue Clark, source : André, 2008.

5.1.3.2 / Marques d'occupation

En dehors de l'exploitation spatiale quasi-unie vocationnelle, on constate d'autres acteurs qui utilisent les sites vacants. Il s'agit des publicitaires et des acteurs d'art urbain. En effet, cette étude a pu constater qu'une fois sur trois les sites présentent des marques d'occupation en relation avec ces acteurs.

La présence des acteurs publicitaires s'exprime par l'implantation de panneaux verticaux souvent de grande surface (Figure. 42). Les acteurs d'art urbain se manifestent par la réalisation de fresques ou de signatures sur les parois verticales des bâtiments en périphérie du site ou sur les éléments construits sur le site (Figure. 43).



Figure 42. Photos. Exemples d'implantation publicitaire, a) site 271 rue Clark, b) site 125 rue De La Montagne, c) site 268 rue Peel, d) site 182 rue Notre-Dame, source : André, 2008.

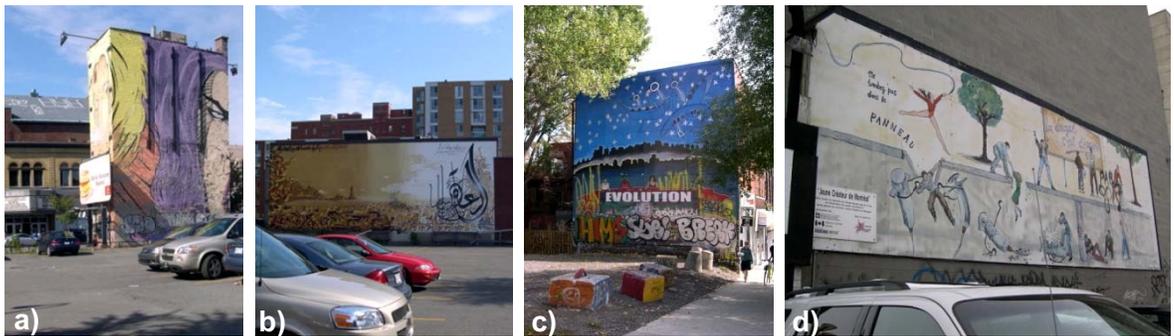


Figure 43. Photos. Exemples de fresques artistiques, a) et b) site 268 rue Sainte-Catherine, c) site 221 rue de Bleury, d) site 261 rue Saint-Denis, source : André, 2008.

On note également de façon très ponctuelle, l'existence de panneaux annonçant l'implantation future de projets immobiliers. Dans certains cas des individus du spectacle et des itinérants s'installent.

5.1.3.3 / Réhabilitation des terrains vacants de 2002 à 2007

Les données statistiques sur les terrains vacants établies par la Ville de Montréal depuis l'année 2002 permettent ainsi de voir l'évolution du phénomène, et d'éclairer le processus de leur réhabilitation.

Sur un échantillon de 230 sites vacants ou qui ont été vacants entre 2002 et 2007, l'étude constate que, depuis 2002, ce sont 40 sites qui ont été reconvertis, soit 17% des terrains vacants pour une réduction de plus du quart des superficies vacantes toutes années confondues.

Là où la réhabilitation des espaces vacants a été la plus prononcée, en termes de nombre, est le secteur du Quartier des Spectacles avec 9 sites, signifiant une réduction du quart de ces terrains vacants dans ce secteur. Eu égard aux nombreux projets prévus pour ce secteur, la tendance à une réduction du nombre de ces sites devrait se poursuivre dans les années à venir.

La superficie moyenne d'un site réhabilité au centre-ville est de 4200 m². Cela indique que les sites réhabilités sont pour la plupart des sites de grandes superficies, dont la superficie moyenne est près du double de la superficie moyenne d'un terrain vacant au centre-ville. Seul 10% des sites sont d'une superficie inférieure à 1000 m², les grands sites sont donc favorisés par les acteurs de la réhabilitation (Figure. 44).

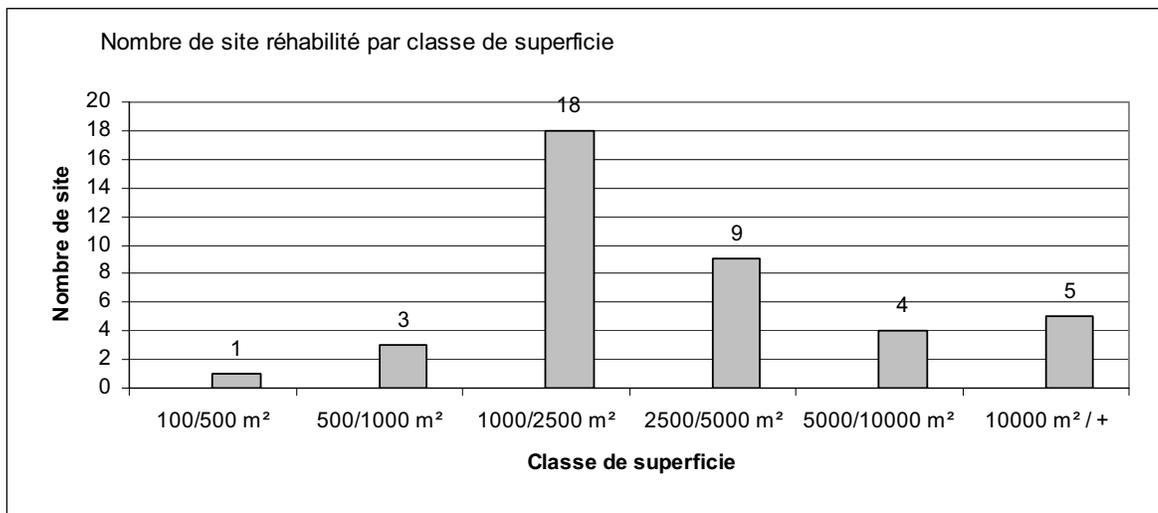


Figure 44. Graphique. Les terrains vacants réhabilités par classe de superficie au centre-ville de Montréal, source : André, 2008.

Dans la plupart des cas, les sites réhabilités étaient des terrains vacants de type spéculatif foncier et sont dues à des initiatives du secteur privé.

En effet depuis 2002, les acteurs de la réhabilitation sont très majoritairement des privés, puisqu'il s'avère que les trois-quarts des sites ont été réhabilités par des promoteurs immobiliers (Figure. 45). Ces réhabilitations de type développement immobilier concernent 85% des superficies vacantes réhabilitées.

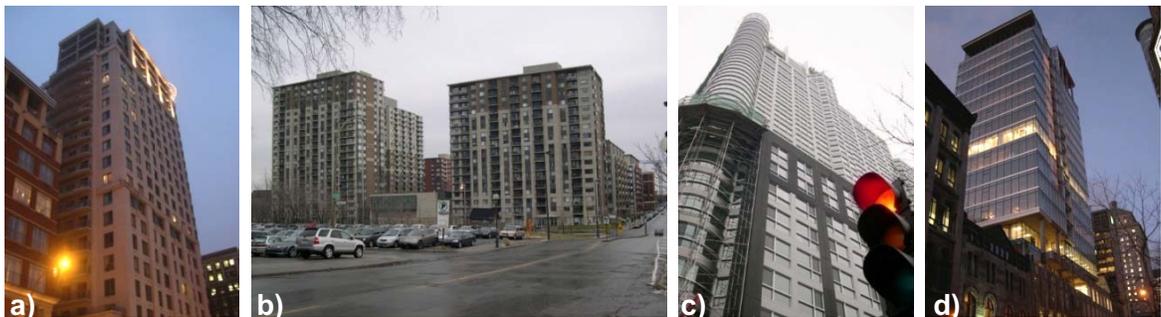


Figure 45. Photos. Réhabilitation de type développement immobilier, a) site 104 rue De Maisonneuve, b) site 134 rue Saint-Jacques, c) site 124 rue De La Montagne, d) site 179 rue Notre-Dame, source : André, 2008.

Les sites, qui n'ont pas fait l'objet de développements immobiliers, ont été reconvertis en espace corporatif ou public de type espaces verts et jardins communautaires (Figure. 46). Ils correspondent à plus de 10% des superficies vacantes réhabilitées. Certains de ces sites déjà reconvertis, illustrent bien l'intérêt qu'ils apportent sur la lisibilité du paysage urbain à travers ses attributs significatifs (site La Presse - site 129).



Figure 46. Photos. Reconversion en espace public de type parc de voisinage ou jardins communautaires, a) Jardin de l'édifice La Presse, b) site 129 rue Saint-Antoine, c) site 283 rue Ontario, source : André, 2008.

La moyenne, sur ces cinq années, de sites réhabilités n'est que de huit par année. A ce rythme là, et toute chose étant égale par ailleurs, il faudrait donc plus d'un quart de siècle pour une réhabilitation totale des terrains vacants.

5.1.4 / Caractéristiques physiques des terrains vacants 2007

5.1.4.1 / Superficie des terrains vacants 2007

L'étude des superficies relatives aux terrains vacants du centre-ville de Montréal, informe sur les caractéristiques propres à chaque site.

Concernant les caractéristiques individuelles des superficies des terrains vacants du centre-ville de Montréal en 2007, on constate un large éventail de taille de sites. Plus précisément, la taille d'un site peut varier de 144 m² à 21 750 m² pour une moyenne d'environ 2 400 m². La plupart de sites ont toutefois une superficie inférieure à 5000 m² (90%).

La répartition par classe de superficie du nombre de sites est relativement homogène (Figure. 47). Toutefois, près de la moitié des terrains vacants ont une superficie comprise entre 1000 m² et 2500 m². A titre indicatif, cela équivaut à des superficies de sites connus, tels la Place Royale (env. 1000m²) et le Square des Frères-Charron (env.2500m²).

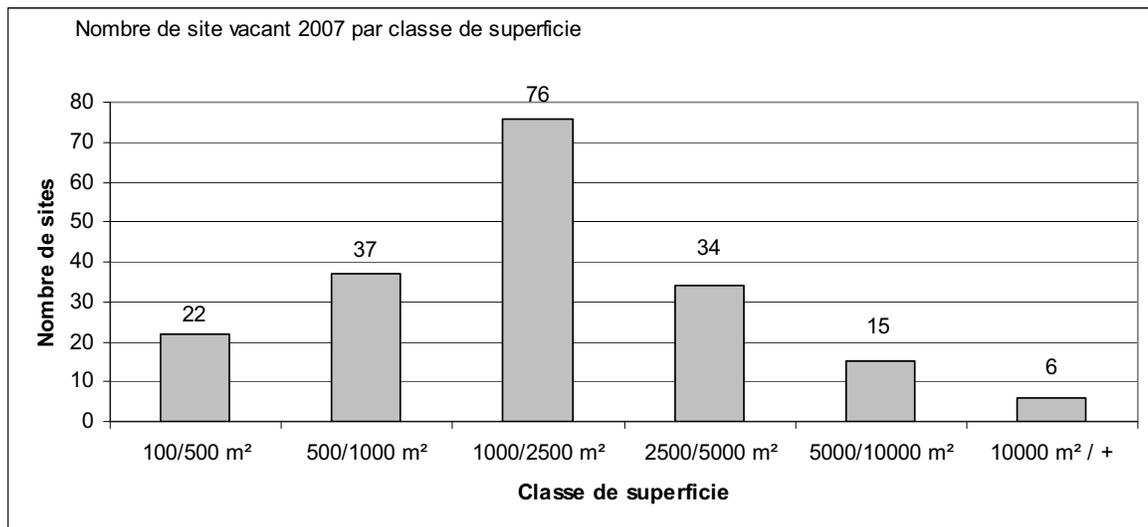


Figure 47. Graphique. Profil des superficies des terrains vacants 2007 par classe de superficie, source : André, 2008.

5.1.4.2 / Topographie, sous-sol des terrains vacants 2007

La caractérisation du phénomène de terrains vacants s'est intéressée aux spécificités d'ordre topographique dans le but de comprendre si la nature du sol et du sous sol pouvait avoir une incidence sur l'explication de ce phénomène. Tout d'abord, au niveau de la topographie, les deux tiers des sites ont une topographie faible, et seul 15% des terrains vacants présentent un sol dont la topographie est forte.. Ensuite, au niveau du sous-sol de ces sites, en fonction des observations directes faites sur chaque site, on constate dans 10% des cas, des éléments aériens ou de surfaces indiquent la présence d'infrastructures souterraines. La topographie et le sous-sol ne sont pas des facteurs qui expliquent l'existence des terrains vacants.

5.1.4.3 / Les surfaces des terrains vacants 2007

Les terrains vacants du centre-ville de Montréal présentent moins d'une dizaine de matériaux de surface dont trois apparaissent de façon régulière et un quasi systématiquement (Figure. 48).

L'asphalte est utilisé dans 80 % des sites, et dans plus de la moitié des cas, il est l'unique matériau qui constitue la surface d'un terrain vacant. Cet asphalte est la plupart du temps dans un état de dégradation avancé. Les terrains vacants destinés à des activités de stationnement sont sujets à certaines réglementations en ce qui concerne les matériaux de surface. D'après le règlement d'urbanisme (U-1), article 611 et 613, certains matériaux sont prescrits et les unités de stationnement doivent être marquées au sol à l'aide de bandes peintes ou d'un revêtement de sol distinctif. Cette étude a pu observer dans de nombreux cas, que ces dispositions ne sont pas toujours suivies ou respectées.

Hormis l'asphalte, les surfaces de terrains vacants sont de temps à autre constituées de gravier, de gazon ou d'herbacées. Les surfaces des terrains vacants sont donc majoritairement définies comme étant imperméables, en raison du matériau le plus fréquemment utilisé (Figure. 48).

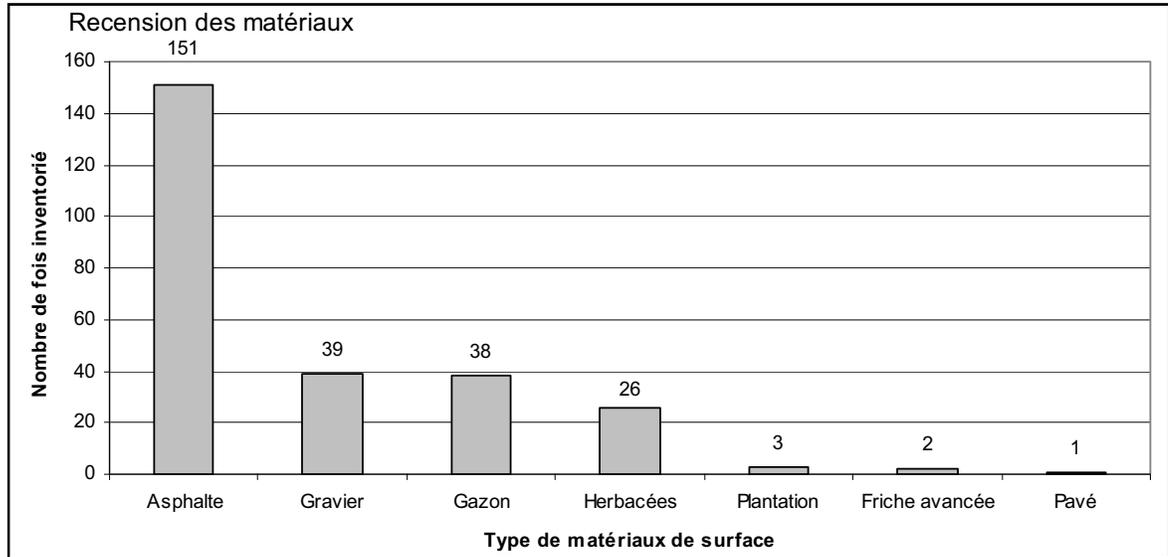


Figure 48. Graphique. Les matériaux de surface recensés sur les terrains vacants du centre-ville de Montréal, source : André, 2008.

L'étude des différentes combinaisons de matériaux de surface révèle une nouvelle fois la prédominance de l'asphalte, mais elle informe aussi sur la diversité du type de combinaison de matériaux. L'étude a dénombrée 17 types de combinaison de matériaux (Figure. 49).

Combinaisons de matériaux	2007	
	Total	% du Total
asphalte	105	55%
asphalte - gazon	24	13%
asphalte - gravier	9	5%
gravier	9	5%
gravier - herbacées	8	4%
herbacées	8	4%
gravier - gazon	5	3%
asphalte - gravier - herbacées	4	2%
asphalte - herbacées	4	2%
gazon	4	2%
asphalte - gravier - gazon	2	1%
asphalte - plantation	2	1%
friche avancée	2	1%
asphalte - pavé - gazon	1	1%
gravier - herbacées - gazon	1	1%
gravier - plantation	1	1%
herbacées - gazon	1	1%
Total	190	100%

Figure 49. Tableau. Les différentes combinaisons de matériaux de surface recensés sur les terrains vacants du centre-ville de Montréal, source : André, 2008.

5.1.4.4 / La végétation des terrains vacants 2007

La végétation est présente sur la quasi-totalité des terrains vacants, sauf dans plus de 15% des cas. Elle est soit planifiée, soit spontanée. Si la végétation est perceptible sur la plupart des sites cela n'implique pas qu'elle soit présente en abondance. En effet, cette végétation est le plus souvent apparue sous la forme de relique ou bien encore de végétation résiduelle. Il existe pourtant des réglementations qui imposent la mise en place de végétation sur et au pourtour d'un site, notamment lorsqu'il est utilisé à des fins de stationnement (U-1 Art. 615-617-618-620-621-622-634,). Ces prescriptions ne semblent pas toujours respectées.

D'après l'étude des différentes strates végétales, seul 10% des sites comprennent un cortège floristique complet (arbre, arbuste, herbacées, gazon). Dans 60% des cas on observe un ou plusieurs arbres. La présence jumelée d'arbustes, d'herbacées et de gazon est observable sur 40% des sites étudiés.

Au sujet de l'étude du couvert végétal arboré des terrains vacants, il faut signaler qu'un tiers des terrains vacants a un couvert végétal arboré ponctuel, alors qu'un quart présente des alignements d'arbres périphériques. Les terrains vacants, qui présentent un alignement périphérique total sur leur limite non-construite ou une friche végétale avancée, sont exceptionnels (Figures. 50-51).

Couvert végétal arboré	2007	
	Total	% du Total
nul	70	37%
ponctuel*	61	32%
alignement périphérique	41	22%
alignement périphérique + ponctuel	5	3%
alignement périphérique + surface**	4	2%
alignement périphérique total	3	2%
surface	3	2%
surface + friche avancée	2	1%
alignement périphérique et intérieur	1	1%
Total	190	100%

* ponctuel, signifie une plantation individuelle, ne faisant pas partie d'une stratégie de plantation.

** surface, signifie un massif de plantation planifié.

Figure 50. Tableau. Le couvert végétal arboré des terrains vacants du centre-ville de Montréal, source : André, 2008.



Figure 51. Photo. Terrain vacant qui présente une surface entièrement végétale, site 247 rue Saint-Louis, source : André, 2008.

Si d'après cet inventaire, la présence de végétation sur les terrains vacants est une réalité statistique, celle-ci d'un point de vue qualitatif semble peu développée et rarement entretenue convenablement (Figures. 51-52), malgré les réglementations à ce sujet en ce qui concerne les terrains de stationnement⁶⁸ et les terrains vacants⁶⁹. Ces réglementations, qui imposent aux propriétaires d'implanter de la végétation sur les faces qui donnent sur l'espace public, ne semblent pas toujours respectées d'après nos observations.

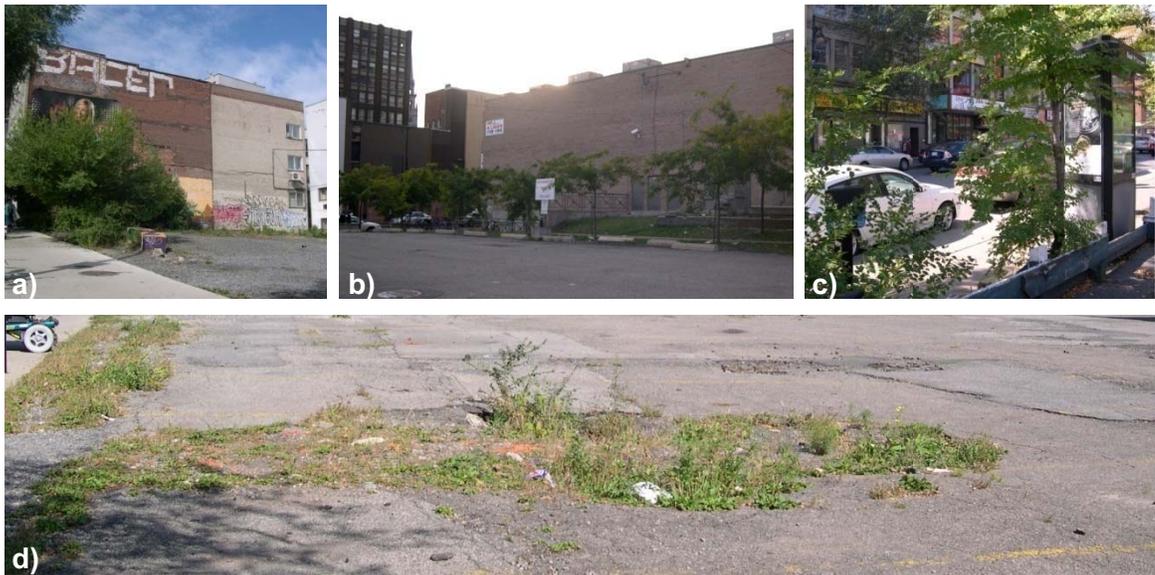


Figure 52. Photos. La végétation sur les terrains vacants, a) site 221 rue de Bleury, b) site 291 rue Saint-Christophe, c) et d) site 228 rue Saint-Laurent, source : André, 2008.

⁶⁸ Nous faisons référence ici, au Règlement sur le civisme, le respect et la propreté énoncé sur la propreté du domaine privé, C-I, article 36 alinéa 1 et au Règlement d'urbanisme, U-1. Ils stipulent l'obligation faite aux propriétaires de ces sites, de les maintenir propres et d'assurer l'entretien des plantations.

⁶⁹ Concernant l'aménagement des terrains vacants, la ville de Verdun stipule que : « Tout terrain vacant desservi adjacent à une voie de circulation pavée ou à un terrain construit doit prévoir, le long de la voie de circulation et de la ligne mitoyenne d'un terrain construit, une rangée continue d'arbustes plantés à tous les soixante-cinq centimètres (65cm) avec un nombre minimal d'arbres calculé ainsi : un (1) arbre par dix mètres (10m) et par fraction de dix mètres (10m) de longueur linéaire de ligne de terrain avant et de ligne mitoyenne à un terrain construit. ».

5.1.4.5 / Limites et accessibilité des terrains vacants 2007

L'étude du traitement des limites des terrains vacants cherche à qualifier leur nature, et à comprendre l'accessibilité des sites par le public.

Il est mentionné au sein du Règlement d'urbanisme et du Règlement sur les clôtures de la Ville de Montréal, des règles strictes quant aux traitements des frontières entre ces sites et le domaine public, on constate que ces obligations ne sont pas toujours suivies.

