

Université de Montréal

**Les enclaves résidentielles introverties dans la
communauté métropolitaine de Montréal, une étape
ultime vers la fermeture résidentielle.**

Par

Abdelhak Bouguessa

Faculté d'aménagement

Mémoire présenté à la Faculté des études supérieures
en vue de l'obtention du grade de Maîtrise
en science de l'aménagement
option Aménagement

Mars 2012

© Abdelhak Bouguessa, 2012

Université de Montréal
Faculté des études supérieures

Ce mémoire intitulé :

Les enclaves résidentielles introverties dans la communauté métropolitaine de Montréal,
une étape ultime vers la fermeture résidentielle.

Présenté par :
Abdelhak Bouguessa

a été évalué par un jury composé des personnes suivantes :

Roger-Bruno Richard, président-rapporteur
Michel Guenet, directeur de recherche
Milián Àvila Guadalupe, membre du jury
Tiiu Vaikla Poldma, représentant du doyen de la FÈS

Résumé

Ce projet de recherche s'articule sur la validation de notre hypothèse qui affirme que l'introversion résidentielle dans la communauté métropolitaine de Montréal (CMM), ce n'est qu'une étape ultime vers la fermeture résidentielle. Ainsi, que ces lotissements prennent d'autres formes d'enclosure, qui diffèrent du modèle des Gated Communities (GCs) étatsuniennes. Ce dernier se caractérise par la clôture, la gouvernance privée, le marquage d'entrée par les portails et le flicage à travers la vidéosurveillance. Cette enclosure introvertie se réalise par la forme urbaine – semi-fermée – des ensembles résidentiels. Cependant, ces enclaves montréalaises se dirigent vers le modèle d'enclavement francilien; qui se caractérise par le passage doux (inaperçu) vers la fermeture résidentielle (Paquot, 2009).

Précisément, nous viserons à étudier la typo-morphologie du phénomène des GCs et ses impacts par la rupture physico-spatiale, et par la ségrégation socio-spatiale sur le territoire urbain et suburbain. Notre champ d'expérimentation est la CMM. Cependant, une revue critique de la littérature sur le phénomène dans quatre territoires des pays suivants : au Canada, dans l'Ouest canadien, en France, dans l'Île-de-France, au Mexique, dans la région métropolitaine de Puebla et aux États-Unis à Los Angeles, nous a permis de tirer des conclusions en matière de définition et de divergence.

La définition des GCs selon la littérature actuelle est très restreinte, elle exclut d'autres types enclos qui ne se renferment pas avec leurs clôtures, mais beaucoup plus avec leurs formes urbaines semi-fermées. Ces derniers types nous l'avons destinée à une nouvelle désignation : enclaves résidentielles introverties (ERI). Cela est après avoir réfuté la désignation d'« enclave résidentielle » utilisée par les auteurs francophones. Cette dernière n'est pas précise, elle inclut notamment tous les ensembles résidentiels qui se distinguent avec leur style individualisé par apport à leurs alentours, voire même si leur forme urbaine est ouverte. En outre, nous voulons démontrer que ces formes urbaines semi-fermées sont vraiment des lacunes au niveau des ententes conclues entre la ville (autorité locale) et les promoteurs au Québec.

Ces formes urbaines sont en antinomie avec les principes du développement durable. Elles rendent la possibilité d'offrir un transport écologique impossible, leur structure est irréversible sauf si l'on va recourir à la démolition de certaines maisons pour désenclaver l'ensemble. Ces lotissements semi-fermés empêchent la circulation en éliminant la connexion de leurs rues intérieures avec le reste des voies passantes qui tissent le tissu urbain toutes autour. Parfois le panneau « cul-de-sac » garantit l'exclusivité des rues intérieures de l'ensemble résidentiel. Cette forme urbaine encourage les déplacements massifs en automobile vers les lieux de travail, étant donné qu'elle est localisée souvent loin

des voies desservies par le transport en commun. En outre, cette forme semi-fermée complique l'intervention des pompiers en cas d'incendie.

Mots-clés : gated community; enclave résidentielle introvertie; communauté planifiée; fermeture résidentielle; voisinages fermés; constellations; cités jardins; résidentialisation; l'espace défendable; ghettos dorés; sinus incurvés; sinus curvilinéaires.

Abstract

This research focuses on the validation of our hypothesis which states that residential introversion in the metropolitan community of Montreal (MCM) is only the last step of residential closure. These developments are taking other forms of enclosure which differ from the design of American gated communities (GCs). These communities are characterized by the enclosure, private governance, policing through video surveillance and the marking of entry by gates. The introverted enclosure is achieved by the urban form semi-closed of residential development. However, these enclaves are like the model of closed developments in Île-de-France. This later is characterized by the uncontrolled progression to closed residential development (Paquot, 2009).

Precisely, we shall study the typo-morphology of the phenomenon of GCs and their impacts of physical rupture and social-space segregation of urban and suburban territory. Our area of experimentation is the MCM, however, a criticized review of literature that analyses the phenomenon in four countries (the Canadian West; Île-de-France, France; Puebla, Mexico; and Los Angeles, United States of America) allowed us to draw conclusions regarding the divergence of definitions.

The definition of GCs according to the current literature is very limited. It excludes other types of residential closing that are not characterised by their fences, but more with their semi-enclosed urban forms. So, we have refuting the label of "residential enclave" used by French authors, and then we have assigned these types a new designation: introverted residential enclaves (IRE). Our resentment is that the term of enclave residential is not precise: it includes the residential development that stands out with individual style by contributing to its surroundings, even if the urban form is open. Furthermore, we show that these semi-enclosed urban forms are indeed gaps in conventions between the local authorities and developers in Quebec.

These urban forms are in contradiction with the principles of sustainable development. They impeded the possibility of providing an ecological transport. Their structure is irreversible, without the demolition of certain houses in order to open up the whole. These shapes prevent also pedestrian traffic. Sometimes the panel "cul-de-sac" guarantees exclusivity of internal streets to their resident.

Keywords: gated communities; introverted residential enclaves; master planned communities; residential closure; enclaves; garden-city; defensible space.

Table des matières

Introduction.....	1
PREMIÈRE PARTIE.....	6
CADRE THÉORIQUE ET MÉTHODOLOGIE.....	6
CHAPITRE I.....	7
LE PHÉNOMÈNE DES ENCLAVES RÉSIDENTIELLES INTROVERTIES.....	7
1.1 Problématique et cadre d'analyse.....	7
1.2 Étymologies, définitions et caractéristiques.....	9
1.2.1 Le contexte latino-américain.....	9
1.2.2 Le contexte européen (France).....	14
1.2.3 Le contexte canadien (l'ouest et le sud du Canada).....	19
1.2.4 Le contexte étatsunien.....	23
Conclusion et préceptes partiels 1.....	29
CHAPITRE II.....	32
DÉMARCHE MÉTHODOLOGIQUE.....	32
2.1 Une approche inductive.....	32
2.1 Questionnements et hypothèses.....	35
2.1.1 Question spécifique.....	35
2.1.3 Approche visuelle <i>Google Earth</i>	36
2.2 Hypothèse.....	38
DEUXIÈME PARTIE.....	39
ANALYSE DES DONNÉES ET EXPÉRIMENTATION.....	39
CHAPITRE III.....	40
MORPHOGENÈSE ET ANALYSE DES DONNÉES.....	40
3.1 Multiplicité des origines d'une forme privée.....	40
3.2 Des origines étatsuniennes :.....	42
3.2.1 La banlieue romantique : une inspiration européenne!.....	42

3.2.2 « <i>Defensible space</i> » (l'espace défendable)	47
3.2.3 Résidentialisation ou espace défendable : où est la différence?	50
3.2.4 <i>The New Urbanism</i> (Le Nouvel urbanisme)	52
3.3 Des origines européennes : les utopies urbaines	53
3.3.1 Les ghettos dorés et les villas parisiennes.....	53
3.3.2 L'Hygiénisme des cités jardins :	56
Conclusion et préceptes partiels 2.....	61
CHAPITRE IV	68
TYOLOGIES ET EXPÉRIMENTATIONS	68
4.1 Typologies étatsuniennes (Blakely et Snyder, 1997).....	70
4.1.1 <i>Lifestyle Communities</i> (Communautés mode de vie).....	72
4.1.2 <i>Prestige Communities</i> (communautés prestigieuses).....	74
4.1.3 <i>Security Zone Communities</i> (communautés sécuritaires)	76
4.2 Typologie latino-américaine (Milián et Guenet, 2007).....	79
4.2.1 Type « A », Constellations intégrées à la structure réceptacle	86
4.2.2 Type « B », Constellations en rupture avec la structure réceptacle, sous-types B-1 et B-2, figure : 26 et 27.	87
4.2.3 Type « C », Constellation en puzzles, sous types C-1 et C-2, figures 28 et 29 ..	88
4.2.4 Type « D », Constellations avec grandes clôtures	91
4.3 Typologie canadienne (Grant et Canjura, 2003; 2004).....	92
4.3.1 « <i>Ornamental gating</i> » (l'ouvreuse décorative).....	99
4.3.2 « <i>Walled subdivisions</i> » (la subdivision clôturée).....	99
4.3.3 « <i>Faux-gated entries</i> » (la fausse ouvreuse)	99
4.3.4 « <i>Barricaded streets</i> » (les rues barricadées)	99
4.3.5 « <i>Partially gated roads</i> » (rues partiellement fermées)	99
4.3.6 « <i>Fully gated roads</i> » (routes totalement fermées)	100
4.3.7 « <i>Restricted entry roads with full perimeter fencing</i> » (les zones bondées avec entrée restreinte).....	100

4.3.8 « <i>Restricted entry roads with guards controlling access</i> » (les zones surveillées avec entrée restreinte)	100
4.4 Typologie francilienne (Gosset, 2006; Malgouyres, 2007)	102
4.4.1 L'impasse	106
4.4.2 La boucle	107
4.4.3 La raquette	108
1) <i>De petits ensembles isolés</i>	109
2) <i>Des ensembles de taille moyenne</i>	109
3) <i>De très grands ensembles issus d'une opération, en marge de commune</i>	111
4.5 Expérimentation	113
Conclusions et préceptes partiels 3	116
Conclusion générale :	118
Bibliographie	125
Liste des annexes :	129
Annexe 1 :	130
Données en ligne à partir du site du promoteur : Le GROUPEMAURICE	130
1. Photo sur la page publicitaire du promoteur et le lien de la visite virtuelle	130
Annexe 2 :	131
Données collectées auprès de la ville de Brossard	131
1. Entente relative à des travaux municipaux entre le groupe F. CATANIA ET ASSOCIÉS ING et la ville de Longueuil	131
2. Le plan d'aménagement de l'ensemble résidentiel Brossard-sur-le Golf	136

Liste des tableaux

Tableau 1. Nombres des GCs au Canada (août 2003)	22
Tableau 2. Nombre des GCs au Canada (mars 2004)	22
Tableau 3. Différenciation ordinale des trois types de GCs, selon Blakely et Snyder (1997)	71
Tableau 4. Types, caractéristiques et impacts des voisinages fermés	85
Tableau 5. Liste de vérification des caractéristiques définissant les GCs	94
Tableau 6. Classification des GCs selon une lecture globale d'enclosure	97

Liste des figures

Figure 1. Carte de localisation des <i>Senioriales</i>® en France	17
Figure 2. Les Gated communities et leur insertion dans les composantes de l'espace métropolitaine de Los Angeles	26
Figure 3. Les proportions des homicides à Los Angeles; de janvier à juin 2011	27
Figure 4. Problématisation selon une logique inductive (Chevrier, 2003)	32
Figure 5. Notre méthode d'approche	33
Figure 6. Vue aérienne sur la zone d'étude	37
Figure 7. Le plan original de Llewellyn Park 1852-69	43
Figure 8. Le plan original du village Riverside	45
Figure 9. Utilisation du sol du village Riverside	46
Figure 10. Vues différées sur le parc de Montretout à Saint-Cloud	55
Figure 11. « Exemples de Villas et rues privées en région parisienne »	56
Figure 12. Plan du tracé de Riverside et ses alentours	62
Figure 13. Plan du tracé avant le projet du village Riverside	63
Figure 14. Vues différées sur le projet résidentiel, « Domaine de la Rive-Sud »	63
Figure 15. L'original plan d'ensemble du « Domaine de la Rive-Sud »	65
Figure 16. À gauche le village Riverside, à droite le domaine de la Rive-Sud	66
Figure 17. Les ERI dans le quartier Bois-Franc : à gauche l'entrée du quartier en connexion avec l'autoroute 117, à droite le Parc Marcel Laurin	69
Figure 18. Canyon Lake, Californie, États-Unis	73
Figure 19. La communauté prestigieuse de Tuxedo Park, 2011	75
Figure 20. Communautés sécuritaires (Mar Vista Gardens et Sunrise Palms)	77
Figure 21. Structure urbaine de Puebla	81
Figure 22. Les voisinages fermés à la ville de Puebla	82
Figure 23. Les étapes d'émergence des voisinages fermés à Puebla	83
Figure 24. Les constellations dans l'agglomération de Puebla	84

Figure 25. Constellation intégrée à la structure réceptacle	86
Figure 26. Constellation en rupture avec la structure réceptacle (sous-type : B-1)	87
Figure 27. Constellation en rupture avec la structure réceptacle (sous-type B-2)	88
Figure 28. Constellation en puzzle, sous type C-1	89
Figure 29. Constellation en puzzle, sous type C-2	90
Figure 30. Type « D », La Vista Country Club	92
Figure 31. Les formes de base d'enclavement à l'Île-de-France	103
Figure 32. Critères d'enclavement par apport aux accès	103
Figure 33. Le barreau et les impasses parallèles	104
Figure 34. Exemples d'impasses à l'Île-de-France	107
Figure 35. Exemple d'une boucle à l'Île-de-France.	108
Figure 36. Exemple des raquettes à l'Île-de-France	108
Figure 37. Petites enclaves isolées à la Chapelle-en-Vexin	109
Figure 38. Comparaison entre les grilles viaires dans les banlieues anciennes et les villes nouvelles	110
Figure 39. Le tracé viaire de Marly-la-Ville	111
Figure 40. Grands ensembles enclavés au parc de Lésigny	112
Figure 41. Revenu du ménage privé à Montréal (2005)	113
Figure 42. Revenu moyen du ménage privé à Montréal (2005)	114
Figure 43. Travailleurs autonomes à Montréal (2006)	115
Figure 44. Regroupement ethnique à la ville de Brossard, Longueuil	116
Figure 45. Les ERI à la CMM, les sinus incurvés (SI)	122
Figure 46. Les ERI à la CMM, les sinus curvilinéaires fractals (SCF)	123
Figure 47. Photo sur la page publicitaire du promoteur, 2012	130
Figure 48. Le plan d'aménagement de l'ensemble résidentiel Brossard-sur-le Golf	136

Liste d'acronymes

CMM	Communauté métropolitaine de Montréal
ERI	Enclaves résidentielles introverties
GCs	Gated Communities
GIS	geographic information system
HUD	Housing and urban development
IAURIF	l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France
POA	Property Owners association
SCF	Sinus curvilinéaires fractals
SDRIF	Schéma directeur de la région Île-de-France
SIG	Système d'information géographique
SI	Sinus incurvés

Louange à Dieu qui est juste par sa grâce

À la mémoire de mon père et ma grande mère. Que Dieu nous réunit encore une fois au Paradis (INCHA ALLAH).

À ma mère qui a été toujours là pour moi, et qui m'a donné un magnifique modèle de labeur et de persévérance. J'espère qu'elle trouvera dans ce travail toute ma reconnaissance et tout mon amour.

À ma femme Yasmina, et à mes deux princesses : Lina et Djanâ.

À mes chers frères et sœurs

Je dédie ce mémoire

Remerciements

En préambule à ce mémoire, je souhaitais adresser mes remerciements les plus sincères aux personnes qui m'ont apporté leur aide et qui ont contribué à l'élaboration de ce mémoire ainsi qu'à la réussite de cette recherche.

Je tiens à remercier sincèrement Monsieur Michel Guenet, qui, en tant que Directeur de mémoire, s'est toujours montré à l'écoute très disponible tout au long de la réalisation de ce mémoire, ainsi pour l'inspiration, l'aide et le temps qu'il a bien voulu me consacrer, et sans qui ce mémoire n'aurait jamais vu le jour.

Mes remerciements s'adressent également à Madame Lucie Dumont : responsable du service de la gestion des documents et archives (direction des services juridiques) de la ville de Brossard, pour sa générosité et la grande patience dont il a su faire preuve malgré ses charges professionnelles. Ainsi, un grand merci à Madame Simone Zriel : Technicienne en gestion des dossiers étudiants, pour tous ses conseils et son assistance pendant deux ans.

J'exprime ma gratitude à Madame Tiiu Poldama (vice-doyenne aux études supérieures), à tous les consultants et internautes rencontrés lors des recherches effectuées et qui ont accepté de répondre à mes questions avec gentillesse.

Enfin, j'adresse mes plus sincères remerciements à tous mes proches et amis qui m'ont toujours soutenu et encouragé au cours de la réalisation de ce mémoire.

Merci à tous et à toutes.

Introduction

Cette recherche vise à étudier la typo-morphologie d'un phénomène dit urbain appelé *Gated Communities* (GCs) ou enclaves résidentielles situées à la communauté métropolitaine de Montréal (CMM), Puebla (Mexique), l'Île-de-France et Los Angeles. Nous ciblerons nos études principalement sur la rupture physico-spatiale et la ségrégation socio-spatiale causées par ce phénomène. Notre intérêt est de montrer que la définition des GCs selon la littérature est très restreinte, elle exclut d'autres types qui ne se caractérisent pas avec leurs clôtures, mais beaucoup plus avec leurs formes urbaines semi-fermées. Ainsi, nous voulons démontrer qu'au Québec, ces formes urbaines enclavées sont vraiment des lacunes au niveau des ententes conclues entre la ville (autorité locale) et les promoteurs.

Mon expérience autant qu'architecte, la typologie de Milián et Guenet (2007) sur la ville de Puebla et la vision de Paquot (2006) sur la « Ville privatisée » m'ont permis d'ouvrir un questionnement sur la vérité de la ségrégation spatiale causée par le phénomène des GCs. Autrement dit, ces enclaves résidentielles, sont-elles vraiment des pathologies urbaines chroniques, génératrices de la rupture physico-spatiale et socio-spatiale? Ou bien, sont-elles le résultat d'une approche fragmentée sur la ville et une fausse manipulation des éléments de structures urbaines? Ou bien, sont-elles le résultat d'une déformation du modèle utopiste du XIXe siècle de la cité-jardin créé par Ebenezer Howard (1920)? Une mauvaise adaptation et une grave simplification du modèle, qui s'est présenté dans le temps comme une ville totale et autonome, loin d'être un ensemble résidentiel dépendant à la ville globale qui l'enclave.

Les GCs sont le résultat d'une idéologie, une logique promotionnelle, forgée par des promoteurs américains soucieux de rentabiliser leurs investissements. Leurs discours sont basés sur l'apport de la sécurité et la prise en charge des coûts de l'étalement urbain au profit des autorités locales (Le Goix, 2005). Un partenariat public privé très avantageux, mais à quel prix? En réalisant un espace au détriment de son contexte!

Pour autant que nous sachions une rareté remarquable, en ce qui concerne les recherches qui traitent la forme urbaine de ces enclaves et leur approche urbaine et architecturale.

Les enclaves résidentielles fermées sont le résultat d'un panachage hasardeux de plusieurs modèles. Cela est observable à travers l'histoire, le modèle des cités jardins s'est développé à travers le monde dans les années vingt, trente et quarante. Il était basé sur l'idée de construire la ville à la campagne; à cette époque la révolution industrielle a renversé la culture d'une société rurale à une autre urbaine. Ainsi, dans l'ombre de l'écodéveloppement, l'époque des années 1990 était complaisante pour la naissance d'une forme ad-hoc¹ comme les GCs, afin de construire la campagne à la ville. En outre, le modèle du fonctionnalisme piloté par Le Corbusier et les pensées du Bauhaus a mis fin au modèle des cités jardins. Toutefois, Les GCs sont aussi le résultat de l'urbanisme fonctionnaliste du XXe siècle qui affecte à chaque territoire urbain une fonction urbaine à partir du zonage.

Précisons, d'entrée de cette recherche, quelques notions qui sont au cœur de notre étude. L'enclavement est mutuel entre l'enclave résidentielle et la ville. Parfois, l'ensemble résidentiel s'insère dans la ville comme une forme ouverte, mais après un moment l'extension autour de lui l'enferme. Dans ce cas, l'observation de cet espace dans son état existant peut fausser notre analyse. Pour cette raison nous allons étudier nos échantillons selon leurs croissances urbaines (Panerai, 1980). Ce que nous tenterons de montrer, ce sont les enclaves résidentielles semi-fermées dans la CMM (la gated montréalaise). Elles partagent la majorité des caractéristiques avec les GCs recensées dans la littérature à travers le monde, mais elles explorent le principe de la fermeture et l'exclusivité du lieu d'une manière indirecte. La fermeture des enclaves montréalaises se réalise par la forme urbaine introvertie (semi-fermée). Cette dernière empêche la circulation en éliminant la connexion de ses rues internes avec le reste des voies passantes qui tissent le tissu urbain. Parfois le panneau « cul-de-sac » garantit l'exclusivité des rues intérieures de l'ensemble résidentiel. En outre, cette forme fermée complique l'intervention des pompiers en cas d'incendie.

¹ Ad hoc (en) est une locution latine qui signifie « qui va vers, ce vers quoi il doit aller », c'est-à-dire « formé dans un but précis ». (WIKIPÉDIA, 21/02/2012).

Ce mémoire compte deux parties. La première comporte deux chapitres. Le chapitre I comprend notre cadre théorique dans lequel commence par une étymologie sur la désignation « *gated community* », puis nous traitons ce phénomène tout en l'étudiant dans quatre pays : Canada (l'Ouest canadien), Mexique (Puebla), France (l'Île-de-France) et les États-Unis (Los Angeles). Nous allons examiner les différentes désignations qui rentrent dans le rang des GCs. Ainsi, nous exposerons notre problématique et notre questionnement. D'une façon analogique, nous allons démontrer que le phénomène des GCs existe au Québec, mais il diffère au modèle étatsunien. Nous ressortirons à la fin avec une nouvelle désignation.

Le chapitre II expose notre approche de recherche, les questions générales, la question spécifique et l'hypothèse de recherche. Dans ce chapitre, nous avons réalisé un modèle conceptuel sous forme d'un schéma afin d'expliquer la méthodologie générale et les différentes méthodes opérées afin de confirmer notre hypothèse.

De même, la deuxième partie comporte aussi deux chapitres. Le chapitre III est consacré à l'analyse de la morphogenèse du phénomène des GCs et l'analyse de données. Ces données se divisent en deux : des données collectées auprès de la ville de Brossard (Longueuil). Ce sont les permis de construire de certains cas détectés à l'aide de notre approche visuelle *Google Earth*. Ainsi, des données SIG (systèmes d'informations géographiques), tirées à partir du site de la ville de Chicago. Cependant, le reste ce sont des données théoriques tirées à partir de la littérature et les travaux de recherches antérieures sur le phénomène des GCs (É.-U. et l'Ouest canadien). De plus, des données sur les enclaves résidentielles franciliennes, les voisinages fermés (Puebla), l'espace défendable et la résidentialisation. Cette analyse nous a aidés à confirmer une partie de notre hypothèse et à tirer des conclusions en ce qui concerne les bonnes pratiques municipales.

Tandis que le chapitre IV, nous l'avons consacré à la confirmation de la deuxième partie de notre hypothèse et la méditation sur d'autres perspectives de recherches. Nous continuons avec l'analyse de données et nous expérimentons notre hypothèse. D'une part,

les données analysées sont les différentes typologies à travers les quatre pays traités dans le chapitre I. D'autre part, l'expérimentation est basée sur des données statistiques Canada (2006) et quelques couches cartographiques sur le Québec (aires de diffusions, voiries, hydrographies... etc.). Cela nous a aidés de réaliser un micro SIG sur le phénomène de l'introversion résidentielle à la CMM en croisant quelques variables et en examinant la corrélation entre la forme urbaine de ce phénomène et le profil socio-économique.

Finalement, la conclusion générale établit les trois conclusions partielles et les différents préceptes conçus lors de cette recherche. Ainsi, elle est consolidée par une démonstration initiale des résultats de la typologie à étudier à la future recherche sur les enclaves résidentielles montréalaises.

PREMIÈRE PARTIE

CADRE THÉORIQUE ET MÉTHODOLOGIE

CHAPITRE I

LE PHÉNOMÈNE DES ENCLAVES RÉSIDENTIELLES INTROVERTIES

1.1 Problématique et cadre d'analyse

Dans ce premier chapitre, nous aborderons notre problématique. Nous commencerons par la présentation de la revue critique de la littérature qui analyse le phénomène des *Gated Communities* (GCs). Nous allons introduire cette revue par une étymologie des différentes appellations de ce phénomène. Ensuite, nous expliquerons les définitions, les caractéristiques, les logiques où s'émergent ces formes et leurs désignations. Nous désamorcerons notre problématique en deux temps. En premier lieu, nous expliquerons notre perspective qui se focalise sur le postulat de la représentation du phénomène de l'introversion résidentielle autant qu'une forme urbaine–fermée ou semi-fermée– d'une descendance accouplée aux GCs étatsuniennes.

Les problèmes primordiaux de ces formes urbaines sont la fragmentation et la brisure de la continuité urbaine. Ainsi, l'introversion résidentielle diminue la mobilité piétonne et complique la gestion du flux mécanique, comme il engendre une fragmentation sociale. En outre, cette forme fermée complique l'intervention des pompiers en cas d'incendie. Par exemple : si l'entrée de l'enclave résidentielle introvertie est barrée par un accident d'automobiliste où par un camion renversé à l'entrée de cette dernière; et au même moment, une maison brûle à l'intérieur de cette enclave; comment les pompiers pourront-ils intervenir sur cet incendie? Cela veut dire que la forme urbaine fermée, ou semi-fermée présente un risque d'insécurité et une réduction de la mobilité piétonne. De plus, vis-à-vis

de l'avenir, l'introversion résidentielle rend la possibilité de désenclavement impossible sauf si l'on va recourir à la destruction de certaines maisons.

Néanmoins, l'échec des dénominations a engendré des contresens liés au phénomène des GCs. Cela ouvre le débat sur notre problématique générale, à la recherche d'une nouvelle désignation, afin de désigner le phénomène de la fermeture résidentielle à la communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Ainsi, nous expliquerons notre nouvelle expression « enclave résidentielle introvertie » comme une désignation plus représentative par rapport aux différentes appellations accrochées au phénomène des GCs. En deuxième lieu, nous aborderons notre problématique spécifique; à savoir la destination des enclaves résidentielles introverties dans la CMM. Autrement dit : est-ce que ce développement résidentiel va vers le modèle étasunien, ou vers le type sécurisé latino-américain, ou plutôt vers les ensembles résidentiels enclavés des villes franciliennes? En outre, nous expérimentons les différentes corrélations entre la forme urbaine de ce que nous avons qualifié comme « enclave résidentielle introvertie » et leurs contextes sociaux-économiques. Tout en comparant le type montréalais avec ses homologues des GCs étasuniennes, latino-américaines, franciliennes et canadiennes. Cela nécessite l'établissement d'une typologie de ces ensembles résidentiels.

Nous étayons notre recherche, principalement, sur des écrits philosophiques sur la ville privée, la ville privatisée et la mesure géométrique des enclaves résidentielles; réalisées par Paquot (2006; 2009) et Paquot et Younès (2004). Des études scientifiques réalisées dans les villes étasuniennes (Blakely et Snyder, 1997; Le Goix, 2003; 2005; Degoutin, 2006), latino-américaines (Milán et Guenet, 2007; Séguin, 2003; Coy et Pölher, 2002; Caledera 1996), canadiennes (Grant, 2003; Grant et Canjura, 2004) et une étude sur la typo-morphologie de l'enclavement résidentielle à l'Île-de-France par (Gosset, 2006; Loudier-Malgouyres, 2007). Ainsi, nous examinons certains textes qui se basent sur des études de terrains (Capron, 2006) et (Billard, Chevalier et Madoré, 2005; Glasze, 2003). Nous nous baserons sur d'autres littératures pour analyser nos cas d'étude. La typo-morphologie italienne

(Rossi, 1966), le Néo-empirisme américain (Lynch, 1960) et un guide de l'école française sur l'analyse urbaine (Panerai, Depaule, Demorgon, Verenche, 1985).

1.2 Étymologies, définitions et caractéristiques

Exposons-nous, d'entrée de jeu, quelques dénominations utilisées pour décrire notre phénomène : enclave résidentielle, quartier fermé, résidence forteresse, ville franchisée et ghetto des riches. Nous référons tous ces désignations à l'expression « *Gated Communities* » (GCs) étant donné que les définitions selon la littérature francophone sont nuancées par ce vocable anglophone. En France se développent également *les Sénioriales* : un nouveau concept d'habitat destiné aux retraités, articulé sur le même discours de la sécurité, et l'idée du *club-house* des GCs (Paquot, 2010). De plus, la terminologie latino-américaine qui qualifie les condominiums de luxe, *barrios cerrados* (quartiers fermés), *barrios privados* (quartiers privés), *vecindarios cerrados* (voisinages fermés), *club de campo* (*country club* en anglais) et *condominios fechados* comme des GCs. La variété des référents engendre une certaine difficulté de dénomination.

Selon un dictionnaire anglais, *gated* signifie : une structure, qui peut-être pivotée, tirée, ou abaissée pour bloquer une entrée ou un passage. Généralement, le terme *gated* n'est pas utilisé seul, il est toujours accompagné par une autre expression : *communities*. Cependant, *gated communities* selon le même dictionnaire, est une subdivision ou un voisinage, souvent entouré par une barrière, à laquelle l'entrée est limitée aux résidents et leurs invités.

1.2.1 Le contexte latino-américain

Regardons la définition érigée par les fondateurs théoriques du phénomène des GCs : Blakely et Synder (1997). Selon ces auteurs, les GCs sont des zones résidentielles fermées, délimitées par des grilles, des murs ou d'autres barrières physiques, dont l'accès est contrôlé, surveillé, et dans lesquelles l'espace public est privatisé. Cela peut être de nouvelles zones, comme il puisse s'agir d'anciens quartiers qui se sont clôturés. Elles sont

localisées dans des zones urbaines ou périurbaines, dans les quartiers riches comme dans les quartiers pauvres. Blakely et Synder (1997) écartent de leur typologie les condominiums de haute densité, vidéosurveillés, dans lesquels les portes d'entrée empêchent l'accès au hall « *hallways* » et aux stationnements de la bâtisse.

En revanche, plusieurs auteurs latino-américains comme Coy et Pölher (2002) ajoutent les *condominios fechados* de Barra da Tijuca au Brésil à la typologie des GCs. Ce sont des appartements de luxe et des maisons unifamiliales, entourées par des murs. Ainsi, Coy et Pölher (2002) distinguent entre les GCs situées dans des sites urbains et celles qui sont localisées dans le périurbain. Ils voient que ces formes doivent être analysées selon leurs situations géo-urbaines.

Les études de Coy et Pölher (2002) sur la ville de Buenos Aires ont dévoilé sur deux types de quartier résidentiel fermé. Le premier, le *club de campo* (*country club* en anglais) se trouve dans la périphérie de la zone urbaine, là où les terrains vacants sont disponibles, abordables, non urbanisés et généralement ils échappent aux règles de l'aménagement territorial. Les promoteurs ont profité de l'absence réglementaire afin d'aménager leurs équipements sportifs et de loisir sur une superficie gigantesque (Torres, 1999; Robert, 1999; Coy et Pölher, 2002, cités par Séguin, 2003). Un conseil administratif privé est essentiel dans la gestion de ces ensembles résidentiels.

Le *barrio cerrado* (quartier fermé) est le deuxième type, et le plus répandu dans les zones urbaines latino-américaines (Séguin, 2003). Occupées par des couches moyennes et supérieures, contiennent également des équipements d'infrastructures et de loisirs. Cependant, Séguin (2003), classe les maisons de ces quartiers fermés comme des résidences de bons *standings* (luxe). Ainsi, Torres (1999), dans une étude réalisée sur Buenos Aires, a réalisé que ces derniers valent en moyenne entre 180 000 à 400 000 \$ US.

Dans les quartiers centraux et denses des métropoles, Prévôt-Schapira (2001), ajoute les ensembles « hybrides ». Selon elle, ils sont le résultat d'une combinaison entre les tours résidentielles et les maisons unifamiliales. Généralement, ils sont situés à la proximité des

nouveaux centres commerciaux et de loisir. Séguin (2003), remarque dans les métropoles sud-américaines des quartiers qui regroupent des résidences, lieux de loisirs, des commerces et des zones d'emplois. Elle les a qualifiées comme des quartiers fermés « intégrés » (GCs). Cependant, Coy et Pöhler (2002) assimilent ces quartiers à l'*edge-city*. C'est une cité connue dans la littérature francophone sous le vocable de la « ville-lisière », apparue dans les années (1960-1970).