En effet, bien qu'il soit obligatoire de clôturer tous sites vacants d'après l'article 11 du Règlement sur les clôtures, on constate que seulement un peu plus de la moitié des terrains privés respecte cette obligation, soit 10 sites sur un total de 18. Concernant les sites de stationnement véhiculaire, plus de 10 % des sites ne présentent aucune forme de clôtures ou limites bien qu'il soit obligatoire d'avoir un dégagement (1,5 m) et un élément vertical (0,6 à 1 m) qui sépare l'aire de stationnement de la voie publique (U-1 articles 616 & 620). Tous types de sites confondus, l'absence totale d'éléments de limite touche près de 15 % des sites que nous avons observés.

Au niveau de la nature de ces limites, on constate qu'il existe une grande variété de types de clôture. Le Règlement d'urbanisme (U-1 art. 620) en autorise en effet plusieurs types. On peut les regrouper ainsi, les limites topographiques, les limites végétales et les limites solides⁷⁰. Les limites de type topographique ne concernent qu'un nombre infime de sites, à peine 3%. En revanche, les limites végétales sont utilisées sur plus de la moitié des sites (Figures. 53-55). Et dans une proportion encore plus forte, les limites solides de tous types sont employées sur près de 80% des sites (Figures. 53-55). La combinaison de ces deux types de limite, végétale et solide, n'est observable que sur moins du quart des terrains vacants.



Figure 53. Terrains vacants qui comportent un traitement de limite clair, exemple de limite « solide et végétale », a) site 249 rue Viger, b) site 252 rue De Bullion, source : André, 2008.

⁷⁰ Le terme *limite solide* est défini dans ce mémoire par : « un muret, une clôture ou un butoir fixé dans le sol, d'une hauteur minimale de 0,6 m et d'une hauteur maximale de 1 m, implanté à une distance au moins égale au dégagement exigé du côté donnant sur une voie publique; » (R.R.V.M. c. U-1, article 620)

Au niveau des limites solides, il est à noter celles dites « mobiles », dans le sens où elles ne sont pas ancrées au sol, bien qu'elles soient difficilement déplaçables. Il s'agit d'éléments de limite tels que des plots ou glissières de béton. L'utilisation non-conforme de ce type de limite est marquée, puisque plus du quart des terrains vacants comporte de façon additionnelle ce type de limite, et plus d'un huitième est exclusivement pourvu d'une telle forme de limite (Figures. 54-55).



Figure 54. Photo. L'une des nombreuses situations où l'on rencontre le plot de béton comme seul élément de clôture, site 247 rue de la Gauchetière, source : André, 2008.

Nombre de Numéro	2007	
Limites végétales	Total	% des terrains
arbuste	29	15%
gazon	28	15%
arbre	21	11%
herbacées	15	8%
talus végétal	6	3%
bac de plantation	3	2%
Total	102	54%

Nombre de Numéro	2007	
Limites solides de type linéaire	Total	% des terrains
bordure béton	20	11%
glissière béton	14	7%
muret	7	4%
chaîne	6	3%
glissière métal 2p	4	2%
mur béton olympique	3	2%
mur	2	1%
Total	56	30%

Nombre de Numéro	2007	
Limites solides de type clôture	Total	% des terrains
clôture bois 2p	35	18%
clôture frost 8p	25	13%
clôture frost 6p	14	7%
clôture bois 8p	8	4%
clôture métal 8p	8	4%
clôture métal 4p	4	2%
clôture tubulure métal	3	2%
clôture bois 5p	1	1%
clôture bois treillis 4p	1	1%
clôture béton	1	1%
Total	100	53%

Nombre de Numéro	2007	
Limites solides de type ponctuel ou nul	Total	% des terrains
plot béton	42	22%
nul	24	13%
plot métal	3	2%
pilastres béton	3	2%
Total	72	39%

Figure 55. Tableaux. Les différents types de limite des terrains vacants du centre-ville de Montréal, source : André, 2008..

En conclusion, il existe une diversité des formes et de combinaisons que peuvent prendre les limites. Si les réglementations sont précises à ce sujet, elles semblent laisser aux propriétaires une certaine flexibilité quant à leur application intégrale et à l'aspect qualitatif de ces limites. En effet, sur ce dernier point, les règlements stipulent que les aires de stationnement doivent faire preuve d'intégration visuelle par rapport au contexte dans lequel elles s'insèrent⁷¹. On peut légitimement s'interroger à Montréal sur la notion d'intégration visuelle puisque, dans bien des cas, ce type de structures ne semble même pas aménagé comme tel, particulièrement au niveau du traitement de la limite des sites. Cette dernière est bien souvent négligée, elle apparaît bien plus souvent comme un résidu de limite que comme une réelle limite, vraisemblablement du fait d'un manque d'entretien.

Au sujet de l'accessibilité des terrains vacants du centre-ville de Montréal, cette étude signale qu'ils le sont majoritairement puisque 85% sont ouverts ou offrent plus qu'une ouverture sur l'espace public. Notamment parce que la plupart des sites observés proposent des activités de stationnement. Cependant, comme nous l'avons énoncé au sujet de l'étude des limites des terrains privés, on s'aperçoit, et ce malgré les réglementations d'obligation de clôturer, que la moitié d'entre eux est accessible. Les terrains vacants, qui sont clos et ne permettent pas d'y accéder, ne représentent qu'à peine un dixième des sites observés. Dans près de 10% des cas, certains sites présentent un accès contrôlé. A peu près dans les mêmes proportions, des sites non-clôturés offrent une accessibilité totale (Figure. 56). En conclusion, les activités de stationnement favorisent grandement l'accès à ces sites.

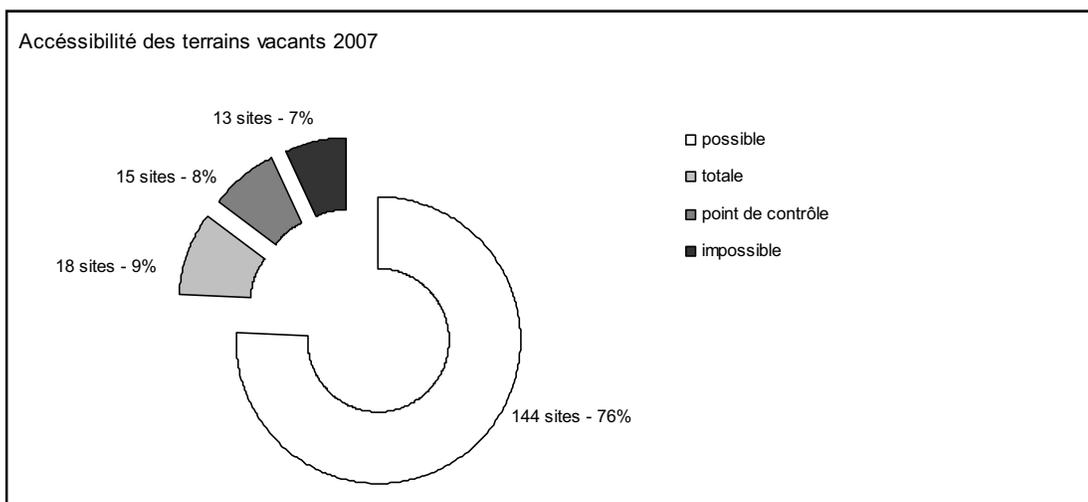


Figure 56. Graphique. L'accessibilité des terrains vacants du centre-ville de Montréal, source : André, 2008.

⁷¹ (R.R.V.M. c. A-6 article 5 alinéa 3 et 4) Règlement sur les autorisations d'aménager une aire de stationnement ou de l'exploiter comme parc de stationnement.

5.1.4.6 / Les éléments construits sur les terrains vacants 2007

Une des caractéristiques par définition d'un terrain vacant, est que celui-ci présente un vide de construction et demeure en attente de développement. Toutefois, en raison des activités de stationnement commercial, il faut noter que l'on trouve sur près de la moitié d'entre eux, l'implantation d'un ou plusieurs cabanons légers (Figure. 57).

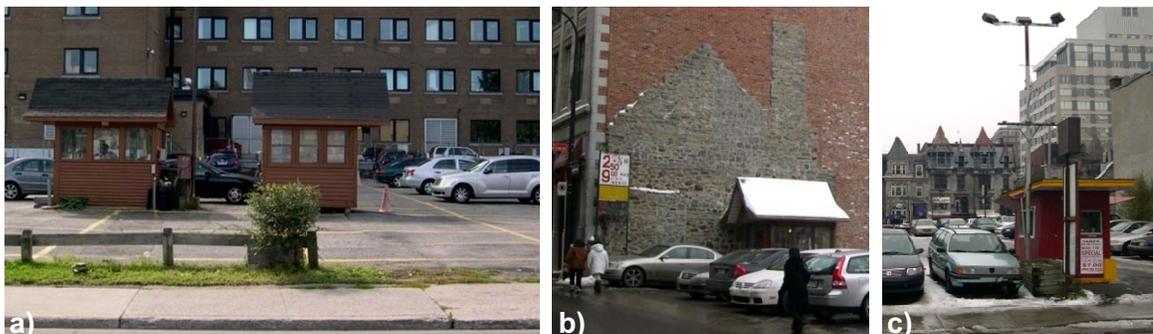


Figure 57. Photos. Le cabanon, élément construit par excellence, a) site 224 rue Clark, b) site 173 rue Saint-François-Xavier, c) site 118 rue Crescent, source : André, 2008.

Ces sites sont aussi fréquemment utilisés à des fins publicitaires. On constate l'implantation de panneaux publicitaires de tailles variées sur plus d'un tiers des terrains vacants. De plus, comme la loi l'impose⁷² sur ces sites qui sont l'objet d'activité de stationnement commercial, des systèmes d'éclairage souvent rudimentaires sont mis en place pour assurer durant la nuit la sécurité des usagers. On note, de façon très ponctuelle, la présence d'édicules servant à l'aération ou à l'accès par le public à des infrastructures souterraines, comme dans le cas de l'édicule de la station de métro Saint-Laurent (Figure. 58).



Figure 58. Photo. L'édicule de la station de métro Saint-Laurent, implanté sur un terrain vacant, site 270 rue Saint-Dominique, source : André, 2008.

Les terrains vacants ne présentent pas d'éléments construits de grande envergure, mais on constate qu'une variété de petits objets peut y prendre place.

⁷² (R.R.V.M. c. U-1 article 632) Règlement d'urbanisme.

5.1.5 / Caractéristiques visuelles des terrains vacants

Les caractéristiques visuelles des terrains vacants sont présentées ici de manière synthétique, car celles-ci seront l'objet d'une description plus approfondie dans la section 5.2 de ce même chapitre, étant donné que ces caractéristiques touchent de très près l'étude de l'évaluation du potentiel des terrains vacants à accroître la lisibilité urbaine. Il sera abordé ici, la nature des vues qu'offrent les terrains vacants et leur profondeur, ainsi que la corrélation entre le type de vue et la visibilité d'attributs significatifs. Car en effet, la plupart des terrains vacants du centre-ville offre des vues sur des attributs significatifs, comme on le constatera dans le point 5.2.2.

La définition du type de vues offertes grâce à un terrain vacant a été réalisée en tenant compte de la ou des vues offertes les plus significatives, depuis le site et/ou au travers du site. Pour qualifier la profondeur des vues, l'étude s'est référée à la fois au nombre de plans verticaux visibles, mais aussi à une évaluation personnelle de la distance qu'offrent ces vues.

Au sujet des caractéristiques du type de vues offertes, les terrains vacants offrent à parts égales des vues de type large ou étroit (Figure. 59-61-62). Une faible portion de sites offre des vues de type panoramique, les deux tiers d'entre elles sont situés en contrebas du centre-ville, dans les secteurs Griffintown et L. L'Allier / Planétarium (Figure. 60-63).

Concernant la profondeur de tous ces types de vue, les vues étroites sont pour les deux tiers de faible profondeur, dans les mêmes proportions les vues larges offrent une profondeur forte et enfin les trois-quarts des vues panoramiques offrent une profondeur de vue forte.

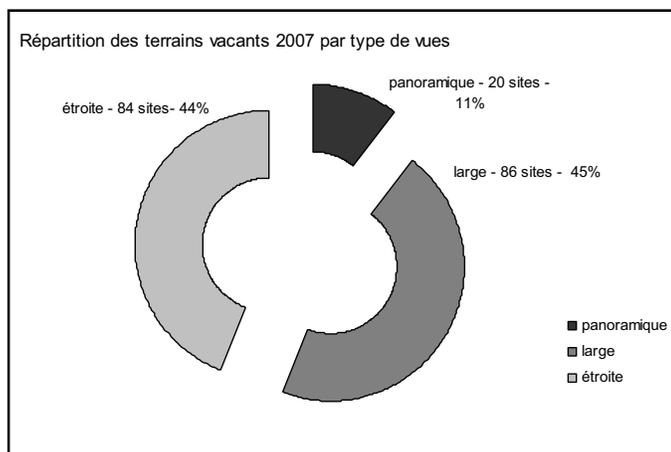


Figure 59. Graphique. Le type de vues dominantes offertes par les terrains vacants du centre-ville de Montréal, source : André, 2008.

		2007	
Vues	Contexte du site	Total	% du Total
panoramique	L. L'Allier / Planétarium	8	40%
	Griffintown	4	20%
	Quartier des Spectacles	2	10%
	Quartier International	2	10%
	Cité des Ondes	1	5%
	Cité du Multimédia	1	5%
	Faubourg Québec	1	5%
	Quartier Chinois	1	5%
Total		20	100%

Figure 60. Tableau. Répartition par secteur des vues panoramiques offerte par les terrains vacants du centre-ville de Montréal, source : André, 2008.

Au niveau de la corrélation entre le type de vue par rapport à la visibilité d'attribut significatif, cette étude a pu faire ressortir trois constats importants. Tout d'abord, au sujet des vues panoramiques, elles présentent toutes sans exception des attributs significatifs et près de la moitié sont de grand intérêt pour la mise en valeur du paysage urbain. Ensuite, la plupart des vues larges présente elles-aussi des attributs significatifs. Enfin, près des deux tiers des vues étroites permettent aussi la distinction de ces éléments. Le type de vue n'est donc pas un facteur déterminant dans la visibilité des attributs significatifs, sauf lorsqu'il s'agit de vues panoramiques.



Figure 61. Photos. Terrains vacants offrant des vues étroites, a) site 157 rue Queen, b) site 110 rue Bishop, c) site 176 rue Saint-Sacrement, source : André, 2008.



Figure 62. Photos. Terrains vacants offrant des vues larges, a) site 120 Bd. René-Lévesque, b) site 228 rue De Bleury, source : André, 2008.



Figure 63. Photo. Terrain vacant offrant une vue panoramique, site 141 canal Lachine, source : André, 2008.

5.1.6 / Synthèse des caractéristiques des terrains vacants au centre-ville de Montréal

Les terrains vacants occupent une place significative dans le tissu urbain du centre-ville, puisque près de 200 sites ont été inventoriés, représentant près de 10% de toutes les superficies confondues. La superficie des sites varie fortement, le plus petit site (144m²) est cent cinquante fois plus petit que le plus vaste (21 750m²).

Deux secteurs de la ville semblent plus touchés par le phénomène, il s'agit du Quartier des spectacles et de Griffintown. Le secteur historique de la ville n'est pas épargné non plus, s'il n'atteint pas la même ampleur que dans les secteurs précédemment cités.

Ces terrains, quasiment tous privés, se distinguent avant tout par l'utilisation temporaire à fins de stationnement, mais aussi par le manque d'intégration visuelle, majoritairement dû à un contrôle trop laxiste des réglementations en vigueur. Le terrain vacant correspond donc à un espace plutôt accessible en raison du traitement précaire de ses limites. Il ne comporte pas d'élément construit majeur, seul le cabanon est un élément que l'on aperçoit avec récurrence, ainsi que les panneaux publicitaires et autres graffitis. La présence de ces acteurs publicitaires confirme que ces sites sont fortement visibles et disposés sur des artères fortement fréquentées. D'autre part, on a remarqué certaines rues fortement confrontées au phénomène avec une dizaine de terrains vacants voir plus. Les sept artères les plus touchées cumulent près d'un tiers des terrains vacants du centre-ville de Montréal.

Au niveau des matériaux de surface utilisés, c'est l'asphalte qui domine, un revêtement la plupart du temps dans un état de délabrement avancé. La végétation que l'on retrouve sur ces sites est bien plus une végétation spontanée que planifiée. L'image du site reconquit par la végétation n'est pas une réalité quantitative, l'image qui s'impose est plutôt celle de la relique végétale.

Toutefois, cette absence d'élément végétal et construit permet d'offrir des vues qui mettent en valeur le contexte urbain comme on pourra le constater dans la partie suivante. En effet, la plupart des sites rendent visible des attributs significatifs.

5.2 / Évaluation du potentiel des terrains vacants à contribuer à la lisibilité urbaine

Ce volet de la recherche s'intéresse à la notion de lisibilité du paysage urbain. Il détaille les résultats obtenus par rapport aux hypothèses formulées qui supposent que les terrains vacants contribuent, dans une certaine mesure, à l'amélioration de la lisibilité du paysage urbain, et que, vraisemblablement, certains sont « *essentiels* »⁷³ à cette lisibilité.

Il faut rappeler la notion de lisibilité développée par Kevin Lynch (1976) se réfère, comme expliqué dans le chapitre III, à la compréhension des perceptions du milieu urbain par un ensemble de mécanismes à la fois mentaux, cognitifs, émotionnels et visuels. Cette étude s'est plus particulièrement intéressée aux éléments visuels singuliers qui constituent les formes du paysage urbain et plus précisément aux attributs significatifs du paysage du centre-ville de Montréal. Cette étude entend par attributs significatifs, tous éléments dans un tissu urbain prédominant par ses qualités intrinsèques reconnues (architecture, artistique, naturel, ...).

⁷³ « *essentiels* » : qui par les vues de qualités sur des attributs significatifs que le vide du terrain vacant offre, participe de façon complémentaire à la lisibilité du paysage urbain.

5.2.1 / Les terrains vacants, une fenêtre sur la ville, son paysage et ses attributs

Les résultats indiquent dans une proportion significative, qu'effectivement les terrains vacants jouent un rôle important au niveau de la lisibilité urbaine. S'ils apparaissent pour certains comme des éléments qui brouillent la clarté du cadre urbain, cette étude dévoile plutôt le contraire. Elle démontre que ce cadre urbain est mis en valeur, de façon complémentaire par les terrains vacants, dans plus des trois-quarts des cas. 147 sites vacants sur 190 étudiés contribuent à renforcer la lisibilité urbaine, par les vues qu'ils offrent de façon complémentaire ou « *essentielle* » sur un attribut significatif du paysage urbain. Ainsi, bon nombre de terrains vacants sont donc bien plus que des vides sans fonction, ils pourraient correspondre et se définir comme étant des « *fenêtres sur la ville et son paysage* ».

Les attributs significatifs mis en scène ne sont pas toujours présentés dans leur ensemble, ces vacuités offre la plupart du temps des visions tronquées sur l'élément, mais qui bien souvent sont toutefois assez significative de ce dernier. Seul, lorsque l'attribut significatif est cerné par des terrains vacants la distinction de l'élément dans son ensemble est possible (Figure. 64).

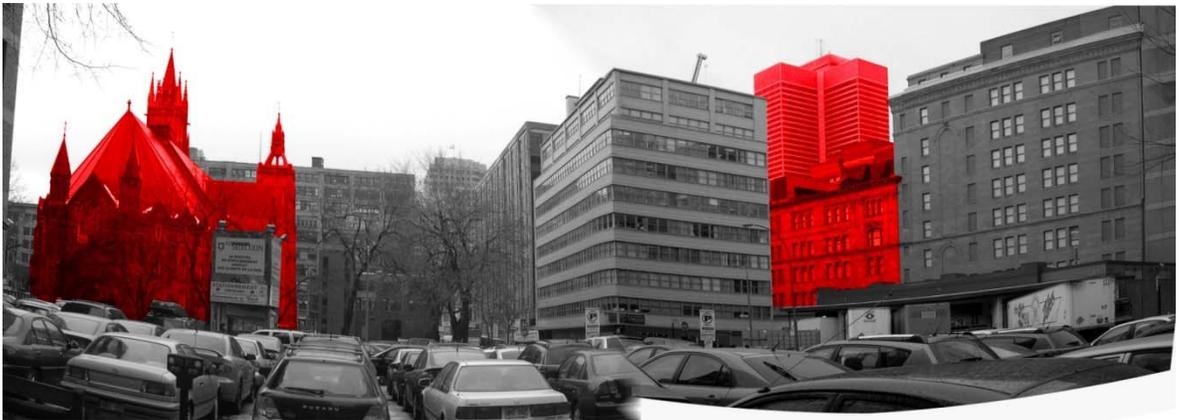


Figure 64., L'église Saint-James, perceptible dans son ensemble ; la Tour Ville-Marie, une vision significative partielle, site 215 Bd. De Maisonneuve, source : André, 2008

Les terrains vacants sont donc bel et bien impliqués dans la lisibilité urbaine, ce qui confirme l'hypothèse de base. Les figures suivantes illustrent graphiquement les résultats de cette étude visuelle sur la visibilité des attributs significatifs du paysage urbain grâce aux terrains vacants, selon une typologie propre. Une classification a été réalisée afin de présenter les différentes typologies de vues offertes par les terrains vacants sur les attributs significatifs observés.

5.2.1.1 / Points de repère

Nombreux sont les terrains vacants qui révèlent des attributs significatifs pouvant servir de points de repère pour s'orienter. Ce sont des éléments hauts et souvent visibles de loin comme de proche, ainsi que de plusieurs endroits dans la ville. La plupart du temps, il s'agit de bâtiments de type gratte-ciel, mais on remarque aussi des édifices plus anciens (Figures. 65 à 67).



Figure 65. Photos. a) Vue sur les bâtiments de la Place d'Armes, l'hôtel Intercontinental, maisons traditionnelles de la rue Anderson, sur le site 228 depuis le Bd. René-Lévesque ; b) vue sur l'édifice Alfred, les bâtiments de la Côte de la Place d'Armes, la basilique Notre-Dame sur le site 234 depuis la rue Saint-Urbain, source : André, 2008.

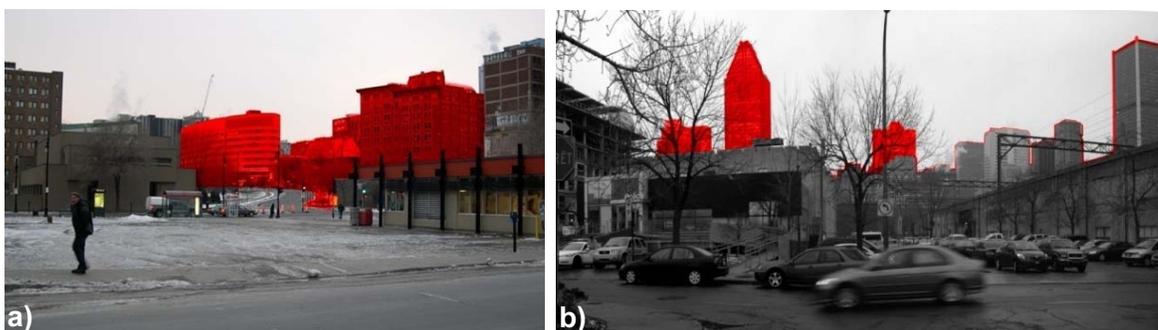


Figure 66. Photos. a) Vue sur le Pavillon Président Kennedy UQAM, église Saint-John, édifice Sleb, sur le site 270 depuis la rue Saint-Dominique ; b) vue le Mille de la Gauchetière et les gratte ciel du centre-ville, sur le site 160 depuis la rue William, source : André, 2008.



Figure 67. Photo. Vue sur la Tour de l'Horloge et sur le panorama du fleuve Saint-Laurent, sur le site 306 depuis la Rue Notre-Dame, source : André, 2008.

5.2.1.2 / Panoramas et lignes d'horizon

D'autres permettent d'observer d'un seul regard une vaste étendue du centre-ville. Ils offrent une vision panoramique sur un ensemble d'éléments urbains prédominants. Il s'agit souvent d'une vue sur le « skyline » du centre-ville (Figures. 68 à 70).

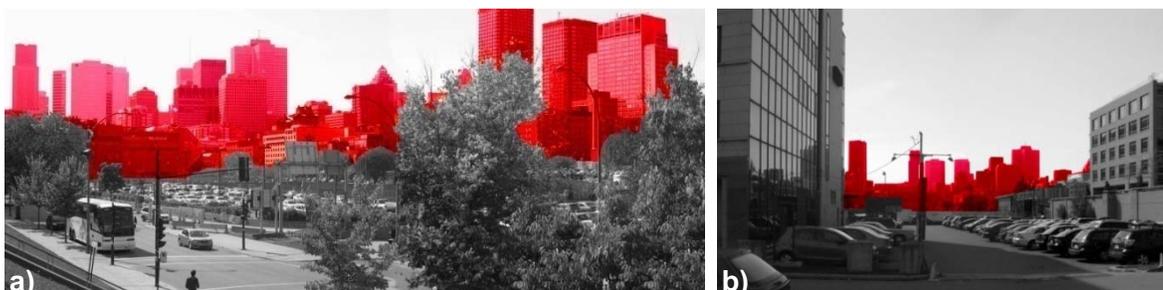


Figure 68. Photos. a) et b) Vues sur le panorama des édifices du centre-ville, sur les sites 231 et 248 (depuis le Champs de Mars et la Place Chénier) source : André, 2008.



Figure 69. Photo. Vue sur le panorama des édifices du centre-ville, sur le site 252 depuis la rue De Bullion, source : André, 2008.



Figure 70. Photo. Vue panoramique sur les édifices du centre-ville, sur le site 141 depuis la promenade nord du canal Lachine proche de la rue Du Séminaire, source : André, 2008.

5.2.1.3 / Vues en recul

Pour certains, leur qualité première est de pouvoir offrir un recul à l'observateur, afin qu'il puisse contempler un attribut significatif présent dans le contexte proche du site. En effet, dans bien des cas, l'emprise de la rue ne suffit pas pour disposer d'une telle vue d'ensemble. Cette caractéristique vaut à la fois pour les terrains vacants de type « dent creuse », comme pour les îlots complètement vacants (Figures. 71-72).



Figure 71. Photos. a) Vue sur l'édifice Chaussegros De Léry, b) vue sur la façade nord du Marché Bonsecours, depuis le site 245 sur la rue Saint-Paul, source : André, 2008.



Figure 72. Photos. a) Vue sur des maisons traditionnelles de la rue Bishop depuis le site 114 ; b) vue sur l'édifice Linton de la rue Sherbrooke depuis le site 101, source : André, 2008.

5.2.1.4 / Vues cadrées

Plusieurs de ces terrains vacants du centre ville de Montréal proposent des vues, souvent étroites, cadrées sur un attribut significatif. Bien souvent, les sites n'offrent pas une vision complète de ce ou ces derniers, mais ils en révèlent une partie (Figures. 73-74).



Figure 73. Photos. a) vue sur l'église du Gesù et le Complexe Desjardins sur le site 209 depuis la rue Phillips ; b) vue sur la Basilique Notre-Dame sur le site 182 depuis la rue Saint-Pierre ; c) vue sur la tour de la bijouterie H. Birks & Sons Office sur le site 208 depuis la rue University, source : André, 2008.



Figure 74. Photos. a) Vue sur la Cathédrale Marie Reine du Monde, l'édifice Sun Life et le Mille de la Gauchetière, sur le site 191 depuis la rue Saint-Jacques ; b) vue sur l'édifice le Windsor, l'édifice Sun Life et la Tour Ville-Marie, sur le site 123 depuis la rue De La Montagne, source : André, 2008.

5.2.1.5 / Vues sur un contexte architectural de qualité

Cette étude a aussi remarqué, des sites qui sont insérés dans un tissu où la qualité du cadre architectural, qui les joutent, est exceptionnelle ou de premier ordre. Ces sites permettent de révéler ce cadre avec suffisamment de recul, offrant alors une vue d'ensemble, et tout spécialement dans le secteur du Vieux-Montréal, où les rues sont étroites (Figures. 75 à 77).



Figure 75. Photos. Site 177, a) Vue sur les édifices de la Place d'Armes, bourse Montréal Stock Exchange, sur le site 177 au coin des rues Saint-Jean et De l'Hôpital ; b) vue sur la tour de la Banque royale, l'édifice Waddell, la rue Notre-Dame, sur le site 177 depuis la rue De l'Hôpital, source : André, 2008.



Figure 77. Photo. Vue sur l'ancienne gare Windsor et sur les tours du centre-ville, sur le site 192 depuis la rue Saint-Jacques, source : André, 2008.



Figure 76. Photo. Site 158, Vue sur un ancien complexe industriel rénové en habitation, sur le site 158 depuis la rue Young, source : André, 2008.

5.2.1.6 / Vues sur l'ensemble de l'attribut significatif

Il existe aussi des éléments significatifs qui sont cernés par un ou plusieurs terrains vacants. Ces vides de constructions contigus à l'attribut significatif permettent alors de le distinguer (Figures. 78 à 80).



Figure 78. Photo. Vue d'ensemble sur l'église Saint-James, et vue partielle sur l'édifice Labaie et la Tour Ville-Marie, sur le site 215 depuis le Bd. De Maisonneuve, source : André, 2008.



Figure 79. Photos. a) Vue sur une maison traditionnelle coloniale, sur le site 247 depuis la rue Saint-Louis ; b) vue sur l'église Saint-Sauveur, sur le site 249 depuis la rue De La Gauchetière, source André, 2008.

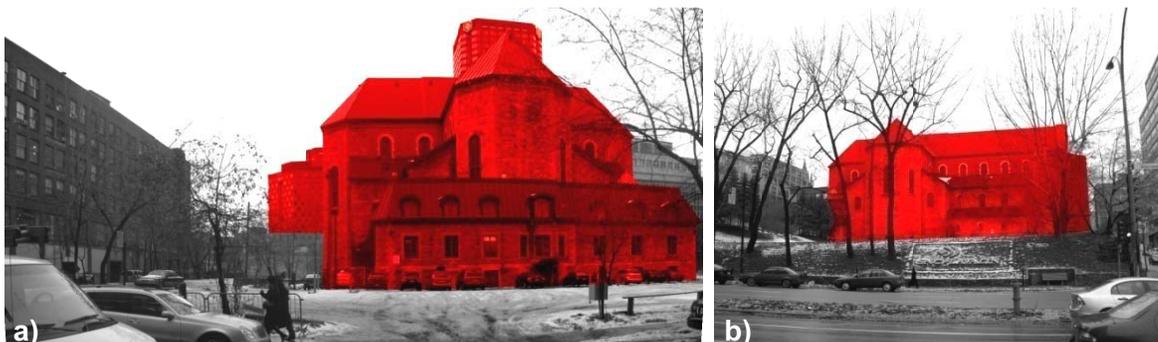


Figure 80. Photos. Site 210-226, a) Vues sur l'église du Gesù, sur le site 210 depuis la rue saint-Alexandre ; b) vue sur l'église du Gesù, sur le site 226 depuis le Bd. René-Lévesque, source : André, 2008.

5.2.1.7 / Vues sur des traces urbaines

Enfin, certains terrains vacants révèlent les traces d'un passé architectural, ou des éléments d'un mode de vie passé, telles que d'anciennes publicités murales (Figures. 81-82).

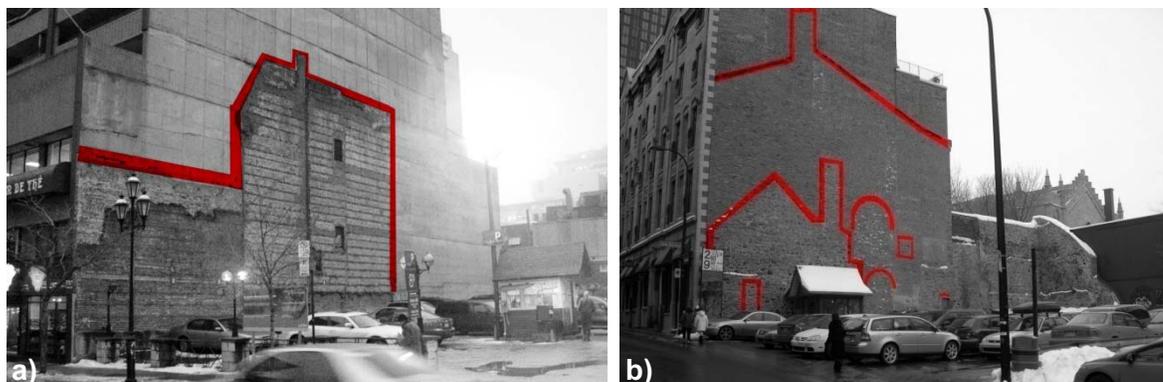


Figure 81. Photos. a) et b) Vues sur des traces architecturales de maisons anciennes, sur les Sites 105 et 173 depuis les rues De La Montagne et Saint-François-Xavier, source : André, 2008.



Figure 82. Photos. a) et b) Vues sur d'anciennes publicités peintes, sur les sites 243 et 403 depuis la rue Saint-Laurent, source : André, 2008.

5.2.2 / Type d'attributs significatifs mis en scène par les terrains vacants.

Les attributs significatifs décelés lors de cette analyse visuelle sont les attributs qui font référence aux formes des éléments physiques et non aux sens (voir chapitre III).

Tout le spectre des attributs significatifs visibles par les vues des terrains vacants est complet. Ainsi, les vues des terrains vacants permettent l'observation d'architectures patrimoniales, religieuses, institutionnelles, industrielles et de type gratte-ciel. Elles rendent également possible l'observation d'entités naturelles, comme le Mont-Royal et le fleuve Saint-Laurent. Elles offrent aussi des vues sur des espaces publics, ainsi que sur des réseaux viaires importants. Enfin, ces vues facilitent l'observation de grands panoramas, de fresques urbaines, d'affichages publicitaires d'une autre époque, et de traces urbaines.

L'énumération des attributs significatifs dont les terrains vacants renforcent la visibilité est disponible en annexe (A-7).

5.2.3 / La valeur paysagère des sites

Au sujet de leur potentiel à contribuer à la lisibilité urbaine, les résultats de l'analyse visuelle démontrent qu'un cinquième des terrains vacants (37 sites) sont essentiels à la préservation de cette lisibilité⁷⁵. Ils se répartissent de façon homogène sur le territoire du centre-ville, avec toutefois des concentrations importantes dans des secteurs en développement, tel dans les secteurs Griffitown, Quartier des spectacles et Quartier Santé-Savoir.

Cette étude a définie ces sites comme « *terrain vacant à valeur paysagère* », car ils participent de façon *exclusive*, à l'amélioration de la lisibilité urbaine, en accroissant la visibilité des attributs significatifs du paysage urbain montréalais. Chaque site « *essentiel* » est alors exclusivement responsable de la visibilité d'un ou plusieurs attributs significatifs du paysage urbain dans son contexte proche. Le potentiel visuel de ces sites est fort. On remarque qu'il y a une distribution plutôt homogène de ces sites sur le territoire du centre-ville. Les autres sites sont désignés comme « *terrains vacants sans valeur paysagère* », leur potentiel visuel attribué à ces derniers est faible ou moyen. (Figure. 83).

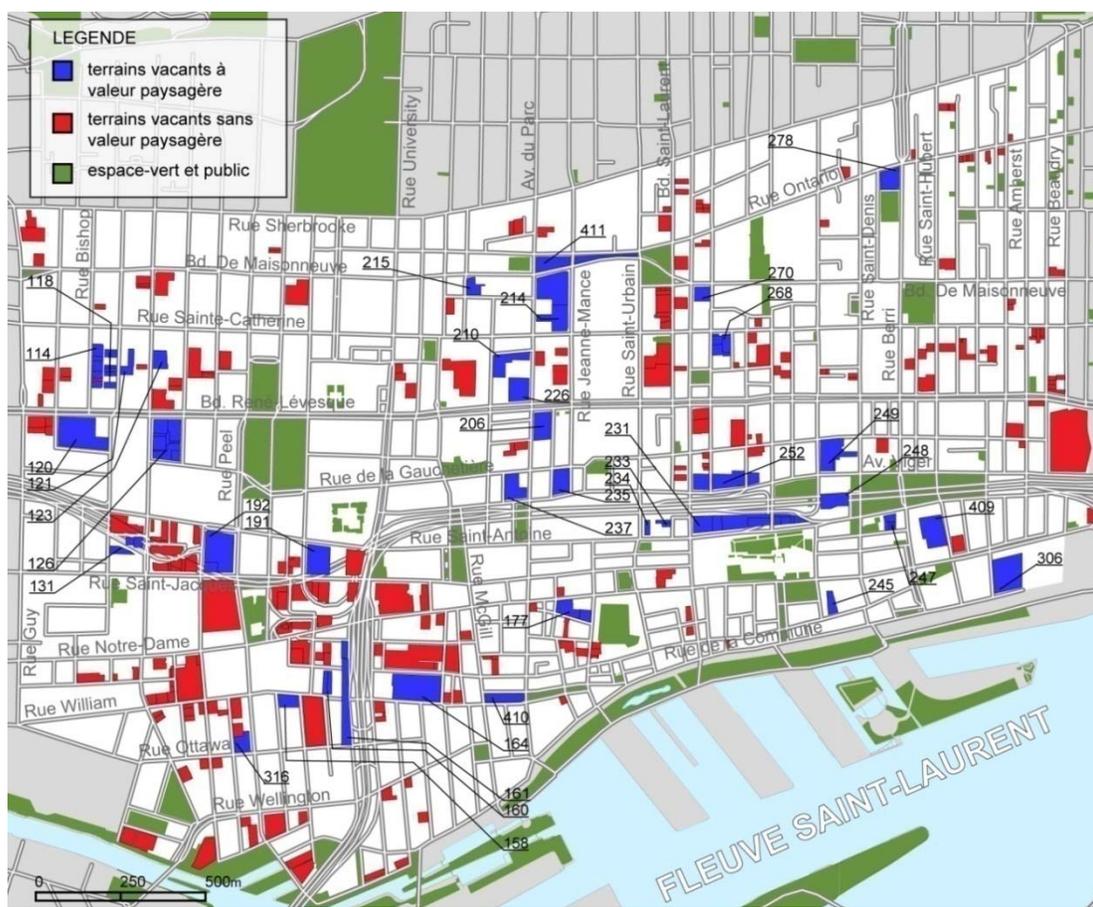


Figure 83. Plan. La valeur paysagère des terrains vacants du centre-ville de Montréal (André, 2008).

⁷⁵ Un tableau, des sites « *essentiel* » et les attributs qu'ils rendent visibles, est disponible en annexe (A-6).

Dans l'optique de faire la synthèse des résultats de l'étude visuelle, cette étude tient à énoncer un dénombrement récapitulatif sur les 190 terrains vacants observés jusqu'en décembre 2007 par cette recherche.

Si l'étude s'intéresse principalement aux sites contribuant à la lisibilité urbaine, elle a aussi permis d'identifier ceux pour lesquels cette relation n'existait pas. Les terrains vacants, ne présentant pas de d'attributs significatifs, sont au nombre de 43. Ces derniers devraient faire l'objet d'une autre approche de développement, soit promouvoir le développement par le cadre bâti ou par de l'espace public suivant les besoins du secteur. Des incitatifs pourraient contribuer à un développement plus rapide de ces sites.

Sur les 190 sites observés, 110 sites présentent des vues sur des attributs significatifs. Toutefois, ils sont répartis dans les catégories de potentiel visuel faible et moyen (cf. page précédente). Ces derniers contribuent tout de même à démontrer leur rôle structurant dans la lisibilité urbaine. Ils pourraient eux aussi faire l'objet d'une réhabilitation qui préconise une conservation partielle ou total du vide, en fonction de critère de planification urbaine autre que vis-à-vis de la lisibilité des attributs significatifs puisque les vues qu'ils proposent ne sont que complémentaires. Toutefois, dans la mesure où des besoins en espace libre seraient à planifier, ces sites devraient être favorisés.

Enfin, cette étude recommande de porter particulièrement attention à la planification de 37 terrains vacants à valeur paysagère, afin de prendre en considération le rôle qu'ils jouent vis à vis de la visibilité de certains attributs significatifs du paysage urbain du centre-ville de Montréal. Dans bien des cas, ces sites présentent des vues de grandes qualités sur la ville, qu'il convient de préserver.

Afin de rendre compte de l'aspect « essentiel » de la vue offerte, grâce au terrain vacant, face à la visibilité de l'attribut significatif, l'étude propose ci-après une simulation de constructions d'édifices sur certains de ces sites. Par ces simulations, l'étude va faire la preuve de la perte de lisibilité urbaine, lorsque la réhabilitation ne prend pas en compte ces ouvertures sur la ville et ses attributs (Figures. 84 à 91).

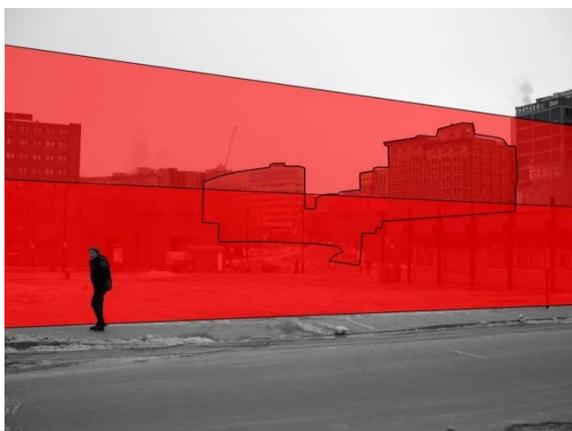


Figure 85. Photo montage. Simulation de la construction d'un édifice de deux étages, celui-ci ne permet plus la distinction du Pavillon Président Kennedy, de l'église Saint-John et de l'édifice Sleb, site 270 rue saint-Dominique, source : André, 2008.

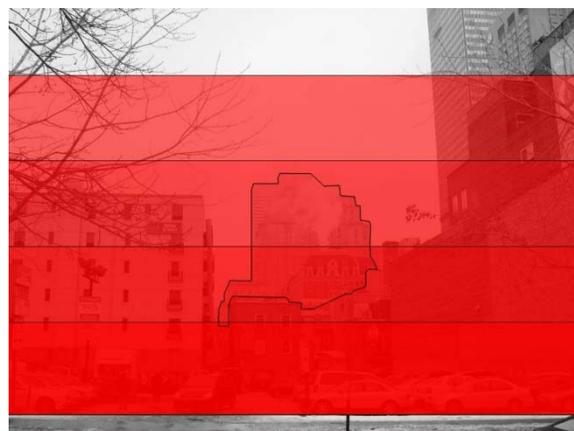


Figure 84. Photo montage. Simulation de la construction d'un édifice de quatre étages, celui-ci ne permet plus la distinction de l'édifice Le Windsor, de l'édifice Sun Life et de la Tour Ville-Marie, site 123 rue De La Montagne, source : André, 2008.



Figure 87. Photo montage. Simulation de la construction d'un édifice de quatre étages, celui-ci ne permet plus la distinction de la Cathédrale Marie Reine du Monde, de l'édifice Sun Life, site 191 rue Saint-Jacques, source : André, 2008.



Figure 86. Photo montage. Simulation de la construction d'un édifice de trois étages, celui-ci ne permet plus la distinction de l'église du Gésu, site 226 Bd. René-Lévesque, source : André, 2008.

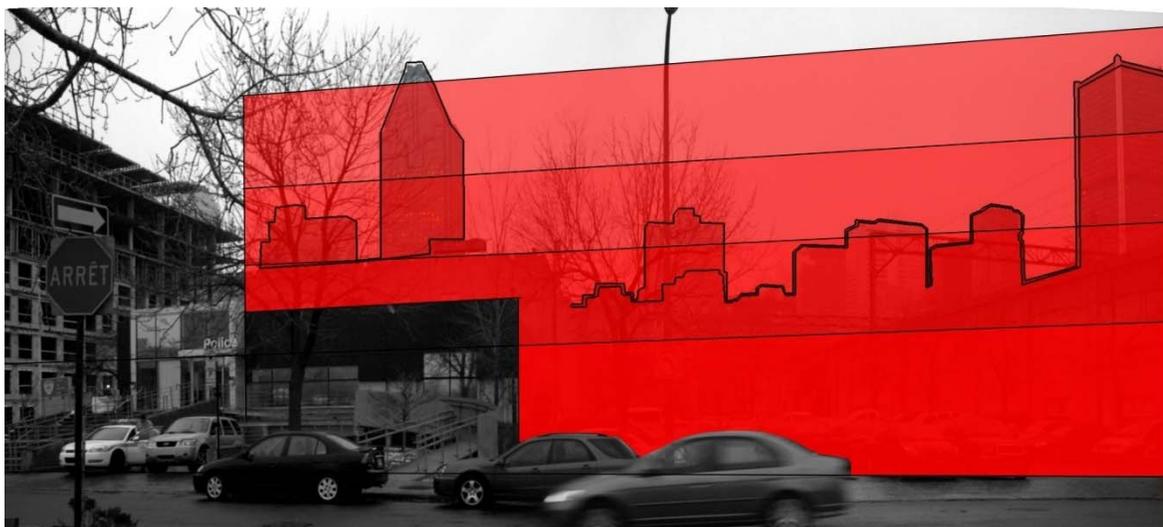


Figure 88. Photo montage. Simulation de la construction d'un édifice de quatre étages, celui-ci ne permet plus la distinction du panorama du centre-ville, site 160 rue William, source : André, 2008.



Figure 89. Photo montage. Simulation de la construction d'un édifice de quatre étages, celui-ci ne permet plus la distinction des bâtiments de la Place d'Armes, et des maisons traditionnelles de la rue Anderson, site 228 Bd. René-Lévesque, source : André, 2008.



Figure 90. Photo montage. Simulation de la construction d'un édifice de trois étages, celui-ci ne permet plus la distinction des bâtiments de la Place d'Armes, de l'édifice Montréal Stock Exchange et des bâtiments de la rue Notre-Dame, site 177 rue Saint-Jean, source : André, 2008.



Figure 91. Photo montage. Simulation de la construction d'un édifice de deux étages, celui-ci ne permet plus la distinction du panorama du centre-ville, site 248 Place Chénier, source : André, 2008.

Conclusion

La caractérisation du phénomène des terrains vacants a mis en évidence plusieurs traits dominants d'ordres fonciers, fonctionnels, physiques et visuels. Au niveau de la propriété et des usages, il s'avère que les terrains vacants sont pour la plupart des espaces privés servant principalement à des fins de stationnement. Ils présentent par conséquent, au niveau de l'aménagement dont ils font l'objet, peu d'éléments physiques. Ces derniers, qu'ils soient solides ou végétaux, sont bien souvent dans un état de délabrement avancé, et du fait d'un manque d'entretien ces éléments physiques n'assurent pas la fonction pour laquelle ils sont implantés (exemple du traitement de la limite et de la végétation). De plus, la précarité de ces éléments physiques renforce l'image d'un site abandonné des autorités municipales et négligé par ses propriétaires.