Le concept de l'*edge-city*, est basé sur la décentralisation des villes vers la périphérie et la création de plusieurs noyaux denses en termes de la population et les activités, en conséquence du phénomène de la polynucléarisation des centres (en géographie urbaine). Garreau (1991), est le premier qui a établi des critères d'une *edge-city*. Selon lui, cette forme s'identifie par une superficie de plus de 500 000 m² de bureaux dans lesquelles travaille un total de 20 000 à 50 000 employés. Elle comporte également 60 000 m² de commerce de détail. La majorité de ces cités se trouvent à proximité d'un échangeur autoroutier, ou près des grands aéroports. De plus, Garreau (1991), a identifié trois types d'*edge-city* : 1) les cas, où le centre-ville maintient toujours sa dominance économique malgré l'émergence des *edge cities*; 2) les cas, où ils partagent la dominance avec le centre-ville; et 3) les cas, où les *edge cities* gagnent du terrain et de dominance par rapport au centre-ville.

Une étude scientifique réalisée par Coffey et Drolet (1994), sur la région métropolitaine de Montréal affirme que la ville du Saint-Laurent est une *edge-city*. Ces auteurs classent cette ville montréalaise entre le premier et le deuxième type de Garreau (1991). Nous revenons sur cet arrondissement plus tard dans le chapitre qui traite les cas d'étude que nous avons choisis pour examiner le phénomène de l'introversion résidentielle à la communauté métropolitaine de Montréal.

Poursuivons les définitions et les caractéristiques des GCs dans le contexte latino-américain via les travaux de Milián et Guenet (2007). Ces auteurs ont basé leurs travaux sur la définition des GCs selon Keller (1975). Pour eux, c'est la définition la plus adéquate.

Tandis, les GCs se caractérisent par quatre critères principaux selon Keller (1975 cité par Milián & Guenet, 2007) : 1) une zone résidentielle bien délimitée physiquement, située dans un grand secteur. Là où elle se caractérise par son style individualisé; 2) exclusivités des services aux résidents de cette zone; 3) une région qui représente certaines valeurs; 4) un groupe de forces qui gèrent la zone résidentielle.

Milián et Guenet (2007), ont traduit ces aspects en les adaptant à leurs cas d'étude de la ville du Puebla au Mexique. Tandis, ils ont confisqué trois critères pour définir les *vecindarios cerrados* (voisinages fermés) dans cette ville : 1) un groupe d'unités résidentielles (unifamiliales, multifamiliales, duplex, triplex, etc.) clôturées par un mur, ou un autre type de barrière physique; 2) l'accès au voisinage résidentiel est limité aux étrangers; 3) un règlement spécial pour gérer le voisinage clos.

Selon ces critères, ils ont recensé 912 unités de voisinages fermés; dans lesquelles étaient analysés conformément aux variables suivantes :

1) trois échelles de mesure selon la superficie du voisinage résidentiel : de taille micro (moins d'un hectare), petite taille (plus d'un jusqu'à deux hectares), moyenne taille (plus de deux jusqu'à neuf hectares) et grande de taille (plus de neuf hectares);

2) la qualité du quartier, mesurée par rapport aux coûts des maisons et leur état physique;

3) le tracé des voiries à l'intérieur du voisinage (même logique, ou, en contraste avec le tracé extérieur);

4) l'utilisation du sol (résidentielle ou mixte);

5) mode de gouvernance (privés, publics ou partagé entre publics privés);

6) l'architecture, et le prototypage du voisinage résidentiel;

7) l'impact d'insertion du voisinage fermé dans la cité (obstacle ou non);

8) localisation (dans une zone urbaine ou périurbaine);

9) l'accès aux voisinages (libre, contrôlé, sophistiqué);

10) le type de la barrière physique, et la date de son implantation.

En outre, des entrevues semi-dirigées étaient établies sur les facteurs sociaux démographiques des familles, leurs mobilités, leurs vies communautaires et leurs perceptions de l'espace intérieur vécu et l'espace extérieur qui entoure le voisinage fermé.

À partir de ce fondement, Milián et Guenet (2007) ont recensé près de mille GCs comme ils ont proposé une typologie de ces dernières en utilisant de divers ensembles résidentiels sur tout le territoire métropolitain de Puebla. L'expression métaphorique « constellation » choisie par ces auteurs englobe les GCs de Blakely et Synder (1997) et d'autres formes fermées constatées dans leurs recherches sur la ville de Puebla. Nous évoquerons leur typologie et d'autres classifications, juste après le parachèvement des explications des définitions et les caractéristiques.

Tandis, nous finissons avec les définitions et les caractéristiques des GCs dans le contexte latino-américain en passant sur les ensembles appelés : « *calles cerradas* » (rues fermées). Selon Séguin (2003), ces ensembles sont créés en vertu du facteur de l'insécurité dans la plupart des villes latino-américaines. Les résidents du quartier installent des barrières physiques afin de barrer les voiries. Ainsi, ils forment leur association, qui n'est pas reconnue au niveau des autorités locales (Séguin, 2003). Coy et Pölher (2002) remarquent que ce genre de fermeture existe aussi dans les anciens quartiers centraux des grandes agglomérations. Parfois les autorités locales autorisent la fermeture, et d'autrefois, l'enclosure se réalise dans le manque de contrôle adéquat des opérations de l'aménagement du territoire (Séguin, 2003).

D'après cette première revue de littérature, on peut comprendre que la difficulté de dénominations des GCs se résume dans leur diffusion à travers le monde. En d'autres termes, le modèle étatsunien s'est propagé avec une intention semblable à la définition stricte des GCs érigée par Blakely et Synder (1997). Cela est observable via les résultats des recherches que nous avons expliqués au-dessus. Là où les chercheurs ont analysé le

discours; des résidents, des promoteurs, des autorités locales ainsi l'aspect physique de ces ensembles résidentiels. Cependant, la diversité des lieux (d'un pays à l'autre), la persistante et la permanence des formes urbaines dominantes dans certains tissus urbains (Rossi, 1966) et la divergence socioculturelle ont déformé le modèle selon le besoin contextuel de son adaptation.

Selon nous, ce qu'il faut retenir de ces définitions; d'une part, ce sont les raisonnements analogiques des auteurs qui tentent de détendre la logique propre au phénomène des GCs étatsuniennes vers un autre phénomène des quartiers résidentiels fermés au sein des villes latino-américaines. D'autre part, les raisonnements métaphoriques ayant permis à Milián et Guenet (2007) d'établir leur typologie à base de l'expression « constellation », là où ils ont pu confisquer quatre types : 1) constellation intégrée à la structure traditionnelle; 2) constellation en rupture avec la structure traditionnelle; 3) constellation en forme puzzle; 4) constellation entourée par une grande barrière.

1.2.2 Le contexte européen (France)

Passant à l'Europe avec Thierry Paquot (2006; 2009), une référence importante de la littérature scientifique francophone sur le GCs. Paquot (2006), affirme que les enclaves privées sont les fruits de la victoire d'un capitalisme « ultralibéral » et l'absence du contrôle de l'aménagement territorial. De ce fait, une ségrégation voulue se cache derrière la prétention sécuritaire et l'écrémage résidentiel à base de la richesse.

Toutefois, l'auteur distingue entre la ville privée, la ville privatisée et les « lotissements ceints ». Cette dernière désignation est pour lui l'équivalente des GCs. Malgré cela, ces « lotissements ceints », qui sont vidéo surveillés, protégés par des murs et des vigiles vingt-quatre heures sur vingt-quatre ne composent pas une ville autonome, étant donné que les résidents utilisent les équipements institutionnels et d'autres ressources de la ville mère.

Ainsi, la désignation « ville privée » n'est pas correcte pour désigner les GCs; il est approprié de la rapprocher à l'expression « ville privatisée ». Selon Paquot (2006), cette

ville est privatisée, quand la plupart des services sont exclusifs, individualisés, divers et payants. Elle est privatisée également « parce qu'elle échappe à la règle du droit commun et se place volontairement en dehors de la sphère publique » (Paquot, 2006 : 54). Elle est privatisée encore, puisqu'elle sélectionne sa population, « population typée », et en conséquence, elle génère la ségrégation socio-spatiale.

Paquot (2009), réfère par analogie la « ville privée » contemporaine à la ville médiévale; autant qu'elle soit enclose, elle n'est pas accessible à tout le monde et elle favorise la vie communautaire. De plus, l'auteur avait qualifié les GCs comme les formes les plus représentatives de la privatisation. Pour lui, ce sont des « ghettos particuliers », plutôt des « ghettos des riches ».

En échelon plus important, le fondement juridique de ces ghettos se caractérise par le concept de copropriété qui date, depuis le XIXe siècle, basé sur le partage des frais d'entretien de l'espace semi-public sans le privatiser. En revanche, la classe « moyenne supérieure » étatsunienne avait déformé le concept de la copropriété lorsqu'elle revendiquait un mode de vie différent par rapport aux classes populaires (Paquot, 2009).

Comparativement aux intérêts des promoteurs, les résidents ont voulu aussi protéger leurs investissements immobiliers; autant que l'environnement des maisons joue un rôle décisif dans la hausse ou la chute de la valeur de ces bâtisses. En outre, le discours sécuritaire était proliféré par les promoteurs et encouragé par les autorités locales étatsuniennes. Ces dernières ont voulu faire des économies en transférant les charges de l'étalement urbain et l'entretien de l'espace public aux promoteurs et aux résidents. Par conséquent, ces ghettos s'autonomisaient totalement au point qu'ils ont gardé leurs ressources fiscales pour eux-mêmes. En effet, un renforcement de la ségrégation socio-spatiale et un détriment de l'entourage de ces ghettos (Paquot, 2009).

En France, Paquot (2009) a remarqué que le phénomène des villes franchisées, sécurisées est en croissance. Selon lui, plus de 10 % des programmes des promotions immobilières comprennent des ensembles résidentiels clôturés. En comparant la taille des

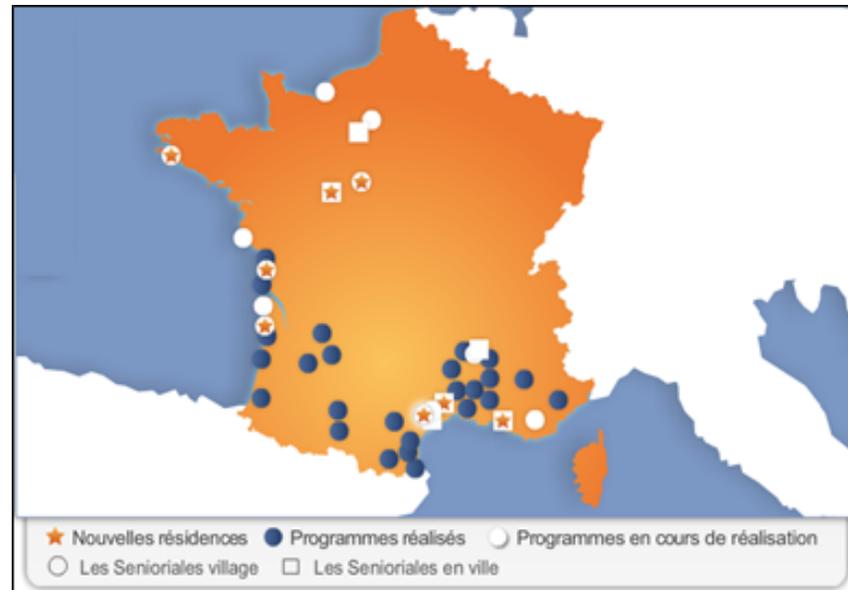
GCs aux États-Unis (moyenne de 400 logements) avec celles en France (moyenne 38 logements), l'auteur prétend que le processus de la fermeture passe inaperçu. Autrement dit, ce processus se réalise discrètement avec des clôtures moins « militarisées », sans la surveillance des vigiles, mais avec des portails sécurisés.

Ainsi, Paquot (2009) voyait que l'évolution de la ville privée en France est douce, autant que la société est non armée, et se distingue par sa faible violence physique. Il affirme que la France est très loin du modèle sud-africain, le « *Compound* », de véritables villes ethniques (quartier des blancs riches dans un milieu pauvre des noires). Cependant, l'intention promotionnelle, sécuritaire et la volonté de vivre « entre-soi » ont débouché sur les villes franciliennes.

Tandis, Paquot (2006) affirme que l'émergence de la « ville générationnelle » en France est une preuve a priori de la prolifération du modèle étatsunien. Analogiquement, l'auteur rapproche ces villes à la cité américaine « *Sun city* », en Arizona, une cité consacrée aux personnes âgées de plus de cinquante-cinq ans. Cette dernière, s'est présentée dans le temps, comme une ville autonome qui ne dépende pas au territoire qu'il l'englobe. De même, en France, « *Résidences Les Senioriales®* », un concept d'habitat envisagé aux retraités structurés sur les valeurs de sécurité, de confort et de « convivialité » (Senioriales®, 2000). Ces résidences « senior » se trouvent dans les zones urbaines comme les zones périurbaines (Figure 1).

La carte au-dessous nous montre bien la banalisation de ces résidences « médicalisées » (Paquot, 2006). Elles sont localisées majoritairement dans le Sud-Est. Selon Billard et Madoré (2009), ces enclaves résidentielles se propagent dans les agglomérations de forte croissance, à côté des grandes villes franciliennes comme : Paris, Lyon et Toulouse. Pour eux, cela est dû aux volontés des promoteurs de ces régions d'investir dans ce domaine. Quant aux autorités locales, ils présument qu'ils font des économies et diminuent leurs responsabilités policières (Paquot, 2006; Le Groix, 2005).

Figure 1. Carte de localisation des *Senioriales*® en France



Source : site web du promoteur, <http://www.senioriales.com/>.

En bloc, ces résidences « générationnelles » se propagent à travers le monde sans limites, contrairement à leur fondement d’enclosure physique. Effectivement, à Montréal, nous avons remarqué l’émergence des cités pour les retraités fondus sur le même discours sécuritaire, générationnel et communautaire. Citant comme exemple : « *Les Jardins Millen* »; un ensemble résidentiel en cours de réalisation, situé à l’arrondissement « Ahuntsic », en face la station du métro Henri-Bourassa (voir annexe 1).

Cette ubiquité au sens de propagation, et ces agrégations au sens communautaire, Paquot (2006), les décrivent comme suit :

Si le principe de ce nouveau bien immobilier—qui « a la cote »—est sans frontière, son principe promotionnel repose au contraire sur la frontière, le marquage physique, le contrôle à l’entrée! Il s’agit de vendre, non seulement un logement confortable, et un emplacement pour les voitures des acquéreurs, mais un sentiment de sécurité! Sans oublier une copropriété bien éduquée qui respecte les mêmes intérêts et partage les mêmes valeurs...

Chacun chez soi certes, mais avec un entre-soi acceptable accepté (Paquot, 2006 : 65).

D'une vision critique, Charmes (2011), a réalisé deux réserves importantes sur la représentation de Paquot (2009); cette représentation qui figure les GCs comme des « ghettos des riches ». La première réserve, demeure dans le rapprochement analogique de l'expression « ghettos ». Charmes (2011), affirme que lorsqu'on a visité les GCs, on a constaté que « rien » ne se passe à l'intérieur. Ces cités sont dominées par la vocation « dortoir ». Leurs résidents passent la plupart du temps en dehors de la cité. Ils ne font pas des relations communautaires entre eux. Selon l'auteur, cette inclination est fondamentale quant à l'existence, et la célébrité des GCs.

De la sorte, il réfère sa logique à celle de Jane Jacobs (1961). Cette philosophe de l'architecture et de l'urbanisme a remarqué que dans les quartiers populaires les liens entre les habitants sont très forts au point que ces derniers se surveillaient et se protégeaient du danger en collaborant dans la surveillance collective. Ces résidents remplacent la vidéo surveillance par les « yeux de la rue ». En revanche, les habitants des GCs ne s'aventurent pas dans la surveillance collective, ils confient cette tâche aux firmes spécialisées.

Dans ces circonstances, Charmes (2011) voit que les GCs s'émergent en faveur de la dégradation des relations communautaires locales. Il oriente son point de vue à Philippe Robert (2000), un sociologue français spécialiste dans l'étude des délinquances et des déviances. Selon Robert (2000), les communautés locales délabrent leur contrôle social, quant à l'érosion de la notion de proximité, et la distinction entre un morceau de ville privé et un autre public, dans le sens de la sécurité commune.

Cependant, nous pensons que Paquot (2009) a utilisé la désignation « ghettos des riches » pour décrire de façon péjorative le phénomène des GCs, à des ensembles résidentiels; où une minorité sociale, ethnique ou culturelle vit à l'écart du reste de la population. Ainsi, Paquot (2005) a évoqué cette dégradation des liens communautaires, qui est pour lui un paradoxe social qui se présente comme une solution à une certaine catégorie

de population : « Je veux être seul, mais à plusieurs, je veux le silence, mais le bruit me rassure, je veux la campagne, mais en ville » (Paquot, 2005 : 267).

Tandis, nous pensons que la mobilisation de l'expression « ghettos » doit être critiquée par rapport aux causes de la création des deux phénomènes (les ghettos et les GCs). Autrement dit, les ghettos sont le résultat d'un espace social, religieux qui a fini à se concrétiser par un espace construit; or, les GCs sont le résultat d'un espace construit, là où ses développeurs veulent lui injecter un espace social. Si ce n'est pas les riches, ce sont les retraités, et si ce n'est pas les acteurs célèbres c'est une autre catégorie!

La deuxième réserve, selon Charmes (2011), consiste dans la coalescence de l'expression « riche » aux GCs. Tandis, il consolide son point de vue en se référant aux résultats d'une enquête statistique pertinente, réalisée aux États-Unis en 2001, par le département des « *housing and urban development* » (HUD). L'auteur a réalisé que les ensembles résidentiels occupés par les pauvres sont aussi concernés par la fermeture résidentielle. Cela est observable en France, à partir des années 1990, sous le vocable de la « Résidentialisation ».

La résidentialisation est une opération de rénovation urbaine fondue sur les principes de l'urbanisme moderne. Le but principal est d'améliorer le cadre de vie des ensembles sociaux, et les intégrer dans leur contexte. Les fondateurs de la « Résidentialisation » proposent la solution de l'enclosure d'espaces collectifs et de les sécuriser après un aménagement adéquat. Cela semble à une solution paradoxale : intégrant un espace en l'isolant par une barrière physique. « Le paradoxe se présente comme une solution » Paquot (2005 : 267).

1.2.3 Le contexte canadien (l'ouest et le sud du Canada)

Au Canada, Canjura et Grant (2004), ont réalisé un remarquable essai afin d'appréhender le phénomène des GCs dans ce pays, ainsi de comprendre sa morphologie urbaine, et les actions des autorités locales, dont la planification de ce type d'aménagement enclavé. Selon Grant (2003), seul un recensement peut dévoiler sur le type des enclaves

fermées au Canada. Tandis, elle a commencé par un sondage auprès des planificateurs de trois grandes agglomérations canadiennes : la Nouvelle-Écosse, la Colombie-Britannique et le sud de l'Ontario. L'équipe de recherche a procédé par des tentatives de définition des GCs; afin de la communiquer aux autorités locales et faciliter l'inventaire. La première définition était que les GCs sont des multi-unités résidentielles, entourées par des clôtures ou d'autres obstacles physiques comme leurs rues ne sont pas accessibles au grand trafic.

D'après Grant (2003), cette définition n'a pas répondu aux objectifs de recensement, là où les autorités locales ont fourni des listes des ensembles résidentiels qui n'étaient pas démarqués par une porte d'entrée ou une structure manœuvrable afin de contrôler l'accès. Cependant, il faut tenir compte, que ces travaux sont effectués en 2003, avant l'édition des travaux réalisés dans les villes franciliennes; là où on traite l'enclavement comme une espérance de la fermeture résidentielle (Loudier-Malgouyres, 2007). Donc, l'équipe de recherche a essayé avec une deuxième définition en ajoutant le critère de l'accès contrôlé par une structure manœuvrable ou un portail. Cette dernière était satisfaisante avec une légère modification en changeant l'expression « multi-unités » par « lotissement résidentiel ». Quant aux planificateurs, ils ont interprété la première expression comme « multifamiliale ».

Toutefois, ces planificateurs ont ajouté à la liste les ensembles résidentiels clôturés, où l'accès n'est pas contrôlé, en raison de l'émergence multiple des « subdivisions clôturées » dans l'Ouest canadien. Cela n'a pas réalisé l'objet de la recherche. Par conséquent, Grant (2003) a rejeté ces ensembles, et elle s'est contentée par les lotissements clôturés dans lesquels l'accès est contrôlé. Cependant, Canjura et Grant (2004) ont monté une typologie des GCs basée sur le critère de l'enclosure; là où ils ont ajouté les types qui ne sont pas caractérisés par des limites claires, et les types avec les rues ouvertes. Nous allons revenir sur la typologie plus tard, lorsque nous entamerons les explications des différentes typologies (étasunienne, francilienne, latino-américaine et canadienne).

« Gated communities are housing developments on private roads that are closed to general traffic by a gate across the primary access. These developments may be surrounded by fences, walls or other natural barriers that further limit public access.

We continue to work with this definition.

Despite our efforts to make clear that our interest is in projects with controlled access roads, however, we found in our interviews that planners often used the term gated community to include walled projects with open street access. Because of the common appearance of walled subdivisions, especially in Western Canada, however, we felt it important to be as precise as possible in our terminology. We focussed on communities with gates across streets carrying homes » (Grant, 2003 : 3).

Certains auteurs français comme Monnet (2006) partagent la même intention de Grant (2003). Monnet (2006), pense qu'on ne peut guère parler « d'enclavement » sauf si l'on voit les limites de l'ensemble résidentiel bien marqué par une clôture. Toutefois, nous sommes convaincus que l'enclavement n'égal pas toujours « fermé » ou « clôturé ». Il peut être semi-fermé, ou majoritairement fermé. De ce fait, quelle sera donc la classification des ensembles résidentiels qui se caractérisent par leur forme enclavée et qui partagent la majorité des caractéristiques avec les GCs étatsuniennes, mais qu'ils ne sont pas entourés par des murs? Certainement, on peut parler d'enclavement dans ces cas.

Grant (2003) a réalisé la difficulté du recensement après qu'elle a pris connaissance que la fermeture n'était pas autorisée. Cette difficulté demeure dans l'absence des permis de construire des barrières physiques, et les permis de la privatisation des rues, auprès des services techniques des municipalités². Cependant, afin de faciliter la tâche, Grant (2003) a utilisé les pages web pour identifier ses lotissements clôturés via la publicité des promoteurs.

Cette recherche a dévoilé sur 241 GCs (tableau 01), dont 172 à la Colombie-Britannique (BC) et 37 cas à l'Ontario. Ces dernières sont plus sécurisées et plus larges par

² Cela nous confier à Paquot (2006) et à Le Groix (2005), là où ces auteurs ont soulevé l'absence du contrôle rigoureux de l'aménagement du territoire par les autorités locales.

rapport à celle de la BC, elles contiennent 500 unités (maison). La plus grande *gated community* est celle de Sandycove Acres, avec 1185 unités. Bien que Grant (2003) estime que la taille moyenne des GCs au Canada est de 80 unités. Ce qui montre bien que les « communautés fermées » canadiennes sont plus petites et moins sécurisées par rapport à leur homologue étatsunien. Néanmoins, le nombre des GCs a augmenté juste après sept mois après la première recherche (tableau 02).

Tableau 1. Nombres des GCs au Canada (août 2003).

Province	Total des GCs	500 unités et plus	projets avec des « gardiens »	Les projets vidéosurveillés
Colombie-Britannique	172	1	2	1
Alberta	17	2	1	2
Saskatchewan	1	1		
Manitoba	1			1
Ontario	37	9	7	5
Nouvelle-Écosse	6			2
Canada total	241	13	10	11

[Notre traduction]

Source : Septembre 2003, p. 04.

Tableau 2. Nombre des GCs au Canada (mars 2004)

Province	Total des GCs	500 unités et plus	Les projets avec des gardiens	Les projets vidéosurveillés	Les projets pour « Adultes »	Les projets pour les « Seniors »
Colombie-Britannique	228	3	5	5	44	36
Alberta	21	3	1	2	2	2
Saskatchewan	8					
Manitoba	1			1		1
Ontario	49	8	9	5	10	7
Nova Scotia	7			2	1	1
Total Canada	314	14	15	15	57	47

[Notre traduction]

Source : Canjura et Grant May 2004, p. 04

Ce qui est nouveau, selon Grant et Canjura (2004), dans le tableau 2 ce sont les « Gated adultes » qui sont des communautés de 19 ans et plus sans enfant. En outre, les « Gated seniors » sont des communautés de plus de 40 ans. Nous penserons que la dernière est mixée entre les adultes, et vieux ce qui fait la différence avec « Sun-city » et d'autres développements résidentiels destinés aux retraités en France. Quoique, Charme (2011) a remarqué que les résidences *Sénioriales*® franciliennes sont occupées par de jeunes couples dont leurs revenus sont moyens. Les « Gated seniors » de Grant et Canjura (2004) sont plutôt adultes-vieux.

1.2.4 Le contexte étatsunien

« La ségrégation résidentielle est la caractéristique organisationnelle de la société américaine. » (Massey et Denton, 1995 cités par Dégoutin, 2006 : 30). Aux États-Unis, les GCs sont nombreuses, et faciles à détecter. Elles se présentent comme un produit de « marketing immobilier », qui se caractérise par le mode de la gouvernance privée et la volonté de l'isolement aux envirements qu'ils entourent; dans le but de l'exclusivité du lieu et la protection des biens immobiliers (Le Groix, 2002). Cependant, la dimension sécuritaire évoquée par les promoteurs et les résidents n'est qu'un képi qui abrite d'autres volontés de discrimination; soit par âge ou par un « snobisme » difficile à comprendre (Le Groix, 2002).

Selon Dégoutin (2006), les GCs étatsuniennes se concentrent dans des zones urbaines, là où elles dominent leurs tissus urbains par le marquage des limites à l'aide des clôtures qui bordent les voies rapides de part et d'autre. Les portes d'entrée de ces ensembles débouchent directement sur les autoroutes. Par conséquent, l'automobiliste et le piéton qui ne connaissent pas la région se voient devant le labyrinthe de l'enclosure répétitif.

Malgré le discernement du phénomène des GCs aux États-Unis, les données statistiques demeurent partielles. Selon Lang et Danielsen (1997, dans Lamalice, 2007), il existait 5000 copropriétés privées d'une gouvernance autonome en 1960 aux États-Unis. En

1970, le chiffre a doublé; ils ont compté 10 000, puis 130 000 en 1994 et 205 000 en 1999. À cette dernière époque, 42 millions américains vivaient dans des lotissements privés. Cependant, l'estimation la plus officielle était réalisée par l'« *American Housing Survey* ». Ils ont estimé 7 033 000 des ménages situés dans des « lotissements à l'accès sécurisé par des murs ou des clôtures », dont 3 990 000 sont des GCs au sens strict de la définition de Blakely et Snyder (1997); citée au début de ce chapitre.

Toutefois, à Los Angeles, Le Groix (2003), a inventorié plus de 203 GCs où habitent 250 personnes, « soit 1,7 % de la population de la ville ». La plupart de ces résidences fermées (103) sont situées dans des « zones à dominance blanche », 33 sont situées dans des zones « à faible densité de population et à haut niveau de vie, à dominante de population blanche non hispanique, avec une forte surreprésentation des 50-64 ans et des diplômés » (Dégoutin, 2006 : 32). De plus, 31 GCs sont situées dans des zones rurales; un « espace de migration et d'installation récente d'une population modeste qui a cherché à s'installer dans une proximité relative de Los Angeles » (Le Groix, 2003 cité par Dégoutin, 2006 : 32). Or, 34 sont situées dans des zones de forte densité résidentielle, dominée par une population originaire d'Amérique du Sud (hispanique) et asiatique. Ces derniers (34) ensembles sont de taille moyenne de cinquante logements et d'une gamme moyenne. Enfin, les deux GCs qui restent sont connus sous le nom de « chicanos », de dominance hispanique, « hispanophone » et de catégorie jeunes (Le Groix, 2003).

La figure 2, une carte réalisée par Le Groix (2002), montre la répartition des GCs à Los Angeles. Selon l'auteur les promoteurs choisissent les endroits périphériques afin de maximiser la rente du site. Ainsi, ces résidences fermées s'isolent de leur entourage, néanmoins elles gardent une relation forte avec les autoroutes. Elles se localisent près de ces derniers à l'intersection des rapides. Généralement les promoteurs préfèrent les bords de la mer, les hauteurs afin d'assurer l'attractivité et la salubrité (figure 2).

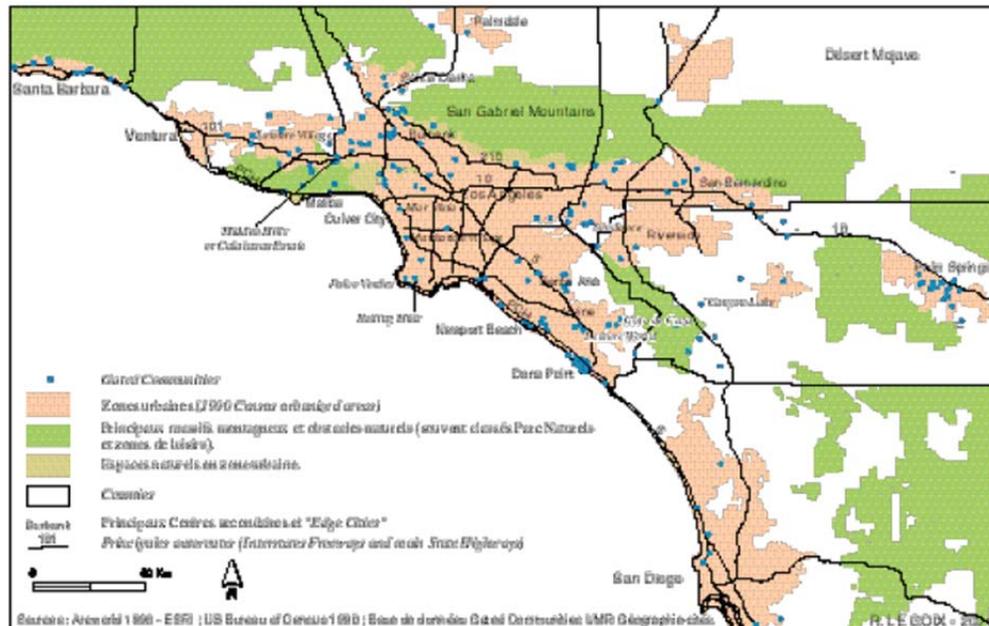
[...] dans la péninsule de Palos Verdes, Malibu Mountains, ou le long de la chaîne de San Gabriel, au nord de l'agglomération. Ces éléments peuvent sembler relativement classiques, et correspondent aux types de localisations préférentielles des beaux quartiers dans la plupart des métropoles dans le monde : en bord de mer, ou en hauteur pour échapper à la pollution de la ville, ou encore dans le creux d'une vallée, à la recherche d'une niche, à l'abri des bruits et de la circulation. [...] (Le Groix, 2002 : 331).

Tandis, les GCs de l'agglomération de Los Angeles sont plus au moins variés. Nous allons exposer trois exemples qui sont analysés par Dégoutin (2006). Pour lui, ce sont les formes les plus banalisées dans cette ville. La première est située à la ville de Palmdale (voir figure 2). La majorité des voiries de cette ville sont privatisées, inaccessibles aux grands publics et bordées de chaque côté par des murs. Parmi ces résidences fermées : la « Stone Gate » (portail de pierre) est composée de cinquante maisons de luxe, avec une population huppée. Cependant, Dégoutin (2006) a remarqué que cette communauté fermée ne diffère pas des banlieues résidentielles américaines, sauf avec son enclosure physique.

Ainsi, les habitants de ces résidences « répondent à la vision stéréotypée ». Le week-end, tu vois les « adultes de sexe masculin sont en tenue de week-end sur des échelles »; les adultes de sexe féminin s'échangent les visites; les enfants de moins de 14 ans jouent avec leurs trottinettes « Razor » et les adolescents sont dans le « quartier commercial ». Dans cet endroit, la superfluité et le catalogage constitués le font de la vie quotidienne.

La deuxième, c'est la *gated community* de « Manhattan Village ». Elle englobe 500 unités résidentielles « soit environ 1500 habitants » (Le Groix, 2002a), située près de l'aéroport international de Los Angeles. Sa population est particulière, comme les joueurs du basket-ball de Los Angeles et les professionnels qui voyagent d'une façon permanente. La résidence fait partie de la ville de Manhattan Beach, elle est également entourée par des « immeubles-boîtes : studio de télévision, centre commercial, hôtel, etc. » (Dégoutin, 2006 : 36).

Figure 2. Les Gated communities et leur insertion dans les composantes de l'espace métropolitain de Los Angeles



Source : Le Groix, 2003, p. 161.

Les deux premiers exemples se caractérisent par l'enclosure et la ségrégation socio-spatiale. Cependant, le troisième modèle semble intégrer selon Dégoutin (2006). Ce dernier est connu sous le nom « résidence Medici », situé au centre-ville (*Downtown*) de Los Angeles, dans un quartier réputé dangereux, près d'une entrée d'autoroute. Toutefois, les promoteurs ont exploité cette mauvaise réputation du quartier, pour convaincre les autorités locales de la nécessité de la privatisation de l'espace public et la réalisation d'une *gated community*. Les services techniques de la « *city of los Angeles* » étaient soucieux à ne pas rater l'opération d'urbanisation et les bénéfices de ce projet. Désormais, ils ont assoupli leur réglementation par rapport aux intérêts des promoteurs.