Concernant les caractéristiques visuelles, un regard attentif a été porté au rôle que ces espaces jouent dans la perception du paysage urbain à travers les attributs significatifs qu'ils rendent visibles. En effet, on a remarqué qu'ils sont dans une proportion importante des révélateurs de ce paysage puisqu'ils permettent la distinction complémentaire de nombreux attributs significatifs. De plus, l'étude des caractéristiques visuelles des terrains vacants a démontré que près d'un cinquième des terrains vacants sont exclusivement responsables de cette visibilité des attributs significatifs, le contexte adjacent ne pouvant en permettre la distinction sans la présence de ces vides.

Ces deux constats relatifs aux sujets des caractéristiques visuelles des terrains vacants répondent aux questions que cette recherche escomptait obtenir au sujet du rôle des terrains vacants dans la lisibilité urbaine. Une part des hypothèses, que cette étude a supposées, se sont vérifiées. Plus d'une trentaine de sites sont « essentiels » à la visibilité d'attributs significatifs, ils améliorent de ce fait la lisibilité du paysage du centre-ville dans son ensemble. En effet, leur présence est répartie sur tout le territoire du centre-ville, et ils améliorent la distinction d'une grande variété d'attributs significatifs comme on a pu le constater. Plusieurs de ces terrains vacants se situent dans des secteurs en reconversion ou en développement, tel Griffintown, le Quartier des spectacles, ou le Quartier Santé-Savoir. Ces sites devraient par conséquent faire l'objet d'une planification visant à conserver ce potentiel de lecture des éléments qui composent la ville et lui donnent son identité, sans pour autant impliquer la conservation systématique de l'ensemble du vide. La préservation d'une fenêtre de visibilité urbaine pouvant s'avérer suffisante pour le maintien de ce potentiel, comme le chapitre suivant le démontrera.

Chapitre VI : RECOMMANDATIONS POUR LE DEVELOPPEMENT DES TERRAINS VACANTS DITS « ESSENTIELS »

En guise de validation des résultats, le chapitre VI présente des scénarios de développement alternatif prenant en considération le rôle structurant et « essentiel » des terrains vacants face à la lisibilité du paysage urbain.

Ce chapitre illustre sous la forme de simulations, des scénarios de développement qui montrent l'applicabilité du principe de lisibilité à travers les terrains vacants. On y observera trois sites ou ensemble de sites et deux scénarios pour chacun.

6.1 / Approche valorisé et typologie des scénarios

Ces exemples servent de recommandations comme approche de développement urbain pour les vides qui, d'après cette étude, sont parties prenantes dans le concept de lisibilité urbaine.

D'ores et déjà, il faut rappeler que ces scénarios n'excluent pas la possibilité de bâtir sur ces sites. La construction avec des fenêtres de visibilité au sein du design de la forme de l'édifice peut s'avérer suffisante pour préserver le potentiel visuel du site sur les attributs significatifs qu'il met en valeur, tel que présenté notamment dans le premier des scénarios. Ce détail revêt une importance, car les intentions de cette étude ne sont pas de restreindre le développement immobilier, mais plutôt de l'encadrer sur ces sites *essentiels* à la lisibilité urbaine. Le principe de prise en compte de la lisibilité prend l'allure d'un critère de design, plus que de l'énoncé d'une nouvelle réglementation.

Ces simulations sont illustrées sous la forme « avant/après » sur des sites qui sont tous des « terrains vacants a valeur paysagère » et qui vont d'une échelle locale (cf. 6.2) à une plus étendue (cf. 6.3).

A l'échelle locale, les sites choisis sont un terrain vacant de type « dent creuse » dans le quartier du Musée (cf. 6.2.1), et un îlot quasiment vacant dans le Vieux-Montréal (cf. 6.2.2). Concernant la présentation d'un scénario à une échelle plus étendue, celui-ci traitera plusieurs sites vacants dans un même secteur d'intervention celui du Champs de Mars. Puisqu'il est fréquent de trouver de nombreux sites vacants dans un périmètre restreint, cette recherche trouve pertinente de traiter cette facette du phénomène à une échelle plus vaste présentant au sein d'un même scénario plusieurs sites.

6.2 / Scénarios à une échelle locale

Au travers des simulations de développement proposées pour l'aménagement d'un site unique, il sera possible d'observer deux types de développement, l'un par le cadre bâti, l'autre par l'implantation d'un espace public.

6.2.1 / Stratégie de développement par le cadre bâti

Site 123 / présentation et simulations

Dans ce scénario, il s'agit d'illustrer le développement d'un terrain vacant par la construction d'un édifice qui préserve la visibilité des attributs significatifs.

Le site choisi pour ce scénario est le numéro 123, il se situe dans le quartier du Musée. Il est implanté dans un îlot défini par le quadrilatère des rues Sainte-Catherine, De La Montagne et du Bd. René-Lévesque (Figure. 92).

C'est un terrain vacant de type « dent creuse », utilisé à des fins de stationnement commercial. Il permet la distinction en autre et principalement de la tour Ville-Marie, de l'édifice Sun Life et de l'édifice Le Windsor au premier plan (Figure. 93). Le site peut être construit sur l'ensemble de la parcelle, néanmoins, un vide, une fenêtre entre le premier étage et le quatrième permettrait de préserver la visibilité sur les attributs significatifs mentionné précédemment (Figure. 95). Dans un cas contraire, on assisterait à une diminution de la lisibilité urbaine dans ce secteur (Figure. 94).



Figure 92. Plan. Localisation du site 123, source : Ville de Montréal - André, 2008.



Figure 93. Photo. Site 123, présentation des attributs significatifs, source : André, 2008.

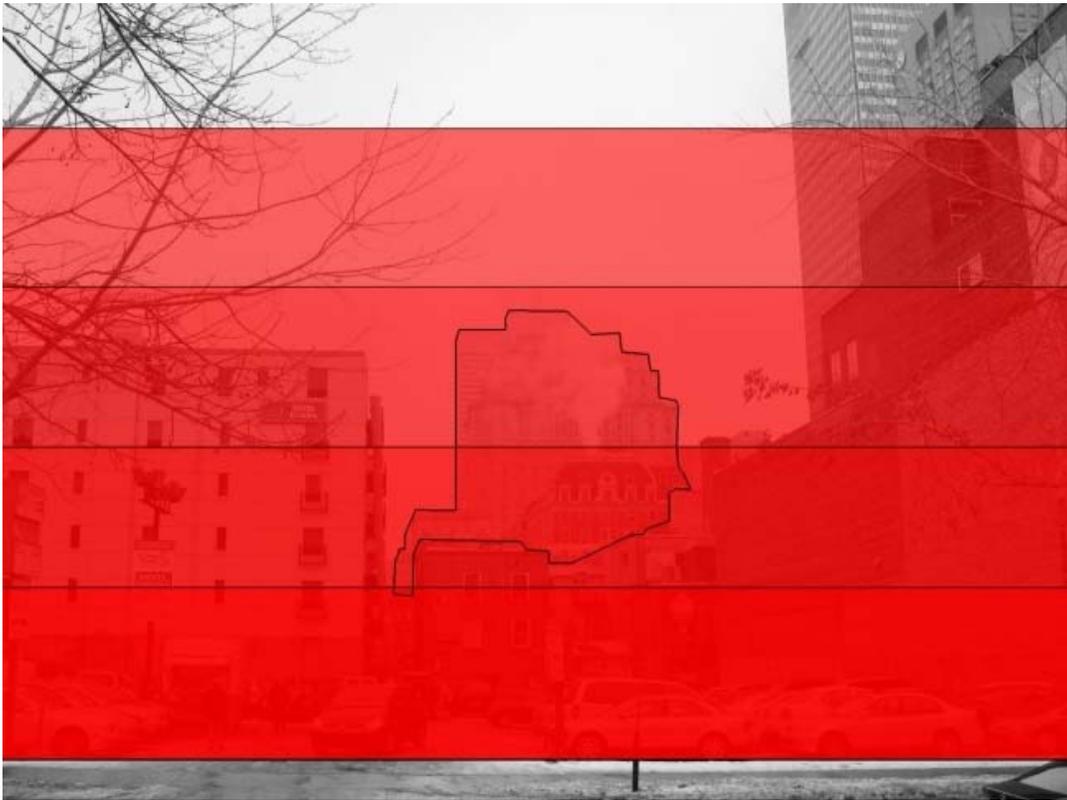


Figure 94. Photo montage. Simulation bâti sans prise en compte du principe de lisibilité, site 123, source : André, 2008.



Figure 95. Photo montage. Simulation bâti avec prise en compte du principe de lisibilité, site123, source : André, 2008.

6.2.2 / Stratégie de développement par l'implantation d'un espace public

Site 177 / présentation et situation

Ce scénario illustre la réhabilitation d'un terrain vacant par l'implantation d'un espace public. Le site sur lequel prend forme cette simulation est le numéro 177, situé dans le vieux Montréal. Il est délimité par les rues Notre-Dame, De l'Hôpital, Saint-Jean et Saint-François Xavier (Figure. 96). Il correspond à un terrain vacant de type « dent creuse », dont près des deux tiers sont vide de construction. Il est également, comme le site précédent, utilisé comme stationnement.

Ce site est un bon exemple pour ce type de réalisation, car il présente un contexte bâti d'architecture de premier ordre. On peut apercevoir de plein pied l'édifice Waddell (1884), le magasin-entrepôt Charles-Wilson (1866), l'ancienne bourse Montréal Stock Exchange (1904). De plus en second plan, on distingue les édifices de la Place d'Armes et la tour de la Banque Royale (Figure. 97).

La simulation montre tout d'abord comment un développement par le cadre bâti serait néfaste à la visibilité de tous ces attributs par deux points de vue (Figures. 98 à 100). Par la suite, les figures illustrent le développement fictif d'une place publique (Figures. 101 à 103).



Figure 96. Plan. Localisation du site 177, source : Ville de Montréal, 2005 - André, 2008.



Figure 97. Photos. a) Vue sur les édifices de la Place d'Armes, bourse Montréal Stock Exchange ; b) vue sur la tour de la Banque royale, l'édifice Waddell, source : André, 2008.

Site 177 / Réhabilitation par le développement bâti

Figure 98. Photo montage. Vue sur l'édifice, angle rue Saint-Jean et De l'Hôpital, source : André, 2008.



Figure 99. Photo montage. Vue sur l'édifice, rue De l'Hôpital vers la rue Saint-Jean, source : André, 2008.



Figure 100. Photo montage. Vue sur l'édifice, angle rue Saint-Jean et Notre-Dame, source : André, 2008.

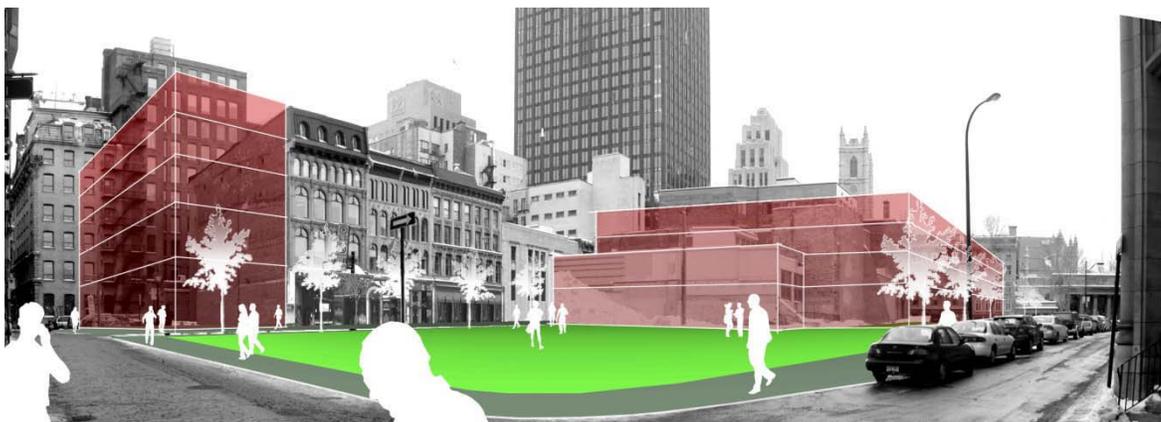
Site 177 / Réhabilitation par l'espace public, Place Waddell

Figure 101. Photo montage. Vue sur l'espace public, angle rue Saint-Jean et De l'Hôpital, source : André, 2008.



Figure 102. Photo montage. Vue sur l'espace public, rue De l'Hôpital vers la rue Saint-Jean, source : André, 2008.



Figure 103. Photo montage. Vue sur l'espace public, angle rue Saint-Jean et Notre-Dame, source : André, 2008.

6.3 / Scénario à une échelle étendue

6.3.1 / Le type de scénario, le secteur d'intervention et ses attributs significatifs

Il s'agit dans ce scénario de proposer à travers cette simulation, l'applicabilité du critère de prise compte du concept de lisibilité pour la réhabilitation d'un collectif de terrains vacants. Ce type de scénarios sert avant tout à donner un aperçu d'aménagement d'ensemble à la municipalité, afin qu'elle puisse lui servir à énoncer les lignes directrices pour le développement de cet ensemble de sites. Cette planification présente une vision sommaire indiquant les bâtiments et leur volume, ainsi que les espaces ouverts.

Ce secteur fait l'objet de forte pression de développement, il est pressenti pour être le lieu du nouveau Centre Hospitalier de l'Université de Montréal (CHUM.). La première simulation s'inspirera de l'implantation architecturale de ce projet. Tandis que la seconde, se concentrera à proposer une intervention qui maintient et préserve le plus que possible la lisibilité urbaine qu'offrent ces anciens terrains vacants.

Le contexte du site est multiple, on retrouve le Vieux-Montréal au sud, le Quartier Chinois au nord, le Quartier International à l'ouest et la Cité des Ondes à l'est. Le secteur d'intervention est défini par le quadrilatère des rues Saint-Laurent, Saint-Denis, Viger et Saint-Antoine. La plupart des terrains se situe en pourtour de l'autoroute souterraine Ville-Marie. Leurs numéros sont disponibles dans le plan de localisation ci-dessous (Figure. 104).

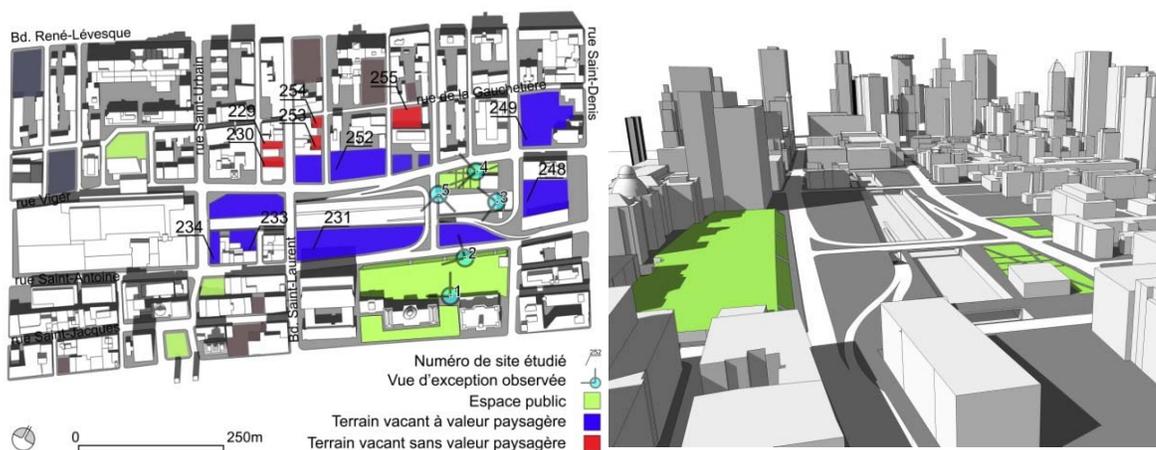


Figure 104. Plan-vue aérienne. Localisation de la simulation de planification à grande échelle, source : Ville de Montréal, 2005 - André, 2008.

Ce secteur à la particularité d'offrir actuellement des vues panoramiques sur les édifices du centre-ville et du Vieux-Montréal de très grandes qualités. Ce sont des points de vue que l'on peut qualifier d'extraordinaire. On y aperçoit un paysage urbain fortement construit, composé d'édifices de multiples époques et dont la silhouette générale exprime la relation du centre-ville avec le Fleuve et la Montagne. Une description partielle de ces éléments est proposée dans les photographies ci-dessous (Figure. 105).

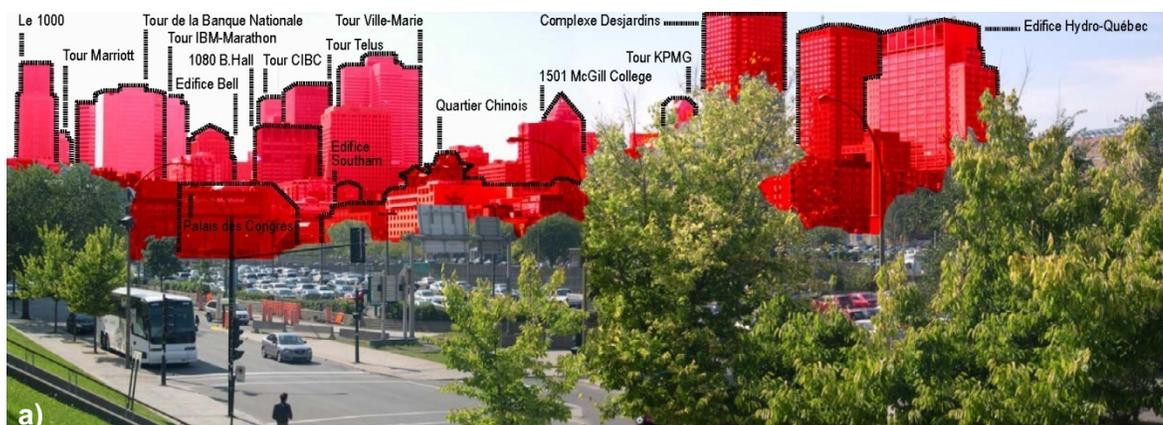


Figure 105. Photos. Description des attributs significatifs, a) vue du Champs de Mars sur le site 231, b) vue de la rue De Bullion sur le site 252, c) vue sur le site 231 de la rue de l'Hôtel de Ville, source : André, 2008.

6.3.2 / Scénario sans prise en compte du principe de lisibilité urbaine

Le scénario actuel pour ce secteur proposé par le CHUM 2010 comprend deux ensembles de développement : les installations du CHUM, illustré en bleu foncé dans le plan de la figure.106, et les installations du Quartier Santé Savoir présentées en bleu vert dans la même figure. C'est précisément ces développements bâtis du Quartier Santé Savoir qui intéresse cette étude, car ils sont situés sur les terrains vacants qui sont l'objet de ce scénario. Les documentations publiques disponibles à l'égard de ce futur développement urbain (CHUM 2010, 2004a, 2004b) (Figure. 106) ont permis à cette étude d'évaluer son impact visuel sur les vues et attributs significatifs qui ont été détaillés précédemment (cf. 6.2.1).

Cette évaluation a été rendu possible grâce à la réalisation d'un modèle informatique tridimensionnelle dans lequel les grandes lignes de ce projet ont été intégrées. Une série de points de vue a été sélectionnée, en fonction de leur potentiel à offrir des vues d'exception (Figures. 104-105). Cette étude a évalué cinq vues : la vue de la Place Vauquelin, la celle du Champs de Mars, la vue intérieure au développement, et deux vues du jardin de station de métro Champs de Mars (Figures. 105-107). Ces vues et l'impact d'un tel projet sur la lisibilité sont présentés dans les pages suivantes (Figures. 108 à 122).



Figure 106. Plan-axonométrie. Concept d'aménagement du Quartier Santé-Savoir, source : CHUM_2010, 2004a.

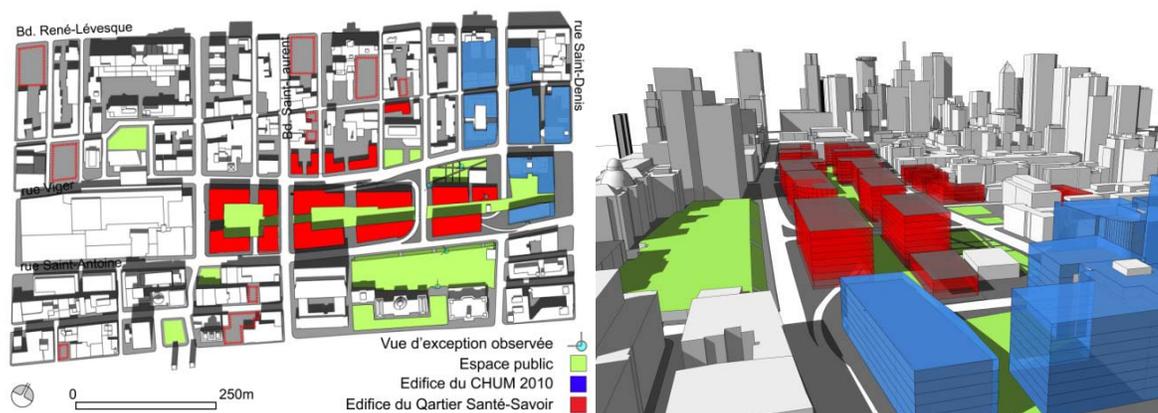


Figure 107. Plan-vue aérienne. Aménagement sans prise en compte du concept de lisibilité, source : Ville de Montréal, 2005 - CHUM_2010, 2004a - André, 2008.

6.3.2.1 / Vue de la Place Vauquelin



Figure 108. Photo. La vue de la Place Vauquelin sur les édifices du centre-ville et le Mont-Royal, source : André, 2008.

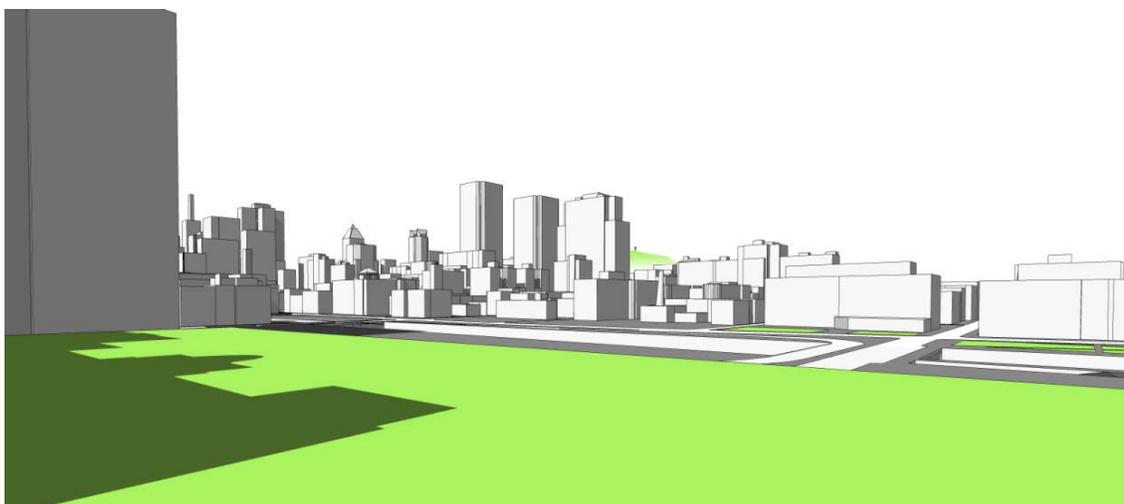


Figure 109. Modélisation. La vue modélisée de la Place Vauquelin, source : André, 2008.

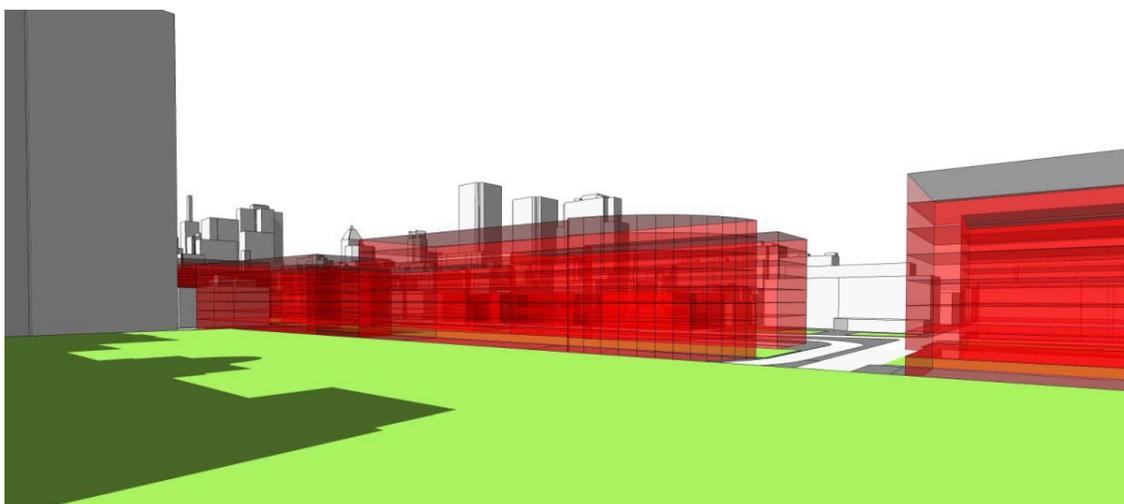


Figure 110. Modélisation. Scénario sans prise en compte du concept de lisibilité, source : André, 2008.

6.3.2.2 / *Vue du Champs de Mars*



Figure 111. Photo. La vue du Champs de Mars sur les édifices du centre-ville, source : André, 2008.

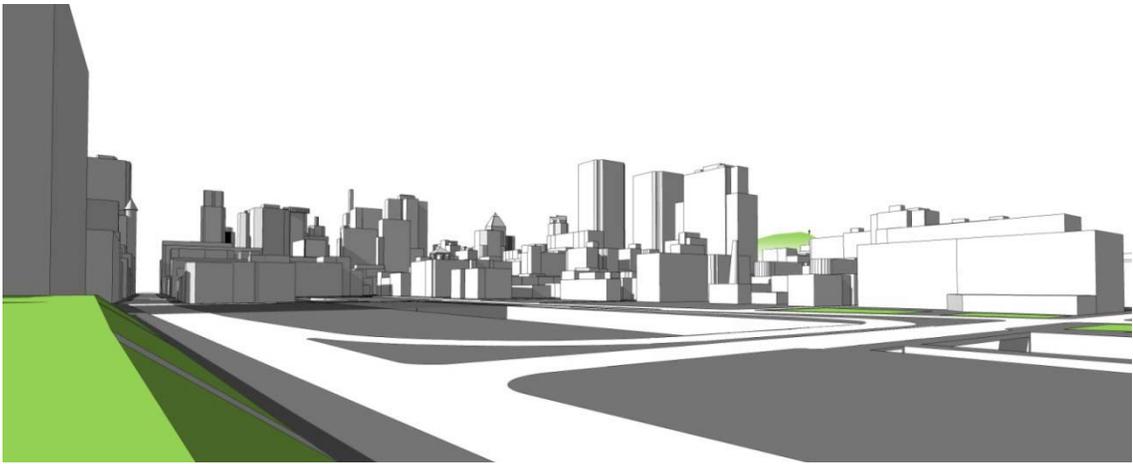


Figure 112. Modélisation. La vue modélisée du Champs de Mars, source : André, 2008.

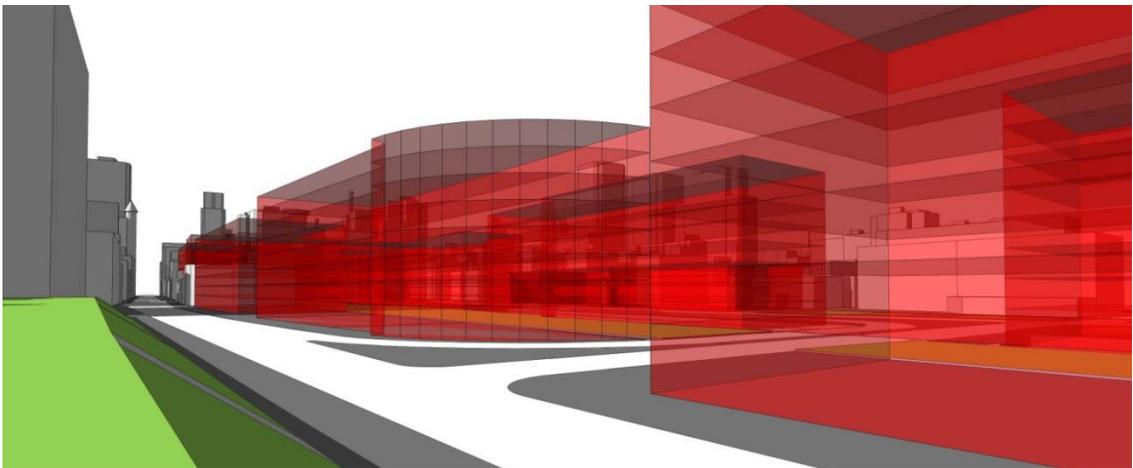


Figure 113. Modélisation. Scénario sans prise en compte du concept de lisibilité, rue Saint-Antoine et Hôtel de Ville , source : André, 2008.

6.3.2.3 / *Vue intérieure au développement*



Figure 114. Photo. Vue par-dessus l'autoroute Ville-Marie sur les édifices du centre-ville, source : André, 2008.

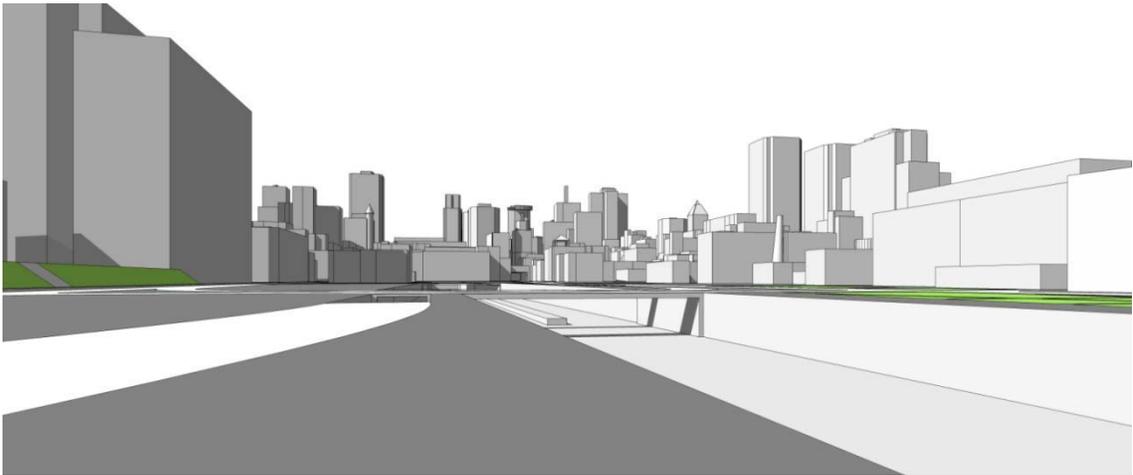


Figure 115. Modélisation. La vue modélisée de l'intérieur du scénario, source : André, 2008.

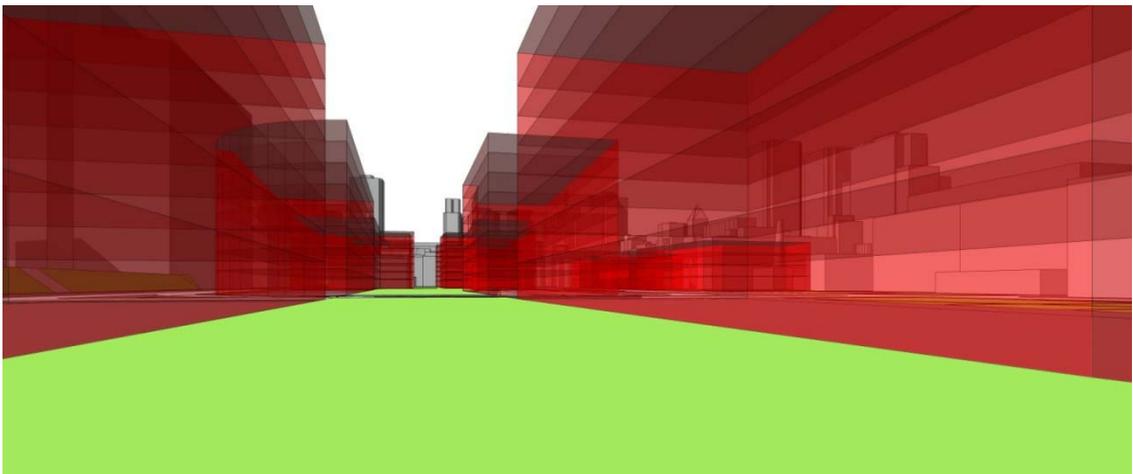


Figure 116. Modélisation. Vue intérieure du scénario sans prise en compte du concept de lisibilité, source : André, 2008.

6.3.2.4 / Vues du jardin de station de métro Champs de Mars

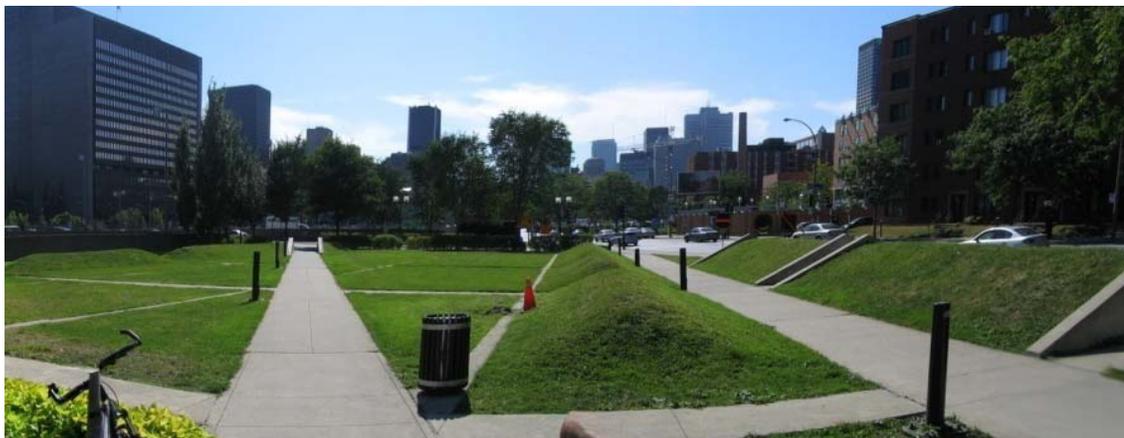


Figure 117. Photo. Vue du métro Champs de Mars sur les édifices du centre-ville, source : André, 2008.

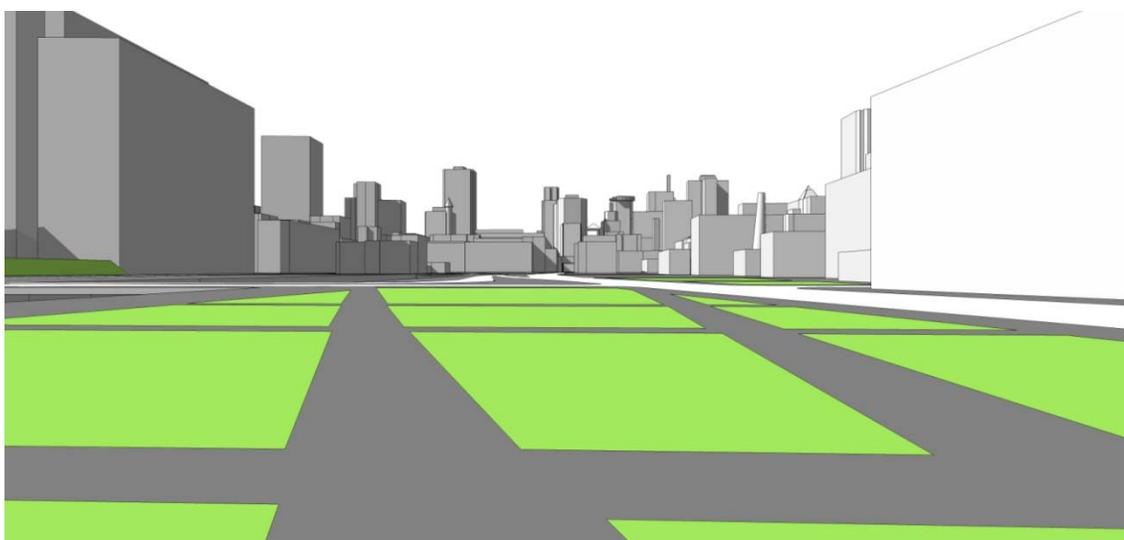


Figure 118. Modélisation. La vue modélisée du métro Champs de Mars, source : André, 2008.

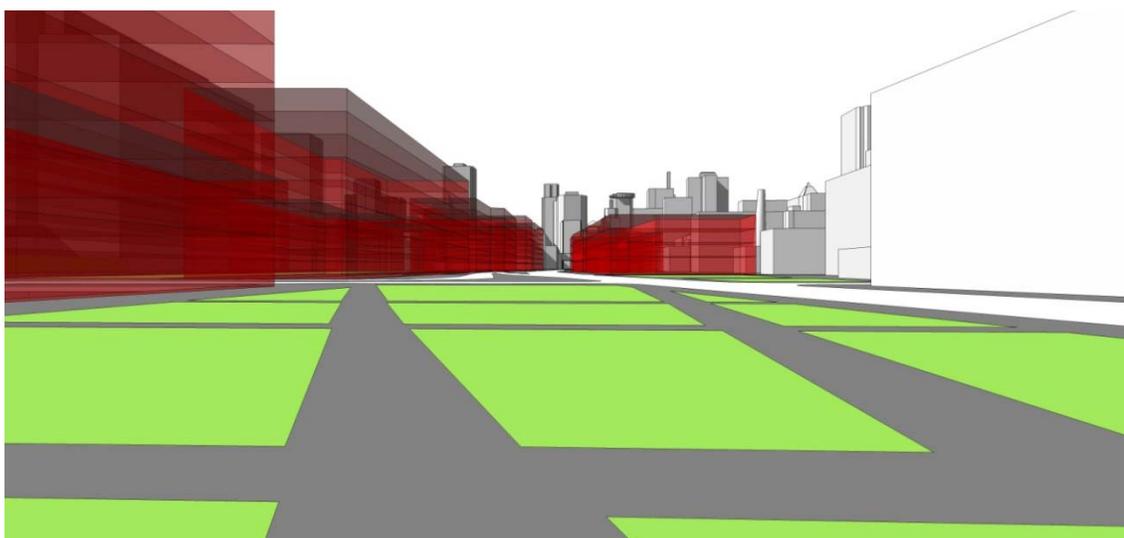


Figure 119. Modélisation. Scénario sans prise en compte du concept de lisibilité, rue Viger, source : André, 2008.



Figure 120. Photo. Vue de la rue Hôtel de Ville sur les édifices du Vieux-Montréal, source : André, 2008.

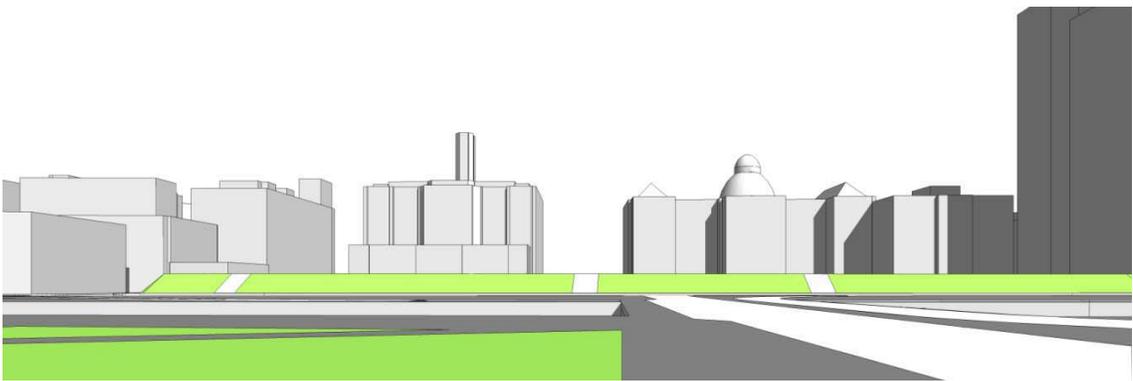


Figure 121. Modélisation. La vue modélisée de la rue Hôtel de Ville, source : André, 2008.

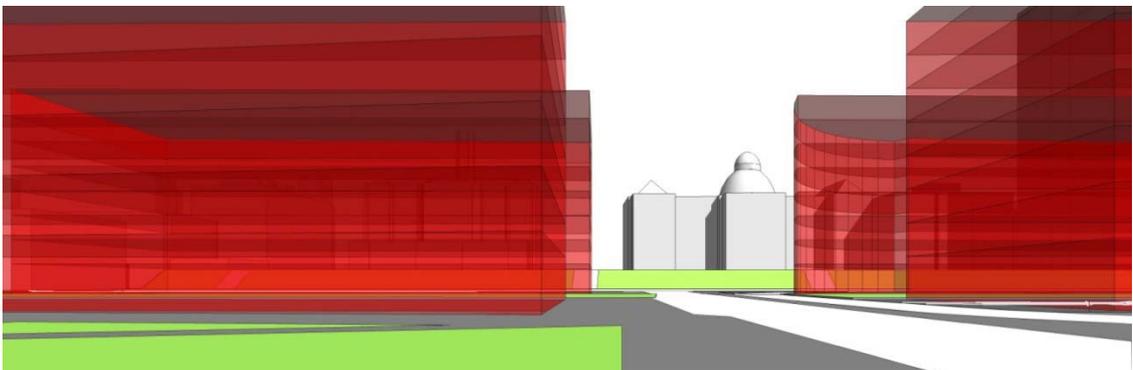


Figure 122. Modélisation. Scénario sans prise en compte du concept de lisibilité, rue Hôtel de Ville, source : André, 2008.

Toutes ces vues permettent de mettre en évidence la perte de lisibilité avec la réalisation d'un tel projet.

6.3.3 / Planification mixte avec prise en compte du principe de lisibilité urbaine

Ce scénario présente un aménagement qui conserve les vues de qualité sur le paysage urbain exposé dans le scénario précédemment. Il propose une implantation au sol légèrement différente et une répartition adéquat de la densité du cadre bâti afin de conserver ces vues (Figures. 123-124). Les installations du CHUM, en bleu, n'ont pas été modifiées dans ce scénario puisqu'elles n'affectent pas la lisibilité urbaine, mis à part dans le cas de l'église Saint-Sauveur. On constate du reste que ce secteur fait l'objet d'une densification bâti avec l'implantation de bâtiments en hauteur puisque ceux-ci également ne nuise pas à la lisibilité urbaine. Hormis cette densification, le cadre bâti a plutôt fait l'objet d'une réduction de ses hauteurs afin que puisse être préservé les vues de qualité sur les attributs significatifs de ce secteur (Figure. 124).

Les figures des pages suivantes présentent l'impact positif de ce projet d'aménagement avec prise en compte du critère de lisibilité, sur la lisibilité de la ville et de son paysage (Figures. 125 à 139).

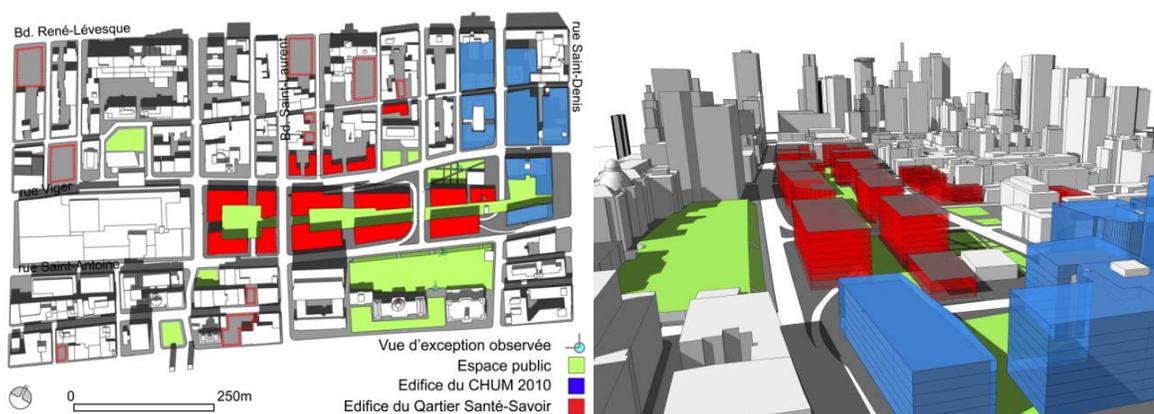


Figure 123. Plan-view aérienne. Aménagement sans prise en compte du concept de lisibilité, source : Ville de Montréal, 2005 - CHUM_2010, 2004a - André, 2008.

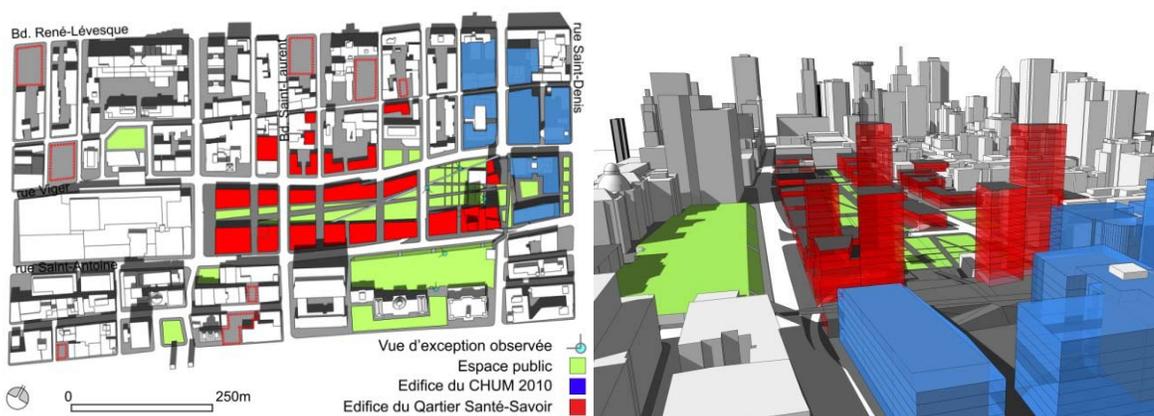


Figure 124. Plan-view aérienne. Aménagement avec prise en compte du concept de lisibilité, source : Ville de Montréal, 2005 - André, 2008.