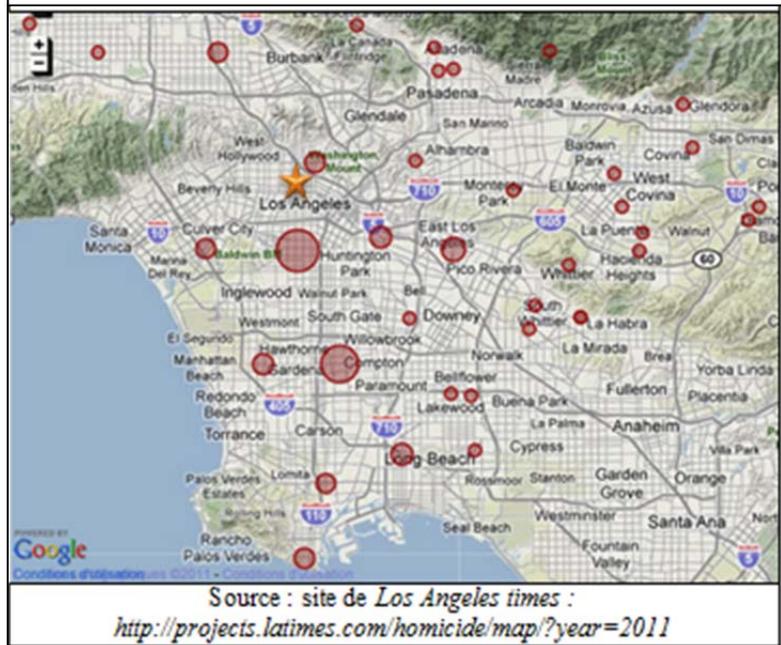
Donc, ils ont développé la résidence Medici sur trois parcelles, fragmentées par des voiries publiques. Ainsi, ils les ont reliées par des passerelles aériennes, et les ont entourées

par des murs. Deux parcelles étaient occupées par des immeubles résidentiels; or, la troisième était réservée pour des aménagements de distraction et de sport.

Les immeubles sont conçus de la même logique de la maison arabo-musulmane « *El-Hara* », une bâtisse introvertie, construite autour d'un patio. Les façades principales donnent sur ce patio, là où ils déroulent plusieurs activités communautaires. Le patio de la résidence Medici est situé au troisième étage, on ne peut pas le voir de l'extérieur. Il contient une piscine, un jardin et une « terrasse-solarium ». La résidence contient ainsi des salles de gymnastique, un centre de *business*, et des salles de conférences. La réglementation du vis-à-vis des immeubles à l'intérieur n'obéirait pas aux règles d'urbanisme de la ville, les bâtisses sont beaucoup rapprochées. « [...] on est proche de ses voisins, comme dans un village. [...] Comme une oasis dans la ville. [...]. Il s'agit d'un environnement suburbain déplacé en ville, dont l'architecture était adaptée à la densité urbaine » (Dégoutin, 2006 : 38).

En somme, la chose qui est remarquable dans cette *gated community* est bien que son intégration architecturale aux tissus urbains. En manipulant les éléments de la structure urbaine, l'ensemble a réussi à prendre sa place dans le « *Downtown* » de la ville de Los Angeles sans perturber la circulation mécanique et la mobilité piétonne.

Figure 3. Les proportions des homicides à Los Angeles; de janvier à juin 2011



En outre, nous avons actualisé notre vision sur le quartier, en nous référant à des données statistiques sur le taux de la criminalité à Los Angeles. Selon la *COMPSTAT Unit* de la police municipale de Los Angeles, chargée de réaliser des statistiques sur la ville. Or, l'année 2005 a témoigné la baisse de la criminalité « avec 43 231 actes de violence, dont 487 homicides. On peut comparer avec l'année 1992 durant laquelle 72 667 crimes et délits ont été recensés, dont 1 096 homicides » (Wikipédia, 2011). Autrement dit, ils ont lutté contre la criminalité d'un taux de 59,49 % pendant 13 ans. En 2006, « la baisse de la criminalité s'est poursuivie » (Bourcier, 2007).

Cependant, ces statistiques dévoilent sur une réalité globale de la ville, elles peuvent fausser la réalité sécuritaire du quartier où se trouve la résidence Medici. De ce fait, nous avons cherché sur d'autres données dans le site web de « *Los Angeles times* ». Nous avons trouvé une carte (figure 3) qui représente les proportions des homicides pendant six mois, de janvier à juin 2011, dans les quartiers qui sont réputés dangereux. La résidence Medici est symbolisée par une étoile dans la carte au-dessus (figure 3); là, où en voit clairement que le quartier n'est pas infecté par la criminalité.

De ces circonstances, nous étions motivés de voir l'actualité du discours du promoteur. Donc, nous avons consulté le site web de la résidence Medici; nous avons trouvé un onglet porté l'expression « *101 Reasons to live at Medici* ». Cependant, nous avons bien cherché sur le discours sécuritaire et communautaire dans ces raisons (101) de vivre à Medici, mais nous n'avons pas retrouvé. Sauf, la 97e raison : « *Individual Security Monitoring Available* » (site web Medici, 2011); malgré cette dernière, la description reste faible par rapport au discours sécuritaire classique sur les GCs.

Cependant, en lisant ces raisons (101), en perçoit que c'est un discours qui ressemble beaucoup au discours publicitaire d'hôtellerie. Citant comme exemple, l'offre de la location à base des contrats de courte durée. Enfin, cette *gated community* ressemble beaucoup au type latino-américain « *condominios fechados* » à Barra da Tijuca au Brésil,

évoqué par Coy et Pölher (2002). Ainsi, l'exclusivité des lieux dans ce cas est légitime, à vrai dire on n'a pas privatisé l'espace public.

D'après cette analyse, nous avons remarqué que la mobilisation de la ségrégation au phénomène des GCs, évoquée par la majorité des auteurs; est fausse. Le type de la résidence Medici a falsifié cette mobilisation ségrégative. Cependant, on peut le considérer comme un modèle qu'on peut raisonner sur lui pour construire une *gated community*. Certainement, on ne va pas garder la même désignation, mais son style de design est inspirant. Des faux pilotis afin de soulever les jardins-terrasses et le solarium (concept de Le Corbusier). Libération des espaces publics en libérant le rez-de-chaussée pour la circulation piétonne et mécanique, et en assurant la liaison par des passerelles. Cela est un concept de restructuration urbaine. De plus, une occupation du sol adaptée au contexte du *Downtown*.

Conclusion et préceptes partiels 1

Pour conclure, les diverses définitions et caractéristiques des GCs via les quatre territoires suivant : latino-américain, francilien, canadien et étatsunien, nous ont suffisamment fait remarquer que le problème de définition de ce phénomène se pose en termes de diffusion et de déformation du modèle étatsunien. Cela a engendré un amalgame des dénominations. De leur tour, ces désignations ont généré des contresens au phénomène GCs à travers le monde. Cependant, ces contresens ont gravé la représentation du modèle américain dans l'image mentale des professionnels et des profanes. Par conséquent, plusieurs genres des GCs restées dans l'ombre; personne ne pouvait les détecter autant qu'elles ne se caractérisent pas par la clôture.

Ainsi, nous avons vu comment les raisonnements métaphoriques ont permis aux différents chercheurs de dévoiler sur de nouvelles dénominations. Citant, comme exemple, les « constellations » de Milán et Guenet (2007). Tandis que les raisonnements analogiques

des auteurs qui ont examiné les villes franciliennes ont donné naissance aux résidences « générationnelles ». En les comparant avec leur homologue américaine « Sun city ».

En conséquence, nous avons remarqué l'utilisation de l'expression « enclave résidentielle » comme une dénomination équivalente à « *gated community* ». Cependant, selon nous, cette désignation n'est pas assez représentative; tant qu'une enclave peut être un ensemble qui se contraste avec son environnement par son style individualisé, mais il est ouvert en regardant sa forme urbaine. Je reviendrais sur les justifications, juste après l'achèvement des préceptes à retenir via les trois contextes qui restent.

En outre, nous avons bien compris qu'une mobilisation de la richesse au GCs peut fausser la réalité du phénomène (Charme, 2011). Bien dont nous avons induit que Paquot (2005) a utilisé l'expression « ghetto des riches » au sens péjoratif du phénomène qui se caractérise par les replis sur soi et la privatisation de l'espace public. De plus, en analysant les travaux de Grant (2003) et son deuxième travail avec Canjura (2004); nous avons constaté que l'assouplissement de la définition stricte des GCs érigée par Blakely et Snyder (1997)—en acceptant des résidences qui ne se caractérisent pas par les portails blindés—a dévoilé sur d'autres catégories des GCs canadiennes.

Enfin, nous avons consulté l'actualité d'une *gated community* étatsunienne, là où nous avons constaté que le discours sécuritaire et communautaire est dépassé. Ainsi, nous avons falsifié la généralisation de la ségrégation attribuée au GCs, et nous avons bien remarqué qu'une intention particulière de la part des autorités locales, dont la délivrance des permis de construire, peut articuler les intérêts de la ville, les promoteurs et les résidents.

Au-delà de ces définitions, nous concevons une dénomination qui peut englober les quartiers résidentiels fermés clôturés par des barrières physiques, et les quartiers où l'enclosure se caractérise par leur forme urbaine fermée, ou semi-fermée. L'expression « enclave résidentielle », utilisée par les auteurs qui travaillent sur les villes franciliennes,

s'avère acceptable, mais non satisfaisante pour décrire les deux genres de la fermeture que nous avons évoquée au-dessus.

Selon le grand dictionnaire québécois, la désignation « enclave résidentielle » englobe tout quartier qui se contraste par son style individualisé avec les quartiers qui l'entourent. Une définition plus ou moins tolérable, tant bien que mal sa généralisation; autant que nous pouvons qualifier tout quartier résidentiel d'une forme urbaine ouverte, en tenant compte de son style qui se contraste avec son entourage comme une enclave résidentielle. Ainsi, l'expression « enclave résidentielle fermée » peut exclure les quartiers qui sont plus ou moins fermés, ou majoritairement fermés.

Selon nous, l'expression « enclave résidentielle introvertie » est satisfaisante, et étanche par rapport à la dernière; elle peut incorporer les deux genres de la fermeture citée au-dessus. En outre, elle rejette les formes urbaines ouvertes, voire même si elles contrastent avec leur entourage. Ces dernières, on peut les désigner par des « enclaves résidentielles extraverties ». Dès lors, nous désignons les GCs montréalaises par « enclave résidentielle introvertie » (ERI).

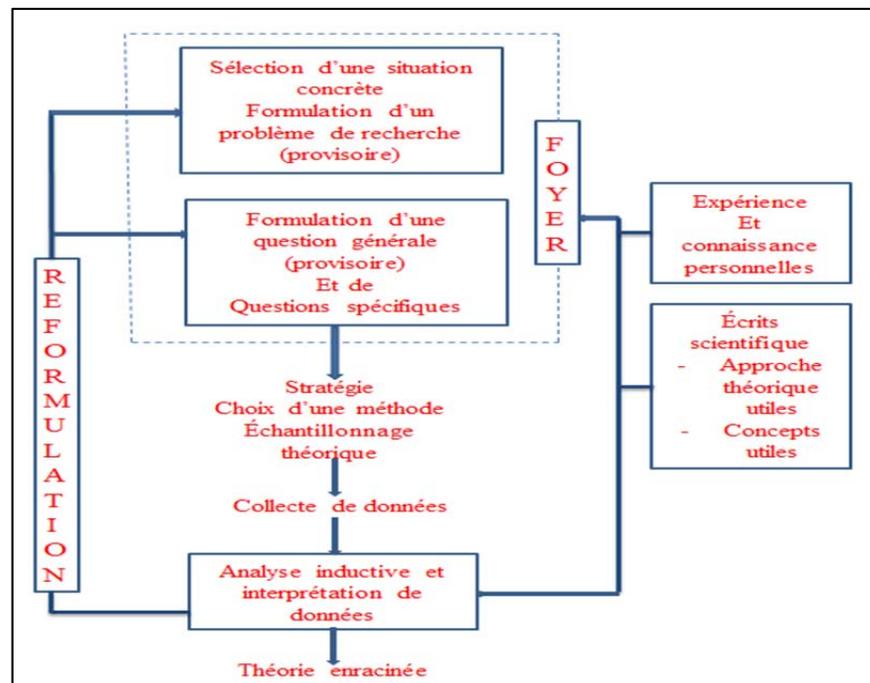
CHAPITRE II

DÉMARCHE MÉTHODOLOGIQUE

2.1 Une approche inductive

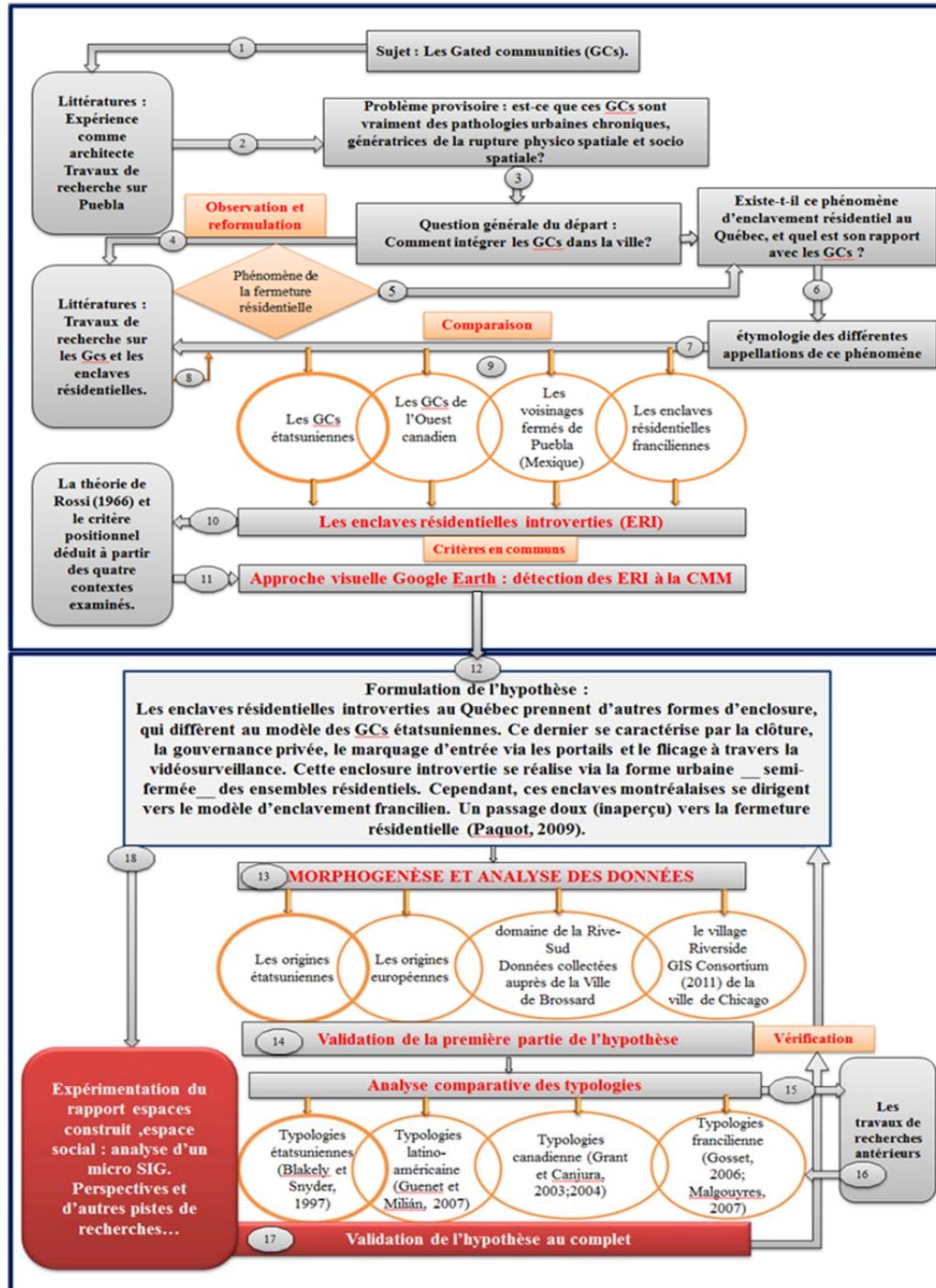
Notre démarche est inductive, étant donné que l'élaboration de la problématique se réalise dans la restructuration itérative de questions à partir de la découverte du nouveau sens de la situation (Chevrier, 2003) (figure 4). Cependant, la figure 5 démontre les différentes étapes de notre problématisation. Nous avons commencé par la problématique des GCs et leurs impacts sur le territoire, du point de vue de la ségrégation socio-spatiale et la rupture physico-spatiale.

Figure 4. Problématisation selon une logique inductive (Chevrier, 2003)



Source : Jacque Chevrier (2003 : 69).

Figure 5. Notre méthode d'approche



Auteur : Abdelhak Bouguessa, (2012)

Au départ, mon expérience autant qu'architecte, la vision de Paquot (2006) sur la ville privatisée, les travaux de Milián et Guenet (2007) sur la ville de Puebla (Mexique) et les recommandations de Yin (1994) sur le développement des questions intelligentes³ m'ont permis de formuler un problème provisoire et une question générale (figure 5).

Toutefois, une deuxième revue critique de la littérature nous a permis de trouver une autre vérité sur le phénomène des GCs; la fermeture résidentielle. Donc, nous avons reformulé la question de recherche. Après cela, une démarche comparative sur les quatre contextes illustrés dans la figure 5 nous a permis d'induire une nouvelle désignation pour bien désigner le phénomène de la fermeture résidentielle et le phénomène des GCs. Ainsi, nous avons remarqué l'existence d'un critère positionnel en commun entre les quatre contextes.

À ce titre, deux éléments nous ont permis d'élaborer notre hypothèse : la théorie de Rossi (1966) et une approche préliminaire de détection, *Google Earth*. Puis, pour valider l'hypothèse, nous avons continué dans la même logique comparative. En premier, nous avons collecté des données auprès de la ville de Brossard et nous avons étudié la morphogenèse du phénomène des GCs à travers l'Europe et les É-U. Ainsi, le système d'information géographique de la ville Chicago (GIS Consortium, 2011) nous a permis de rapprocher des cas existant à des cas montréalais. Donc, nous avons validé la première partie de l'hypothèse.

En deuxième lieu, dans la même logique comparative entre les quatre contextes en termes de typologie, nous avons approuvé la destination du phénomène de l'introversion résidentiel dans la CMM. Cela a fait l'objet de la confirmation au complet de notre hypothèse. Ainsi, nous avons expérimenté quelques variables socio-économiques en les représentant graphiquement à l'aide du logiciel Arc GIS. Cependant, l'analyse des cartes nous a montré les corrélations entre la forme urbaine et la pratique sociale. Ainsi, elle nous

³ « Les chercheurs débutants pensent que le but de la recension des écrits est de trouver des réponses relativement au sujet de recherche; au contraire, les chercheurs expérimentés étudient les recherches antérieures pour développer des questions plus intelligentes et plus pénétrantes à propos du sujet. » (Yin, 1994).

a permis d'ouvrir d'autres pistes de recherches pertinentes sur les enclaves résidentielles introverties.

2.1 Questionnements et hypothèses

Existe-t-il ce phénomène d'enclavement résidentiel au Québec, et quel est son rapport avec les GCs?

Revenant maintenant sur notre problématique générale, de laquelle notre intérêt est de démontrer que l'introversion résidentielle avait des descendances accouplées aux GCs. Cependant, la généalogie entre cette introversion résidentielle et les GCs, nous l'avons bien illustrée via les raisonnements analogiques de tous les auteurs dans les quatre contextes déjà évoqués (au-dessus). Cependant, la confusion reste au niveau de l'ordre chronologique. Autrement dit, qui est venu le premier? Le phénomène des GCs ou l'introversion résidentielle? Cela nécessite de tracer la genèse des deux phénomènes.

En ce qui concerne l'introversion résidentielle; nous pouvons référer ce phénomène à deux contextes. Soit le contexte arabo-musulman avec « *El-Madina* » (médiina en français) (Paquot, 2005), ou à l'espace défendable d'Oscar Newman (1970). Néanmoins, notre objectif d'étudier le phénomène de l'introversion résidentielle à la communauté métropolitaine de Montréal nous recommande à l'espace défendable. Nous allons évoquer la morphogenèse, juste après l'explication de la tranche qui reste dans notre problématique générale.

2.1.1 Question spécifique

Notre problématique spécifique se focalise sur la compréhension de la destination des enclaves résidentielles introvertie dans la communauté métropolitaine de Montréal. Autrement dit : est-ce que ce développement résidentiel va vers le modèle étasunien, ou vers le type sécurisé latino-américain, ou plutôt vers les ensembles résidentiels enclavés des villes franciliennes?

Pour autant que nous sachions, aucune recherche n'était engagée pour étudier l'enclavement résidentiel, ou le phénomène des GCs au Québec. Chevalier (2000), affirme l'absence des GCs dans le Canada. Ainsi, Grant (2003) et Grant et Canjura (2004) n'ont pas évoqué le contexte québécois. De ces circonstances : pourquoi les GCs ne sont-elles pas propagées dans le Québec? La réponse est ouverte, elle peut être politique, économique, religieuse, ou culturelle.

Toutefois, nous avons déjà des indices d'existences. Citant, comme exemple, le développement résidentiel réservé aux retraités à Montréal, « *Les Jardins Millen* ». Ce dernier, nous pouvons le rapprocher au développement résidentiel francilien; les résidences « générationnelles » (*Senioriales*®). En outre, les quartiers des métropoles sud-américaines, évoqués par Séguin (2003). Des quartiers fermés « intégrés » qui regroupent : des résidences, lieux de loisirs, commerces et des zones d'emplois; et qu'ils étaient identifiés comme des *edges-cities* par Coy et Pölher (2002). Ces quartiers, nous pouvons aussi les rapprocher au développement résidentiel montréalais, autant qu'on possède une étude scientifique réalisée par Coffey et Drolet (1994) sur la région métropolitaine de Montréal, là où ils affirment que la ville du Saint-Laurent est une *edge city*.

Ainsi, nous avons identifié un critère positionnel très important, la localisation des enclaves résidentielles introverties aux entrées et aux intersections des grandes artères. Pratiquement, ce dernier critère se trouve dans tous les contextes évoqués au-dessus, sauf que Grant et Canjura (2004) n'ont pas détaillé la localisation de ces ensembles. Ils l'ont localisé selon trois positions : urbain, périurbain ou rural.

2.1.3 Approche visuelle *Google Earth*

D'après les premiers indices, nous avons recouru au logiciel « *Google Earth* », afin de commencer un travail préliminaire de détection des principales enclaves résidentielles introverties sur le territoire de la CMM.

Tandis, les premières observations ont dévoilé sur plusieurs cas; à la ville de Saint-Laurent, à l'intersection de l'autoroute 117 et le boulevard Henri-Bourassa (figure 6), nous avons remarqué un grand développement résidentiel, dès la première vue nous avons constaté sa forme urbaine semi-fermée. Entre autres, nous avons trouvé des difficultés dans la délimitation de la zone résidentielle introvertie. Du fait qu'une petite erreur dans la délimitation peut générer une rupture virtuelle. Par conséquent, cela va fausser l'observation.

Figure 6. Vue aérienne sur la zone d'étude



Donc, nous avons recouru à la théorie de Rossi (1966). Selon l'auteur, la ville est une continuité, cependant nous pouvons à se limiter à des fragments plus limités de l'ensemble urbain. Autrement dit, parmi les critères qui peuvent nous aider à choisir les limites du site à analyser : trois ordres d'échelle : 1) l'échelle de la rue y compris les constructions et les espaces non construits, 2) l'échelle du quartier et sa trame comme un ensemble des îlots, 3) l'échelle de la ville comme un ensemble de quartiers (Rossi, 1966 : 33).

Donc, nous avons dessiné les limites de la zone d'étude suivant le découpage déjà devisé par les grandes artères. À vrai dire, ce sont des fragments existants. Dans notre cas de la ville de Saint-Laurent, la zone d'étude est délimitée par l'autoroute 117 au nord-est, par le boulevard Henri-Bourassa au nord-ouest, et par le boulevard Thimens au sud et au sud-ouest (figure 6).

Grâce à cette délimitation, nous avons pu constater deux caractères physiques importants. Le premier, c'est bien que la forme urbaine semi-fermée de petits ensembles qui est généralement de forme d'aimants juxtaposés. Le deuxième, c'est le rythme répétitif

de ces formes semi-fermées qui a dévoilé sur une vision imbriquée du tissu urbain. Autrement dit, nous voyons des ensembles résidentiels ouverts emboîtés dans des enclaves résidentielles introverties. Parfois, sans logique de connexion et d'autres fois elle se présente comme un rythme fractal (Frankhauser, 2003).

Toutefois, nous avons repéré plusieurs cas à l'aide de cette approche visuelle préliminaire de détection. Dès lors, nous lancerons notre hypothèse, afin de fixer d'autres critères d'enclavement et d'introversion.

2.2 Hypothèse

Les enclaves résidentielles introverties au Québec prennent d'autres formes d'enclosure, qui diffèrent au modèle des GCs étatsuniennes. Ce dernier se caractérise par la clôture, la gouvernance privée, le marquage d'entrée via les portails et le flicage à travers la vidéosurveillance. Cette enclosure introvertie se réalise via la forme urbaine –semi-fermée– des ensembles résidentiels. Cependant, ces enclaves montréalaises se dirigent vers le modèle d'enclavement francilien. Qui se caractérise par le passage doux (inaperçu) vers la fermeture résidentielle (Paquot, 2009).

Pour confirmer cette hypothèse, il faut tout d'abord définir l'ordre chronologique entre le phénomène des GCs étatsuniennes, le modèle des cités jardins (Howard, 1898) et l'espace défendable (Newman, 1970) identiquement à la forme introvertie. Cela nécessite de tracer la genèse des trois phénomènes. Ainsi, pour prouver que les enclaves résidentielles introverties montréalaises vont vers le modèle francilien, il faut que nous fassions une comparaison entre les typologies existantes dans les quatre contextes : étatsunien, latino-américain, canadien et francilien. Tout cela sera exposé dans la deuxième partie de ce mémoire.

DEUXIÈME PARTIE
ANALYSE DES DONNÉES ET EXPÉRIMENTATION

CHAPITRE III

MORPHOGENÈSE ET ANALYSE DES DONNÉES

La morphogenèse représente une configuration de provenance des formes de l'aménagement de l'espace. C'est l'étude de la genèse des formes dans le temps, soit : de l'ensemble des processus et des transformations qui marquent l'évolution des formes urbaines et suburbaines. La morphogenèse est une histoire de faits urbains et sociaux en ce que ces derniers épousent des formes qui les symbolisent et qui leur donnent une résistance et une réalité concrète et compréhensible (Lamizet, 1998).

3.1 Multiplicité des origines d'une forme privée

Dans ce chapitre, nous allons évoquer la morphogenèse des GCs, en parcourant le modèle des cités jardins (Howard, 1898), l'espace défendable de Newman (1970) ainsi un survol historique sur le courant du *New urbanism* (1980). Ce dernier, nous allons l'évoquer par apport au cas du quartier résidentiel Bois-Franc, situé à la ville de Saint-Laurent (Montréal), afin de mieux situer nos enclaves résidentielles introverties (ERI) montréalaises par apport à l'histoire des GCs. Ainsi, nous référons le modèle du village Riverside, Illinois (1869), réalisé par Olmsted et Calvert, par analogie, à celui du développement résidentiel « Domaine de la Rive-Sud » situé à la ville de Brossard.

Selon Blakely et Snyder (1997), le village Riverside est une *gated community*, fondue principalement sur le principe des « *planned communities* » (communautés planifiées). Ces derniers sont des projets de structuration des nouvelles villes ainsi des nouveaux villages. Ils offrent non seulement des logements, mais aussi des commerces et des services afin de créer une vie communautaire locale. Généralement, ces communautés planifiées ne sont pas fermées par des clôtures (Le Goix, 2003).

Nous prévoyons d'après l'analyse des données collectées auprès de la ville de Brossard, un éclaircissement sur la logique des services municipaux, dont l'attribution des permis de construire pour ce genre de développement résidentiel introverti. Ce dernier se réalise par sa forme semi-fermée qui menace le territoire en créant des ruptures tant par l'aspect physico-spatial que par l'aspect socio-spatial. Nous avons bien détaillé les problèmes de cette forme urbaine dans le chapitre I.

Tandis, cette démarche nous aide à valider notre hypothèse en démontrant les liens de parenté entre les GCs et les ERI. Donc, en cherchant sur l'origine des GCs, nous pouvons comprendre ce qui différencie les lotissements fermés, clôturés des autres types de développements résidentiels y compris nos enclaves montréalaises. Notre conviction est que ce phénomène des GCs a persisté malgré la disparition de certaines causes fondatrices dans son émergence; comme le facteur sécuritaire (voir l'actualité Médecin, chapitre I).

Les échantillons montréalais que nous avons identifiés grâce à notre approche de détection visuelle *Google Earth*, sont récemment développés, entre les années 1980 et 1990 (développements résidentiels : Bois-Franc à Saint-Laurent, Domaine la Rive-Sud et le Domaine de ruisseau à Brossard... etc.). En analysant le plan directeur d'urbanisme du quartier de Bois-Franc (1992), nous prenons connaissance que ce quartier était déployé sous un prétexte très nuancé par les principes du courant de *New urbanism* (Nouvel urbanisme). Ces principes étaient utilisés afin de valoriser un nouveau paysage urbain de la banlieue; inspirés du courant du romantisme européen⁴ (Le Goix, 2003).

Cela nous amène à recourir à une approche chronologique et analogique afin de mettre en relation la genèse des GCs avec leurs homologues montréalaises (ERI). Nous continuons la recherche avec la même cohérente analogique du chapitre I. Cette dernière nous a conduits à découvrir une nouvelle dénomination à nos ensembles résidentiels semi-fermés (ERI), situés à la communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

⁴ L'idée de l'inspiration auprès du courant du romantisme européen est le fruit d'analyse de Le Goix (2003). Les fondateurs du *New urbanism* n'ont pas déclaré cette dernière en citant leurs principes.

3.2 Des origines étatsuniennes :

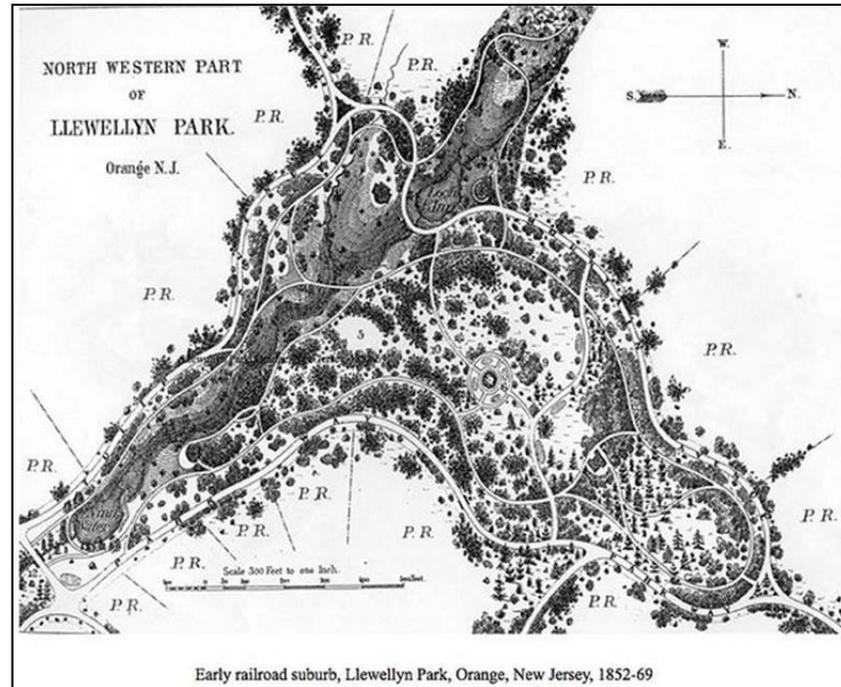
3.2.1 La banlieue romantique : une inspiration européenne!

Le terme *gated community* est certainement nouveau; proliféré par la promotion immobilière et la presse. Cependant, le phénomène est ancien en parcourant son histoire. Il est remarquable que ce dernier se fût diffusé aux États-Unis, en Amérique latine et en Europe par la faute de la nuance du discours des promoteurs, sous le vocable de l'innovation et la sécurisation. En effet, cela a captivé une grande portion dans le marché immobilier, spécifiquement les classes moyennes, inquiètes de tranquillité et de la sécurité (Le Groix, 2003).

Selon Le Goix (2003), la première *gated community* dans l'histoire est Llewellyn Park en 1853 au New Jersey. Conçue par Alexander Jackson Davis, et réalisée par Llewellyn Solomon Haskell, un homme d'affaires Newyorkais. Cet *homme d'affaires* s'est distingué déjà dans l'institution de Central Park; passionné religieux, dépendant de la communauté protestante. Selon Jackson (1854), cet ensemble résidentiel est unique en son genre à cette époque; parce qu'il possède un accès contrôlé et une police privée. L'architecte Davis était très influencé par l'architecture romantique européenne. Par conséquent, il a innové quatre principes dans l'aménagement des lotissements résidentiels.