6.3.3.1 / Vue de la Place Vauquelin



Figure 125. Photo. La vue de la Place Vauquelin sur les édifices du centre-ville et le Mont-Royal, source : André, 2008.

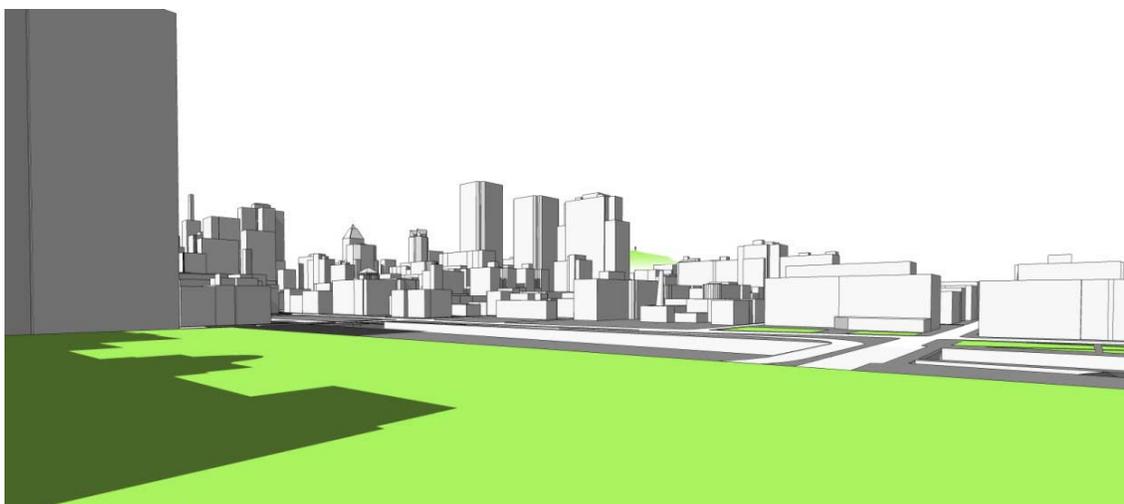


Figure 126. Modélisation. La vue modélisée de la Place Vauquelin, source : André, 2008.

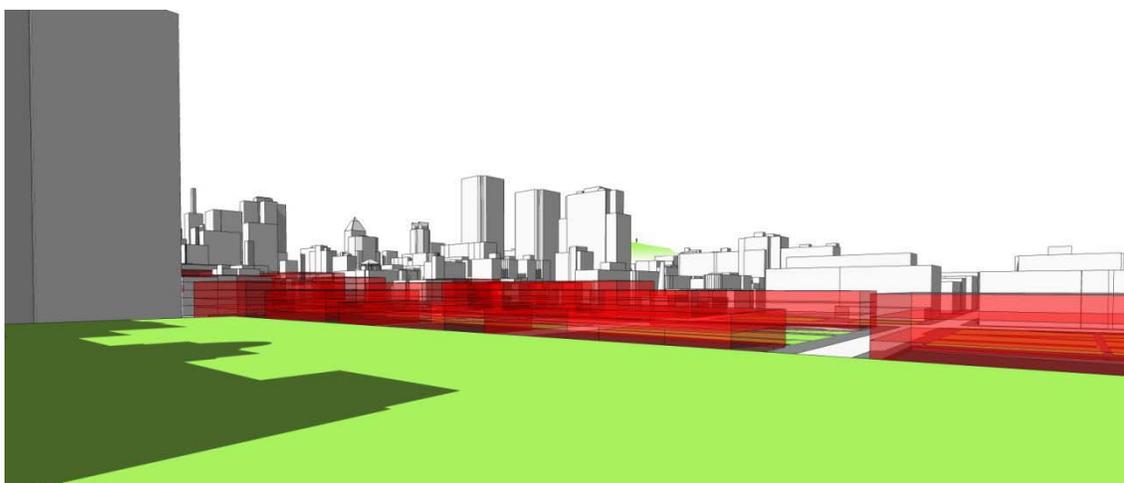


Figure 127. Modélisation. Scénario avec prise en compte du concept de lisibilité, source : André, 2008.

6.3.3.2 / *Vue du Champs de Mars*



Figure 128. Photo. La vue du Champs de Mars sur les édifices du centre-ville, source : André, 2008.

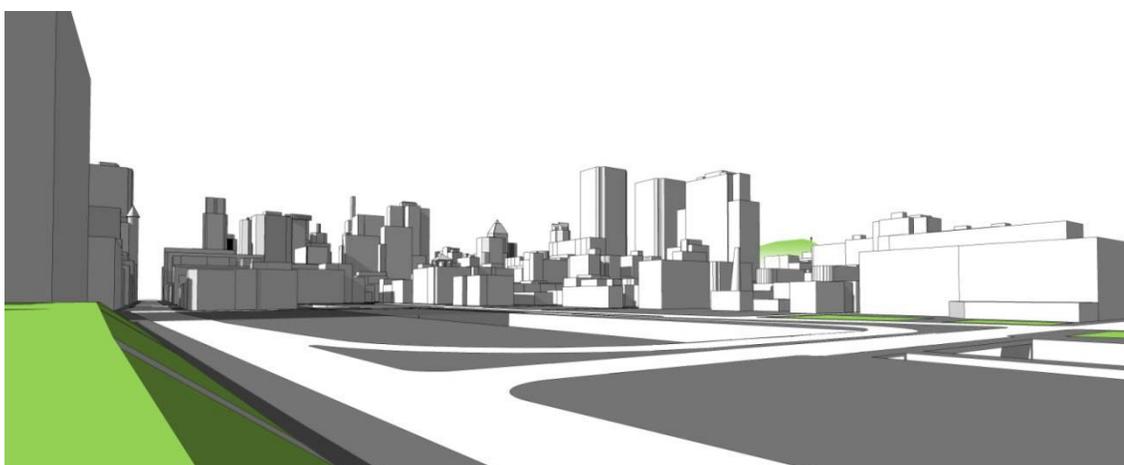


Figure 129. Modélisation. La vue modélisée du Champs de Mars, source : André, 2008.

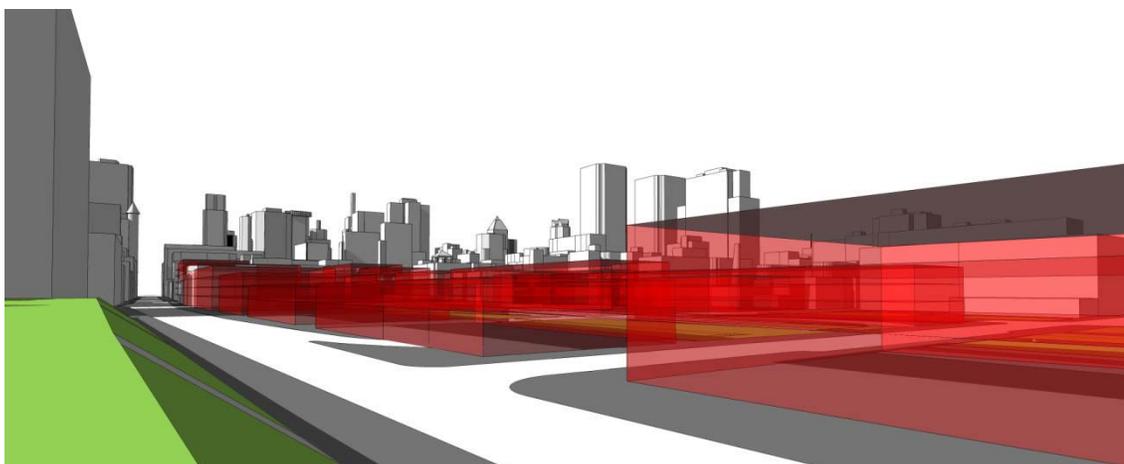


Figure 130. Modélisation. Scénario avec prise en compte du concept de lisibilité, rue Saint-Antoine et Hôtel de Ville, source : André, 2008.

6.3.3.3 / *Vue intérieure au développement*



Figure 131. Photo. Vue par-dessus l'autoroute Ville-Marie sur les édifices du centre-ville, source : André, 2008.

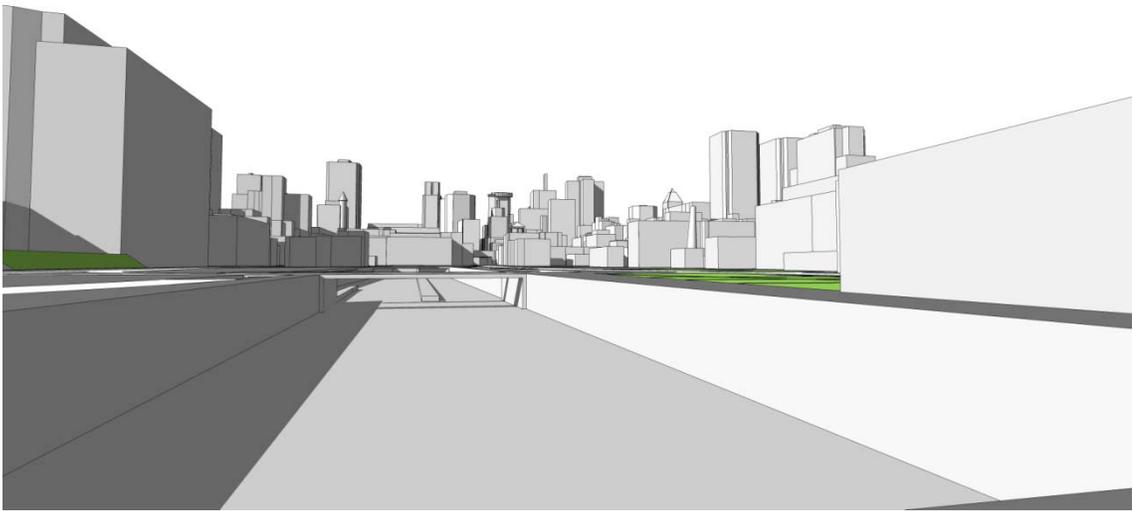


Figure 132. Modélisation. La vue modélisée de l'intérieur du scénario, source : André, 2008.

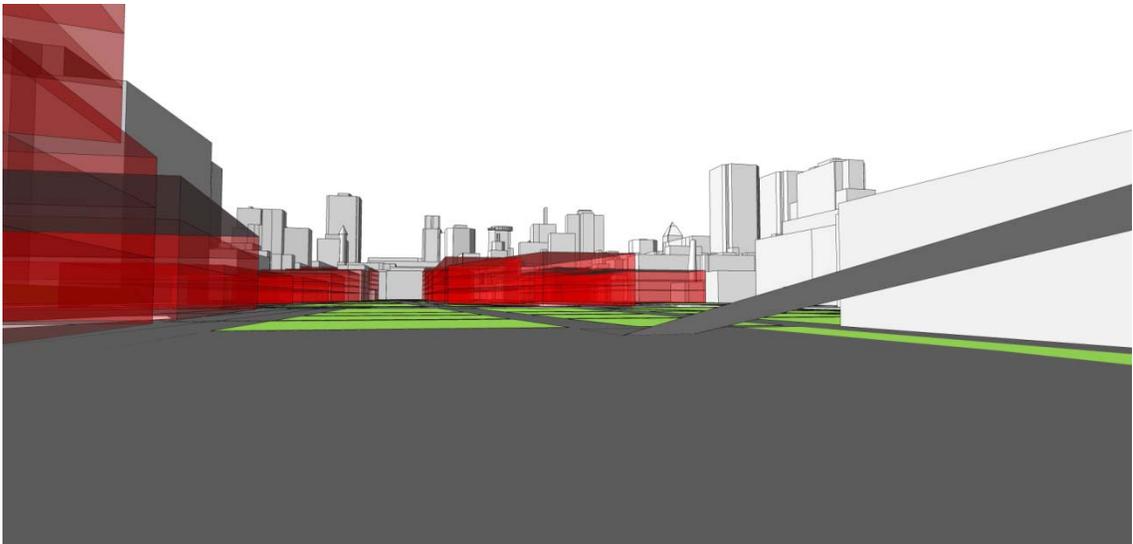


Figure 133. Modélisation. Vue intérieure du scénario avec prise en compte du concept de lisibilité, source : André, 2008.

6.3.3.4 / Vues du jardin de station de métro Champs de Mars

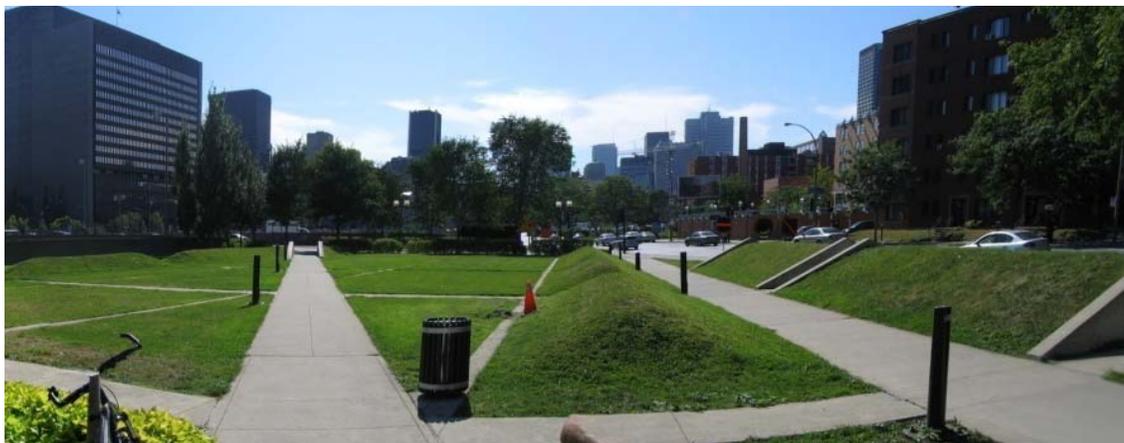


Figure 134. Photo. Vue du métro Champs de Mars sur les édifices du centre-ville, source : André, 2008.

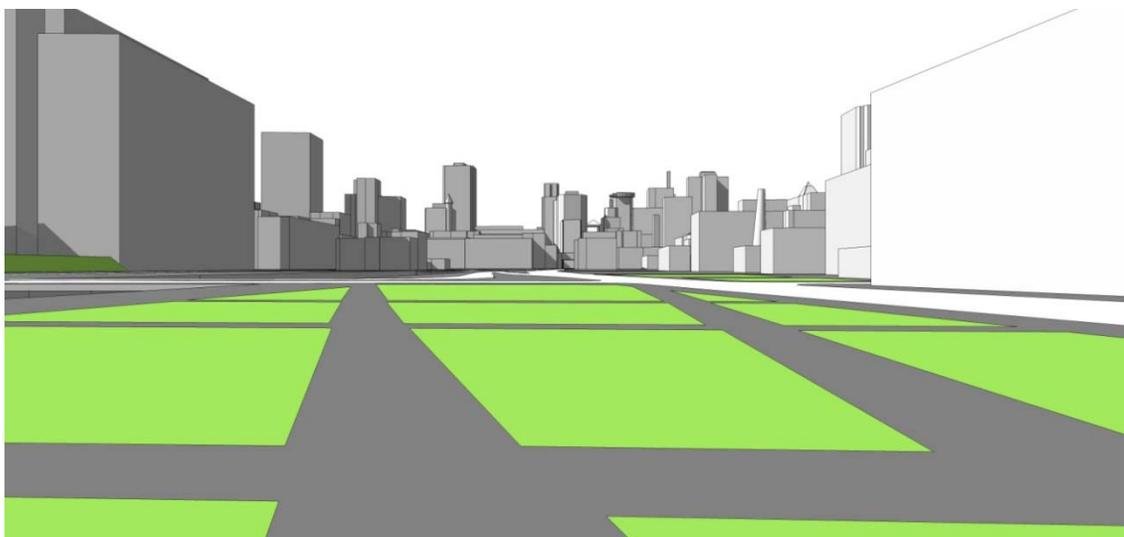


Figure 135. Modélisation. La vue modélisée du métro Champs de Mars, source : André, 2008.

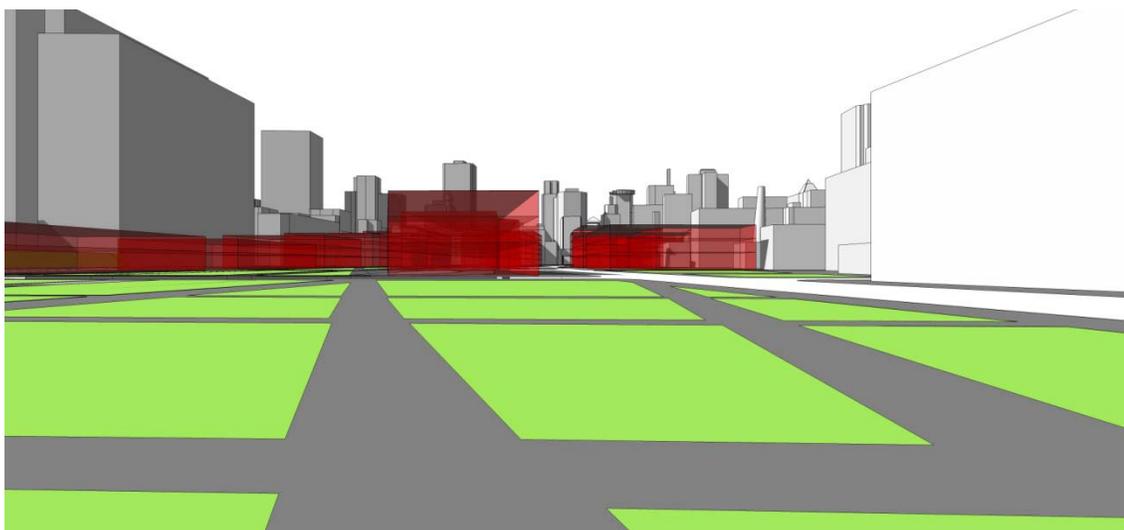


Figure 136. Modélisation. Scénario avec prise en compte du concept de lisibilité, rue Viger, source : André, 2008.



Figure 137. Photo. Vue de la rue Hôtel de Ville sur les édifices du Vieux-Montréal, source : André, 2008.

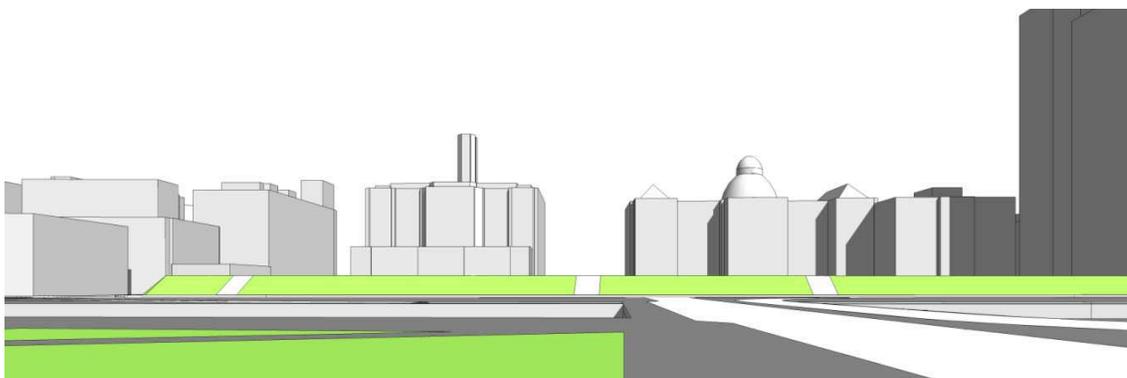


Figure 138. Modélisation. La vue modélisée de la rue Hôtel de Ville, source : André, 2008.

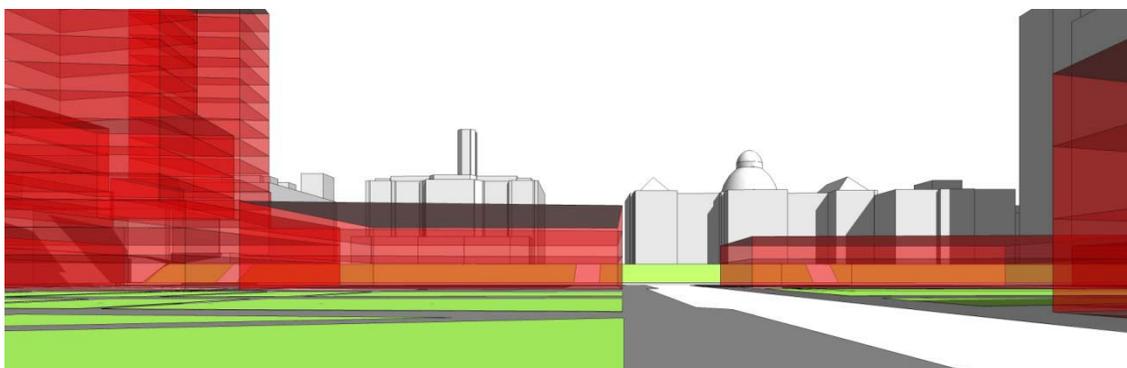


Figure 139. Modélisation. Scénario avec prise en compte du concept de lisibilité, rue Hôtel de Ville, source : André, 2008.

Conclusion

L'analyse visuelle, que mettent de l'avant cette recherche et ces scénarios, est une étude essentielle en ce qui concerne le développement futur de ces sites. On a pu constater à quel point elle pouvait s'avérer utile pour une implantation architecturale plus intégrée, moins imposante, et plus harmonieuse vis-à-vis de la lisibilité urbaine.

Ces scénarios permettent de visualiser d'une part l'impact d'une construction nouvelle par rapport à la lisibilité du paysage urbain, mais également d'apprécier les alternatives possibles quant à la préservation des vues significatives qu'offrent ces vides urbains. L'utilisation d'un critère de design qui prend en compte le principe de lisibilité à travers les terrains vacants s'avère efficace et nécessaire pour le maintien de cette lisibilité (cf. 6.2.1 / 6.2.2 / 6.3.3). Les différents scénarios développés dans ce chapitre démontrent l'importance de certains terrains vacants par rapport à la lisibilité du paysage urbain. On a remarqué que la préservation totale du vide n'était pas toujours obligatoire pour conserver le potentiel qu'ils offrent vis à vis de la lisibilité. Le premier scénario en est un bon exemple (cf. 6.2.1).

Nombreux sont les sites vacants « essentiel » à la lisibilité urbaine situés dans des secteurs qui font actuellement l'objet de projet de développement, tel le scénario du CHUM présenté précédemment. Il est donc particulièrement important d'évaluer l'impact visuel de ces futurs projets sur la lisibilité des paysages urbains du centre-ville de Montréal. Ce type d'étude devrait être préconisé pour tous sites vacants destinés à être réhabilités, afin de promouvoir une meilleure intégration des développements urbains lorsqu'ils s'établissent sur ces terrains vacants.

CONCLUSION GENERALE

Les terrains vacants sont sans aucun doute une composante urbaine bien présente dans le paysage du centre-ville de Montréal. Cette étude en a répertorié et analysé près de deux cents. L'une des premières questions face au grand nombre de ces espaces au centre-ville de Montréal fut de comprendre les caractéristiques spatiales de ce phénomène. Cette meilleure connaissance de l'objet d'étude, a permis à cette recherche de mieux cibler la question précise de recherche menée sur ces espaces en attente. Ainsi, saisir le rôle du terrain vacant dans la lisibilité urbaine au centre-ville fut l'objectif précis de cette recherche. Savoir si ces terrains vacants ne jouent pas un rôle structurant dans le paysage urbain face à la notion de lisibilité urbaine, prendre connaissance de leur potentiel ou aptitude à améliorer la lecture de la ville et de ses attributs significatifs, en vue d'une planification cohérente de leur développement.