Premièrement, c'est le tracé curvilinéaire, comme le démontre la figure 7 au-dessous, afin de diminuer la densification du bâti et assurer un cadre naturel au plein centre de l'ensemble résidentiel. Deuxièmement, c'est le comité de gestion des espaces collectifs qui assure la gouvernance privée de l'ensemble. Troisièmement, un règlement de copropriété rigoureux (*restrictive covenants*) interdit toute activité commerciale ou industrielle au sein de l'ensemble résidentiel. Le quatrième principe, c'est la fermeture, qui est caractérisée par la clôture, et symbolisée par le panneau installé à l'entrée de la cité résidentielle : « *Private entrance. Do not enter* ».

Figure 7. Le plan original de Llewellyn Park 1852-69



Source : Galerie de photos de *History of Architecture*, CCA :

<http://www.flickr.com/photos/30650590@N03/archives/date-posted/2009/04/15/>.

Tandis, cette innovation résidentielle était passionnante; elle a poussé de loin le développement de la *suburb* étatsunienne et les lotissements planifiés par un promoteur (*master-planned communities*). La gouvernance privée a permis la stabilité et l'homogénéité sociale et architecturale de l'ensemble résidentiel (McKenzi, 1994). En effet, le modèle de la *suburb* étatsunienne et les lotissements planifiés par un promoteur étaient une attente importante durant la genèse des GCs (Le Groix, 2006).

Selon Le Goix (2003), du point de vue historiographique, Llewellyn Park est une inspiration basée principalement sur l'idéologie de la faible densité. Fondue par des philosophes comme Ralph Emerson, Thomas Jefferson (l'idéal d'une nation pastorale de propriétaires fonciers) et des écrivains comme Henry James et des architectes comme : Alexander Davis, Frederick Olmsted et Frank Lloyd Wright. Ainsi, Llewellyn Park est le résultat de trois grandes influences qui ont marqué la société américaine : « Le

transcendantalisme, le féminisme et la pratique individuelle protestante » (Ghorra-Gobin, 1993; Ghorra-Gobin, 1997. Cité par Le Goix, 2003 : 61).

Toutefois, l'inspiration religieuse philosophique s'est caractérisée dans la conciliation entre la vie, la nature et la civilisation; ainsi, l'importance du rôle de la nature dans la structuration de cette dernière. Pour Ghorra-Gobin (2000), la société et l'individu se nourrissent spirituellement d'une source de vérité afin de construire la civilisation. L'être humain peut dépasser ses capacités physiques tout en restant proche de la nature et en recourant à Dieu. Les exigences spirituelles protestantes accommodées par les pasteurs ont donné naissance à un village religieux, construit en pleins milieux naturels.

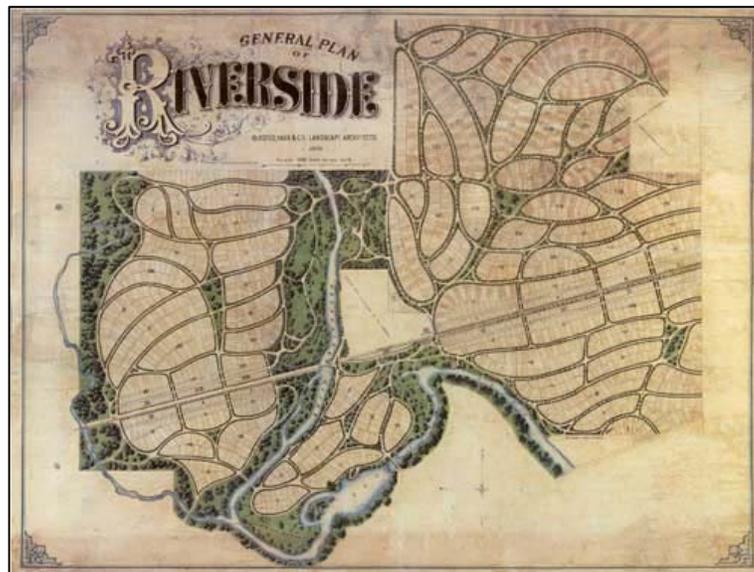
Quinze ans après, Fredrick Law Olmsted (1868), le père de l'architecture du paysage, a repris les principales logiques d'organisation de Llewellyn Park, mais cette fois sans avoir clôturé l'ensemble résidentiel. Donc, il a réalisé la première communauté planifiée de Riverside, Illinois (1868) (Blakely et Snyder, 1997). Un village riche de l'héritage architectural contient des projets conçus par des architectes célèbres tels Frank Lloyd Wright (*Coonley Estate*), Joseph L Silsbee, Louis Sullivan, R. Harold Zook, William Drummond et William Le Baron Jenney. La figure 8 nous présente le principe de la rue curvilinéaire qui fonde la logique du tracé du village Riverside. De laquelle, Jackson (1985) a pensé que cette forme ondulée est la meilleure pour réussir le cottage suburbain. Cependant la configuration rectiligne est préférable pour les maisons alignées. La courbe préserve l'aspect forestier et pastoral de l'ensemble, néanmoins, la forme droite est active et fiable dans la réalisation du bureau et de l'usine. La forme arrondie offre également des paysages panoramiques et un cadre naturel esthétique supérieur mieux que les subdivisions quadrangulaires.

« Just as the grid was ideal for the row house, the undulating pattern was best suited to the suburban cottage being popularized by Beecher, Downing, and Vaux. First introduced in suburban areas in the 1850s as a design feature, a gentle turn was indicative

of the pastoral and bucolic pace of the home rather than the busy and efficient system of the office and factory. Like the natural landscape, the curvilinear road was intended to be picturesque, because as practically every suburban developer would ultimately learn, the image of the bending road — not a short cut, not a thoroughfare, not a commercial strip, not a numbered street — was part and parcel of the suburban ideal. It offered the aesthetic order of unified design rather than the mechanistic order imposed by grid subdivision » (Jackson, 1985 : 76).

En 1869, l'entreprise d'architecture paysagiste Frederick Law Olmsted et Calvert Vaux (son partenaire) ont fait le design du « plan général de Riverside » (figure 8). Ils ont créé l'une des premières communautés planifiées de banlieue. Une communauté rurale, autonome offre tous les avantages civilisateurs trouvés dans la ville à cette époque, mais dans une atmosphère rurale.

Figure 8. Le plan original du village Riverside



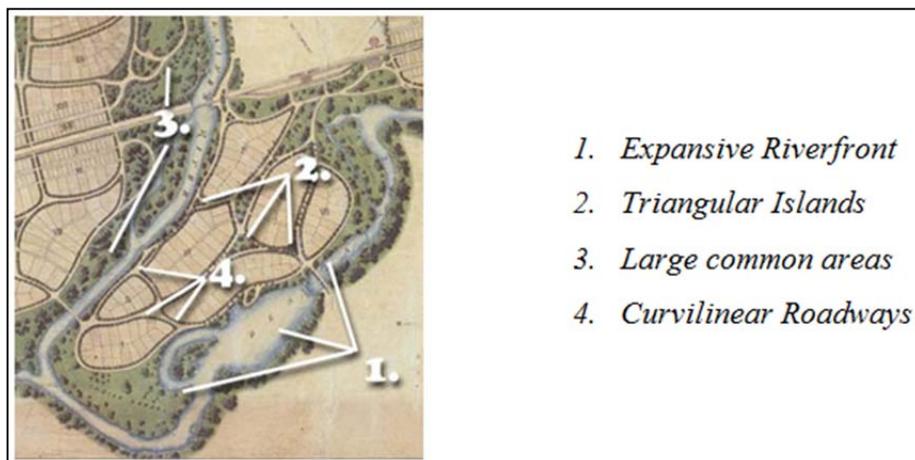
Source : Le site officiel de la communauté de Riverside. <http://riverside.il.us/>.

Le plan original de Riverside (figure 8) démontre l'aspect de l'intégration au site et les principes de l'architecture paysagère pilotée par Olmsted. Cette dernière est fondue, sur

la planification et l'exploration des végétaux existants, tout en utilisant un tracé curvilinéaire. Ce tracé permet à ne pas perturber la nature de site en suivant les traces des chemins existants dans le milieu naturel. Ainsi, les rues courbées offrent une piste très confortable et curieuse pour la promenade. Aujourd'hui, ces principes sont connus sous le vocable du développement durable.

Cependant, construire en pleins milieux naturels est un vrai défi, semblablement à l'opération chirurgicale. Il s'agit de conserver; des parties, des terrains, des lacs et des paysages qui ont de la valeur; et de promouvoir d'autres sans valeur. Malgré ces contraintes Olmsted a pu conçu des trames de 30*60 m (GIS Consortium, 2011). La figure 9 illustre la façon de laquelle l'architecte a mis en évidence les éléments naturels tout en préservant la rivière, et en créant une grande zone riveraine. De plus, il a exploité les espaces triangulaires, résultat des intersections des îlots, comme des îles triangulaires, comme il a aménagé les espaces commun dans le boisé dense.

Figure 9. Utilisation du sol du village Riverside



Source : Le site officiel de la communauté de Riverside. <http://riverside.il.us/>.

Toutefois, c'est difficile de parler sur l'espace public dans les cas des communautés planifiées, vu que cet espace est défini comme un ensemble des espaces et des paysages de rencontre à l'usage de tous. Soit il est la propriété de la municipalité soit il n'appartient à

personne. Ces cas, nous pouvons les qualifier comme des espaces communs ou des espaces destinés à un public particulier.

3.2.2 « *Defensible space* » (l'espace défendable)

L'architecte Oscar Newman (1970) a analysé un grand ensemble résidentiel localisé au Missouri. Il a constaté que le taux de vacance des terrains est trop élevé. Ces espaces extérieurs sont anonymes, ils servent comme des lieux de délinquance et de vandalisme qui menacent la sécurité du quartier résidentiel et ses alentours. Donc, l'architecte a formulé la théorie de l'espace défendable. Il s'agit d'impliquer les habitants du quartier résidentiel dans le contrôle et l'entretien des espaces extérieurs. Cette théorie était instaurée par Jane Jacobs (1961)⁵ en formulant l'hypothèse que les rues accaparées par les piétons sont plus sécurisées.

À ce titre, l'aménagement était structuré sur des concepts qui empêchent les actes de vandalismes et de délinquances. Cependant, ces concepts n'étaient pas une innovation à cette époque, l'idée de la ville fortifiée revient au Moyen-Âge.

Vingt-six ans après sa naissance (1996), le *Department of Housing and Urban development* (HUD) a intégré la théorie de l'espace défendable dans ses opérations de rénovation urbaine. Quoique ce choix avait une intention économique : le désengagement financier à l'égard de la rénovation du quartier résidentiel. En revanche, la délinquance fut déplacée vers d'autres espaces, et des actes de violence ont été commis par les résidents de l'ensemble défendable lui-même; sans réduire le problème de la fermeture résidentiel et la privatisation du territoire (Le Goix et Loudier, 2004).

Aux États-Unis, l'idée de la fermeture est tolérable. Une simple théorie renouvelle l'acceptation de cette dernière⁶. L'étude d'Oscar (1974) sur les rues de Saint-Louis⁷ a

⁵ Nous avons évoqué cette théorie dans le chapitre I, page 18.

⁶ « La ségrégation résidentielle est la caractéristique organisationnelle de la société américaine. » (Massey et Denton, 1995, dans Dégoutin, 2006 : 30).

⁷ Un quartier résidentiel clôturé depuis 1867.

convaincu les autorités locales sur les avantages de la fermeture résidentielle du point de vue de la sécurité et du contrôle. Cette fermeture est propagée à Saint-Louis dans les quartiers défavorisés en raison de la dégradation du cadre bâti et les conditions de vie, notamment à Five Oaks et Dayton (Ohio). Le tracé quadrangulaire était transformé en cul-de-sac afin de contrôler la circulation mécanique et piétonne à l'intérieur de l'ensemble résidentiel. Cependant, Oscar (1996) a affirmé que la participation financière des résidents est fondamentale, dont la réalisation de l'espace défendable. Le fait de payer la moitié du coût des opérations de réaménagement, cela donne aux résidents un sentiment de possession envers les espaces extérieurs notamment les rues barricadées.

Du point de vue de la jurisprudence, Le Goix et Loudier (2004 : 53) ont soulevé la particularité des quartiers fermés qui englobent des équipements publics. Pour eux, les textes législatifs tentent de décrire les espaces clôturés comme des espaces publics « à l'usage exclusif de quelques-uns, mais lesquels un droit commun peut s'appliquer » (encadré 1). Autrement dit, l'espace public dans l'ensemble résidentiel enclos se définit comme un espace public particulier. Il est particulier, parce qu'il est destiné à un public spécifique enclavé dans un territoire plus large.

Selon Jane Jacobs (1961), l'espace public⁸ se symbolise principalement par les rues de la ville, « si les rues d'une ville sont intéressantes, la ville apparaît intéressante. Si elles sont ennuyeuses, la ville apparaît ennuyeuse » (Jacobs, cité par Body-Gendrot, 2010 : 04). Ainsi, cet espace représente un lieu de possessions de l'un et des autres à une organisation politique plus large. Également, Paquot (2009), précise qu'en France les espaces publics « correspondent au réseau viaire, rues et boulevards, places et parvis, parcs et jardins, bref à toutes les voies de circulation qui sont ouvertes au public. Les deux ont, par conséquent, à voir avec la communication » (Paquot, 2009 : 04).

⁸ Nous référons notre compréhension de l'espace public à celle de Jane Jacobs (1961) et Thierry Paquot (2009). Ces deux auteurs ont évoqué l'espace public du point de vue de la fermeture et l'ouverture. Plusieurs définitions et recherches réalisées sur l'espace public. Cependant, nous contentons par l'avis de ces deux auteurs afin de ne pas élargir le champ de notre recherche en vain.

Encadré 1. LA NATURE JURIDIQUE PARTICULIÈRE DES QUARTIERS FERMÉS

Aux États-Unis, les principes jurisprudentiels qui s'appliquent aux quartiers résidentiels privés sont les suivants⁹ :

- L'autorité publique est garante du respect des libertés constitutionnelles, y compris dans une propriété privée dont l'espace a un caractère public. Ainsi, dans un centre commercial, la liberté de parole, inscrite dans la constitution (1^{er} amendement), est reconnue par la jurisprudence. Or, les quartiers fermés, bien qu'incorporant de l'espace collectif (rue), peuvent faire l'objet de restriction des droits constitutionnels tels que cette liberté de parole. La distribution de tracts, par exemple, peut y être interdite. De manière plus subtile, la jurisprudence a également reconnu que la propriété individuelle -- droit constitutionnel fondamental (4^e amendement de la Constitution) -- n'y est pas totalement inaliénable ni inviolable.
- Les restrictions résidentielles sont interdites depuis 1954 (discrimination raciale) sauf pour les résidences de personnes âgées, qui font l'objet d'une tolérance : une association de propriétaires peut restreindre la résidence des moins de 55 ans.
- Les associations de propriétaires ont des responsabilités gouvernementales, et se voient transférer les compétences de planification, de construction et d'entretien de l'espace public. Dans les quartiers fermés, l'espace public ainsi clôturé ne peut faire l'objet d'une quelconque intervention financière de la part des pouvoirs publics.

Source : Le Goix et Loudier (2004), page 53.

Cependant, l'auteur a souligné que la vulgarisation de la vidéosurveillance, la privatisation du territoire et la séparation des espaces urbains par des murs ont engendré un dysfonctionnement au niveau de la structure des espaces publics. Le Goix et Loudier (2004) notent aussi le détriment des lotissements ouverts au profit des autres qui sont enclos. En déformant le marché immobilier par la spéculation et en changeant la trame sociale en

⁹ Textes législatifs tirés de la revue *Urbanisme*; traduit par Le Goix et Loudier (2004 : 54). Exposé par David Kennedy : "Residential associations as state actors : regulating the impact of gated communities on nonmembers.", in *Yale Law Journal*, vol. 105, n° 3, December 1995, et Evan Mckenzie, *privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*, New Haven, Conn; London, Yale University Press, 1994.

renfermant des classes homogènes dans des espaces fermés; sans considérer la contamination du voisinage intrinsèque par la fermeture et la criminalité.

3.2.3 Résidentialisation¹⁰ ou espace défendable : où est la différence?

Le sens originel de l'espace défendable d'Oscar (1970), nous le rapprochons à celui des GCs. Là où il partage avec eux le mode de la gouvernance privée et l'enclosure de l'espace public¹¹. Tout en soulignant qu'Oscar (1970) n'a pas fondu sa conception sur les principes de l'architecture romantique européenne, basée sur le tracé curvilinéaire et la préservation du mode de vie pastoral. Toutefois, l'originalité de l'idée se présume dans l'intention d'intervenir dans les quartiers défavorisés et/ou dangereux, en visant les classes désavantagées. Cependant, la residentialisation française trouve son sens originel dans l'espace défendable.

La loi Boloo¹² ou loi de Cohésion sociale sur la rénovation urbaine (2004) en France; annonce le recours à l'espace défendable sous le vocable de la residentialisation comme une solution d'aménagement urbain dans les quartiers difficiles. Selon le Goix et Loudier (2004), la residentialisation est une politique publique de rénovation urbaine qui vise la sécurisation des quartiers défavorisés. Elle se réalise par des actions qui préservent les intérêts communs (publics/privés). Ainsi, cette opération a comme objectif le désenclavement et le partage des biens de l'État. En revanche, l'espace défendable se réalise dans l'absence des collectivités publiques du point de vue financier ou décisionnel.

¹⁰ Nous avons défini ce phénomène dans le chapitre I, page 18.

¹¹ Les principes de la première *gated community* Llewellyn Park (1853). Chapitre II, pages : 42-44.

¹² Article 1 : « En vue de réduire les inégalités sociales et les écarts de développement entre les territoires, l'État, les collectivités territoriales et leurs établissements publics respectifs élaborent et mettent en œuvre, par décisions concertées ou par voie de conventions, des programmes d'action dans les zones urbaines sensibles [...] ».

Article 6 : « [...] Il comprend des opérations d'aménagement urbain, la réhabilitation, la residentialisation, la démolition et la production de logements, la création, la réhabilitation et la démolition d'équipements publics ou collectifs, la réorganisation d'espaces d'activité économique et commerciale, ou tout autre investissement concourant à la rénovation urbaine. » (Loi n° 2003-710 du 1er août 2003). Tiré du site : <http://www.legifrance.gouv.fr/>.

Toutefois, quand le Goix et Loudier (2004) abordent les opérations de la résidentialisation du point de vue de désenclavement des grands ensembles, cela parut paradoxal. À vrai dire, en découpant ces ensembles à de petits morceaux fermés, on peut aggraver leur enclavement. Ainsi, le fait que l'État soit la responsable de la fermeture, ça ne veut pas dire que l'espace renfermé est meilleur de son homologue étasunien (l'espace défendable). De plus, une gestion mixte (occupants/municipalité) avec exclusivité de l'espace ou bien une autogestion exclusive; ça ne change rien. Ainsi, ces opérations s'accompagnent généralement par le développement des nouvelles rues à l'intérieur de l'ensemble résidentiel. Celles-ci ont engendré un autre type de nuisance comme l'insécurité routière et la pollution¹³.

Tandis, nous remarquons que cette situation est semblable à celle des GCs, seulement cette dernière renferme les riches et la résidentialisation renferme les pauvres. Pour nous, cette opération est une vision réductrice du point de vue de la restructuration de l'espace urbain des grands ensembles hérités par un urbanisme fonctionnaliste. L'intervention de désenclavement au niveau de ces grands ensembles nécessite une vision globale sur la ville; ou bien, à la rigueur, une lecture urbaine de l'ensemble dans le fragment qu'il lui contient. Ce dernier doit être limité par de grandes artères¹⁴ (Rossi, 1966).

Seule, une politique de liquidation à long terme de ces regroupements résidentiels géants peut résoudre le problème de l'enclavement. Cependant, cela ouvre le débat sur plusieurs problématiques telles : le relogement des gens qui occupent certains blocs d'habitations qu'ils feront l'objet de démolition, l'aménagement d'un nouveau réseau viaire réversible selon les normes du développement durable et la connexion harmonieuse du

¹³ Exemple : « la résidentialisation du quartier de la Thibaude à Vaulx-en-Velin, où les habitants ont longtemps milité contre la création d'une voie passant au milieu des tours. Ils redoutaient en effet les dangers que pouvaient représenter des voitures passant à vive allure. Des contrôles de vitesse furent effectués, ce qui déboucha sur l'installation de dos d'ânes sur la voie nouvelle » (wikipédia, 28/02/2012).

¹⁴ Nous avons évoqué la théorie de Rossi (1966) dans le chapitre I, pages 37-38. Là où, nous avons cité les critères qui peuvent nous aider à choisir les limites du site à analyser, selon trois ordres d'échelle.

nouvel aménagement avec le tissu existant afin d'éviter le problème de l'introversion résidentielle.

3.2.4 *The New Urbanism* (Le Nouvel urbanisme)

Le Nouvel urbanisme est un courant, créé par des architectes et des urbanistes aux États-Unis dans les années 1980. Ces professionnels ont structuré leurs réflexions sur la question de la qualité de vie produite par un urbanisme fonctionnaliste dans la banlieue nord-américaine. Ainsi, une volonté de revitaliser les valeurs traditionnelles de la ville préindustrielle. L'objectif principal, c'était d'offrir un aménagement qui correspond à l'échelle humaine. Tout en réalisant des formes urbaines compactes qui permettent notamment une grande mobilité piétonne avec des espaces verts et des espaces publics bien définis. L'intention était de créer une vie communautaire harmonieuse avec une mixité sociale et une diversité de fonction urbaine.

Cependant, nous percevons que les intentions de renforcer l'interaction sociale tout en réalisant des formes urbaines compactes n'étaient pas concrétisées sur terrain. Au contraire, ces formes ont changé les comportements sociaux dans les banlieues nord-américaines (Darchen, 2007)¹⁵. Ainsi, la forme urbaine compacte qui se réalise dans la plupart des cas par une forme géométrique semi-fermée consolide le sentiment de sécurité et de possession des résidents au lieu où ils habitent.

Par conséquent, le premier évènement qui menace ce sentiment peut engendrer une fermeture résidentielle. Tandis, ces développements résidentiels partagent avec les GCs les mêmes problèmes. Ils fonctionnent en fragment monofonctionnel détaché de l'ensemble de la ville. De plus, face à l'avenir de la ville, l'enclavement résidentiel introverti rend la possibilité de désenclavement difficile. Ça nécessite la destruction des maisons afin d'ouvrir l'ensemble résidentiel vers la ville.

¹⁵ Thèse de doctorat de Sébastien Darchen (2007), INRS : « Transformations urbaines d'une ville de banlieue. Le cas de Saint-Laurent dans la région métropolitaine de Montréal ».

Le projet domiciliaire de Bois-Franc situé à la ville de Saint-Laurent (Montréal) était développé à partir de 1993 par le promoteur Bombardier Services Immobiliers. Le développement résidentiel était discerné principalement sur les principes du *New Urbanism*. En 2004, le développement a pris la forme des communautés planifiées, près de 1200 unités construites et plus de 6000 habitants (Darchen, 2007). L'application des règles du *New Urbanism* a fait de ce quartier une grande ERI, dont son intérieur contient plusieurs petites enclaves de ce genre.

3.3 Des origines européennes : les utopies urbaines

3.3.1 Les ghettos dorés et les villas parisiennes

Selon Blakely et Snyder, 1997, le facteur sécuritaire est fondateur dans l'apparition des communautés fermées dans l'Europe. Par conséquent, l'enceinte résidentielle était un élément de séparation des groupes ethniques par excellence. Elle existe depuis 300 av. J.C, édifiée par des soldats romains autour de leurs maisons dans les terres de conquête, afin de se protéger des rebelles des villageois natifs. "*Tribes people often rebelled against their masters for real and imagined grievances*" (Blakely et Snyder, 1997: 4). Les auteurs abordent la fortification médiévale en Grande Bretagne et dans l'Europe du point de vue stratégique et sécuritaire; la muraille préserve la souveraineté sur la colonie romaine.

Selon le Goix (2003), l'enclosure résidentielle à l'aide des murs est apparue à l'Europe à l'époque de la ville industrielle du XIXe siècle. Cependant, l'hybridation entre les « ghettos dorés » et l'utopie urbaine des cités jardins aurait ouvert la voie aux premières GCs dans les années 1930. Le phénomène des GCs a pris sa première position identiquement aux États-Unis dans les terrains boisés ou dans les parcs des anciens châteaux.

Le parc de Montretout à Saint-Cloud (1832) est provenu par la destruction et la vente d'une partie de propriété du château Saint-Cloud (figure 10). En premier, le parc était exploité comme une résidence réservée aux officiers, et puis au moment de la fondation de

l'association de copropriété, le parc fut loti au fur et à mesure que l'association prend tout le contrôle sur les espaces morcelés. Aujourd'hui, le parc contient une cinquantaine de maisons; abritent environ 400 personnes (Le Goix, 2003). L'association a mis un règlement pour protéger la valeur foncière du parc résidentiel. Par conséquent, elle a interdit toute activité commerciale y compris les cafés et les boîtes de nuit.

Toutefois, Le Goix (2003) a parcouru l'article III du règlement de l'association en 1855 et son complément en 1932. Le règlement contient des instructions qui interdisent la division des lots moins de 1000 m², la construction des bâtiments provisoires ou collectifs et l'installation des pancartes. Cependant, en 1970 il avait des infractions en réalisant de deux immeubles collectifs. En effet, un nouveau groupe de force de résidents a influencé la gestion de copropriété.

À cette époque, le facteur de la sécurité n'était pas dominant, les résidents avaient la satisfaction à la présence d'un concierge qui habite dans l'ensemble résidentiel. Toutefois, dans les années 1970, les nouveaux propriétaires ont proposé l'installation des caméras de surveillance et des barrières automatisées qui s'ouvrent au moment de l'arrivée de leurs voitures. La vidéosurveillance s'était avérée impossible du point de vue juridique, parce que les caméras vont enregistrer des passages publics à côté de l'entrée de Saint-Cloud. Tandis, la fermeture se justifie selon Le Goix (2003), par le fait que les premiers occupants de ce parc étaient des militaires.

Donc, l'enclosure est normale, elle ressemble à celle des casernes. Cependant, la classe des nouveaux propriétaires a remis en cause la sécurisation du parc. Le Goix (2003 : 65) ajoute que « la sécurisation du site, bien qu'elle ne semble pas particulièrement nécessaire (un seul cambriolage, il y a cinq ans environ, y a été recensé), devint cependant un enjeu important ».

La figure 10, un montage de photos et une carte : en bas à droite l'entrée du parc avec la nouvelle barrière automatique, ainsi juste à côté la maison du concierge. À gauche,

une vue aérienne qui montre la portion enclavée. Cette fois on remarque que le tracé est principalement linéaire, cependant les cas étatsuniens avaient des tracés curvilinéaires.

Figure 10. Vues différées sur le parc de Montretout à Saint-Cloud



Source : en haut, thèse de doctorat de Le Goix (2003). En bas Google Earth.

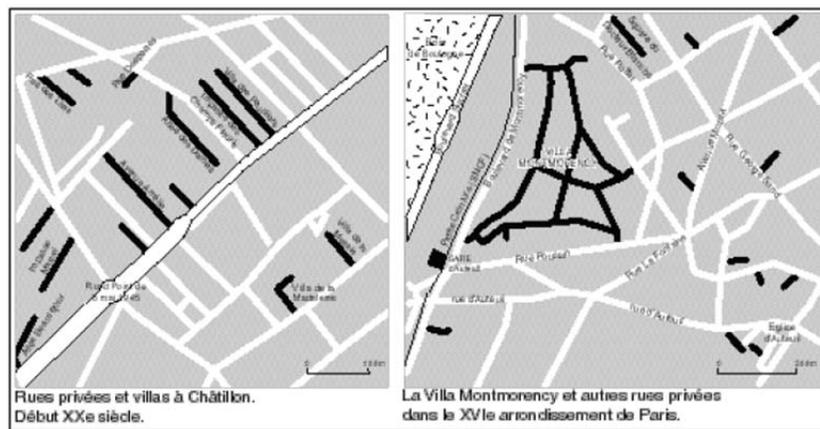
Toutefois, la régularité du tracé n'a pas empêché l'accomplissement du principe de la faible densité. Le terrain est largement spacieux et majoritairement verdoyant. Ainsi, nous avons remarqué l'existence du chemin de fer dans les deux cas. En haut à droite, l'une des plus belles maisons dans le parc. C'est une propriété de l'ambassade du Mexique, ancienne résidence de l'ambassadeur de ce pays, maintenant, elle est vacante.

À Paris *intra-muros* (l'ancienne ville entourée par des remparts), le Goix (2003) a qualifié la Villa Montmorency du XVI^e siècle, réalisée en 1853, comme la forme la plus aboutie d'enclosure dans cette ville. Elle était fondue semblablement au parc Montretout, sur un domaine public loti. La résidence Montmorency englobe une centaine de logements, dont une grande variété des types d'habitations : des maisons individuelles, des condominiums et des hôtels particuliers. Elle était occupée également par des personnalités

importantes comme l'écrivain André Gide; récipiendaire du prix noble 1947 et le philosophe Henri Bergson.

Semblablement à la banlieue étasunienne, la banlieue parisienne a aussi vécu l'éclatement du développement des lotissements privé à la fin du XIXe siècle. Ces terrains lotis étaient construits en bordure des cours d'eau en petite couronne, appelés villas. Ces lotissements étaient occupés par une classe moins fortunée (Le Goix, 2003). L'auteur a remarqué qu'un type de lotissement plus modeste s'est propagé à la région parisienne au XXe siècle. Quant à la figure 11, illustre la diffusion des rues privées à cette époque et les petits lots privés qui contiennent des dizaines de maisons. Le Goix (2003) a démontré que les lotissements privés ne sont pas exclusivement d'origines étasuniennes. Cependant, le modèle étasunien se distingue à son homologue parisien par son influence de l'idéal social et urbain, inspiré du courant utopique rénovateur.

Figure 11. « Exemples de Villas et rues privées en région parisienne »



Source : Carte tirée de la thèse du doctorat de Le Goix, 2003, p 68.

3.3.2 L'Hygiénisme des cités jardins :

Selon McKenzi (1994), Howard (1898) à l'égard de son modèle des cités jardins a posé les fondements théoriques des gouvernances privées telles qu'elles fonctionnent

aujourd'hui dans les copropriétés des GCs « *democratically controlled corporate technocracy* » (McKenzie, 1994 : 5). Cependant, cela parut paradoxal en référant le raisonnement de McKenzie (1994) aux principes fondamentaux de la cité-jardin d'Howard. Nous irons vers l'idée que le modèle des cités jardins partage la notion de l'Urbaphobie avec les GCs, ainsi le concept de l'indivision, mais d'une façon différente; les résidents de la *gated community* ne fondent plus des relations sociales¹⁶. En outre, la première *gated community*, par un compromis de tous les auteurs est celle qui est située au New Jersey : Llewellyn Park en 1853. Cette dernière était réalisée avant le modèle des cités jardins d'Howard en 1898.

Toutefois, Llewellyn Park était très exceptionnelle tant par sa forme urbaine que par sa forme juridique. Elle est unique du point de vue de son style individualisé et du point de vue de son implantation dans un territoire là où le droit commun permet ce genre de projet (É.-U.). Dans cette époque on ne pouvait pas généraliser ce modèle à travers le monde autant qu'il était fortement caractérisé par une dominance privative. La municipalité n'a aucune part de gestion dedans, sauf les gains fiscaux.

En outre, les lois d'urbanisme à l'Europe ne permettaient pas ce genre d'opération, autant que l'espace public était fondamental dans l'organisation des villes européennes. Cependant, il y avait le jaillissement du modèle des cités jardins, conceptualisé par Ebenezer Howard (1898). Un modèle bien structuré du point de la vue théorique et technique. Seulement, Howard a laissé un grand flou au niveau de la morphologie de sa cité-jardin. Il a insisté sur le fait que ses schémas doivent être compris comme des diagrammes et non comme des plans. Par conséquent, le modèle des cités jardins était gravement remodelé et réduit afin qu'il soit une source d'inspiration pour les nouvelles GCs.

¹⁶ Nous l'avons mentionné dans le chapitre I, page 18. Des constats locaux sur des terrains des GCs constatés par Éric Charme, 2011.

Les cités jardins sont apparues au 19^e siècle, suite à la révolution industrielle en compagnie de sa grande influence sur l'Europe, notamment la Grande-Bretagne. La revendication de l'hygiène dans les villes, la dépopulation des campagnes et le surpeuplement des villes ont poussé Ebenezer Howard à penser sur une nouvelle structure de la cité tout en jumelant les avantages de la vie urbaine et la vie rurale. Ce processus d'urbanisation était conceptualisé et chevronné en Angleterre au début du XX^e siècle. Apparaît théoriquement en 1898, grâce au livre d'Howard, *Tomorrow : A Peaceful Path to Real Reform*. En effet, trois remarquables projets menés sur terrain après la publication de ce livre. Premièrement, Letchworth en 1904, la première cité-jardin conçue par les deux architectes : Raymond Unwin et Barry Parker. En se basant sur le modèle économique d'Howard. La deuxième est Hampstead en 1909, considérée comme le premier faubourg-jardin réalisé en raisonnant sur les principes de R. Unwin. La troisième, Welwyn en 1919, une combine de la théorie d'Howard et l'approche pratique d'Unwin. Quoique Welwyn a bénéficié de l'esquisse de la mise en forme urbaine d'Hampstead (Panerai, Catex, Depaule, 1997). Nous allons exposer les principes fondamentaux d'Howard afin de mieux comprendre la relation entre la forme urbaine et juridique des cités jardins et leurs homologues des GCs.