Si ces sites sont bel et bien disponibles pour le développement de la ville (en effet nombreux sont ceux destinés à être réintégrés à la trame urbaine par un bâti), il s'avère que plusieurs sites sont des potentiels de mise en valeur de la ville. Cette recherche s'est donc interrogée sur le développement des terrains vacants adapté au principe de lisibilité urbaine. Pour ce faire, cette étude a confronté chaque site présentant un potentiel d'accroître la lisibilité urbaine avec le potentiel de constructibilité. Cette démarche a permis d'établir d'une part une méthode d'analyse du potentiel visuel des terrains vacants, et d'autre part les grandes lignes de l'aménagement d'un tel site, soit par le cadre bâti ou par la création d'espaces publics. L'apport de cette recherche n'est pas tant de dire s'il faut bâtir ou non, mais plutôt d'orienter et de cadrer les hauteurs de construction sur de tel site.

Les résultats démontrent que de nombreux terrains vacants jouent ce rôle de révélateur du paysage urbain, par la mise à vue complémentaire qu'ils offrent sur les attributs significatifs. Si la plupart n'offre que des vues complémentaires à celles de leur environnement immédiat (emprise de la rue, espace libre, etc.), près de 15% des sites étudiés sont exclusivement responsables de cette mise à vue des attributs significatifs. Ces terrains vacants jouent alors un rôle essentiel dans la lisibilité du paysage urbain du centre-ville de Montréal. Ils correspondent en quelque sorte à des fenêtres sur la ville et renforcent de façon additionnelle la lisibilité urbaine et la qualité urbaine.

Étonnamment, les terrains vacants ne sont donc pas des espaces urbains sans intérêt au niveau de la trame urbaine. Ils accomplissent un rôle comparable à celui des espaces libres au niveau de la lisibilité urbaine. La préservation partielle ou totale de ce vide s'avère un enjeu important pour maintenir et améliorer le paysage urbain du centre-ville de Montréal.

Les scénarios présentés au chapitre VI sont des exemples du maintien de cette indispensable vacuité pour la préservation des vues et panoramas sur les éléments emblématique du centre-ville de Montréal. Les terrains vacants du centre-ville apparaissent à travers cette étude comme des éléments mettant en valeur le paysage urbain, des opportunités pour accéder à une ville plus lisible et plus attractive.

Cette lecture, quasi exhaustive, des terrains vacants du centre-ville doit permettre à la municipalité de parvenir à une meilleure gestion de ce stock d'espaces vacants et d'établir une ville plus lisible, une qualité urbaine indéniable, qui représente aussi un intérêt économique.

Au plan méthodologique, la caractérisation du phénomène des terrains vacants ne semble pas forcément nécessaire à premières vues pour démontrer l'influence de ces espaces sur la lisibilité urbaine. Toutefois, pour cette étude il aura permis d'une part de développer les connaissances sur l'objet d'étude aidant à cibler la question de recherche de cette étude. D'autre part, cette caractérisation révèle de nombreux constats qui soulèvent de futures problématiques d'étude. Enfin, si cette méthode s'avère efficace pour révéler les éléments significatifs d'un centre-ville, elle peut aussi l'être dans un contexte suburbain, où la présence de terrains vacants est fréquemment observable.

BIBLIOGRAPHIE

- ADEF. 1998.** *Reconstruire la ville sur la ville*. Paris : ADEF, 1998. p. 174.
- Augoyard, Jean-François, et al. 2002-2003.** *L'expérience esthétique ordinaire de l'architecture : parcours en espace public*. [S.l.] : Cresson : Ministère de la recherche, Action ville , 2002-2003.
- Bailly, Antoine S. 1977.** *La perception de l'espace urbain : les concepts, les méthodes d'étude, leur utilisation dans la recherche urbanistique*. Paris : Centre de recherche d'urbanisme, 1977. p. 264.
- Baudouin, Yves et Guay, Frédéric. 2005.** Portrait des îlots de chaleur urbains à Montréal. *FrancVert : le webzine environnemental*. [En ligne] Automne 2005.
<http://www.francvert.org/pages/23articleportraitdesilotsdechaleur.asp>.
- Béalu, François et Clément, Gilles. 1994.** *Éloge de la friche*. Trézélan : Éditions Filigranes, 1994. p. 33.
- Berque, Augustin. 1995.** *Les raisons du paysage*. 1995.
- Bertrand, Stéphane. 2005.** *Reconnaître le terrain : 19 inflexions au terrain vague*. Gatineau : Centre d'artistes Axéné07, 2005. p. 137. 2922794121.
- Broudehoux, Anne-Marie. 2006.** *Paysages construits : mémoire, identité, idéologies*. [éd.] l'Institut du patrimoine de l'UQÀM. Québec : Éditions MultiMondes, 2006.
- Careau, Lucie. 1995.** *Le réaménagement urbain : les friches industrielles dans les agglomérations de Montréal, Paris et Barcelone*. Faculté des études supérieures , Université de Montréal. Montréal : Université de Montréal, 1995. p. 130, Thèse (M.Urb.) .
- Carreau, Serge et Korosec-Serfaty, Perla. 1998.** *Le patrimoine de Montréal : document de référence* . Québec & Montréal : Ministère de la culture et des communications & Ville de Montréal, 1998. p. 168.
- Castex, J., Depaule, J. C. et Panerai, P. 1977.** *Formes urbaines : de l'îlot à la barre*. Paris : Dunod, 1977.
- Chaline, Claude. 1999.** *la régénération urbaine*. 1e édition. Paris : Presses universitaires de France, 1999. p. 127.
- Charney, Melvin, et al. 1998.** *Melvin Charney : Parcours de la réinvention*. Caen : FRAC Basse-Normandie, 1998. p. 255.
- Chevalier, Jacques. 2000.** *Grandes et très grandes ville en Amérique du Nord*. Paris : Ellipses Edition Marketing S.A., 2000. p. 159.
- Choay, Françoise et Merlin, P. 1986.** *A propos de la morphologie urbaine*. Paris : Institut d'Urbanisme, 1986.
- CHUM 2010. 2004a.** *Le quartier santé-savoir une vision d'aménagement pour 2035*. Groupe Gauthier Biancamano Bolduc. Montréal : CHUM 2010, 2004a. p. 35. [En Ligne] 2008.
http://www.chumontreal.qc.ca/pdf/etudesCHUM2010/15_quartier_sante_savoir_2035.pdf.
- **2004b.** *Un projet de société au coeur de Montréal*. Montréal : CHUM 2010, 2004b. p. 21. [En Ligne] 2008.
http://www.chumontreal.qc.ca/pdf/CHUM_2010.pdf.
- Coffey, William J. 1998.** La géographie des services. [auteur du livre] Claude Manzagol et Christopher R. Bryant. *Montréal 2001 : Visages et défis d'une métropole*. Montréal : Les presses de l'Université de Montréal, 1998, IX, pp. 135-148.
- Conseil de l'Europe. 2000.** Convention européenne du paysage. *Conseil de l'Europe*. [En ligne] 2000.
<http://conventions.coe.int/Treaty/fr/Treaties/html/176.htm>.
- Conseil du paysage québécois. 2000.** Charte du paysage québécois. *site du Conseil du paysage québécois*. [En ligne] 2000. <http://www.paysage.qc.ca/>.
- Corbin, Alain et Lebrun, Jean. 2001.** *L'homme dans le paysage ; entretien avec Jean Lebrun*. Paris : Textuel, 2001. p. 190.
- Dakin, Susan L. 2000.** *Towards a reconceptualization of landscape assessment for resource and environmental management*. Waterloo : University of Waterloo, Geography, 2000. thèse de doctorat.

- Daniel Arbour & Associés. 2004.** *Chapitre du Plan d'urbanisme de Montréal.* Montréal : s.n., 2004. p. 43.
- Daskalakis, Georgia, Waldheim, Charles et Young, Jason, [éd.]. 2001.** *Stalking Detroit.* Barcelone : ACTAR, 2001. p. 176.
- DATAR, Ministère de l'aménagement du territoire et des reconversions. 1991.** *La Réhabilitation des friches industrielles.* Délégation à l'aménagement du territoire et à l'action régionale, France. Ministère de l'aménagement du territoire et des reconversions. Paris : La Documentation française, 1991. p. 45. Coll. informations et analyses.
- de Solà-Morales Rubió, Ignasi. 1995.** Terrain vague. [éd.] Cynthia C. Davidson. *Anyplace.* New York, N.Y. : Anyone Corp.; MIT Press, 1995, 3, pp. 118-123.
- Domon, Gérald, et al. 2004.** *Le paysage comme composante incontournable de la gestion intégrée des ressources et des territoires : Problématiques, enjeux et méthodes de prises en compte.* Montréal : Chaire en paysage et environnement, Université de Montréal, 2004. Rapport préparé pour la commission d'Etude sur la gestion de la Forêt publique québécoise.
- Domon, Gérald, et al. 2005.** *Méthode d'étude paysagère pour route et autoroute (MEPPRA) : Documentation et problématique.* Montréal : Chaire en paysage et environnement de l'Université de Montréal, 2005. Rapport déposé au ministère des transports du Québec, Service de l'environnement et des études d'intégration au milieu.
- Donadieu, Pierre et Mazas, Élisabeth. 2002.** *Des mots de paysage et de jardin.* Dijon : Éditions Educagri, 2002. p. 316.
- Foggin, Peter et Manzagol, Claude. 1998.** De la ville à la région urbaine. [auteur du livre] Claude Manzagol et Christopher R. Bryant. *Montréal 2001 : Visages et défis d'une métropole.* Montréal : Les Presses de l'Université de Montréal, 1998, IV, pp. 49-58.
- Garreau, Joël. 1991.** *Edge City : Life on the New Frontier.* New-York : Éd Doubleday, 1991. p. 548.
- Gendreau, Yves. 1999.** Chantier # 365, l'intention. *Inter Art Actuel.* 1999, 72, pp. 30-33. Travail des artistes sur les terrains vagues.
- Gregotti, Vittorio, et al. 1990.** *The Abandoned areas.* Bologna : CIPIA, 1990. p. 121. Coll. Rassegna.
- Groupe Cardinal Hardy. 2003.** *Etude de la forme urbaine : caractérisation du secteur Centre.* Service du développement économique et du développement urbain, Direction du développement urbain. Montréal : Ville de Montréal, 2003. p. 76, Rapport final d'étude. [en ligne] 2008
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/plan_urbanisme_fr/media/documents/etude_formeurbaine_centre.pdf.
- Jacobs, Peter. 1991.** *Le développement urbain viable.* Montréal : Ville de Montréal, 1991. 3e Sommet des grandes villes du monde. p. 31.
- Jelacic, Matthew. 2004.** Portland Oregon : The New Model of Urban Redevelopment. [éd.] Deborah Gans et Claire Weisz. *Architectural design / Extreme sites : the greening of brownfield.* Mars/Avril 2004, Vol. 74 , 2, p. 128.
- Kjellberg, Pierre. 1972.** La ville, un paysage quotidien que l'on peut rendre plus vivable. *Connaissances des Arts.* 1972, 249, pp. 106-115.
- Korosec-Serfaty, Perla. 1991.** La ville et ses restes. [auteur du livre] L'aménagement urbain : promesses et défis. *Annick Germain.* Québec : Institut québécois de recherche sur la culture, 1991, VII, pp. 232-267.
- Lamard, Pierre, Vitoux, Marie-Claire et Gasnier, Marina. 2003.** *Les friches industrielles, point d'ancrage de la modernité.* Panazol : Lavauzelle, 2003. p. 214. Coll. Histoire, mémoire et patrimoine .
- Lang, Robert. 2003.** *Edgeless Cities : Exploring the Elusive Metropolis.* s.l. : Brookings Institution Press, 2003. p. 154.
- Latouche, Daniel. 1998.** *Les villes et la recherche de l'identité.* Montréal : Institut national de la recherche scientifique-Urbanisation, 1998. p. 14. Coll. Culture et Ville.

- Lévesque, Luc. 1999a.** Le terrain vague comme monument. *Inter Art Actuel*. Les Éditions Intervention, 1999a, 72, pp. 27-30.
- **1999b.** Montréal, l'informe urbanité des terrains vagues : pour une gestion créatrice du mobilier urbain. *SYN-Atelier d'exploration urbaine*. [En ligne] 1999b. [Citation : 14 09 2006.] <http://www.amarrages.com/>.
- **2001-2003.** Des paysages interstitiels comme ressources. *SYN-Atelier d'exploration urbaine*. [En ligne] 2001-2003. http://www.amarrages.com/amarrages/amar_textes/amar_textes.html#_ftn1.
- **2002-2003.** Hypothèses d'insertions - Quelques pas vers une activation ludique des espaces urbains. *SYN-Atelier d'exploration urbaine*. [En ligne] 2002-2003. [Citation : 15 09 2006.] <http://www.amarrages.com/>.
- **2003.** Brèche autoroutière et culture urbaine, L'îlot Fleurie ou l'exceptionnelle aventure d'une symbiose. *ESSE Arts + Opinions*. Avril 2003, 6. [en ligne] 2008 <http://www.esse.ca/fr/coranto.php?no=6>.
- **2005.** Du terrain vague à l'interstitiel : quelques trajectoires d'intervention paysagère. [auteur du livre] Stéphane Bertrand. *Reconnaître le terrain : 19 inflexions au terrain vague*. Gatineau : Centre d'artistes Axéné07, 2005, 1, pp. 47-51.
- Lévesque, Luc, Saint-Onge, Michel et Partaik, James. 1998.** De la villégiature posturbaine - Ligne de site IV, Montréal. *Inter Art Actuel*. Les Éditions Intervention, 1998, 69, pp. 58-59.
- Loyer, François. 1994.** Forme et paysage des villes. [auteur du livre] Jean-Marc Rennes, et al. *Laville : espaces et lieux . stocks et flux : temporalités urbaines. gouvernement urbain. formes et paysages. Ville et santé*. s.l. : Courrier du CNRS, 1994, Vol. 81, 4, p. 184.
- Lynch, Kevin. 1976.** *L'image de la cité*. [trad.] Marie Françoise Vénard et Jean-Louis Vénard. Paris : Dunod, 1976. p. 222. Coll. Aspects de l'urbanisme.
- **1982.** *Voir et planifier*. [trad.] Chantal Thérond. Paris : Dunod, 1982. p. 215. Coll. Aspects de l'urbanisme.
- Mace, Gordon et Pétry, François. 2000.** *Guide d'élaboration d'un projet de recherche*. 2e édition. Québec : Les Presses de l'Université Laval - De Boeck Université, 2000. p. 134.
- Manzagol, Claude. 1998.** La restructuration de l'industrie. *Montréal 2001 : Visages et défis d'une métropole*. Montréal : Les Presses de l'Université de Montréal, 1998, VIII, pp. 119-134.
- Maret., Isabelle. 2003.** *Étalement urbain et friches industrielles : revers de l'idéal américain*. Paris : L'Harmattan, 2003. p. 219.
- Marois, Claude. 1998.** La population montréalaise. [auteur du livre] Claude Manzagol et Christopher R. Bryant. *Montréal 2001 : Visages et défis d'une métropole*. Montréal : Les Presses de l'Université de Montréal, 1998, VI, pp. 83-97.
- Marsan, Jean-Claude. 1983.** *Montréal : une esquisse du futur*. Québec : IQRC Institut québécois de recherche sur la culture, 1983. p. 322.
- **1990.** *Sauvez Montréal. Chroniques d'architecture et d'urbanisme*. Montréal : Boréal, 1990. p. 406. Coll. Papiers collés.
- McGill University. School of Urban Planning. 1984.** *Le centre-ville de Montréal : rapport sommaire*. School of Urban Planning, McGill University. Montréal : The University, 1984. p. 22, Planning Project 1.
- Mercier, Catherine. 2004.** *La revalorisation des friches industrielles : deux études de cas sur l'île de Montréal*. Génie industriel, Université de Montréal. Montréal : École polytechnique, 2004. p. 210, Thèse. Génie industriel .
- Metton, Alain. 1974.** L'espace perçu : diversité des approches. *L'espace géographique*. Éditions Belin, 1974, Vol. III, 3, pp. 228-229.
- Miles, Matthew B. et Huberman, Michael A. 2003.** *Analyse des données qualitatives*. 2e édition. Paris : De Boeck, 2003.

- Mumford, Lewis. 1964.** *La cité à travers l'histoire (The City in History)*. [trad.] Gérard et Guy Durand. Paris : Seuil, 1964.
- . **1970.** *Le déclin des villes ou la recherche d'un nouvel urbanisme (The Urban Prospect)*. [trad.] Geneviève Hurel. Paris : Éditions France-Empire, 1970.
- Nicolas-Le Strat, Pascal. 2004.** *L'expérience d'ECObot dans le quartier La Chapelle à Paris constitution et agencement du projet*. IS CRA. Paris : IS CRA-Institut Social et Coopératif de Recherche Appliquée, 2004. p. 69, Notes et études de recherche n°4. disp. <http://www.iscra.org>.
- Office Québécois de la Langue Française.** Le Grand dictionnaire terminologique. OQLF. [En ligne] <http://www.granddictionnaire.com>.
- Oswalt, Philipp. 2006.** *Shrinking cities*. Ostfildern : Amalgamated Book Services , 2006. p. 160.
- Pernet, Alexis. 2001.** L'idée du bord. *Les carnets du paysage* . 2001, 7. Travail de fin d'étude à l'E.N.S.P. juin 2000.
- Pivo, Gary. 1990.** The Net of Mixed Beads; Suburban Office Development in Six Metropolitan regions. *Journal of American Planning Association*. 1990, Vol. 54, 4, pp. 457-469.
- Poullaouec-Gonidec, Philippe. 1989.** Montréal paysage : un lieu d'expressions temporelles. [auteur du livre] Danielle Routaboule. *Le paysage et l'art dans la ville*. Montréal : Actes du colloque de l'AAPQ, 1989, pp. 43-46.
- Poullaouec-Gonidec, Philippe et Jacobs, Peter. 1990.** *Le paysage montréalais : quelques considérations de reconnaissance et de développement*. Service de l'habitation et du développement urbain, Ville de Montréal. Montréal : École d'architecture de paysage, Faculté de l'aménagement, Université de Montréal, 1990. p. 46, Programme d'études réalisées par l'Université de Montréal en vue d'alimenter l'élaboration de la politique des espaces libres de la Ville de Montréal.
- Poullaouec-Gonidec, Philippe, Monpetit, C. et Domon, Gérald. 2001.** *Concept et opérationnalisation du paysage : balisage du concept de paysage, des méthodes et des enjeux publics au Québec*. Chaire en paysage et environnement de l'Université de Montréal, Rapport déposé au ministère de la Culture et des communications et à Hydro-Québec. Montréal : s.n., 2001. Projet de recherche.
- Poullaouec-Gonidec, Philippe, Domon, Gérald et Paquette, Sylvain. 2005.** *Paysages en perspective*. Montréal : Les Presses de l'Université de Montréal, 2005. p. 368. sous la direction.
- Prost, Jean-François. 1998.** Journal de bord / Chambre avec vues. *Inter Art Actuel*. Éditions Intervention, 1998, Vol. 72, pp. 34-36.
- Prud'homme, Chantal. 2000.** Guide du paysage québécois. *Conseil du paysage québécois*. [En ligne] 2000. <http://www.paysage.qc.ca/guide/index.html>.
- Qui, Benjamin. 2003.** *D'un interstice à une interface*. Versailles : Ecole Nationale Supérieure du Paysage, 2003. p. 48, Rapport de fin d'étude.
- Rimbert, Sylvie. 1973.** *Les paysages urbains*. Paris : Armand Colin, 1973. p. 240.
- Roger, Alain. 1994a.** Histoire d'une passion théorique ou comment devenir un Rabeliot du Paysage. [auteur du livre] Augustin Berque. *Cinq propositions pour une théorie du paysage*. Seyssel : Éditions Champ vallon, collection PAYS / PAYSAGES, 1994a, pp. 109-123.
- . **1994b.** Paysage et environnement : pour une théorie de la dissociation. [éd.] Jean-Pierre Le Dantec. *Jardins et paysages*. Paris : Larousse, 1994, pp. 602-603.
- . **1997.** *Court traité du paysage*. Paris : Éditions Gallimard, Collection Bibliothèque des sciences humaines, 1997. p. 199.
- Roncayolo, Marcel. 1990.** *La ville et ses territoires*. Paris : Gallimard, 1990.
- . **2002.** *Lectures de villes, Formes et Temps*. Marseille : Editions Parenthèses, 2002. p. 386.
- Rosell, Quim. 2001.** *Después de afterwards : rehacer paisajes / remaking landscapes*. Barcelone : Gustavo Gili, 2001. p. 182.
- Rossi, Aldo. 1981.** *L'architecture de la ville*. [trad.] Françoise Brun. 2. Paris : l'Esquerre, 1981. p. 295.

- Rougerie, Gabriel et Beroutchachvili, Nicolas. 1991.** *Géosystèmes et paysages : bilan et méthodes*. Paris : Colin. Collections U. Géographie, 1991. p. 302.
- Thiffault, Christian. 2006.** *Etude sur la requalification, le potentiel de développement et l'aménagement des espaces vacants aux abords de la station de métro Frontenac*. Ville de Montréal - Arrondissement Ville-Marie. Montréal : Ville de Montréal, 2006. p. 70.
- Van Zuylen, Gabrielle. 1994.** *Tous les jardins du monde*. Paris : Découvertes Gallimard, collection Art de vivre, 1994. p. 176.
- Ville de Montréal. 1993.** *Plan d'urbanisme: plan directeur d'aménagement et de développement de l'arrondissement Ville-Marie*. Service de l'habitation et du développement urbain, Bureau du plan d'urbanisme. Montréal : La Ville, 1993. p. 104.
- **1997.** *Rapport d'orientation sur les stationnements et terrains vagues au centre-ville*. Montréal : Ville de Montréal - Service d'urbanisme, 1997. p. 28.
- **1998.** *Règlement sur les autorisations d'aménager une aire de stationnement ou de l'exploiter comme parc de stationnement R.R.V.M. c. A-6*. Montréal : Ville de Montréal, 1998. [en ligne] 2008
<http://ville.montreal.qc.ca/sel/sypre-consultation/afficherpdf?idDoc=20&typeDoc=1>.
- **1999.** *Règlement sur les clôtures R.R.V.M. c. C-5*. Montréal : Ville de Montréal, 1999. [en ligne] 2008
<http://ville.montreal.qc.ca/sel/sypre-consultation/afficherpdf?idDoc=36&typeDoc=1>.
- **2000.** *Règlement d'urbanisme. R.R.V.M. c. U-1*. Montréal : Ville de Montréal, 2000. [en ligne] 2008
<http://ville.montreal.qc.ca/sel/sypre-consultation/afficherpdf?idDoc=246&typeDoc=1>.
- **2002a.** *Répartition des terrains vacants selon la taille et les secteurs à vocation économique et les arrondissements*. [Tableaux]. Montréal : Ville de Montréal - Service d'urbanisme, 2002a.
- **2002b.** *Terrains vacants à vocation économique de l'Île de Montréal - Centre-ville*. [Carte]. Montréal : Ville de Montréal - Service de développement économique et urbain, Janvier 2002b.
- **2002c.** base de données sur le patrimoine. *Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal*. [En ligne] Patrimoine urbain, 2002. <http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca/inventaire/index.php>.
- **2004a.** *Plan d'urbanisme*. Montréal : La Ville, 2004a.
- **2004b.** Vues vers le Mont-Royal. *Portail de la Ville de Montréal*. [En ligne] 2004.
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/plan_urbanisme_fr/media/documents/docpreparatoire_vuesversmontroyal_04.pdf.
- **2005a.** *Stationnements et terrains vacants du centre*. [Carte]. Montréal : Arrondissement Ville-Marie, Décembre 2005a. Document non publié, pour consultation interne.
- **2005b.** *Évaluation du patrimoine urbain : arrondissement Ville-Maire*. Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction du développement urbain. Montréal : Ville de Montréal, 2005. p. 170. [en ligne] 2008
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PATRIMOINE_URBAIN_FR/MEDIA/DOCUMENTS/25_EVALUATION_PATRIMOINE_VILLE-MARIE.PDF.
- **2007a.** *Réinventer Montréal, Plan de transport 2007, Document de consultation*. Montréal : Ville de Montréal, 2007a. pp. 104-109. [en ligne] 2008
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/transport_v2_fr/media/documents/PLAN_DE_TRANSPORT.PDF.
- **2007b.** *Règlement sur le civisme, le respect et la propreté : Arrondissement Ville-Marie RCA-24-085*. 2007. [en ligne] 2008
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/arr_vm_fr/media/documents/reglement_civisme_respect_proprete.pdf.
- **2007c.** *Bilan 2006-2007 : Mise en oeuvre du Plan d'urbanisme de Montréal*. *Portail de la Ville de Montréal*. [En ligne] 2007c.
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/plan_urbanisme_fr/media/documents/Bilan_2006_2007.pdf.