Les concepts initiaux des cités jardins par Ebenezer Howard (1898) :

Howard a introduit son livre en citant des critiques énoncés par des personnages importants de l'époque comme : Lord Rosebery, président du *London County Council* et le Doyen de *Canterbury*, Frederick Farrar. Leurs discours étaient basés sur l'état chaotique, tant physiques que moraux de la population de la grande ville.

Ce n'est pas un sentiment d'orgueil que Londres fait naître en moi. Je suis hanté par une impression de terreur, par le fait terrifiant de ces millions d'êtres jetés comme au hasard sur les rives de ce noble fleuve, travaillant chacun dans son trou, chacun dans sa cellule, sans se connaître, sans souci les uns des autres, sans la moindre

idée de la façon dont vit son prochain; par les pertes que subit dans l'indifférence générale cette armée innombrable. Il y a soixante ans un grand Anglais, Cobbet, comparait Londres à une loupe. Si alors Londres était une loupe qu'est-il devenu maintenant? Une tumeur, un éléphantiasis, qui aspire voracement le sang et les os de districts ruraux (Lord Rosebery, président du London County Council, cité par Howard, 1898 : 3).

Et s'il est vrai que les grandes cités tendent de plus en plus à devenir le tombeau de la condition physique de la race, comment s'en étonner, quand on voit les maisons si sordides, si ignoblement crasseuses, si mal pourvues d'égouts si, dégradées par la crasse et l'incurie? (Doyen de Canterbury, Frederick Farrar, cité par Howard, 1898: 3).

Howard a cité plusieurs auteurs tout au long de son ouvrage. Afin qu'il consolide l'idée de l'état chaotique de la ville industrielle. « Bondées, mal aérées, construites sans plan d'ensemble, incommodes, malsaines, ulcères sur le beau rivage de notre île. [...] une société fondée sur dans une large mesure sur l'égoïsme et la rapacité » (Howard, 1898 : 107). Cependant, l'auteur a critiqué aussi la campagne, là où il a soulevé le manque des espaces de distraction, la difficulté de trouver un emploi et les nuisibilités des conditions de vie. En effet, Howard a pensé sur une cité (cité-jardin) qui peut jumeler les avantages de la ville et la campagne. Cela était résumé sur le fameux schéma des trois aimants : le premier est celui de la ville, le deuxième est celui de la campagne et le troisième aimant est ce qu'Howard a qualifié comme la ville-campagne. Selon lui, cette dernière bénéficiait de plus grand pouvoir d'attraction par apport aux deux autres.

La ville-campagne de Howard est une petite ville de maximum de 32 000 habitants, elle est localisée à la périphérie, bordée d'une ceinture verte. Cette dernière est explorée afin d'atteindre la suffisance alimentaire. Ainsi, l'autosuffisance industrielle et commerciale. Cependant, le foncier reste sous la maîtrise publique, il appartient à la municipalité afin d'éliminer la spéculation financière sur la terre. Ainsi, la maîtrise des actions des entrepreneurs économiques sur l'espace urbain : Howard est un partisan de la liberté d'entreprendre tant que l'activité ne nuit pas à l'intérêt collectif. La présence ou

l'absence d'une entreprise dans la ville est validée ou refusée par les habitants en passant par la municipalité.

De plus, l'auteur a établi des normes techniques afin de faciliter la réalisation de sa cité-jardin. Une densité faible d'environ 30 logements par hectare et la présence d'équipements publics situés au centre de la ville (parcs, galeries de commerces, lieux culturels). À long terme, la cité jardin ne devait pas rester un élément isolé, mais devait faire partie d'un réseau plus large composé de plusieurs cités jardins identiques de 30 000 habitants sur 2400 hectares, elles-mêmes situaient autour d'une cité-jardin plus grande d'environ 58 000 habitants. L'ensemble étant relié par un réseau ferré dense.

La célébrité des cités jardins a retrouvé son chemin vers les États-Unis, en captivant les aménageurs et les promoteurs. Lewis Mumford¹⁷, qui s'est distingué par sa contestation à l'idée des mégapoles et le souhait de la création des villes fondue sur l'aspect communautaire et démocratique.

Nous retrouvons, dans cette civilisation des grandes métropoles, une contradiction fondamentale, née de la double origine de la cité et de la perpétuelle ambivalence de ses objectifs. Dans l'ascendance du village se situe un milieu favorable au développement de la vie, rassurant et stable, fondé sur les relations des hommes avec d'autres organismes et d'autres groupements communautaires, ainsi que les idéaux et les procédures de la véritable démocratie, où chaque membre de la communauté remplit un rôle approprié à son âge et à ses capacités. En contrepartie, la constitution de la cité et son agrandissement procèdent de l'effort concerté de groupes sociaux, imposant leur hégémonie à d'autres groupements, et s'assurant, par l'emploi de la puissance collective, d'une domination effective de l'environnement (Mumford, 1964, cité par Le Goix, 2003 : 71).

¹⁷ Lewis Mumford, un philosophe historien qui s'est attaché à décrire la genèse et les conséquences de la société industrielle. Howard, E. (1965), *Garden-Cities of Tomorrow*, Préface de Lewis Mumford, «The Garden City Idea and Modern Planning», Cambridge, Mass: MIT Press.

Selon Le Goix, 2003, le modèle d'Howard était une source d'inspiration dans la réalisation de la ville nouvelle de Rabburn au New Jersey (1924) et d'autres villes qu'ils ont été conçues dans les états industrialisés. Cependant, les GCs ont inspiré de ce fameux modèle la fermeture et la démarche de la politique locale. Cette dernière était gravement modifiée; notamment la taille était réduite à des échelles non comparables avec le modèle initial des cités jardins. Actuellement, il n'existe pas de nouveaux projets qui rependent les concepts des cités jardins, même si l'existence des banlieues pavillonnaires, et les quartiers résidentiels majoritairement verdoyants (Paquot, 2006).

Conclusion et préceptes partiels 2

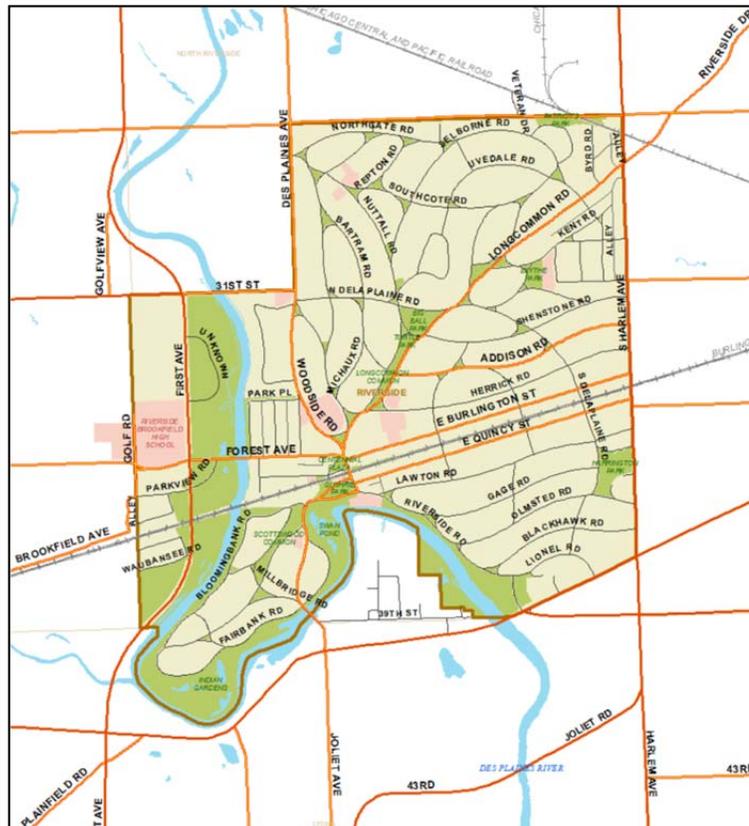
Chronique d'une représentation mystifiante

Le plan original de Riverside (figure 8) nous présente un dessin de la masse du projet et le tracé des rues ainsi les limites des îlots, mais sans représenter le voisinage du site tout autour. Une représentation fragmentaire du site avec son environnement adjacent. Seulement, en parcourant le GIS Consortium (2011), un système d'information géographique sur la ville de Chicago, qu'en prend connaissance d'une lecture pertinente du tracé du village Riverside dans son contexte. On peut voir les connexions, les ruptures et l'enclavement du site (figure 12). Cependant, le terrain était enclavé avant le projet du village; par ce qu'il existait déjà un tracé des artères importantes tout autour (figure 13). Le site a un cachet pur, riche de ressources naturelles (lacs, rivières, arbres, etc.). L'intention d'intégrer le village par contraste avec son voisinage était original et bien réussite.

Quant à des questions sur l'intégration urbaine et architecturale, il serait vain de se questionner sur l'intégration d'un élément d'origine fragmentaire dans la ville comme la clôture. Le mur est un élément de ségrégation par excellence. Tandis, peut-on intégrer les GCs, en faisant tomber leurs clôtures? De point de vue physico-spatial, leur intégration est logique tout en éliminant l'obstacle physique. En revanche, l'intégration Urbano-

Architecturale se réalise tant par l'aspect physique que l'aspect social. On ne peut guère isoler l'espace construit de l'espace social (Panerai, 1985).

Figure 12. Plan du tracé de Riverside et ses alentours



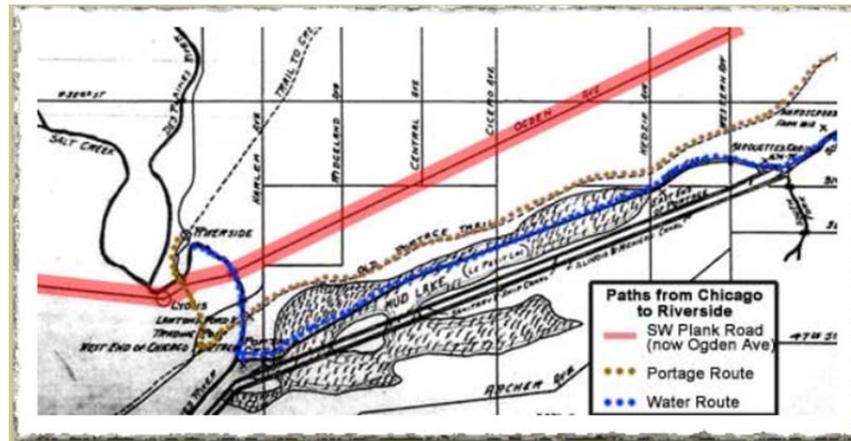
Source : GIS Consortium (2012/02/26).

<http://www.gisconsortium.org/mapoffice/>.

Toutefois, nous avons remarqué qu'il a des ressemblances au niveau d'enclavement de la masse bâtie ainsi la logique du tracé curvilinéaire de Riverside avec un de nos cas repérés grâce à notre détection visuelle *Google Earth*. Ce dernier est situé dans la ville de Brossard (Longueuil) : le développement résidentiel « Domaine de la Rive-Sud ». C'est un projet domiciliaire très récent qui a débuté en 2001. La figure 14, un montage des photos

tirées du site du promoteur CATANIA et *Google Earth*, nous présente la logique du tracé curvilinéaire qui assure la densité faible et favorise la préservation de la nature, en exploitant les ressources de l'eau et la couverture végétale.

Figure 13. Plan du tracé avant le projet du village Riverside



Source : Le site officiel de la communauté de Riverside.

Figure 14. Vues différées sur le projet résidentiel, « Domaine de la Rive-Sud »



Source : Site de la résidence et Google Earth. <http://www.domainesrivesud.com/fr/> (2012/02/26).

Cet ensemble résidentiel partage avec le projet du village Riverside la trame curvilinéaire, le principe de l'accentuation de la mise en valeur du paysage naturel existant, et son cadre législatif : le projet était réalisé sous la forme d'une communauté planifiée. Cependant, cette ERI se présente comme une cité-dortoir d'une taille beaucoup moins importante du village Riverside. Ainsi, la lecture du tracé globale nous informe clairement sur la rupture entre l'ensemble résidentiel et ses alentours.

Par ailleurs, nous avons analysé les ententes promoteurs (annexe 2) collectées auprès de la ville de Brossard afin de comprendre la logique des autorités municipales envers ce genre d'ERI. Donc, nous avons formulé l'hypothèse que les services techniques des municipalités donnent des permis de construire pour ce genre de développement résidentiel parce qu'il y a des lacunes au niveau des ententes promoteurs ou une absence législative; un règlement d'urbanisme qui bannit la réalisation d'une forme semi-fermée qui communique avec l'extérieur à l'aide d'une ou deux issues qui débouchent sur la même rue¹⁸.

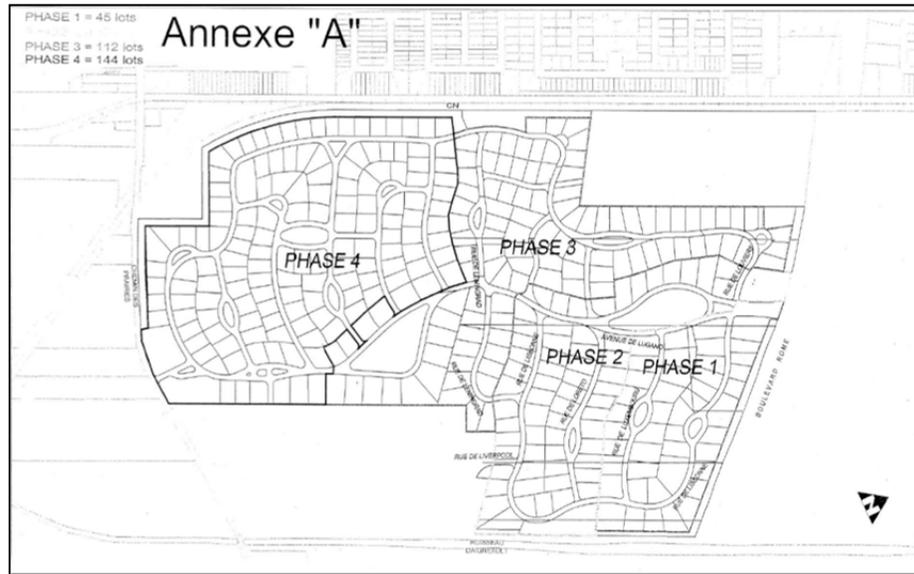
Effectivement, le contenu des contrats ainsi les schémas de l'aménagement délivrés par les promoteurs, expliquent le projet en l'isolant de son contexte. On dirait, une « soucoupe volante », là où on peut l'implanter à n'importe quel endroit. La figure 15 dévoile sur la vérité d'une chronique de représentation graphique qui cache la réalité du terrain et les différentes contraintes. Cette dernière figure a fait l'objet d'une approbation de la part des services techniques de la ville de Brossard.

En outre, nous avons remarqué dès la première vue que l'ensemble a une seule issue qui débouche sur le boulevard de Rom (nord-est). Donc, nous avons cherché dans le site du promoteur, dans ses pages publicitaires sur un document qui aborde le sujet des alentours du projet. Formellement, nous avons trouvé une esquisse qui illustre les avantages du terrain au profit de ses voisinages (figure 16). Notamment, la proximité au quartier

¹⁸ Cette forme, nous l'avons désignée par : enclave résidentielle introvertie, après que nous avons réfuté la désignation enclave résidentielle. Voir détails notamment dans le chapitre I, page 30-31.

commercial Dix 30, et l'accès vers l'autoroute 30. Selon ce croquis (figure 16 : à droite en haut), aucune issue n'était prévue sur les deux côtés latéraux du projet.

Figure 15. L'original plan d'ensemble du « Domaine de la Rive-Sud »



Source : Ville de Brossard, entente relative aux travaux municipaux (Annexe 02).

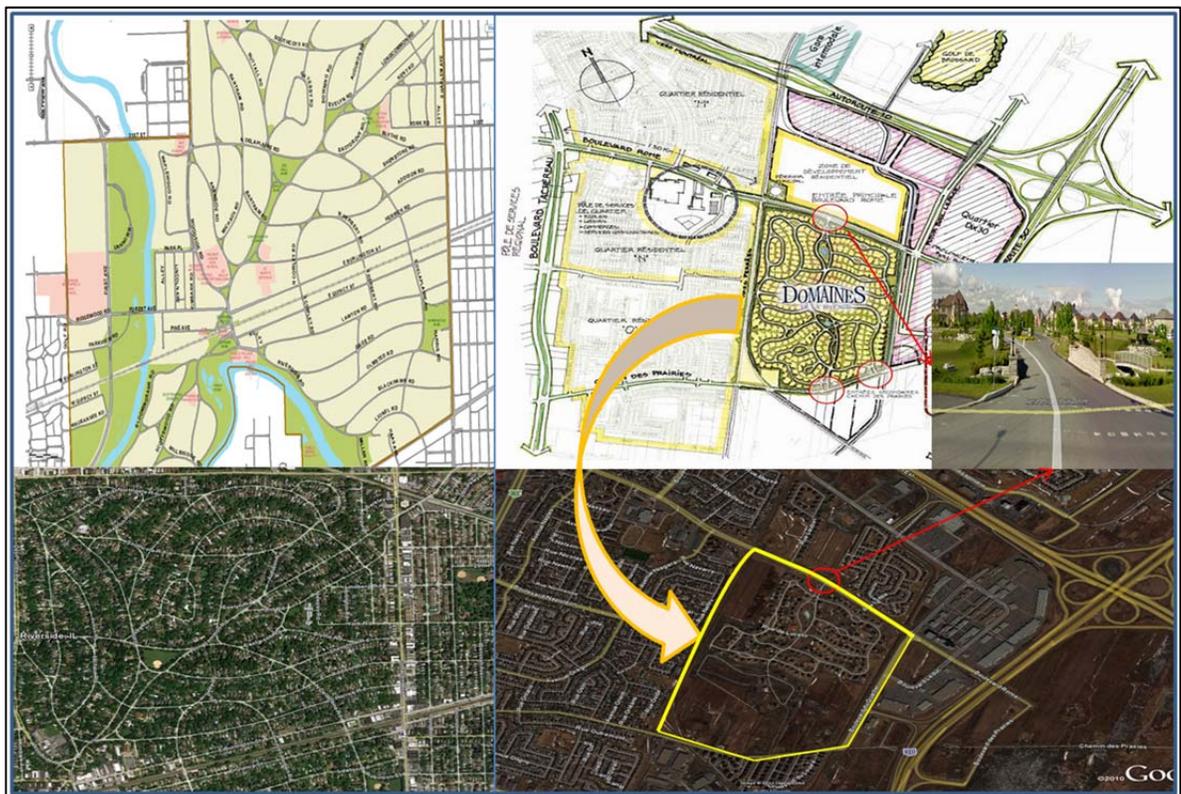
Cependant, le village du Riverside (figure 16 : à gauche en haut) contient plusieurs connexions avec ses alentours. À vrai dire, ce dernier se distingue de la vue d'ensemble avec son tracé et son paysage, mais il communique avec l'extérieur grâce à ses connexions multiples. Ce cas, nous pouvons le qualifier comme une enclave résidentielle extravertie. Cependant, notre cas de Brossard est une enclave résidentielle introvertie d'une forme intestinale¹⁹.

Ainsi, cette enclave débouche sur le boulevard de Rome avec un accès principal marqué par une entrée bien définie (figure 16, la flèche rouge), mais sans portail, et sans contrôle. De plus, un accès secondaire sur le chemin des Prairies en face du premier et loin

¹⁹ Cette forme consiste notre 1^{er} type d'ERI à la CMM, selon notre objective de recherche. Cependant, nous ne les détaillons pas dans cette étude. Ce dernier fera une poursuite précise, prochainement dans un projet de doctorat.

de lui d'environ 1,35 km. En outre, les culs-de-sac s'orientent vers l'extérieur de l'ensemble, ce qui rend la possibilité d'ouverture, ou le désenclavement très difficile et nécessite des travaux de démolition. En revanche, les impasses du village Riverside sont à l'intérieur de l'ensemble; le geste qui a donné plus d'harmonie et de continuité urbaine. Cependant, nous avons cherché sur un document publié par Olmsted et qui parle sur la continuité ou la rupture du village Riverside avec le reste de la ville, mais en vain. Cet architecte avait des réflexions tacites²⁰ concernant son approche architecturale qui lui a mené à ne pas isoler le projet de ses alentours.

Figure 16. À gauche le village Riverside, à droite le domaine de la Rive-Sud



Source : Google Earth, GIS Consortium et le site de la résidence « Domaine de la Rive-Sud ».

²⁰ Donald Schone explique dans son ouvrage : « Le praticien réflexif » (1990), comment l'architecte ne peut pas expliquer son savoir, ou le théoriser. Ce qui l'auteur a qualifié comme le savoir tacite.

Aujourd'hui, la volonté d'isolement se présente comme une qualité architecturale, on a l'intention de se protéger de tous : les pauvres, les bandits, les émigrants... etc. Un jour on parlera du territoire qui menace les enclaves résidentielles introverties! Par conséquent, des ensembles avec leurs styles individualisés en rupture avec le réseau existant. Leurs formes nous amènent à méditer sur leur urbanité²¹ .

En somme, ce niveau d'analyse nous a permis de confirmer une partie de notre hypothèse de recherche concernant l'existence des GCs dans la CMM selon d'autres sous-types de cette dernière; en approuvant et les liens de parenté entre des ERI montréalaises et les GCs étasuniennes. Cette généalogie est approuvée du point de vue de la forme urbaine et de la jurisprudence. Il reste à vérifier la filiation socio-spéciale dans la partie d'expérimentation. Là où nous allons tester le rapport espace construit, espace social en représentant des cartes thématiques avec des variables socio-économiques extraites de site officiel de statistique Canada (2006), à l'aide du logiciel ArcGIS.

²¹ « Une aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. » (L'institut national de la statistique et des études économique, consulté le 10/10/2011).

CHAPITRE IV

TYPOLOGIES ET EXPÉRIMENTATIONS

Dans ce chapitre, nous allons analyser les différentes typologies selon quatre contextes : étasunien (Blakely et Snyder, 1997), latino-américain (Milián et Guenet, 2007), canadien (Grant et Canjura 2004) et francilien (Gosset, 2006; Lodie-Malgouyres, 2007). Nous expérimenterons notre hypothèse en faisant la comparaison entre ces différentes typologies, afin de fixer plus de critères à nos ERI montréalaises, et de comprendre leurs destinations.

À savoir, à quel développement résidentiel parmi ces quatre contextes correspondent-elles ces formes urbaines semi-fermées? Selon notre hypothèse de recherche, ces ERI se dirigent vers le modèle francilien : un passage doux (inaperçu) vers la fermeture résidentielle (Paquot, 2009). Toutefois, ce type de développement résidentiel dans la CMM n'est pas encore totalement infecté par la fermeture. Néanmoins, nous avons remarqué des symptômes, comme la barricade de l'avenue Saint Exupéry au quartier domiciliaire du Bois-Franc (figure17 : à gauche). Ainsi, la fermeture totale d'un autre ensemble résidentiel dans le même quartier, en face du Parc Marcel Laurin (figure17 : à droite).

Donc, le travail consiste à analyser les différentes typologies selon les quatre contextes cités au-dessus, et mettre nos ERI montréalaises en liaison avec le modèle qui leur convient. À cette fin, nous confirmerons notre hypothèse de recherche au complet, et nous concluons avec une définition sur ce genre de développement résidentiel dans la CMM et une typologie partielle²².

En outre, nous allons expérimenter le rapport entre l'espace construit et l'espace social. En réalisant un micro système d'information géographique (SIG) sur quelques-uns

²² Notre typologie est partielle, parce que nous estimons qu'il y a d'autres types de ces ERI dans la CMM. Cependant, dans le cadre d'un projet de maîtrise nous ne prouverons pas toutes les recensés; ni de fixer la totalité de leurs critères. Toutefois, un autre projet de recherche peut démarrer à partir de nos résultats.

des échantillons détectés dans le territoire de la CMM. Cette méthode nous aidera à dévoiler sur certaines logiques, dont l'émergence de ces ERI, tels les regroupements ethniques, la richesse, la logique promotionnelle dominante et la population typée. Notre recherche se limite ici, cependant, il sera très utile de comparer quatre SIG dans de différents territoires. Par exemple, la comparaison entre la CMM, l'Île-de-France, Puebla et Los Angeles.

Figure 17. Les ERI dans le quartier Bois-Franc : à gauche l'entrée du quartier en connexion avec l'autoroute 117, à droite le Parc Marcel Laurin



Source : *Google Earth*, montage Abdelhak Bouguessa, 2011.

Cette comparaison nous aidera sûrement à tirer profit des expériences des autres pays vis-à-vis cette fermeture résidentielle. Ainsi, d'appréhender ce phénomène davantage au niveau des autorités locales afin de bonifier nos pratiques municipales et adopter des règlements qui encadrent expressément ce type de résidences pour le rendre compatible avec les

principes du développement durable²³ : viable, vivable et équitable. Donc, pour réaliser ces principes il faut que les parties prenantes (promoteurs, citoyens, designers et autorités locales) arrangent leurs intérêts, actions, comportement, politiques, règlements et leurs aménagements, selon une vision globale qui assure l'équilibre entre ces trois principes du développement durable.

4.1 Typologies étatsuniennes (Blakely et Snyder, 1997)

En se basant sur des entretiens avec des résidents et une analyse d'une enquête dirigée collectivement avec la *Community Associations Institute*, Blakely et Snyder (1997) ont élaboré une typologie des GCs basée sur des critères sociaux. L'enquête était fondue sur cinq questions, portées sur le sens communautaire dans la vie quotidienne des GCs. Cependant, dans (6 %) seulement des communautés privées interrogées on a considéré que l'investissement dans la gouvernance collective est fort²⁴. Les auteurs expliquent cette absence par les comportements apathiques de certains membres des associations. Toutefois, les enquêteurs n'ont pas pris en considération l'aspect de l'ancienneté du quartier, qui est pourtant déterminant selon le Goix (2003). Effectivement, nous partagerons la même idée avec cet auteur. Parce que les propriétaires se renouvellent et les intérêts des nouveaux habitants ne sont pas les mêmes avec les anciens²⁵.

Blakely et Snyder (1997) ont distingué trois grands types des GCs en s'appuyant sur cinq critères déterminants dans le choix des résidents d'un type d'une *gated community* par rapport à l'autre (tableau 3). Le premier type est *Lifestyle Communities* (communautés mode de vie). Ce genre attire les gens désireux de la privatisation des services et les équipements de loisirs. Généralement, ce sont des communautés planifiées fermées ou non closes. Cependant, le deuxième type est *Prestige Communities* (communautés prestigieuses),

²³ « Le développement durable est un mode de développement qui répond aux besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. » Rapport Brundtland, 1987.

²⁴ Éric Charme (2011) a aussi remarqué cette absence communautaire. Voir le chapitre I, p.18.

²⁵ Cela nous l'avons constaté dans l'exemple du parc de Montretout à Saint-Cloud dans le chapitre II, p. 54.

occupé majoritairement par des gens qui veulent la stabilité et la protection de la valeur de leurs biens. Le dernier est *Security Zone Communities* (communautés sécuritaires), attire les gens soucieux de se protéger de leurs environnements immédiats.

Tableau 3. Différenciation ordinale des trois types de GCs, selon Blakely et Snyder (1997)

Gated communities	Communautés mode de vie	Communautés prestigieuses	Communautés sécuritaires
Sens communautaire	Facultatif	Facultatif	Secondaire
Exclusivité	Secondaire	Secondaire	Primordial
Privatisation	Primordial	Facultatif	Facultatif
Stabilité	Secondaire	Primordial	Secondaire

Source : Blakely et Snyder (1997), p.44 [notre traduction]²⁶.

Le tableau 3 montre les priorités des choix des résidents selon le degré d'importance des quatre valeurs dites sociales. Quoique nous pensions que ces valeurs se complètent mutuellement. C'est-à-dire pour assurer la stabilité, on est censé de garantir l'exclusivité du lieu, comme résultat, on privatise l'espace et l'on développe un sens communautaire. Donc, ces quatre valeurs choisies par Blakely et Snyder (1997) ne font pas réellement la différence entre les trois types des GCs.

C'est pour cette raison que nous avons pensé d'étudier le rapport entre l'espace construit, espace social de nos cas des ERI montréalaises. Ainsi, d'étudier leur morphogenèse afin de

²⁶ La gradation de la valeur couleur montre l'importance ordinale des préférences des résidents dans leurs choix.

bien distinguer les ressemblances et les différences entre les types ainsi, de saisir leur pratique sociale, municipale et promotionnelle (Panerai, Veyrenche, 1985).

[...] Une deuxième évidence : les pratiques qui s’y déroulent ne sont pas non plus figées dans l’histoire : elles ne sont pas réductibles à une “pratique urbaine”. Dans la ville, les groupes sociaux en présence n’ont pas les mêmes possibilités et les mêmes ambitions. Et à l’intérieur de ces groupes, la complexité des situations individuelles débouche sur une infinité de pratiques. [...]

Alors, et pour schématiser, nous partirons, pour parler de structure urbaine, d’une idée simple : la ville n’est saisissable qu’à travers le rapport dialectique espace construit/espace social. Et à l’intérieur de ce rapport apparaît la pratique. Mais pas de façon autonome. En posant un tel regard sur la ville, nous voulons saisir les liens entre typologie et morphologie, morphologie et pratique, à travers le processus historique de transformation de la ville (Panerai, 1985 : 154).

4.1.1 *Lifestyle Communities* (Communautés mode de vie)

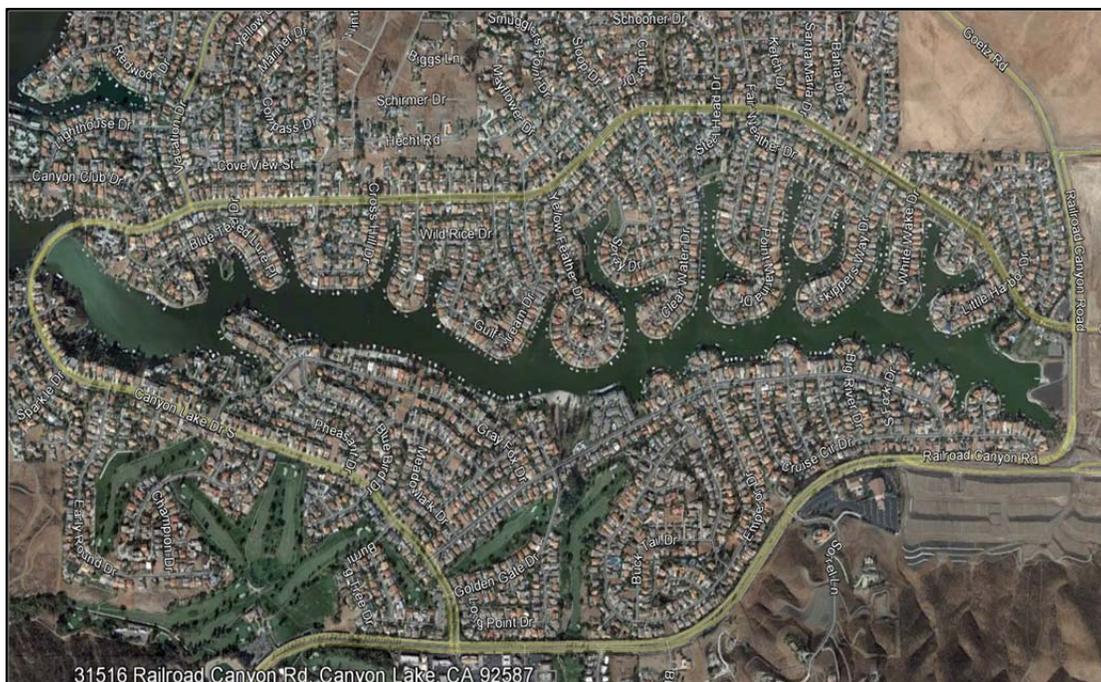
Ce sont des communautés planifiées dotées d’équipements de loisirs. Elles ressemblent beaucoup aux *Leisures Worlds*, comme *Canyon Lake* (1968)²⁷, située au sud de la Californie (É.-U.), construite autour d’un lac et d’un golf. Selon Blakely et Snyder (1997), cet exemple est le plus répandu et le plus représentatif de ces communautés mode de vie. Il s’est déployé fortement dans les années 1960-70. Dès le début, la clôture n’était pas un élément déterminant dans la construction de ce genre. Toutefois, *Canyon Lake* se fut totalement clôturée pendant les années 1990. Ces communautés étaient fondées principalement sur la privatisation des dispositifs et les équipements de distraction. Tandis que le sens communautaire n’est pas décisif dans la structuration de ce genre de GCs (tableau 3).

Canyon Lake (figure 18), contient plusieurs centres commerciaux et des types répétitifs de maisons qui varient selon leur taille et leur nombre d’étages. Cette communauté planifiée de grande échelle rentre comme un sous-type dans les communautés

²⁷ Blakely et Snyder n’ont pas mis la date de fondation de *Canyon Lake*. Cependant, nous avons trouvé cette référence dans la thèse de Le Goix (2003), page 153.

mode de vie. Blakely et Snyder (1997), ont attribué la désignation : *Gated New Towns : Commodified Community*²⁸ (nouvelle cité enclos : Communauté marchandisée) pour ce dernier. *Canyon Lake* se fut commercialisée sous le slogan : « *Bit of Paradise* »; un discours promoteur basé sur l'attrance religieuse et la distraction. Cet exemple nous renvoie à la première *gated community*, Llewellyn Park (1853)²⁹. *Canyon Lake* abrite environ 10,000 habitants, dont plusieurs gammes socioéconomiques. Leurs résidents sont des pompiers, officiers de polices, enseignants, ingénieurs, retraités, charpentiers, et des agents immobiliers (Blakely et Snyder, 1997).

Figure 18. Canyon Lake, Californie, États-Unis, 2011



Source : *Google Earth*, 2011.

²⁸ Dans le livre de Blakely et Snyder, les auteurs proposent une typologie complète avec plusieurs sous types pour chaque grand type. Nous avons décidé de prendre les trois principaux types tout en illustrant quelques sous types, si nécessaire.

²⁹ Voir les principes de fondement de Llewellyn Park en 1853 au New Jersey, chapitre II, pages 42-44.

Dans les années 1990, Canyon Lake s'est fermée complètement et ses résidents étaient frustrés du gouvernement local, ils étaient très soucieux par la souveraineté. En 1991, la communauté s'est déclarée officiellement comme une municipalité autonome. En réalité, la « *Property Owners* » association (POA) été la gouvernante réelle, avec un budget de 7 millions de dollars, de cotisation. En revanche, la ville génère 1 million de dollars de taxes. La POA fait presque toute la gestion : l'entretien des rues, des parcs, le paysage; elle dicte les lois de la circulation mécanique, comme elle contrôle les excès de vitesse et le décor architectural en ce qui concerne l'aménagement et le traitement des façades extérieures.

Selon le Goix (2003), ce type est le plus répandu aujourd'hui, il s'agit soit de communautés destinées aux retraités soit des ensembles résidentiels construits autour d'un golf ou d'un lac. Cependant, nous avons remarqué que l'architecture urbaine de ces ensembles résidentiels reflète profusément les principes du Nouvel Urbanisme³⁰. Les rues de forme courbées assurent la promenade et le ralentissement du trafic, ainsi elles épousent la forme du terrain y compris la forme du lac. En outre, les routes secondaires en cul-de-sac assurent l'exclusivité et le contrôle du voisinage en éliminant le transit mécanique.

4.1.2 *Prestige Communities* (communautés prestigieuses)

Ce type est apparu selon Blakely et Snyder (1997) à la fin du 19^e siècle. Occupé principalement par les classes aisées, c'est des barons industriels soucieux de la séparation des autres classes sociales. Parmi les plus anciennes communautés prestigieuses est celle qui est à la banlieue de l'état de New York, Tuxedo Park (figure 19), construite en 1885 derrière des grilles et des barbelés. Son site ressemble beaucoup au site de Llewellyn Park³¹ sauf que Tuxedo Park est bien isolée par rapport à cette dernière.

³⁰ Voir chapitre II, pages 52-53.

³¹ Voir chapitre II, page 42-44.

Comme le tableau 3 l'indique, la stabilité sociale est le facteur primordial dans le choix de ce type. Les habitants sont homogènes, partagent les mêmes valeurs sociales. Ils cherchent à maintenir la même population dans le quartier. Leurs maisons valent des millions de dollars. Cependant, les auteurs ont divisé ce type en plusieurs sous-types : 1) les célèbres riches et les simples riches (*The Rich and Famous and the Simply Rich*); 2) communautés des classes dirigeantes (*The Top-Fifth Communities*); 3) communautés des classes moyennes standards (*Executive Communities*).

Figure 19. La communauté prestigieuse de Tuxedo Park, 2011



1 : vue aérienne; 2 : vue sur le Lac; 3 : entrée principale; 4 : type des maisons

Source : *Google Earth*, montage Abdelhak Bouguessa, 2011.

En analysant les deux premiers types, nous constatons que les deux sont destinés aux classes huppées. La première est trop prestigieuse parce qu'elle abrite les célèbres riches. La deuxième s'émerge dans le même état d'esprit, ses habitants appartiennent à la

classe dirigeante. Ces derniers sont des médecins, avocats, notaires... etc. qui se réunissent dans de petits ensembles d'environ une douzaine de maisons; comme ça peut être de grandes communautés avec une centaine d'unités. L'entrée principale est symbolisée généralement par un portail monumental (Le Goix, 2003). Dans la troisième position, les auteurs ont remarqué l'existence des communautés qui font la publicité de la vie prestigieuse et la sélection résidentielle, mais en réalité elles sont occupées par la classe moyenne modeste. Tandis que l'association des propriétaires s'occupe de l'entretien de rues, les portails et l'éclairage public.

4.1.3 Security Zone Communities (communautés sécuritaires)

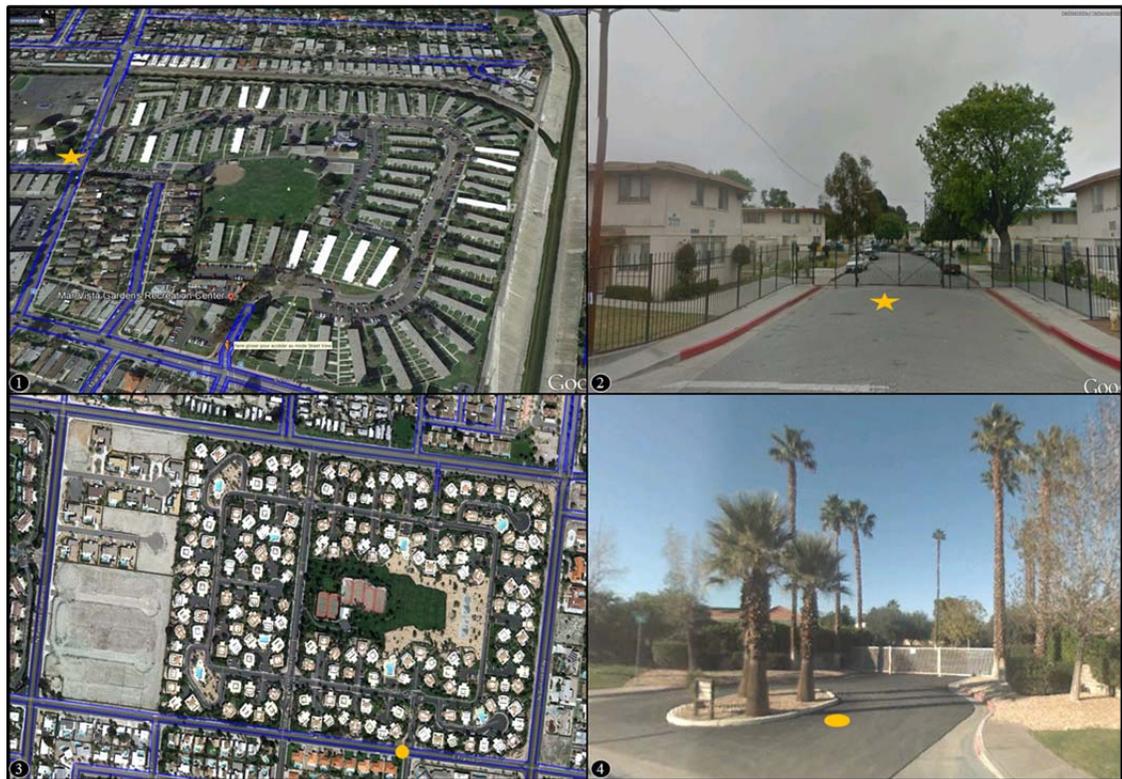
Ces communautés sont fondées sur l'exclusivité, leurs habitants réalisent des barrières tout autour de l'ensemble résidentiel afin de se protéger de l'extérieur. Ils réclament également le flicage de la communauté par la baie de l'association gouvernante. Ainsi, les communautés sécuritaires se divisent en deux; celles qui étaient planifiées clôturées avant leur réalisation, et les autres qui se renferment après un incident qui a menacé leur sécurité. Donc, la cohésion sociale n'est pas importante dans la réalisation de ce type de GCs.

Blakely et Snyder (1997) divisent ce type en plusieurs sous-types, en se basant sur des critères de positionnement et d'autres épreuves sur le plan de transformation du quartier. Ils utilisent le terme *Perch* (Perche), qui veut dire «une position militaire défensive» Le Goix (2003 : 156). Donc, ils commencent par les fragments urbains murillés (*City Perches*) les plus anciens dans la ville, puis les banlieues murillées (*Suburb Perches*) et à la fin les fragments barricadés (*Barricade Perches*). Ce dernier sous-type est abordé du point de vue de la mutation d'accessibilité. C'est-à-dire : l'état initial du quartier se voit ouvert, puis par le temps les occupants barricadent les rues de la cité pour des fins sécuritaires et exclusives.

Les fragments urbains murillés se trouvent aussi dans les centres-villes là où les habitants des anciens quartiers désirent la fermeture. Généralement, ce sont des riches

comme les fortunés de Whitley Heights à Hollywood qui ont essayé de barricader les rues publiques, mais en vain. Cependant, des quartiers de logements sociaux (*Public Housing*) ont fermé leurs rues après des opérations de rénovations. Citant comme exemple, Mar Vista Gardens à Los Angeles (figure 20). Les entrées du quartier sont fermées, et contrôlées par la vidéosurveillance pendant la nuit. Cependant les autorités ont justifié la fermeture en l'insérant dans la politique de lutte contre la délinquance et les gangs. Enfin, c'est la forme la plus répandue pour clôturer des quartiers qui contiennent le logement social (Le Goix, 2003).

Figure 20. Communautés sécuritaires (Mar Vista Gardens et Sunrise Palms),2011



1 : vue aérienne (Mar Vista Gardens); 2 : entrée de Mar Vista Gardens; 3 : vue aérienne (*Sunrise Palms*); 4 : entrée de *Sunrise Palms*.

Source : *Google Earth*, montage Abdelhak Bouguessa, 2011.

Quoique les banlieues murillées (*Suburb Priches*) ne diffèrent pas beaucoup du premier sous-type, elles renferment la classe moyenne; or, cela se peut que la fermeture du quartier se fasse après la réalisation de ce dernier en réaction d'un incident qui menace la sécurité du voisinage.

Toutefois, elles sont des lotissements périurbains, comme « *Sunrise Palms* » à Palm Springs (figure20, en bas). Construite en 1983, elle englobe d'environ 360 unités. Leurs résidents ont recouru à la fermeture de l'ensemble en 1991 parce qu'à cette époque le taux de criminalité à Palm Springs était très élevé par rapport à l'aire métropolitaine. Le contrôle à l'entrée principale était très sévère, là où les résidents ont équipé le portail d'entrée par des appareils électroniques. Le passage était à l'aide de cartes magnétiques, quelle que soit la personne, habitant, employés ou invité; afin de garder la trace numérique des entrées et des sorties (Blakely et Snyder, 1997).

Tandis que les fragments barricadés sont fermés par la volonté des autorités afin de bien maîtriser le contrôle sur l'ensemble résidentiel. Ce type est très fréquent dans les métropoles étasuniennes. Citant comme exemple, Imperial Courts, un quartier résidentiel barricadé partiellement par la municipalité. Ce dernier était construit en 1954, il contient plus de 600 logements unifamiliaux, dont 498 étaient fermés en 1990 dans le cadre de l'opération de la lutte contre les gangs. Cependant, les résidents de ce quartier ne désiraient pas cette enclosure, ils se sentaient emprisonnés. Quoiqu'une association de recherche d'emploi (*Job plus*) a décrié la politique gouvernementale de fermeture après qu'elle a effectué des entrevues avec les résidents. Ces derniers réclament la situation de discrimination ainsi, le droit de vivre dans un quartier normale, non pas une prison. En outre, ils refusent cette situation de non-intégration et l'éloignement du marché du travail (Le Goix, 2003).

Ce dernier sous-type se distingue bien par rapport aux autres types de loisir et de prestige, construits à la périphérie ou aux anciens quartiers chics du centre-ville. Ce type

s'est déployé surtout entre les années 1970 et 1980. Fortement, il est le résultat de la théorie de l'espace défendable d'Oscar (1970).

Encore une fois, nous mentionnons la déformation des théories dans leurs applications sur terrains. À vrai dire, Oscar (1970) a repris le principe de Jane Jacob « les yeux de la rue »³². Cependant, la difficulté de l'application des théories dans le domaine de l'aménagement, la diversité des sites et les mutations sociales donnent naissance à des espaces fragmentaires qui mènent le territoire vers une vie de crise et de marasme.

4.2 Typologie latino-américaine (Milián et Guenet, 2007)

Nous amorçons cette typologie latino-américaine par un résumé sur ce que nous avons déjà cité dans le chapitre I (pages 9-13). Donc, nous avons vu que Milián et Guenet (2007) ont structuré leur typologie sur la définition de Keller (1975). Ce dernier pense que les GCs se sont des communautés gouvernées par des groupes privés. Elles sont bien délimitées physiquement, se distinguent avec leur style individualisé et leur population typée.

Toutefois, ces auteurs ont expérimenté cette définition dans la ville de Puebla (Mexique) tout en désignant les développements résidentiels recensés par l'expression « *Vecindarios cerrados* » (voisinages fermés). Cependant, ils ont ajouté les autres types résidentiels tels les résidences multifamiliales, duplex, triplex... etc. Ainsi, ils ont fixé dix critères d'évaluation des 912 unités de voisinage fermés recensés entre 1999-2002. Donc, ils les aient classifiés selon leur taille, la qualité du quartier mesuré par la valeur des maisons, la similitude ou le contraste du tracé des rues des voisinages avec le tracé global qui l'englobent, leur agencement, l'utilisation du sol, le mode de gouvernance, l'impact d'empêchement de la circulation mécanique et piétonne, la qualité des portails d'entrée et le type de la clôture; ainsi sa date de construction. Tous ces critères ont été consolidés par des entrevues semi-dirigées, portées sur des facteurs sociaux économiques et une analyse plus

³² Nous avons évoqué cette théorie dans le chapitre I, pages 18.

récente (Milián et Guenet, 2010) sur la perception des résidents envers les espaces intérieurs et extérieurs.

À ce titre, la typologie de Milián et Guenet était désignée principalement sous le vocable : constellation. Cependant, le travail initial était d'identifier les logiques de tracés dominants (tissu urbain) dans la ville Puebla. Ainsi, de prendre en considération les divers éléments environnementaux qui interviennent dans le comportement des résidents. Ces derniers sont : la disposition des installations, les équipements, le contrôle institutionnel et la particularité de l'espace urbain. Donc, Milián et Guenet (2007) ont distingué trois grandes structures urbaines (figure 21) sous forme de trois grands anneaux qui encerclent la cité.

Ces anneaux sont numérotés de 1 à 3 sur la figure 19, identifiés comme :

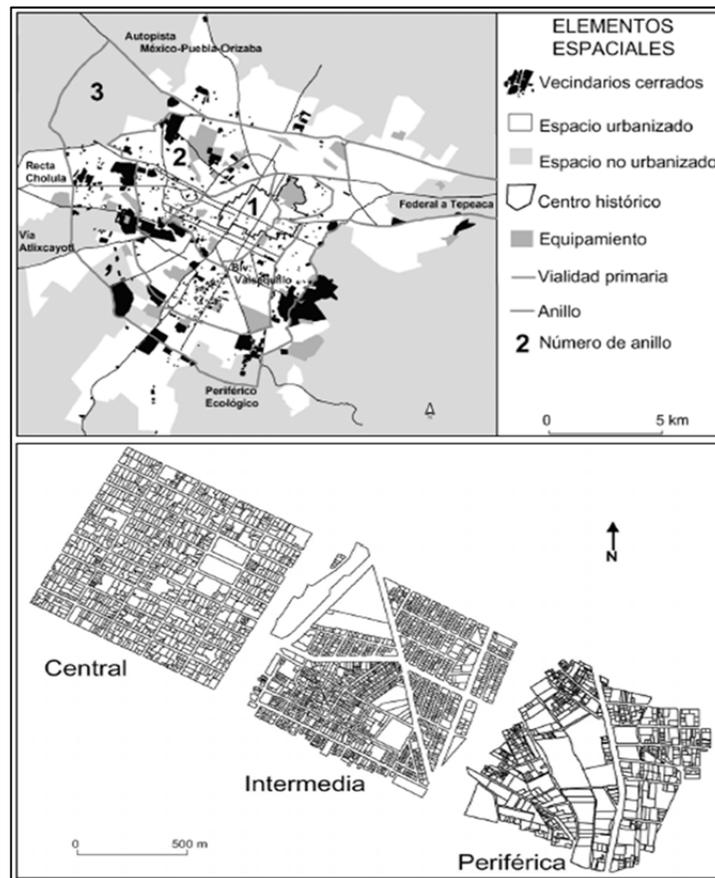
- 1) Le noyau central, c'est le tracé original espagnol de la ville avec une nouvelle extension atteinte au milieu du XXe siècle.
- 2) Le développement péricentral, urbanisé entre les années 1970 et 1980. Situé entre le premier et le troisième anneau.
- 3) L'extrême périphérie s'insère dans le troisième anneau.

La première structure (noyau central) se caractérise par le maillage orthogonal des rues qui forme des îlots plus ou moins homogènes et un tracé ouvert (figure21). Ainsi, l'organisation des édifices religieux et de pouvoirs autour des places. Les commerces sont situés près des quartiers résidentiels avec une grande variété des services. Cette dernière assure une très bonne mobilité piétonnière. Nécessairement, l'espace public est structurant dans ce genre de noyau central.

Le développement péricentral (intermédiaire) se caractérise par un tracé curvilinéaire et l'aménagement des grands boulevards en diagonale (figure21). De plus, cette combine géométrique a engendré comme résultat de grands espaces vides qui étaient généralement comblés par des centres commerciaux, des universités ou des groupements

résidentiels fermés. En ce qui concerne l'utilisation du sol, les auteurs ont distingué trois variantes : un secteur principalement résidentiel combiné avec d'autres activités, ils l'ont qualifié comme une utilisation mixte; un secteur commercial monofonctionnel ouvert ou fermé; et des secteurs résidentiels tout court. Par conséquent, la mobilité piétonne était concentrée dans les zones mixtes et la circulation mécanique était préférable dans les zones monofonctionnelles. Ainsi, l'espace public était plus présent dans les parties mixtes, par contre on peut parler plutôt d'espace semi-public dans les parties monofonctionnelles. Ces deniers ont engendré une discontinuité urbaine et une ségrégation flagrante.

Figure 21. Structure urbaine de Puebla, 2002

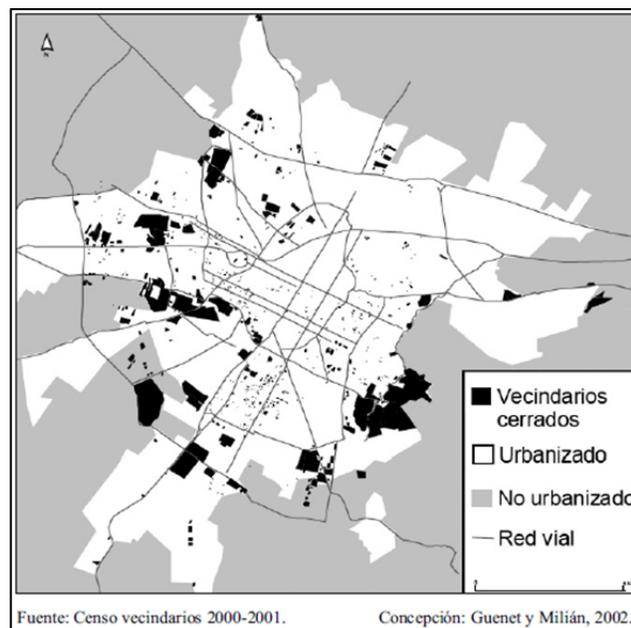


Source : Milián et Guenet, 2002.

La troisième structure périphérique se caractérise avec un tracé majoritairement irrégulier, le mode orthogonal est peu réputé sauf pour de petites zones (figure 19), notamment les anciennes agglomérations résidentielles. Le tissu dominant se divise en deux configurations, soit largement ouvert utilisé comme une zone rurale, ou une configuration murillée pour des fins immobilières spéculative. Par conséquent, le phénomène de l'enclosure est très répandu dans cette structure périphérique.

Donc, à partir de ces références spatiales et aux variables de classifications citées au-dessus, les auteurs ont élaboré leur typologie pour les 912 voisinages recensés. Ensuite, en représentant ces derniers sur la carte de l'agglomération de Puebla (figure 22), ils ont constaté que ces voisinages fermés forment une grande constellation³³.

Figure 22. Les voisinages fermés à la ville de Puebla, 2002

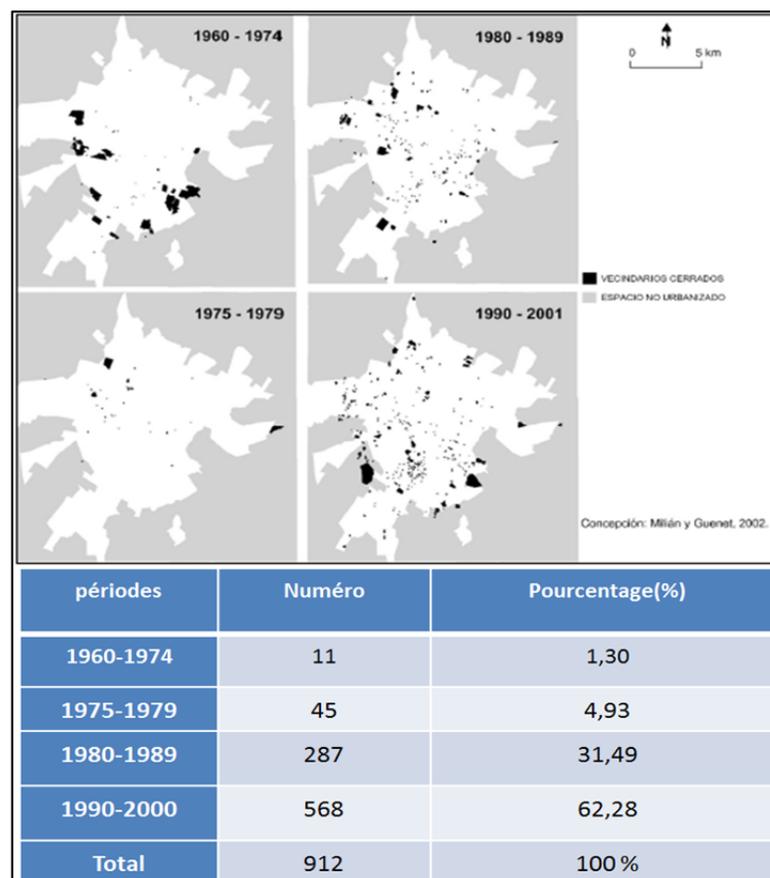


Source : Milián et Guenet, 2002.

³³ Nous avons expliqué dans le chapitre I, pages 11-13 la désignation métaphorique « constellation ».

Cependant, ces voisinages fermés se propagent sur les trois structures : dans la centrale se positionne les petits voisinages, dans la structure péricentrale on remarque les voisinages qui occupent les grandes trames et d'autres qui incluent des rues publiques. Ces derniers étaient ouverts, et puis leurs résidents ont barricadé les rues afin de contrôler la circulation. Spécialement dans la structure périphérique, aux intersections de grandes artères, on observe les grands voisinages fermés. Toutefois, Milián et Guenet (2007) ont mentionné la logique progressive de ces voisinages dans le temps.

Figure 23. Les étapes d'émergence des voisinages fermés à Puebla, 2002

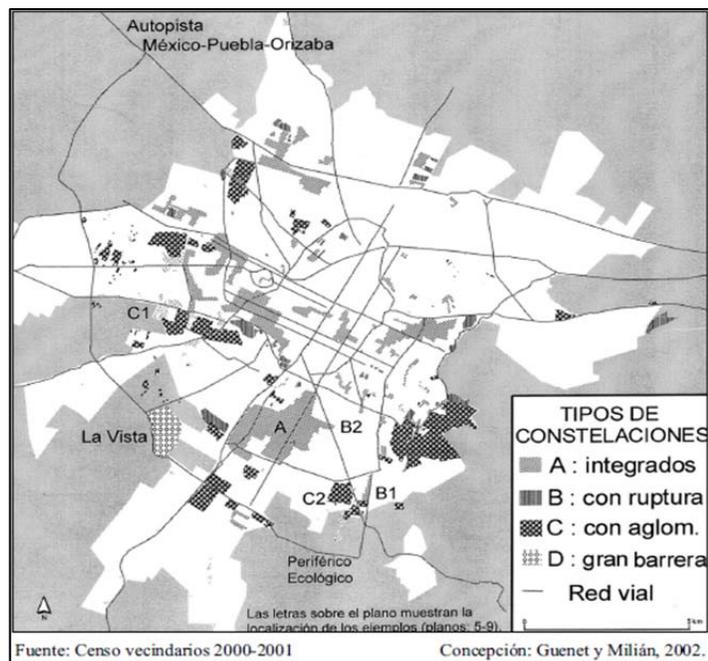


Source : Milián et Guenet, 2002 (notre traduction).

Toutefois, la figure 23 représente le nombre des voisinages fermés selon quatre grandes périodes. Les premiers sont apparus dans les années 1970 au secteur sud de l'agglomération dans la structure périphérique, tandis que plus de 90 % ont été construits entre 1980 et 2000. Ce que nous avons remarqué est que le phénomène s'est émergé dans la structure périphérique puis il a infecté les deux autres structures, l'intermédiaire et le noyau central.

Dès lors, les impacts de ces voisinages fermés sont nombreux et se diffèrent d'une structure à l'autre. Parfois, ils sont intégrés avec la trame existante ainsi avec leurs alentours et d'autres fois, ces voisinages fermés transforment et fragmentent le tissu urbain existant. À partir de ces effets, les auteurs ont cerné leur typologie.

Figure 24. Les constellations dans l'agglomération de Puebla, 2002



Source : Milián et Guenet, 2002.

Donc, ils ont distingué quatre principaux types et plusieurs sous-types tous en se basant sur les quatre critères : 1) la référence du tissu urbain; 2) la disposition des équipements; 3) la particularité de l'espace urbain; 4) le contrôle institutionnel. Ces types sont illustrés dans le tableau 4 avec leurs sous-types. Tandis, ce tableau résume les caractéristiques importantes de chaque type. Ainsi, la figure 24 est une carte qui localise les constellations détectées, représentées en gris dégradées, là où chaque zone homogène correspond à un ensemble de communautés. Seulement, le type « D » (La Vista) était considéré comme unique à cette époque (2007).

Tableau 4. Types, caractéristiques et impacts des voisinages fermés

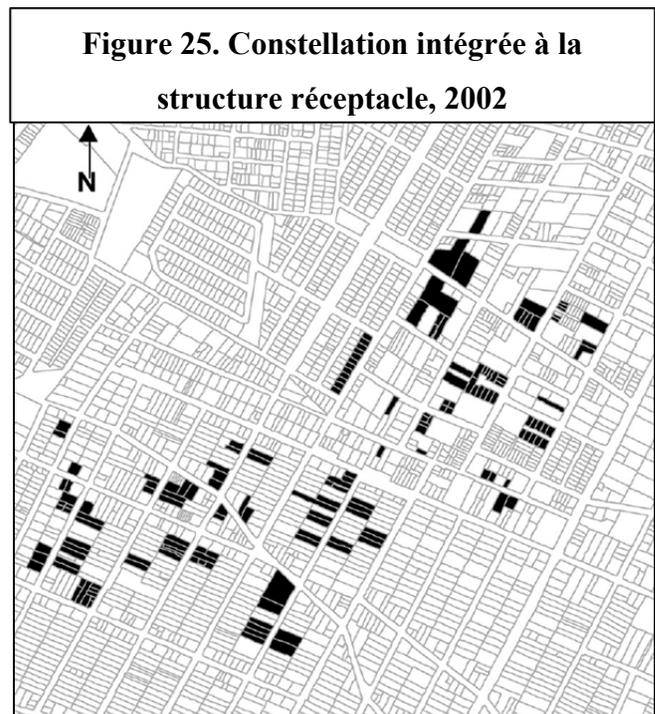
Les types de constellations	Structure de l'environnement réceptacle	La taille	Les impacts		
			Référence du tissu urbain	L'utilisation du sol	Comportement et fonctionnalités
« À » Intégrer à la structure réceptacle	Centrale et intermédiaire	Micro et petite	Non existante	Non existante	Non existante
« B » En rupture avec la structure réceptacle	Intermédiaire et périphérique	Petite, moyenne et large	Rupture	Renforcement de la mono fonctionnalité	Utilisation plus au moins importante d'automobile
« C »	Périphérique et au bord de	Micro, petite,	Pas de référence	Prédominance de la mono	Utilisation prédominante

Agglomérations en puzzles	l'intermédiaire	moyenne et grande	urbaine	fonctionnalité	d'automobile
« D » Grande barrière	Périphérique	Large	Pas de référence urbaine	Prédominance de la mono fonctionnalité	Utilisation prédominante d'automobile

Source : Milián et Guenet, 2007 (notre traduction)

4.2.1 Type « A », Constellations intégrées à la structure réceptacle

Dans ce type on découvre les communautés insérées dans la structure centrale et périphérique et ceux qui ne sont pas en rupture avec l'ancien tracé, qui ne changent, ni l'utilisation du sol ni la vocation urbaine existante. Ces constellations sont installées dans les îlots vides et les îlots déstructurés, elles occupent plusieurs d'eux en les jumelant sans barricader les rues existantes. Généralement, c'est des îlots en rangées jumelées (figure 25) de taille petite ou micro. L'utilisation de sol est mixte, elle favorise une grande mobilité piétonne et une stabilité de point de vue le type des résidants.



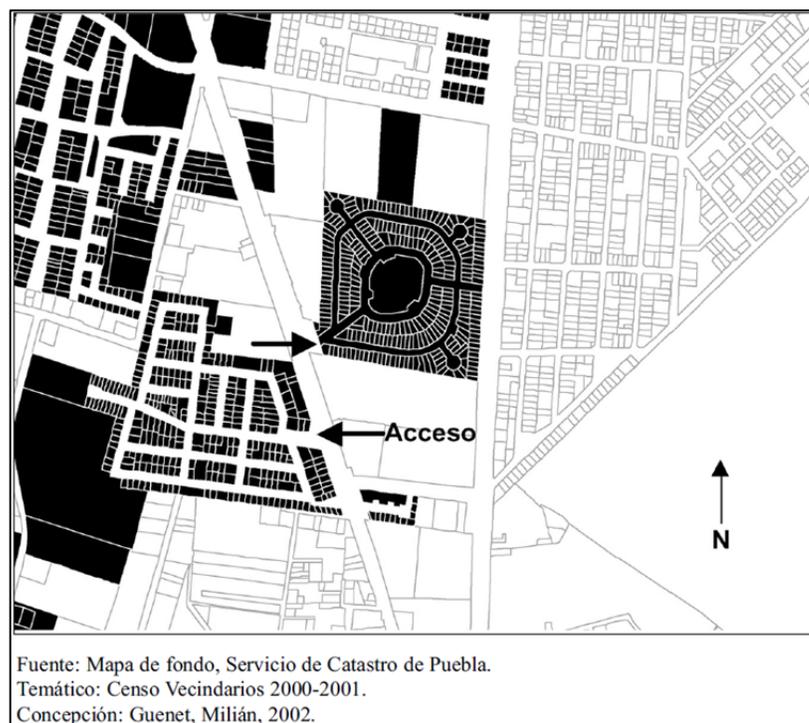
Source : Milián et Guenet, 2002.

Ce type est le plus intégré, il se propage notamment dans le Sud de la ville.

4.2.2 Type « B », Constellations en rupture avec la structure réceptacle, sous-types B-1 et B-2, figure : 26 et 27.

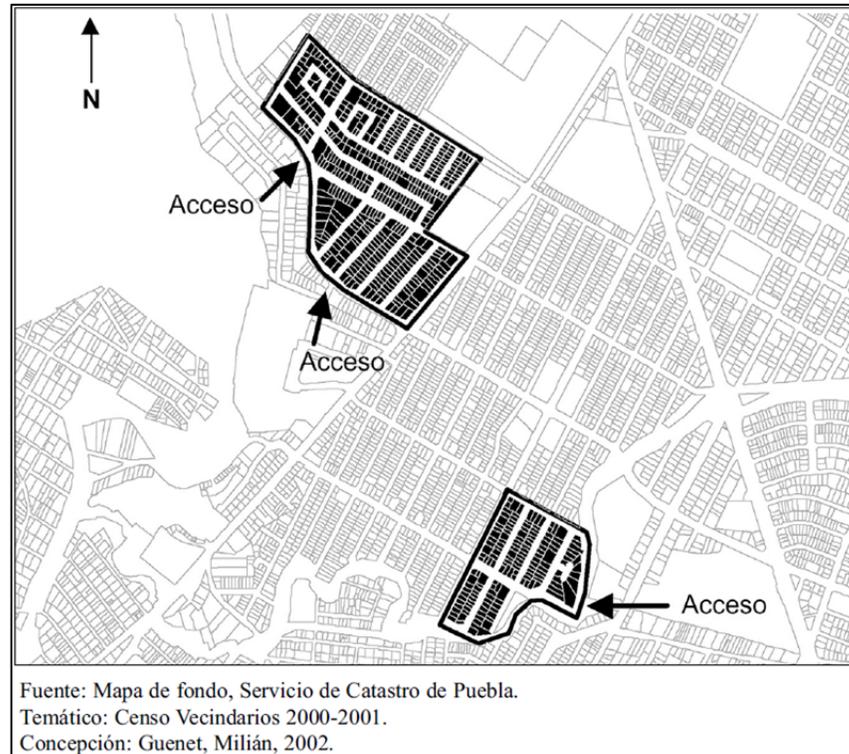
Ce type concerne les voisinages fermés qui sont insérés dans la structure intermédiaire et qui sont en rupture avec elle en changeant l'utilisation du sol et les caractères principaux de l'espace urbain. La taille de ces voisinages fermés varie entre petits, moyens et grands. Cependant, leur émergence répond à deux modalités : 1) les unités construites formellement dans les espaces interstitiels de certains quartiers résidentiels, propagés dans les années 1990 (sous type B-1, figure 26); 2) les unités qui ont été créées en renfermant des quartiers d'origine ouverts (sous type B-2, figure 27). Ce type génère un dysfonctionnement en ce qui touche la circulation piétonne et mécanique.