ANNEXES

Annexe 1 : Cartes des inventaires 2002 / 2005 / 2007 des terrains vacants du centre-ville de Montréal.

STATIONNEMENTS ET TERRAINS VACANTS 2002

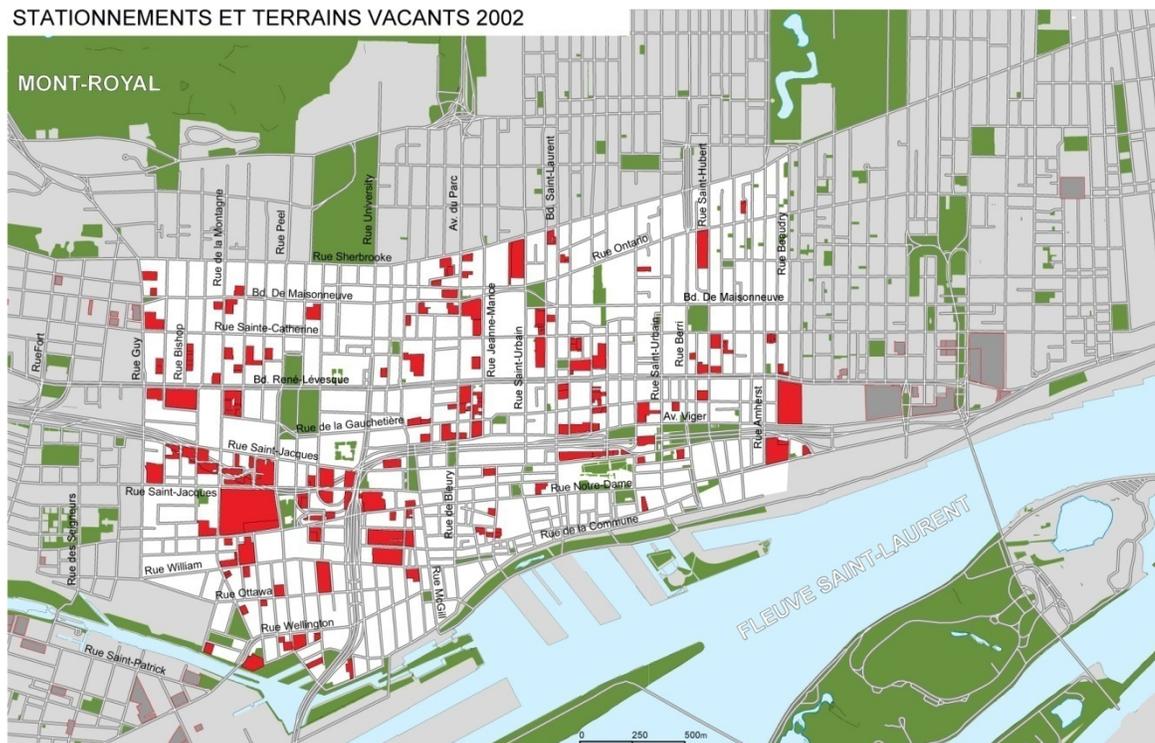


Figure 140. Cartes. Stationnements et terrains vacants au centre-ville de Montréal en 2002, source : Ville de Montréal, 2002b.

STATIONNEMENTS ET TERRAINS VACANTS 2005

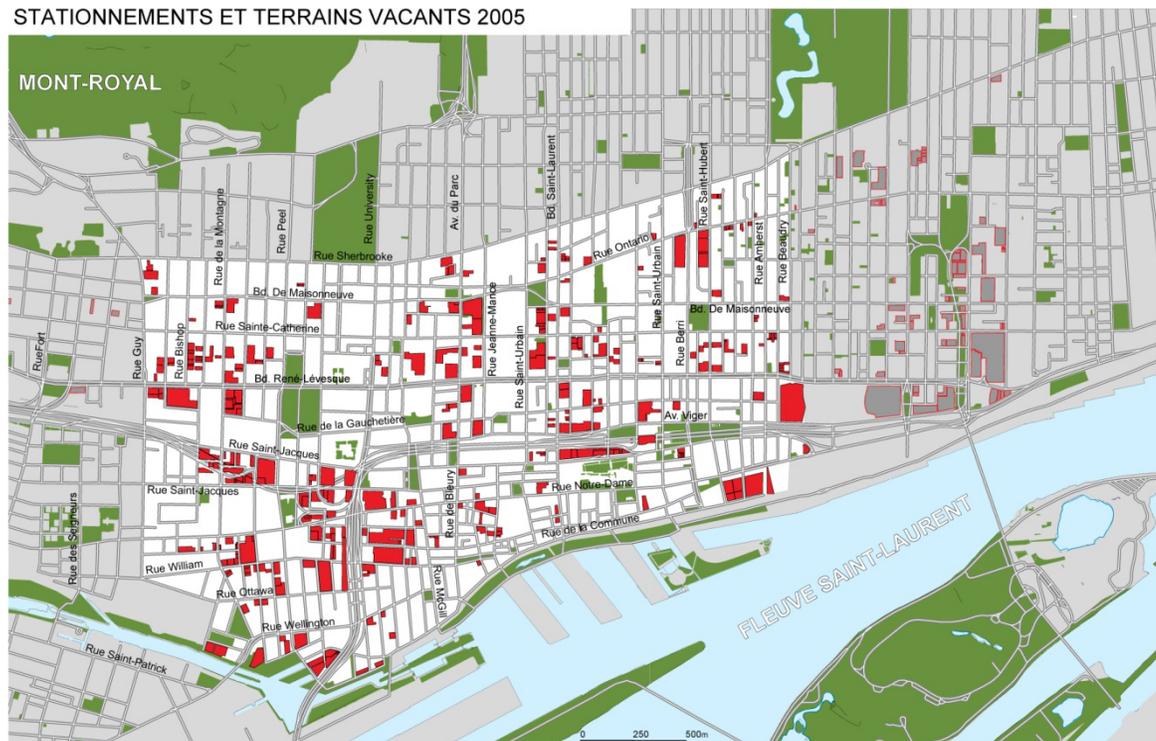


Figure 141. Cartes. Stationnements et terrains vacants au centre-ville de Montréal en 2005, source : Ville de Montréal, 2005a.

Répartition des terrains vacants selon la taille et les secteurs à vocation économique

Secteur à vocation économique	Taille des terrains vacants										Total
	Moins de 2000m ²	2000m ² à 5000m ²	5000m ² à 10 000m ²	10 000m ² à 30 000m ²	30 000m ² à 50 000m ²	50 000m ² à 100 000m ²	Plus de 100 000m ²	Superficie (m ²)	% de la superficie vacante de la ville		
Secteur industriel de l'Ouest de l'île	6 892	26 852	139 477	796 393	772 500	889 483	1 048 951	3 677 448	22,5%		
Secteur industriel Saint-Laurent	9 044	37 578	141 287	717 793	522 521	889 807	923 833	3 220 863	19,7%		
Secteur industriel Henri-Bourassa Est	118 836	198 893	242 699	615 198	268 538	434 870	1 269 693	3 149 570	19,3%		
Secteur industriel Sud-Ouest	38 648	105 525	170 548	295 456	207 994	192 023	1 194 986	54,2%	2 205 160	13,5%	
Secteur industriel de Montréal-Est	10 906	25 345	44 748	89 809	110 451	110 291	1 691 637	2 092 167	12,8%		
Centre-ville	116 411	211 776	139 936	26 176	46 914	8 776	0,0%	536 946	3,3%		
Secteur industriel Maisonneuve-Mercier	1 716	7 368	31 138	85 491	31 522	161 862	111 613	430 520	2,6%		
Aéroport International de Montréal	14 037	38 172	15,3%	18 387	44 292	148 162	0,0%	262 027	1,6%		
Secteur industriel de la Voie du CP	7 896	9 049	12 303	120 877	33 592	22 176	0,0%	249 519	1,5%		
Secteur industriel Marché Central / Autoroute 15	0,0%	0,0%	6,0%	39 450	36 893	14,6%	0,0%	249 519	1,5%		
Secteur mixte Côte-Vertu	0,0%	0,0%	29,4%	8 985	34 542	58 084	0,0%	249 519	1,5%		
Secteur mixte Anjou / Saint-Leonard	1 299	23 904	29,4%	8 985	41 868	0,0%	0,0%	249 519	1,5%		
Secteur industriel Marché St-Jacques	0,0%	0,0%	0,0%	8 067	0,0%	0,0%	0,0%	249 519	1,5%		
Secteur mixte de Pointe-Claire	0,0%	0,0%	0,0%	11 865	0,0%	0,0%	0,0%	249 519	1,5%		
Hors secteurs	325 555	613 622	3 851	965 828	2 151 690	2 938 475	18 076	16 325 575	100,0%		

Répartition des terrains vacants selon la taille et les arrondissements

Arrondissement	Taille des terrains vacants										Total
	Moins de 2000m ²	2000m ² à 5000m ²	5000m ² à 10 000m ²	10 000m ² à 30 000m ²	30 000m ² à 50 000m ²	50 000m ² à 100 000m ²	Plus de 100 000m ²	Superficie (m ²)	% de la superficie vacante de la ville		
Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles / Montréal-Est	116 922	201 674	257 922	509 647	267 333	309 384	1 993 542	3 656 424	22,4%		
Saint-Laurent	5 343	23 613	80 384	549 506	378 943	824 755	31 171	2 686 210	16,5%		
Sud-Ouest	47 450	100 958	133 715	70 259	46 974	0,0%	1 194 986	9 886	0,0%		
Anjou	1 986	22 723	13 237	62 927	153 324	90 050	882 439	1 206 986	7,4%		
Pointe-Claire	3 715	6 841	62 067	229 975	299 184	223 567	282 100	1 087 448	6,7%		
Île-Bizard / Sainte-Geneviève / Sainte-Arme-de-Bellevue	1 674	21 941	12 763	148 937	74 132	308 981	432 921	977 408	6,0%		
Beaconsfield / Baie-d'Urfe	1 503	4 744	89 092	189 895	215 989	316 231	1 099 765	919 478	5,6%		
Lachine	3 406	12 544	38 556	177 873	210 411	73 849	1 118 228	683 594	4,2%		
Mercier / Hochelaga-Maisonneuve	1 906	27 107	36 500	85 491	185 947	98 561	1 170 167	623 019	3,8%		
Lasalle	4 487	13 479	58 664	145 479	31 332	161 862	216 962	561 560	3,4%		
Ville-Marie	101 867	109 339	56 786	160 587	158 266	206 153	475 917	439 596	2,7%		
Kitland	0,0%	0,0%	0,0%	22 238	0,0%	0,0%	0,0%	375 757	2,3%		
Montreal-Nord	1 193	8 701	16 288	124 533	154 727	82 878	167 755	1 186 859	7,2%		
Saint-Leonard	10 890	16 044	0,0%	21 788	14 826	0,0%	147 623	130 453	0,8%		
Dollard-des-Ormeaux / Roxboro	3 312	12 522	12 869	64 467	36 983	0,0%	85,2%	118 757	0,7%		
Rosemont / Petite-Patrie	7 806	9 049	12 303	56 007	33 592	0,0%	0,0%	114 692	0,7%		
Alimont-Carletonville	0,0%	0,0%	0,0%	29 834	22 536	68 893	0,0%	50 540	0,3%		
Verdun	7 113	4 847	8 514	29 866	59 376	0,0%	0,0%	46 151	0,3%		
Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce	2 406	3 583	7 401	32 781	71 076	0,0%	0,0%	44 421	0,3%		
Platreau Mont-Royal	1 208	2 328	14 189	28 666	60 076	0,0%	0,0%	30 442	0,2%		
Village / Saint-Michel / Parc Extension	1 328	7 391	9 317	24 406	0,0%	0,0%	0,0%	4 294	0,0%		
Westmount	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
Total	325 555	613 622	3 851	965 828	2 151 690	2 938 475	18 076	16 325 575	100,0%		

Annexe 3 : La fiche d'inventaire d'évaluation paysagère des terrains vacants 2007.

CRITERES QUANTITATIFS ET DE LOCALISATION				INVENTAIRE PHOTOGRAPHIQUE	
N° de site	2002	2005	2007	Arrondissement	Numéro d'inventaire
106	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	VILLE MARIE	V2
Secteur	QUARTIER DU MUSÉE				Numéro de photo
Localisation	DE MAISONNEUVE DE LA MONTAGNE				55/56/57/59
CRITERES URBAINS ET CONTEXTUELS				REMARQUES	
Forme urbaine	RÉGULIÈRE INCOMPLÈTE				Notes * POSSIBILITÉ DE CRÉATION D'ESPACE PUBLIC PEU NOMBREUX DANS CE SECTEUR.
Type de vacance	SPÉCULATIVE				
Contexte du site	COMMERCIAL MIXTE				
Densité de population	5443				
Type d'architecture	R2 / R25+				
Réseau important	DE MAISONNEUVE				
Fréquentation du réseau important	FORTE				
Transport public	PISTE CYCLABLE Mtro BUS				
CRITERES FONCIERS, DES USAGES ET DE LA REHABILITATION					
Type de propriétaire	PRIVÉ				
Type d'usage visible	STATIONNEMENT				
Type d'exploitation	COMMERCIALE				
Multiplicité parcellaire	NON				
Acteur secondaire visible	PUBLICITAIRE				
Réhabilitation visible	—				
CRITERES PHYSIQUES					
Superficie	2830 m ²				
Topographie	FAIBLE				
Surface	ASPHALTE				
Sous-sol	MÉTRO				
Élément construit	GUÉRITE / CLÔTURE / PANNEAU PUB / BOUCHE AERATION METRO				
Végétation	ARBUSTE & GAZON				
Couvert végétal	NUL				
Limite	CLÔTURE BOIS 2 P. / ARBUSTE / GAZON				
Accessibilité	POINT DE CONTRÔLE				
CRITERES VISUELS					
Type de vues	LARGE				
Profondeur des vues	MOYENNE				
Attribut significatif	NON				
Potentiel visuel	—				
Importance du vide	NON*				

Figure 143. Fiche. Exemple de fiche d'observations d'un terrain vacant du centre-ville de Montréal, site 106, source : André, 2008.

Annexe 4 : Liste des numéros de terrains vacants pour l'année 2007.

Terrains vacants 2007				
Numéro				
101	161	221	278	
102	162	223	279	
103	163	224	281	
105	164	225	282	
106	166	226	284	
107	167	227	285	
108	168	228	286	
110	169	229	287	
111	170	230	289	
112	171	231	290	
113	172	233	291	
114	173	234	292	
115	174	235	293	
116	175	237	294	
117	176	240	295	
118	177	241	296	
119	180	242	297	
120	181	243	300	
121	182	244	301	
122	183	245	302	
123	184	247	303	
125	185	248	306	
126	186	249	308	
130	187	250	309	
131	188	251	310	
132	189	252	311	
137	190	253	312	
138	191	254	313	
139	192	255	314	
141	193	256	315	
142	194	257	316	
143	195	259	317	
144	196	260	318	
145	197	261	319	
146	198	262	401	
147	199	263	402	
148	200	264	403	
149	204	265	404	
150	206	266	405	
153	207	267	406	
154	208	268	407	
155	209	269	408	
156	210	270	409	
157	211	271	410	
158	212	272	411	
159	213	273		
160	214	274		
	215	276		
	219	277		
			Total 190 sites	

Figure 144. Tableau. Liste des numéros des terrains vacants 2007, source : André, 2008.

Annexe 5 : Liste des terrains vacants offrant des vues panoramiques

				2007	
Vues	Potentiel visuel	Désignation attributs	Numéro	Qté.	
panoramique	faible	CV., Canal Lachine, Silos, bats. Industriels	141	1	
		CV. « skyline », Canal Lachine	142	1	
		gare Windsor, C.BELL, ETS, Silos, Planetarium	193	1	
		édifice Molson, Radio-Canada	303	1	
		Silos, Vieux-Port, prison des femmes	154	1	
		tour CV. gare Viger	302	1	
		tour CV., silos Five Roses	144	1	
			145	1	
	Total faible				8
	fort	C. Desjardins, Ste-Catherine, tour VM., graffiti		268	1
		église Saint-John, UQAM, esp. vert, opéra		270	1
		Gare Windsor, C.BELL, E.T.S., Silos, Planetarium		192	1
		panorama CV. Vieux-Montréal, Hôtel de Ville		252	1
		tour IBM, C.C.E., Centre Bell, le 1000		131	1
		Vieux-Montréal, Quartier chinois, CV.		231	1
	Total fort				6
	moyen	CCE, le 1000		130	1
				197	1
		panorama sur tours du Centre-ville		189	1
		Vieux-Montréal, Quartier chinois, CV.		233	1
Total moyen				4	
Total panoramique				18	
panoramique contre-plongée	faible	panorama sur tours Centre-ville	188	1	
		tours CV., rue University, Place Bonaventure	162	1	
	Total faible				2
				2	
Total panoramique contre-plongée				2	
Total				20	

Figure 145. Tableau. Liste des terrains vacants offrant des vues panoramiques, source : André, 2008.

Annexe 6 : Tableau des sites qui contribuent de façon essentielle à la lisibilité.

2007			
Attribut significatif	Potentiel visuel	Numéro	Désignation des attributs
oui	fort	114	tours C.V., maison trad. 3 étages rue Bishop
		118	maison trad., clocher chapelle Marguerite d' Youville
		120	rue René-Lévesque, C.C.E., « bouteille de lait »
		121	Mont-Royal, tours C.V., maison trad. bishop
		123	tours Centre-ville
		126	tour IBM, C.C.E., Centre Bell
		131	tour IBM, C.C.E., Centre Bell, Le1000
		158	bats. Industriels, tours centre-ville
		160	panorama centre-ville
		161	rue University, arcades du chemin de fer
		164	tours centre-ville., bats. Industriels
		177	édifices Place Armes, Banque Royale, Waddell
		191	rue Mansfield, C.M.R.D.M., 1000, édifice du C.N.
		192	gare Windsor, C.BELL, ETS, Silos, Planetarium
		206	vue Vieux Montréal, église du Gésu, bats. trad. 3 étages
		210	église du Gésu, Belgo, Complexe Desjardins
		214	Place des Arts, Graffiti, Complexe Desjardins
		215	église Saint-James, bats. LaBaie, tour Ville-Marie
		226	église Gésu, panorama Vieux-Montréal, rue René-Lévesque
		231	Vieux-Montréal, Quartier chinois, C.V.
		233	Palais des Congrès, bats. Q.I.M.
		234	éd. Alfred, bats. Place d'Armes
		235	Palais des Congrès, Quartier Chinois, bats. trad. 3 étages
		237	Palais des Congrès, bats. Q.I.M.
		245	Marché Bonsecours, éd. Chaussegros De Léry
		247	maison traditionnelle coloniale
		248	Square Viger, gare Viger, panorama centre-ville
		249	église Saint-Sauveur
		252	panorama C.V., Vieux-Montréal, Hôtel de Ville
		268	Complexe Desjardins, Ste-Catherine, tour Ville-marie, graffiti
		270	Opéra, église Saint-John, UQAM, esp. vert
		278	Bibliothèque Nationale, Ilot Voyageur
		306	Fleuve Saint-Laurent, Tour de l'Horloge
		316	tours C.V., caserne, silos, habitat traditionnel 3 étages
		409	gare Viger (façade arrière)
		410	Place d'Youville, Centre d'Histoire de Montréal
		411	Place des arts et des Festivals, Graffiti, C.V.
Total		37 sites	

Figure 146. Tableau. Énumération des sites essentiels à la lisibilité urbaine, source : André, 2008.

Annexe 7 : Énumération des attributs significatifs visibles des terrains vacants.

- Architecture significative

Patrimoniale : Gare Viger - Gare Windsor - édifice Sun Life - édifice Le Windsor - édifice LaBaie - édifice Linton - édifice de la Banque Royale - Hôtel de Ville - Marché Bonsecours - édifice Chaussegros De Léry - édifice Waddell - Maison traditionnelle Coloniale - Architecture traditionnelle 2 et 3 étages. - Montréal Stock Exchange - magasin-entrepôt Charles-Wilson - Tourelle de l'édifice de la bijouterie H. Birks & Sons - Caserne de pompier (Griffintown).

Religieuse : Cathédrale Marie Reine du Monde - Basilique Notre-Dame - Vieux Séminaire de Sulpiciens - Église Saint-John - Église Saint-James - Église Saint-Sauveur - Église du Gésu - Clocher de la Chapelle du Centre Marguerite-d'Youville.

Institutionnelle : Opéra - Musée d'Art Contemporain - Musée Black Watch - Centre d'Histoire de Montréal - Planétarium - Palais des Congrès - E.T.S. - Pavillon Président-Kennedy UQAM - Bibliothèque Nationale - Îlot Voyageur

Industrielle : Silos du Canal de Lachine - Tour Marine du Quai des Convoyeurs - bâtiments Industriels - édifice du Belgo.

Gratte-ciel : Tour Ville-Marie - bâtiments Q.I.M. - Complexe Desjardins - Tour IBM-MARATHON - Cité du Commerce et de l'Electronique - Tour du 1000 de la Gauchetière - Centre BELL - Tours du centre-ville de Montréal

- Réseaux viaires et espaces publics

Rue René-Lévesque - Rue Ste-Catherine - Rue University - Rue Mansfield.

Place Armes - Place des Arts - Place d'Youville – Place Riopelle - Square Viger - Place Fred Barry et Albert Duquesne - Place Emilie Gamelin.

- Éléments naturels et lectures paysagères d'ensemble

Vue sur Mont-Royal - Panorama sur Vieux-Montréal - Panorama sur centre-ville - Vue d'ensemble du Quartier Chinois.

- Éléments d'art urbain

Fresque murale au coin de Président Kennedy et Bleury