Figure 26. Constellation en rupture avec la structure réceptacle (sous-type : B-1), 2002



Source : Milián et Guenet, 2002.

Figure 27. Constellation en rupture avec la structure réceptacle (sous-type B-2), 2002



Source : Milián et Guenet, 2002.

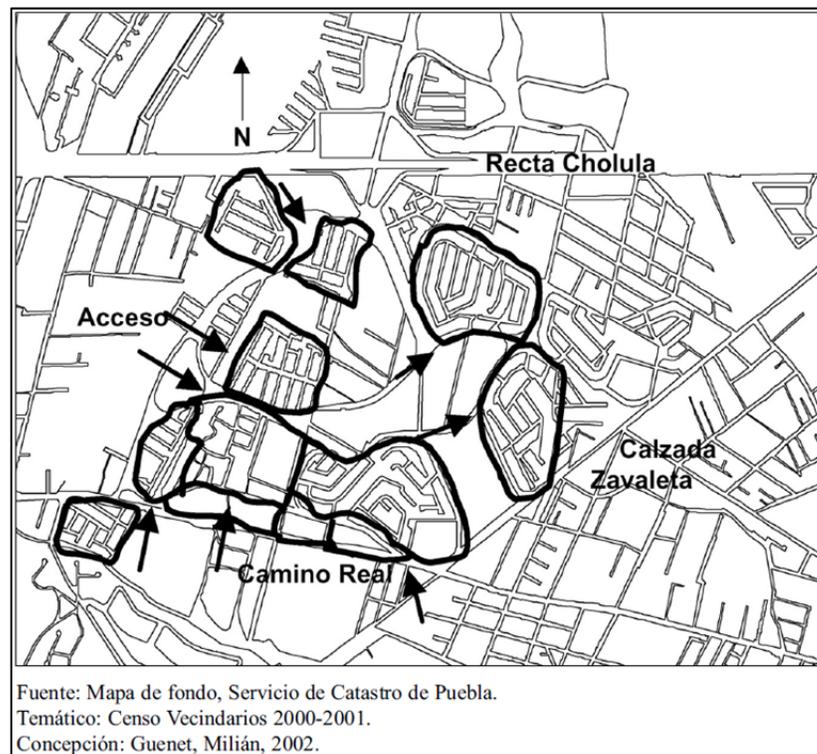
4.2.3 Type « C », Constellation en puzzles, sous types C-1 et C-2, figures 28 et 29

Ce type se trouve dans la structure périphérique, exactement dans les parcelles agricoles ou dans les vides urbains qui n'étaient pas visionnés par les plans d'urbanisme. La taille de ces constellations varie du micro jusqu'aux grandes. Elles se regroupent l'une à côté de l'autre en formant des masses qui se séparent à l'aide d'une artère ou un ancien axe rural structurant (figures 28 et 29). L'implantation de ces voisinages de type C est résultante et spontanée, elle rend l'ouverture de nouveaux axes transversaux impossible, ainsi elle diminue l'aménagement de futures installations ou équipements publics (parcs, abris de bus, places... etc.). Les espaces urbains aménagés se trouvent seulement à l'intérieur de ces voisinages clôturés. Par conséquent, un paysage suburbain fragmenté insignifiant caractérisé principalement par l'enclosure, et de formes des circuits qui

ressemblent à un labyrinthe. Donc, Milián et Guenet (2007), ont distingué deux sous types : 1) (C-1), se trouve à l'intersection des grandes artères, les circuits intérieurs et périphériques, les routes interurbaines et les routes rurales; 2) les voisinages insérés dans les zones agricoles, pas loin des axes autoroutiers.

La figure 28 nous montre l'un des sous types (C-1), qui est localisé dans la municipalité de Cholula à l'intersection des rues Camino Real et Calzada Zavaleta. Ce dernier est en contraste avec le tissu existant, contient plusieurs équipements (université privée, écoles, surfaces commerciales et sportives... etc.) installés depuis les années 1960.

Figure 28. Constellation en puzzle, sous type C-1, 2002

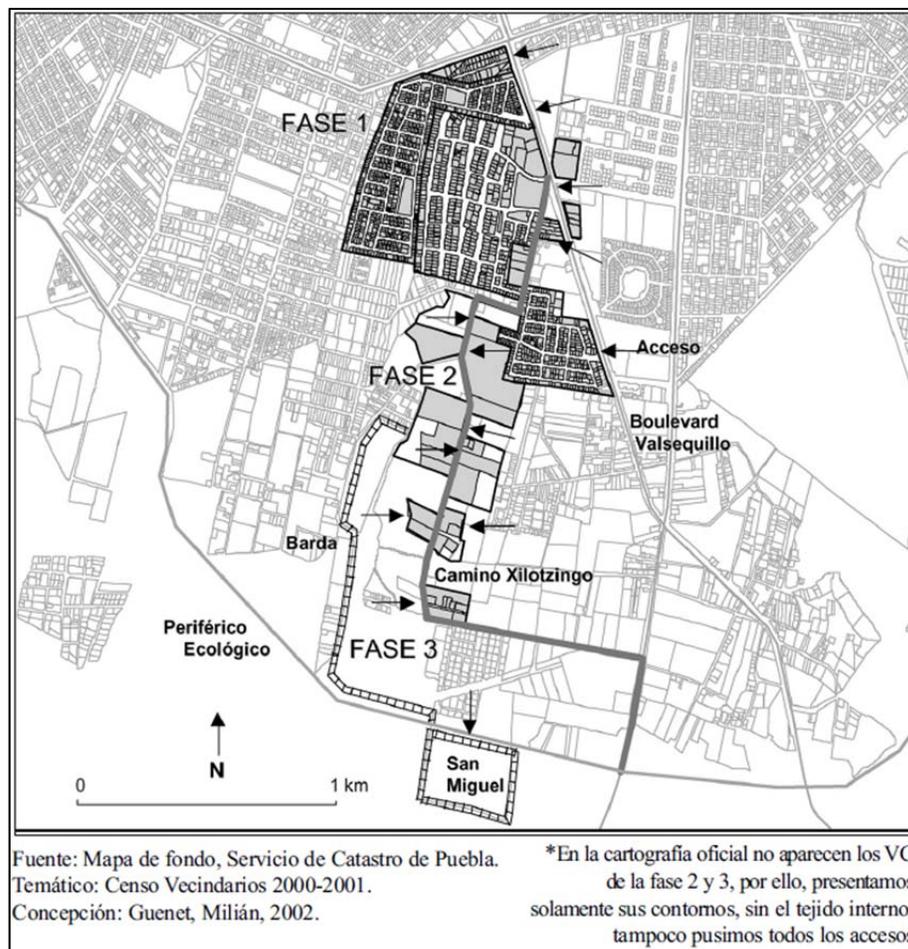


Source : Milián et Guenet, 2002.

La figure 29 représente l'autre sous type (C-2). Situé le long de l'ancienne voie Xilotzingo jusqu'à sa jointure avec le boulevard Valsequillo. Là où les groupes de maisons

se perpétuent l'une après l'autre sur une longueur de quatre kilomètres. Cependant, la rupture physique entre le secteur est et le secteur ouest est clair dans la figure 29; il existe seulement deux voies de connexion en direction transversale entre ces deux secteurs. Ce sous-type se diffère par rapport au premier (C-1) par l'utilisation du sol unique (résidentiel) là où il n'existe pas des équipements de commerces et loisirs.

Figure 29. Constellation en puzzle, sous type C-2, 2002



Source : Milián et Guenet, 2002.

4.2.4 Type « D », Constellations avec grandes clôtures

Ce type correspond aux communautés larges, il partage plusieurs caractéristiques avec le type « C ». Cependant, ce n'est pas des agglomérations, mais beaucoup plus des ensembles résidentiels avec une architecture prestigieuse et une entrée monumentale. À l'intérieur se trouve plusieurs terrains de golf et des équipements de loisir de haut de gamme (figure 30). Toutefois, ces services sont aussi ouverts à un public particulier (non résident) avec une gestion administrative spéciale. Généralement, ces services sont offerts par des chaînes internationales, voire même des hôtels.

Nous remarquons que ce cas ressemble à la résidence Médecin à Los Angeles³⁴ (dans son état actuel) du point de vue de sa gestion. Elle offre également des services d'hôtelleries. Quant à la figure 30 nous montre *La Vista Country Club* (type D) avec sa géante taille et sa clôture et ses terrains de golf. Contrairement à la résidence Médecin, *La Vista Country Club* n'était pas planifiée par les autorités locales. Cela est observable pour ce qui est de l'ordre aléatoire de l'occupation du sol et la rupture physico-spatiale. Ces deux facteurs ont effacé tous repères pour la nouvelle extension, comme ils ont créé un dysfonctionnement entre l'espace construit et l'espace social (Milián et Guenet, 2007 : 67).

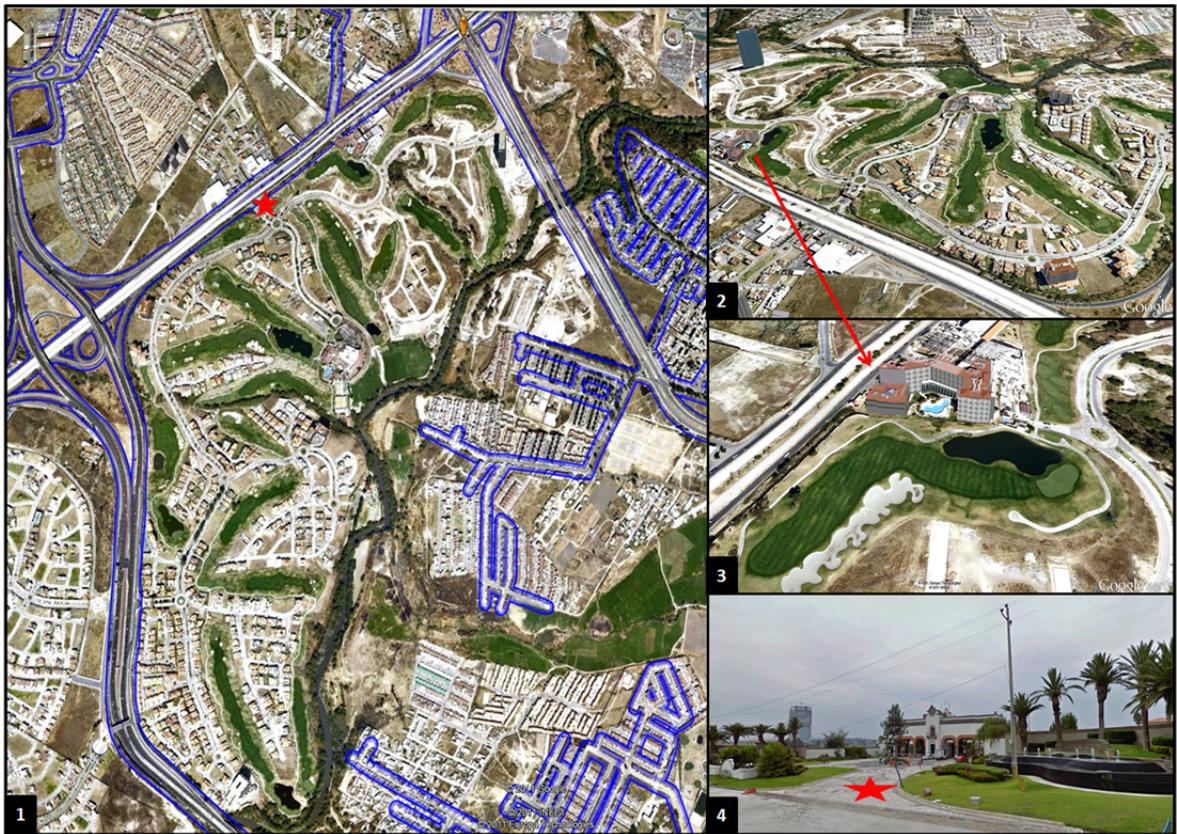
Toutefois, la forme du tracé curviligne nous renvoie à Llewellyn Park (figure 7), la première *gated community* (New-Jersey) et au village Riverside (figure 8), mais notre cas mexicain est bien clôturé. Cependant, la ressemblance demeure dans le type : le village Riverside³⁵ est classé selon plusieurs auteurs (Blakely et Snyder, 1997; Le Goix, 2003) comme une communauté planifiée; notamment, *La Vista Country Club* était réalisée en fragments résidentiels, mais elle était globalement planifiée par un promoteur (Milián et Guenet, 2007). En revanche, cette dernière est bâtie au détriment de son entourage, elle exploite les ressources naturelles d'une façon abusive. Par exemple : l'arrosage du gazon à

³⁴ Voir actualité résidence Médecin dans le chapitre I, pages 28-29.

³⁵ Voir chapitre II, pages 44-45.

l'intérieur nécessite des quantités d'eau importante, le temps que les alentours souffrent de la sécheresse.

Figure 30. Type « D », La Vista Country Club, 2011



1 : Vue aérienne; 2 : vue en perspective (3D); 3 : la *FIESTA AMERICANA PUEBLA*; 4) l'entrée principale.

Source : *Google Earth*. Montage : Abdelhak Bouguessa, 2011.

4.3 Typologie canadienne (Grant et Canjura, 2003; 2004)

Comme nous l'avons vu dans le chapitre I, pages 19-23, les travaux de Grant (2003) et Canjura et Grant (2004) sur les GCs situées dans l'Ouest canadien (Nouvelle-Écosse, Colombie-Britannique et le sud de l'Ontario) ont conduit à une nouvelle typologie.

Cette dernière était fondue sur la compréhension de la morphologie urbaine et les différentes actions municipales vis-à-vis la planification et la réalisation des GCs.

Ainsi, nous avons expliqué la démarche de Grant (2003), conçue principalement sur le dénombrement des GCs (tableau 1) en se basant sur des définitions temporaires. Cependant, la dernière définition de cet auteur a fait avancer les travaux de recensement. Cette dernière représente les GCs comme des développements résidentiels, dont leurs rues sont barricadées par des obstacles physiques manœuvrables et là où l'ensemble est entouré par des clôtures ou n'importe quel obstacle physiques ou naturels. De plus, l'auteur a fixé huit critères de classification dont quatre de ces derniers sont les mêmes de Blakely et Snyder (1997). Notant : 1) l'utilité d'enclosure; 2) les paramètres sécuritaires; 3) l'inclusion des équipements et les différentes installations; 4) le type résidentiel. Ainsi, l'auteur a ajouté : 5) la dépendance; 6) localisation; 7) la taille et 8) la politique contextuelle. À travers ces huit caractéristiques, Grant (2003) a établi une liste de contrôle (tableau 5).

En ce qui concerne l'utilité de l'enclosure, Grant (2003) voit que les murs et les portes ont des interprétations semblables via les différentes cultures. Cependant, elle classe cette utilité dans le tableau 5 selon quatre critères fonctionnels : physique, économique, sociale et symbolique. Ainsi, en se référant à Foucault (1977)³⁶, Grant (2003) pense que les portails garantissent l'activité du pouvoir et de puissance sur l'espace. Cependant, nous pensons que le mur est utile s'il est implanté dans la bonne place pour des fins de séparations spatiales nécessaires, de façon que les deux espaces séparés aillent bénéficier de cette séparation. En revanche, dans les cas des GCs, on protège un espace au détriment de ses alentours. Donc, on ne peut pas parler d'utilité de la clôture dans les cas des communautés fermés qui fragmentent le territoire. Le tableau 5 correspond à une liste de contrôle, particulièrement cette dernière a permis l'établissement d'une classification selon le degré d'enclosure.

³⁶ « *In the first instance, discipline proceeds from the distribution of individuals in space* », Foucault (1977, page 141).

Tableau 5. Liste de vérification des caractéristiques définissant les GCs.

	Physique	Économique	Sociale	Symbolique
1) L'utilité d'enclosure	Protège la propriété et le propriétaire, ainsi, elle marque la distinction du projet	Augmente la valeur foncière des maisons et des terrains, et assure la durabilité des équipements	Confidentialité et contrôle de l'espace	Puissance et capacité de contrôler ceux qui sont à l'extérieur
2) Paramètres sécuritaires	La nature de la limite	Clôture opaque	Clôture visuellement ouverte	Clôture symbolique électrique
	Basse clôture, chaîne ou bollard	Barbelée	Dos d'âne (ralentisseur), ou zigzag (chicanes)	Clôture revêtue ou peinte
	Station de garde	Maison de gardiennage entourée par des vitres miroir	Signes de propriété privée	Pas de signalisation de stationnement
	Clôture des buissons	Nature topographique	L'eau	<i>desert</i>
	<i>swing-arm gate</i>	<i>lift-arm gate</i>	<i>slide gate</i>	<i>swing gate</i>
Nature sécuritaire	Surveillée en tout	Patrouille de	Cartes d'entrée	code digitale

Suite tableau 5	temps	gardiennage		
	Portails automatiques	vidéosurveillance	Gardiennage armé	Système d'alarme
3) Équipements et installations	Rues privées	Placettes de rencontre	Centre d'activité	Équipements de loisirs
	Espace ouvert	Maintenances des paysages	Qualité du design	Équipements commerciaux
	Installations institutionnelles	Gardiennage		
4) Type résidentiel	Générationnel	Homogénéité par classes	Groupes ethniques	Activités partagées, par exemple le golf
5) Dépendance	Résidence principale	Résidence secondaire	Résidence saisonnière	Résidence publique
	Simple fief	condominiums	Baux fonciers	Location
6) Localisation	Zone urbaine <i>Infill</i>	Nouvelle zone suburbaine	Zone ex-urbaine Ressort	Zone rurale quartiers défavorisés
7) taille	Cul-de-sac	Voisinages (de 10 à 100 unités)	Village Plus de 100 unités avec des commerces	Ville Plus de 1000 unités avec une utilisation de sol mixte

<p style="text-align: center;"><u>Suite tableau 5</u></p> <p style="text-align: center;">8) Politique contextuelle</p>	<p style="text-align: center;">Ouverture des portes restreinte</p>	<p style="text-align: center;">Ouverture des portes possible</p>	<p style="text-align: center;">zone conchylicole</p>	<p style="text-align: center;">Stable zone en déclin</p>
---	--	--	--	--

[Notre traduction]

Source : Grant, 2003.

En ce qui concerne la nature de la limite, l'auteur note que ces frontières autour des communautés assurent l'écrémage résidentiel et la délimitation de la propriété en limitant l'accès libre. Certaines de ces limites sont perméables, tandis que d'autres sont opaques. Certaines reflètent l'identité, tandis que d'autres inspirent la crainte et la haine. Certaines sont physiques, tandis que d'autres peuvent être psychologiques ou symboliques. Ainsi, de nombreuses caractéristiques naturelles comme l'eau, des ravins, ou des forêts fonctionnent comme des frontières aux enclaves. Ceux-ci n'empêchent pas d'accès pour les non-résidents, mais ils règlent le degré de difficulté d'accès et la distance de n'importe quelles marchandises publiques que les non-résidents peuvent vouloir partager (Webster, 2002. Cité par Grant, 2003). Des frontières pleines avec de hauts murs ou des barrières sont plus communes pour les GCs où le crime ou la violence produisent la clôture. Dans des situations extrêmes, les murs peuvent porter le courant électrique ou être écimés avec le fil de fer barbelé (Grant, 2003).

Toutefois, Grant (2003) a pu faire sa première classification en fonction du critère d'enclosure. Le tableau suivant (6) nous montre cette catégorisations, selon les différents types des clôtures et de fermetures. Ainsi, l'auteur a recouru au critère de l'accessibilité routière afin de bien distinguer les autres types. Toutefois, Grant (2003) a tenté pour cette méthode du continuum d'enfermement après avoir constaté que les planificateurs et les chercheurs comprennent la désignation « *gated* » d'une façon très variée. Parfois, cette dernière est jugée équivalente au terme clôture. On se réfère à Foulcaut (1977), l'auteur vit

que dans la continuité, le degré d'enclosure produit les différentes formes des limites qui rendent l'architecture de contrôle (espace défendable) explicite.

Tableau 6. Classification des GCs selon une lecture globale d'enclosure

Type	Limites	Accessibilité routière	Notes
1) Ouvreuse décorative	Non marquée	Point de repère à l'entrée	L'entrée est caractérisée par une plaque qui indique le nom de la subdivision
2) Subdivision clôturée	Barrière opaque, ou mur	Ouvverte	Subdivision complètement clôturée. Elles ont des caractéristiques communes dans les parties suburbaines de l'Ouest canadien. Possibilité de navigation mécanique ou piétonne.
3) Fausse ouvreuse	Barrière opaque ou mur	Entrée restreinte, des chaînes mouvantes, bornes ou garde maison	Quelques subdivisions ont des caractéristiques physiques qui symbolisent la privatisation, afin d'empêcher la pénétration des véhicules

<p><u>Suite tableau 6</u></p> <p>4) Rues barricadées</p>	<p>Non marquée</p>	<p>rues publiques fermées par des clôtures, des jardinières, ou de barrières en béton</p>	<p>De nombreuses villes barricadent les rues par la création des culs-de-sac comme une forme de contrôle du trafic. Cependant, l'accès pour les piétons reste ouvert.</p>
<p>5) Rues partiellement fermées</p>	<p>Non marquée</p>	<p>Ascenseur ou bras d'oscillation</p>	<p>Lotissements en milieu rural fermé pendant des périodes durant l'année. Marqués par des portails, mais non pas des murs. L'accès piétonnier est ouvert.</p>
<p>6) Routes totalement fermées</p>	<p>Caractéristiques naturelles comme l'eau et les ravins</p>	<p>Ascenseur ou bras d'oscillation</p>	<p>Communautés prestigieuses sur des îles, péninsules, ou sur des zones éloignées. Limitées grâce à des éléments naturels ou anthropiques</p>
<p>7) Zones bondées avec entrée restreinte</p>	<p>Barrière, clôture ou caractéristiques naturelles</p>	<p>grillent d'entrée contrôlée</p>	<p>Communautés de banlieues avec accès limité à l'aide des interphones et la vidéosurveillance</p>
<p>8) Zones surveillées avec entrée restreinte</p>	<p>Barrière, clôture et/ou caractéristiques naturelles</p>	<p>grillent d'entrée contrôlée et police privée</p>	<p>Communautés style américaines avec accès limité à l'aide des interphones, la vidéosurveillance et la police privée</p>

[Notre traduction]

Source : Grant, 2003.

4.3.1 « *Ornamental gating* » (l'ouvreuse décorative)

Elle est classée à l'extrémité basse du continuum d'enclosure. Caractérisée par le marquage d'entrée, mais sans empêcher l'accès. Certaines sont large situées à la banlieue bien marquée avec des plaques publicitaires qui portent le nom commercial de la communauté fermée.

4.3.2 « *Walled subdivisions* » (la subdivision clôturée)

Elle est limitée par une clôture bien définie qui la sépare du voisinage de la banlieue. Cependant, ses rues restent ouvertes au grand public, de sa part, ce public se trouve dans une situation d'hésitation d'entrée à ces communautés. Toutefois, les clôtures périphériques peuvent assurer la fermeture totale à l'ajout d'une structure manœuvrable contrôlée à l'entrée principale ou un poste de gardiennage.

4.3.3 « *Faux-gated entries* » (la fausse ouvreuse)

Généralement, c'est des barrières symboliques mouvantes manipulables par le public et le privé. L'objectif principal est de ralentissez la circulation mécanique.

4.3.4 « *Barricaded streets* » (les rues barricadées)

Elles apparaissent dans les milieux urbains, dont la nécessité de fermer quelques rues afin de minimiser la circulation mécanique. Cependant, la circulation piétonne reste libre et les clôtures sont rarement construites pour des fins de barricade.

4.3.5 « *Partially gated roads* » (rues partiellement fermées)

Elle est identique à la Fausse Ouvreuse en ses caractéristiques de fermeture, sauf qu'elle est située en milieu rural.

4.3.6 « *Fully gated roads* » (routes totalement fermées)

Elle est totalement fermée à l'aide des obstacles naturels tels que l'eau, les ravins, les forêts et les montagnes. Aménagées de façon qu'elle dissuade la circulation piétonne et mécanique sans recourir aux clôtures.

4.3.7 « *Restricted entry roads with full perimeter fencing* » (les zones bondées avec entrée restreinte)

Elles limitent complètement l'accès. Dans ces cas, les limites physiques sont très répondues. Ces dernières remplacent les limites psychologiques et distinguent les deux espaces séparés. Spécialement, ces espaces sont surveillés à l'aide des dispositifs technologiques contrôlés par les résidents de la zone en question.

4.3.8 « *Restricted entry roads with guards controlling access* » (les zones surveillées avec entrée restreinte)

Elles sont classées à l'extrême haut du continuum d'enclosure. Caractérisées par une gamme sécuritaire complète avec une autogestion. Ce genre est peu répondu au Canada par rapport aux É.-U. et au Brésil (Grant, 2003; Caldeira, 2000; Low, 2003).

En 2004, Grant et Canjura ont recensé plusieurs types (tableau 2) en ajoutant les « *gated adultes* », des communautés de 19 ans et plus, sans enfant et les « *gated seniors* », des communautés plus de 40 ans³⁷. Cependant, les objectifs principaux selon ces deux auteurs étaient de dévoiler d'autres genres des GCs qui se diffèrent du type étatsunien et comprendre la politique des municipalités vis-à-vis ces développements enclos. Cette dernière, se résume dans l'acte de complicité soulevé par plusieurs auteurs tels Paquot (2005) et Le Goix (2005). Ainsi, Grant et Canjura ont remarqué la même chose dans les cas canadiens. Là où les communautés privées offrent une grille fiscale captivante avec peu de

³⁷ Voir le contexte canadien, chapitre I pages, 22-23.

dépenses publiques. Ces communautés s'engagent à construire leurs propres rues infrastructures et équipement de loisirs.

« In times of tight fiscal resources, private communities may appeal to local governments because they offer the potential for good tax revenues with little public expenditure. Private communities build their own roads and infrastructure, and provide their own recreational and open space amenities. Moreover, the affluent older residents living in most gated communities have little need for schools and other municipal services (Grant et al 2004). Tax revenues from such projects may help to cover deficits elsewhere.

The planning response to gated projects varies, but in most cases seems quite muted. In most of the country, there is little demand for gating, or developers are easily persuaded that gates are not necessary for project marketing. Our survey shows that where gates are common, planners do not necessarily see gates as negative features in their communities. Some planners acknowledge the appeal of gated projects to residents, and understand that councilors find little reason to oppose gating. Most communities have no policies in their plans to deal with gated developments. In areas where gating is pervasive, some municipalities have developed policies to regulate these enclaves. However, even municipalities with policies to discourage gating sometimes continue to approve new gated developments because there is little political will to refuse applications» (Canjura et Grant, 2004: 6).

Toutefois, le mode d'occupation des maisons (propriétaires ou locataires), la localisation par rapport aux différents tissus (urbain, suburbain ou rurale), la taille en termes de nombre d'unités qui compose les communautés fermées et la logique des municipalités dont la planification de ce genre de développement fonde la distinction entre les différents types de Grant et Canjura (2004).

Cependant, la typologie semble incomplète, quand on la compare à celles de Blakely et Snyder (1979) et avec l'autre latino-américaine de Milián et Guenet (2007). Ces derniers ont catégorisé selon de grands types qui contiennent de leur tour plusieurs sous types. En revanche, les huit types de Grant (2003) se voient comme des désignations

particulières, là où on peut agréger deux types dans la même classe. Par exemple, le type : les zones bondées avec entrée restreinte, on peut le classer comme un sous type dans la catégorie des zones surveillées avec entrée restreinte. Ainsi, pour les deux types, des rues barricadées et totalement fermées.

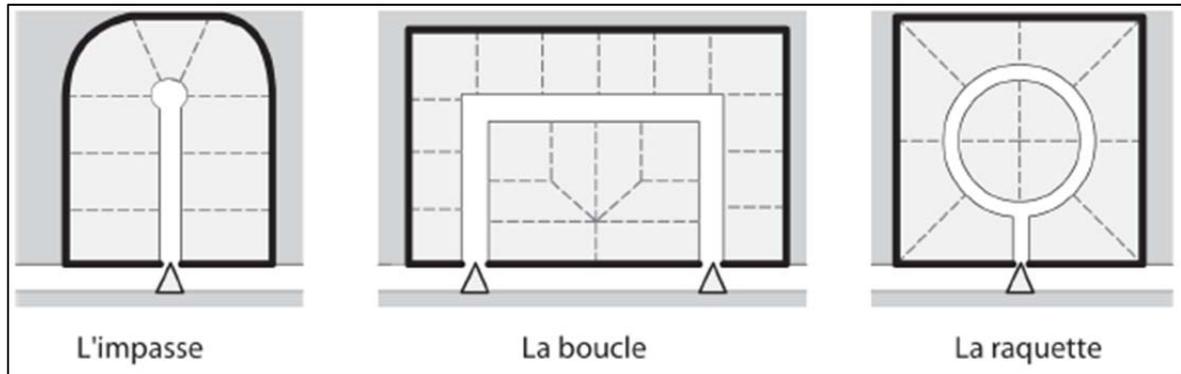
De plus, la typologie de Grant (2003) manque des descriptions sur les différentes formes urbaines. Elle a été insuffisamment représentée puisque nous avons bien remarqué l'absence totale des éléments graphiques qui illustrent les plans de masse, les plans de situations et les différentes connexions avec les trames existantes. Mais, cette typologie reste la seule dans le contexte canadien, elle communique quand même l'existence d'une autre catégorie des GCs différentes du modèle étatsunien.

4.4 Typologie francilienne (Gosset, 2006; Malgouyres, 2007)

Cette typologie a été abordée par rapport à la forme urbaine et à la problématique de la fermeture résidentielle. Comme sa conceptrice (Malgouyres, 2007 : 1) avait mentionné dans son texte : « De l'enclavement comme forme urbaine à la fermeture résidentielle, il n'y a qu'un pas ». Donc, le but était d'appréhender le phénomène des ensembles sécurisés en France en penchant sur l'état du tissu périurbain infecté par la forme enclavée. Cependant, l'enclavement est caractérisé principalement par la morphologie des rues. Autrement dit, des ensembles résidentiels insérés dans un tissu sérié desservi par un minimum d'accès.

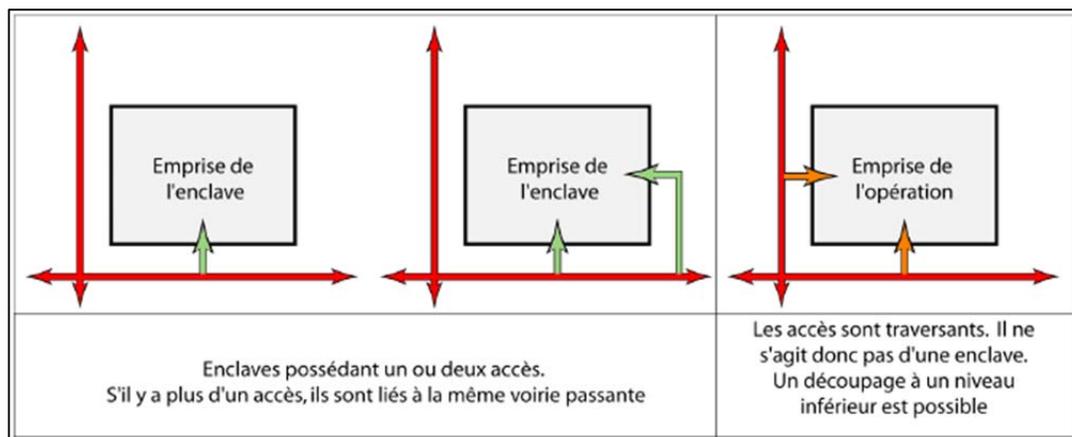
Malgouyres (2007) a construit un portail de connaissance sur ces formes enclavées tout en basant sur une analyse spatiale et physique. Ainsi, cette étude a montré que ces formes sont en rupture avec leurs tissus réceptacles. Généralement, elles sont organisées autour d'une voie en formant une impasse, une raquette ou une boucle (figure 31). Le premier but était de distinguer entre ce qui est enclavé de ce que ne l'est pas. Tandis, Gosset dans son rapport de stage sous la supervision de Malgouyres a concrétisé le critère « voies de desserte » par rapport aux ensembles enclavés en réalisant des schémas (figure 32) qui démontre la relation entre la servitude routière et la fermeture résidentielle.

Figure 31. Les formes de base d'enclavement à l'Île-de-France



Source : rapport de stage de Gosset, sous la direction de Malgouyres, 2006.

Figure 32. Critères d'enclavement par apport aux accès



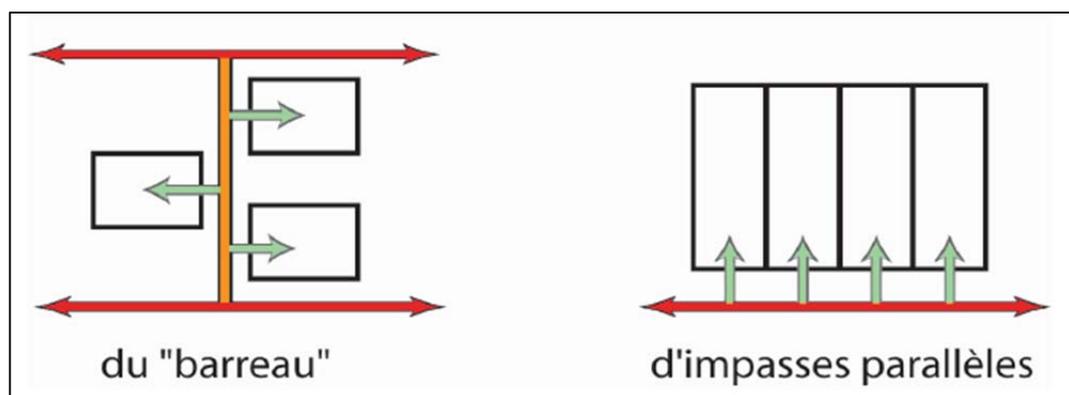
Source : rapport de stage de Gosset, sous la direction de Malgouyres, 2006.

Selon la figure 32, tous ensembles résidentiels desservis par une seule voie sont considérés comme des enclaves. Ainsi, les ensembles qui sont servis par deux accès, mais qu'ils débouchent sur la même voie externe sont considérés enclavés. Ces dernières enclaves sont majoritaires dans l'Île-de-France, classées sous le type désigné par la « boucle ». Tandis que les ensembles qui sont desservis par deux voies qui débouchent sur deux artères différentes ne sont pas considérés comme une enclave.

Cependant, nous réalisons deux réserves sur le rejet des ensembles qui débouchent sur deux artères différentes (figure 32, à droite) de la typologie des enclaves résidentielle. La première, c'est parce que ces derniers restent enclavés si leur taille est géante même s'ils donnent sur deux voies différentes. Cela nous l'avons bien constaté dans nos cas montréalais (l'ensemble résidentiel du domaine de la Rive-Sud. Pages : 63-66). La deuxième réserve, demeure dans l'absence d'un critère de délimitation afin de ne pas créer des ruptures lors du choix de l'ensemble enclavé et pour ne pas fausser l'observation³⁸.

Toutefois, Gosset (2006) a ajouté deux grands types qui englobent les deux premiers types, la boucle et l'impasse. Ainsi, il a remarqué qu'une voie traversante entre deux artères importantes alimente à l'aide des voiries passantes à gauche et à droite plusieurs enclaves résidentielles sous forme de boucles. Donc, il a désigné cette agrégation par la dénomination : le « barreau » (figure 33). Ainsi, l'auteur a ajouté les enclaves qui ont la forme d'impasse et qui sont juxtaposées et reliées par une artère passante à l'aide des voies secondaires traversantes qui se terminent par des culs-de-sac. Ces derniers sont désignés par l'appellation « impasses parallèles » (figure 33).

Figure 33. Le barreau et les impasses parallèles



Source : rapport de stage de Gosset, sous la direction de Malgouyres, 2006.

³⁸ Nous avons cité des critères de délimitations selon la théorie de Rossi (1966), pages : 37-38.

Par ailleurs, Gosset (2006) a croisé entre ces données géographiques figurées dans les figures 32 et 33 avec des couches SIG de l'IAURIF³⁹ comme le mode d'occupation du sol, la forme des routes et les possibilités de mobilité par apport aux infrastructures collectives dans des rayons proches. Cette dernière nous semble mal défiée parce qu'il faut bien définir les distances de ces rayons afin de bien distinguer entre la mobilité mécanique et piétonne. Ainsi, l'historique d'implantation de ces enclaves par apport aux équipements publics, afin de comprendre la logique du fondement de ces enclaves résidentielles. Autrement dit, est-ce que les occupants de ces enclaves veulent interioriser, ou exterioriser ces équipements publics? (Bédard, Guenet et Séguin, 2005)⁴⁰.

Bref, ce croisement a permis de bâtir une base de données, constituée de 9 groupes de variables :

1) Variables nominales indiquant la situation des enclaves dans leurs communes, afin d'analyser leurs situations par rapport à d'autres éléments physiques tels que les ceintures vertes.

2) La taille de l'enclave : l'auteur a fixé un minimum de surface estimée par un hectare pour accepter une enclave.

3) « La configuration de la voirie » : afin de comprendre le maillage des rues ainsi leurs morphologies. Dans ce cas, l'auteur parle de l'« enclavement endogène ». Ce dernier, est : « ce qui se forme à l'intérieur de, sans intervention de l'extérieur »⁴¹.

4) « Les fronts de contact des enclaves » : c'est le mode d'occupation du sol des alentours de l'enclave, afin de comprendre le potentiel de mutabilité entre l'enclave et ses alentours et la possibilité de désenclavement. Ce que l'auteur a qualifié comme un enclavement exogène.

³⁹L'IAURIF est l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région Ile-de-France.

⁴⁰ Question soulevée par K. Bédard dans son rapport de stage à l'institut national de la recherche satirique, porté sur les GCs. Le cas du domaine de la Rive-Sud, Brossard, Montréal.

⁴¹ Encyclopédie en ligne : <http://www.linternaute.com/dictionnaire/fr/definition/endogene/>.

5) le mode d'occupation de sol interne, afin de voir la possibilité de trouver de l'habitat multifamilial.

6) Le statut selon SDRIF (Schéma directeur de la région Île-de-France) : voir si l'enclave est dans une zone urbanisable ou non.

7) la date de construction de l'enclave, pour compléter la compréhension du potentiel de mutabilité soulevé dans le point (4).

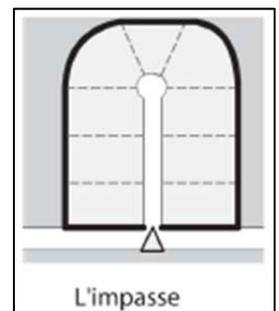
8) densité de la population dans l'enclave.

9) « La distance à l'équipement le plus proche », afin de mesurer le taux d'isolement de l'enclave par rapport aux écoles, équipements de transport et administratifs.

Selon Gosset et Malgouyres (2006), l'enclavement résidentiel est le résultat d'une politique de la promotion immobilière, basée sur la rentabilisation de terrain au maximum en limitant les voies de desserte. Donc, l'enclave résidentielle s'alimente de la voirie passante (figure 33) pour desservir le maximum de maisons avec un minimum d'accès. Ainsi, toute enclave résidentielle est le résultat d'une combinaison diversifiée des configurations élémentaires : impasse, boucle, et raquette (figure 31). Cependant, l'enclave peut se limiter à une configuration élémentaire dans son état brut de ces dernières.

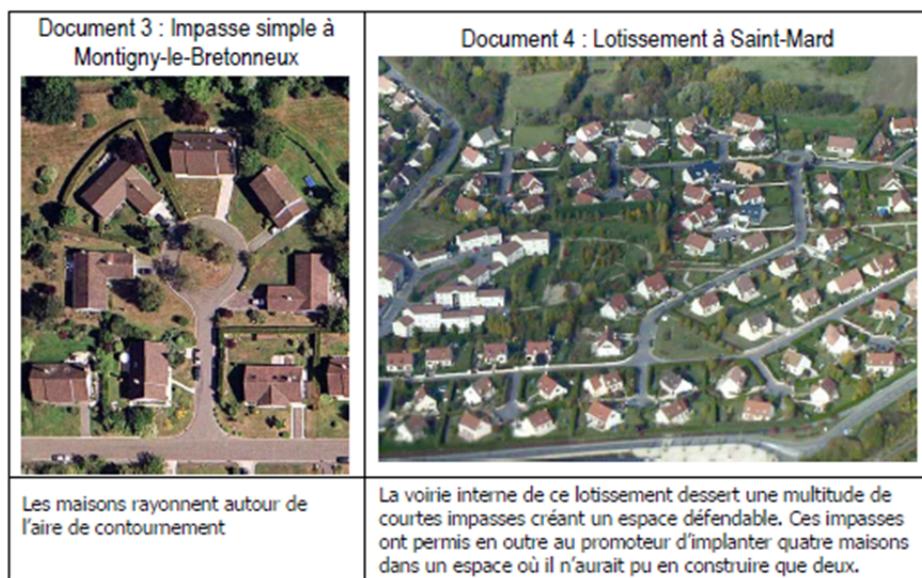
4.4.1 L'impasse

C'est la configuration la plus simple et la plus répandue à l'Île-de-France. Selon Gosset (2006), cette configuration élémentaire fait partie des 90 % des enclaves franciliennes. Elle permet au promoteur la construction d'un nombre important de maisons en éliminant les accès de part et d'autre (figure 34). Ainsi, elle se termine généralement avec un rondpoint afin de faciliter les manœuvres des véhicules. Bien que l'auteur a ajouté du point de vue de la sécurité que l'impasse ne doit pas dépasser 50 m, selon les règles des pompiers.



Gosset (2006) rapproche la forme de l'impasse à l'espace défendable. Là où les maisons sont disposées en épi le long du cul-de-sac et rayonne autour du rond-point. Ce qui permet aux habitants de surveiller la circulation mécanique et piétonne. Cela permet aussi aux parents de laisser leurs enfants de jouer à l'extérieure sans danger.

Figure 34. Exemples d'impasses à l'Île-de-France



Source : rapport de stage de Gosset, sous la direction de Malgouyres, 2006, page 24.

4.4.2 La boucle

La boucle est une configuration simple constituée d'une voie principale repliée sur soi, débouchant sur la même artère en se connectant à cette dernière par deux points (figure 35). Ce type est moins enclavé que l'impasse. Cependant, le degré d'enclavement peut s'augmenter en ordonnant une circulation à sens unique ou un accès indirect en franchissant un trottoir.

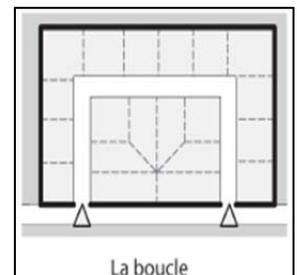
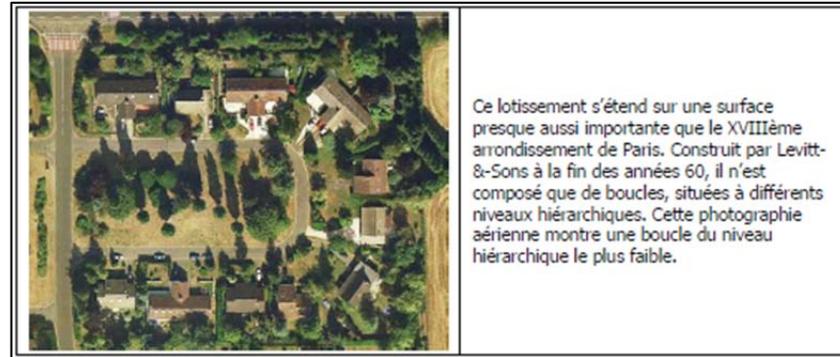


Figure 35. Exemple d'une boucle à l'Île-de-France.

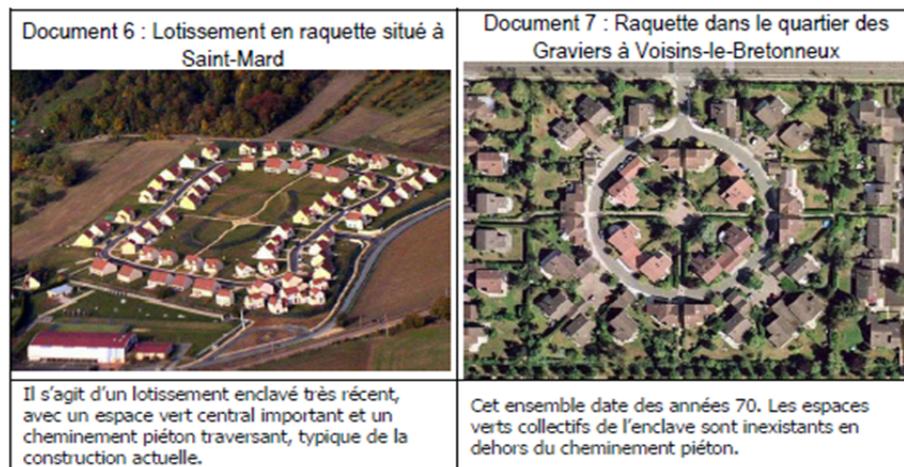


Source : rapport de stage de Gosset, sous la direction de Malgouyres, 2006, page 25.

4.4.3 La raquette

La raquette est une boucle à un seul accès. C'est-à-dire, une boucle semi-fermée qui se connecte à la voie passante grâce à une seule jonction (figure 36). Donc, l'enclavement dans la raquette est maximal, parce qu'elle a un seul accès sur la voie passante comme l'impasse, mais la longueur de la voie enclavée est plus importante que celle de l'impasse et la boucle. Ainsi, cette configuration favorise la réalisation d'un nombre de maisons plus important que les deux enclaves précédentes.

Figure 36. Exemple des raquettes à l'Île-de-France



Source : rapport de stage de Gosset, sous la direction de Malgouyres, 2006, page 25.

1) *De petits ensembles isolés*

Généralement, c'est des enclaves situées dans les milieux ruraux loin des axes routiers et les périmètres d'urbanisations. Elles sont constituées de plusieurs ensembles caractérisés par leur taille petite (figure 37).

Figure 37. Petites enclaves isolées à la Chapelle-en-Vexin



Source : rapport de stage de Gosset, sous la direction de Malgouyres, 2006, page 26.

2) *Des ensembles de taille moyenne*

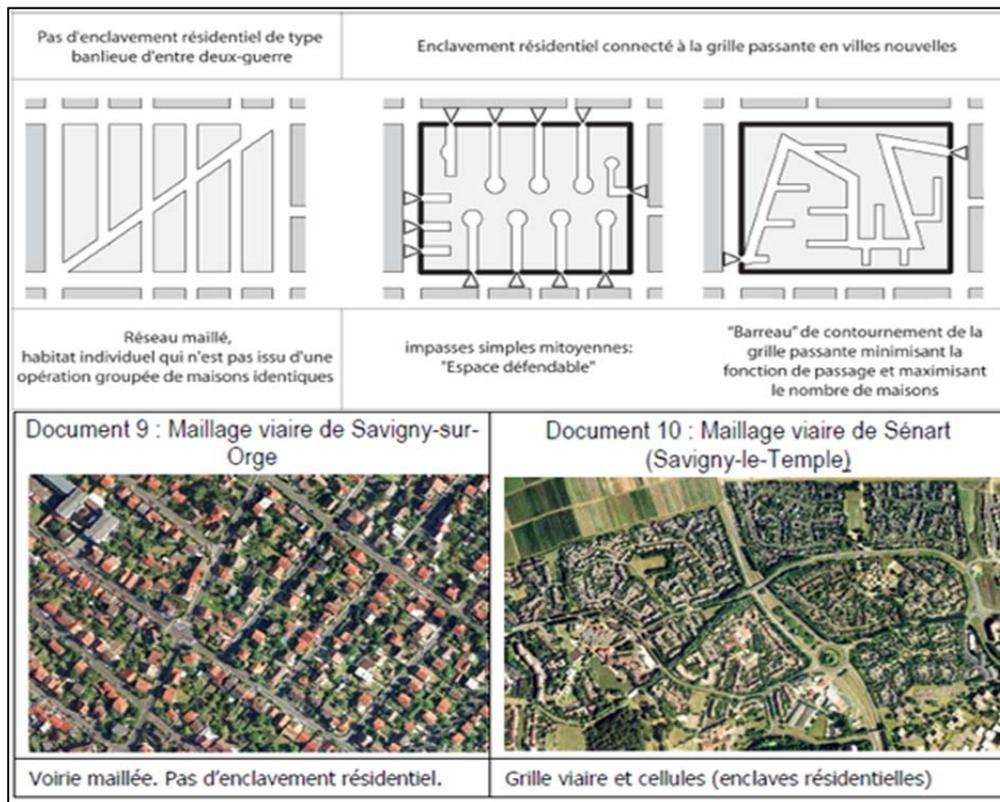
Ces ensembles se divisent en deux catégories selon le mode de planification :

- ***En contexte planifié :***

Généralement, ces ensembles sont situés dans les villes nouvelles. Limités par les trames viaires existantes, alimentées par des barreaux, enserrant les enclaves dans un maillage plus ou moins serré. Donc, ces enclaves sont mitoyennes les unes des autres, formant dans l'ensemble des carrés ou des rectangles ou des cellules polygonales, là où chacune de ces formes est autonome dans sa structure interne (figure 38). Ces ensembles

sont de taille moyenne, peu complexe. Ils sont constitués de plusieurs boucles figurant comme un développement en arborescence.

Figure 38. Comparaison entre les grilles viaries dans les banlieues anciennes et les villes nouvelles



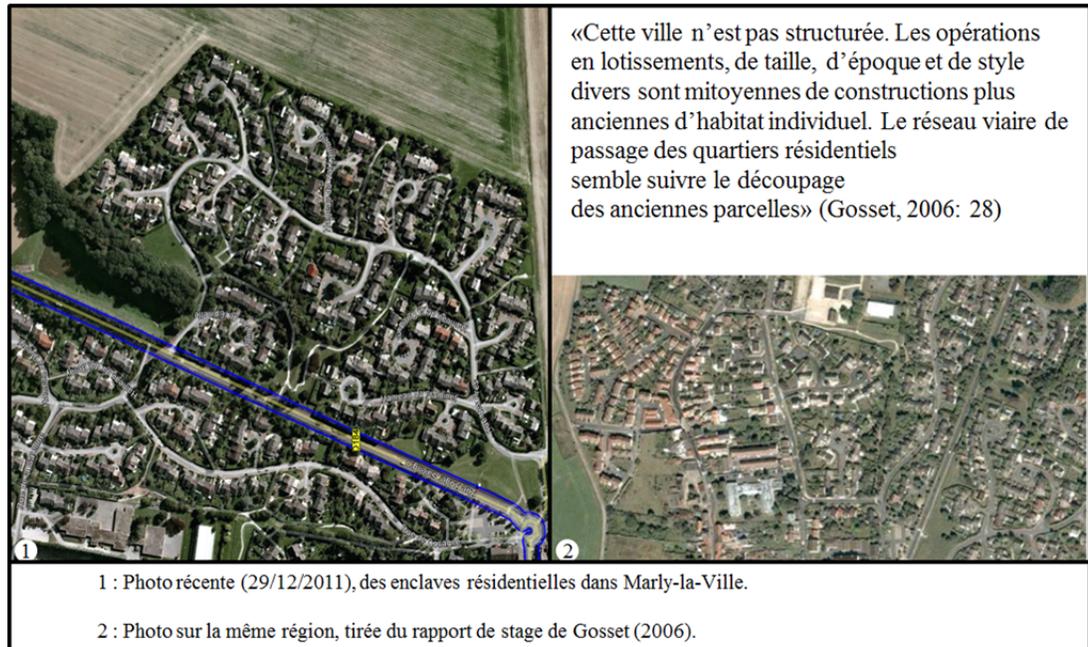
Source : rapport de stage de Gosset, sous la direction de Malgouyres, 2006, page 27.

• ***En contexte non planifié :***

À l'exception des villes nouvelles, la voirie passante dans le contexte périurbain est créée en même temps que la réalisation des lotissements enclavés. En plus, ces espaces périurbains ne sont pas structurés par un tracé routier; ils s'alimentent généralement du réseau des routes nationales. Cependant, l'auteur a noté également que le tracé viaire n'est

pas toujours enclavé, mais la forme des voiries en « spaghetti » favorise la fragmentation de la structure périurbaine (figure 39).

Figure 39. Le tracé viaire de Marly-la-Ville



Source : *Google Earth* et le rapport de stage de Gosset, sous la direction de Malgouyres, 2006, page 27.

Montage Abdelhak Bouguessa (2011).

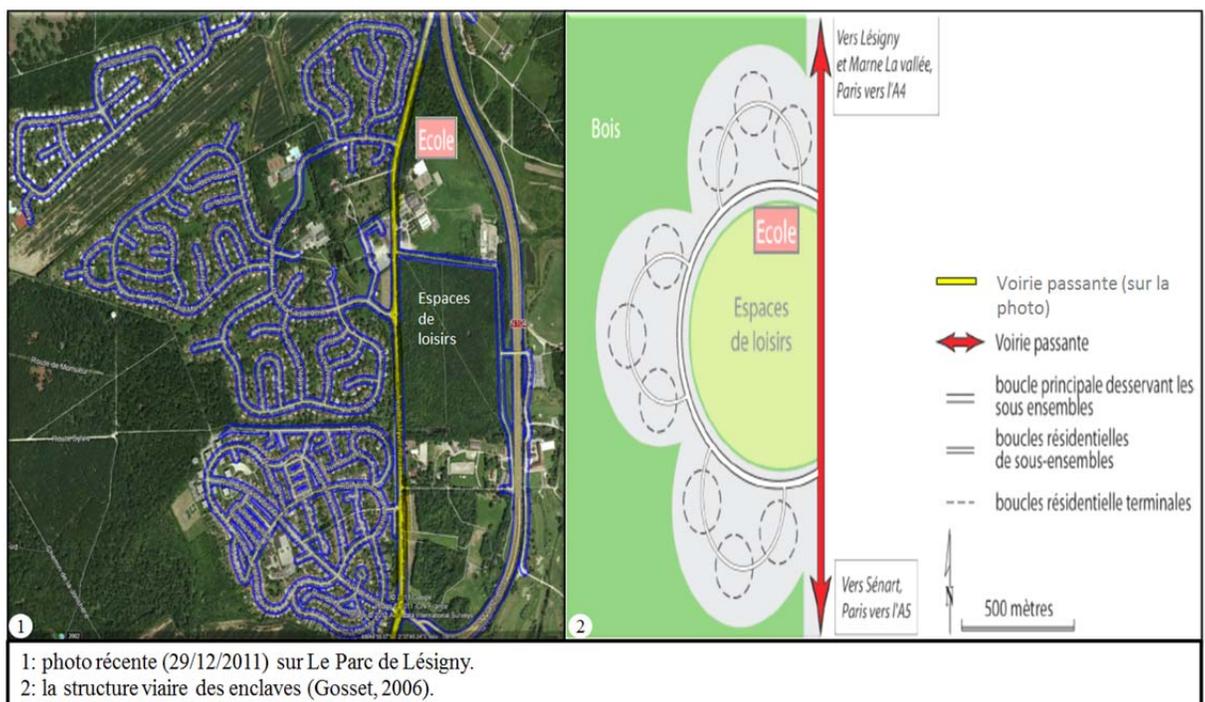
3) De très grands ensembles issus d'une opération, en marge de commune

Ce dernier type est caractérisé par sa grande taille, sa situation isolée et un degré important d'enclavement avec un minimum d'accès et de servitudes. Ainsi, il est constitué des maisons individuelles seulement et des équipements, soit publics ou privés.

Toutefois, Gosset (2006), a démontré ce dernier type à travers les ensembles résidentiels dans Le Parc de Lésigny. Ce dernier est un barreau, figuré comme « un système hiérarchisé de voiries en boucles dessert plus de 500 maisons » (Gosset, 2006 : 29). Comme nous le constatons dans la figure 40, le grand ensemble est desservi par une boucle

principale qui alimente elle-même trois sous-ensembles en boucle et qui eux-mêmes alimentent d'autres boucles. Cependant, ce type reste minime à l'Île-de-France, il est localisé à Lésigny, Mennecey, Gif-sur-Yvette, Cesson, Breuillet, dans le secteur de Mantes et de Verneuil.

Figure 40. Grands enclavés au parc de Lésigny



Source : *Google Earth* et le rapport de stage de Gosset, sous la direction de Malgouyres, 2006, page 29.

Montage Abdelhak Bouguessa (2011).

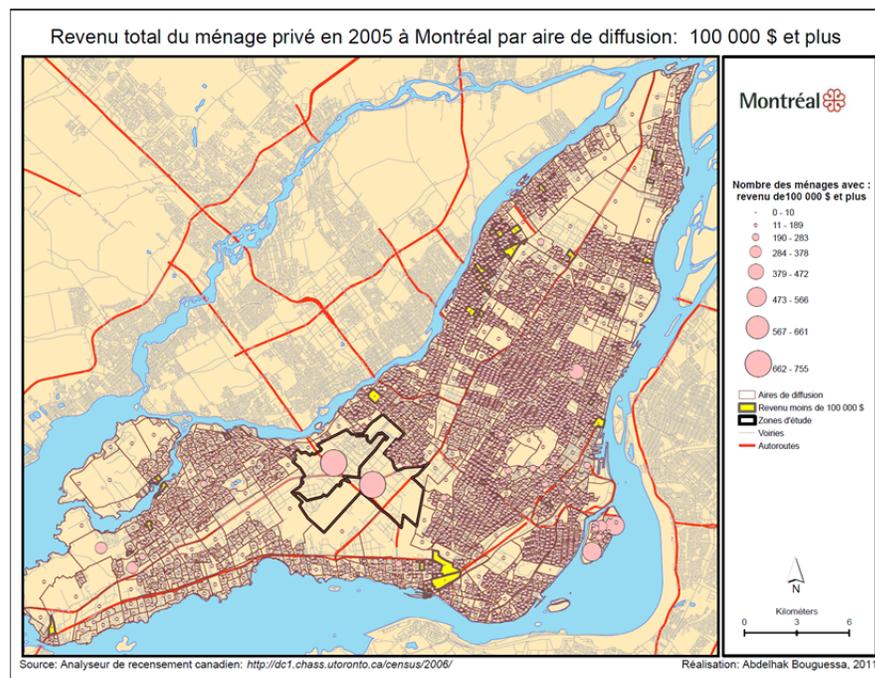
Selon Gosset (2006), la taille géante de ce dernier type s'explique par sa situation isolée. Généralement, ces lotissements sont situés sur des friches, espaces agricoles ou des forêts. En revanche, les ensembles de tailles moyennes sont localisés dans les zones urbaines ou à côté d'eux. Ainsi, les ensembles géants sont une charge de plus pour les collectivités locales. Parce que ces deniers doivent prolonger les routes existantes afin d'alimenter ces enclaves isolées aux zones urbaines.

4.5 Expérimentation

Cette expérimentation est basée sur notre hypothèse qui postule que les ERI ont un rapport avec la richesse, le regroupement ethnique, le sens communautaire et l'exclusivité de l'espace. Donc, nous avons réalisé quelques cartes thématiques sur l'Île de Montréal, et une sur la Rive-sud à Brossard. Les variables choisies sont inspirés des travaux de Blakely et Snyder (1997)⁴² qui montrent l'aspect de la richesse et l'écroulement résidentiel. Ces variables sont: le revenu total, le revenu moyen et les travailleurs autonomes.

La première variable est le revenu total du ménage privé en 2005 à Montréal par aire de diffusion : 100 000 \$ et plus (figure 41).

Figure 41. Revenu du ménage privé à Montréal (2005)



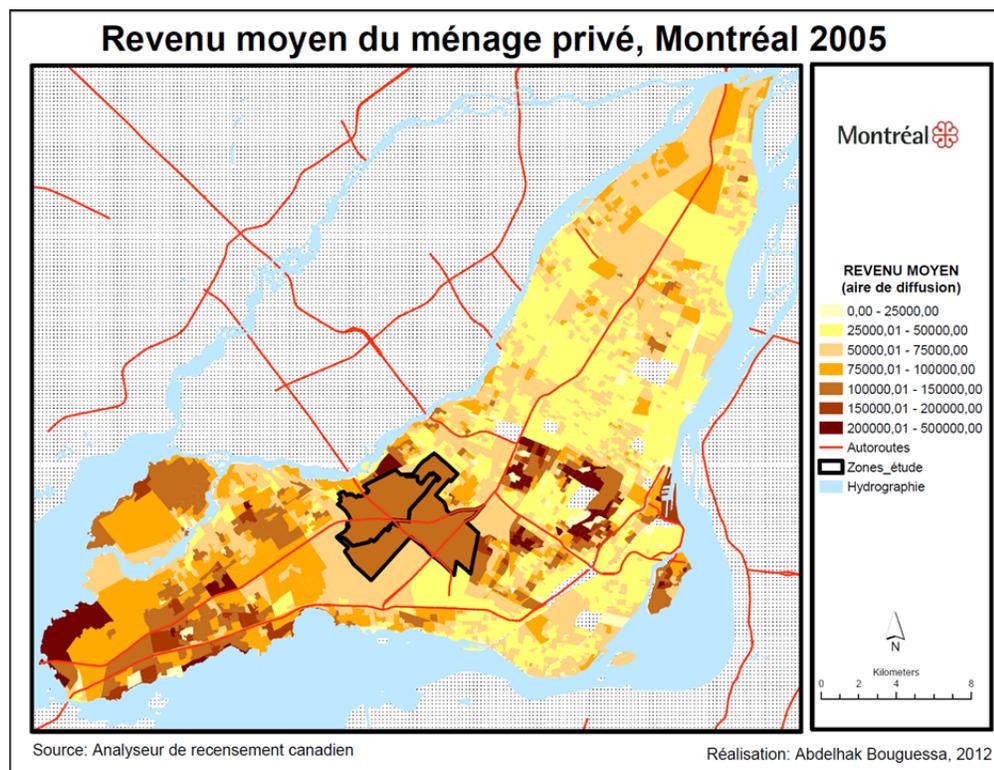
Source : Analyseur de recensement canadien, 2006. Production : Abdelhak Bouguessa, 2011.

⁴² Voir les travaux des Blakely et Snyder (1997), ainsi le tableau de classement des typologies selon des critères sociaux pages : 70-71.

À la lecture de cette carte (figure 41), et en la croisant avec l'orthophoto (figure 6), nous observons que les aires de diffusions correspondant au quartier Bois-Franc à ville Saint-Laurent ont une valeur supérieure à 700 ménages, ce qui montre la plus grande concentration de ménages privés sur l'île de Montréal avec un revenu total supérieur à 100 000 \$. N'oublions pas que ce quartier est un exemple typique des ERI.

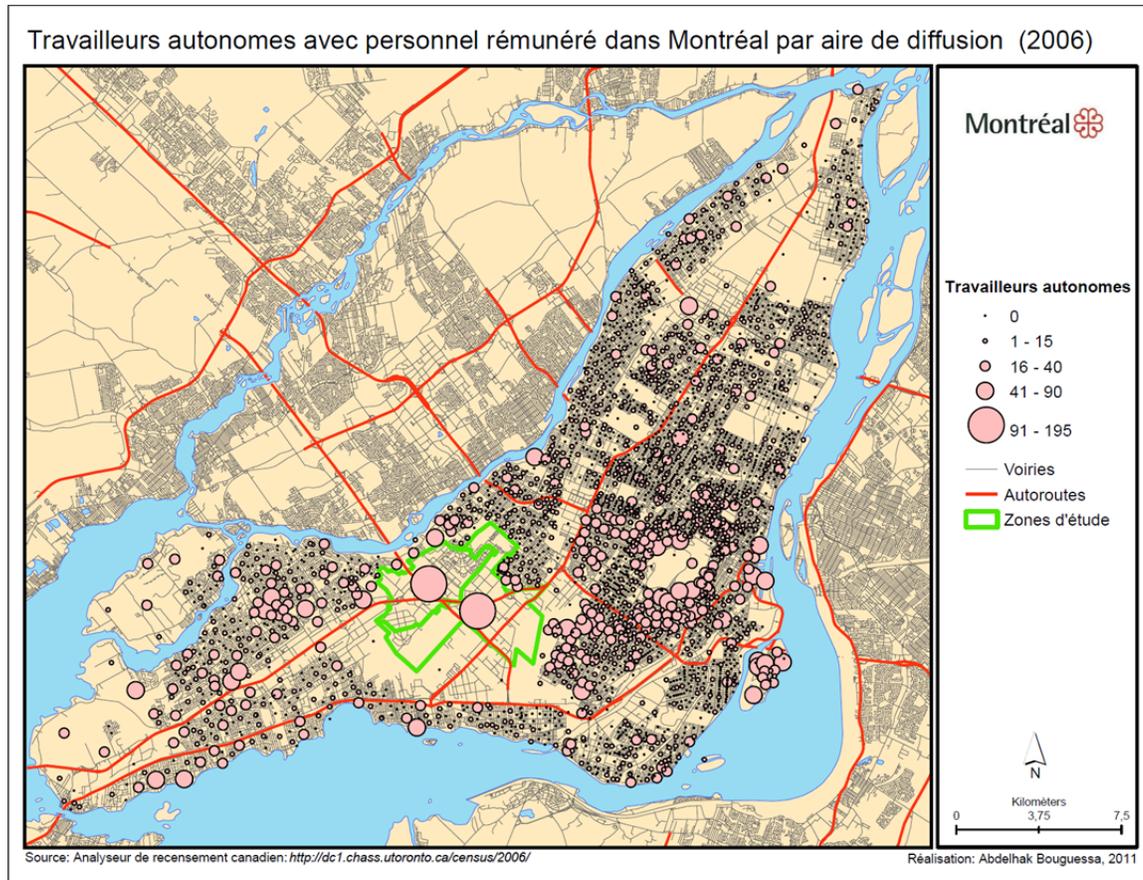
Afin de justifier cette richesse, nous avons réalisé une carte à l'aide de la deuxième variable, qui est : le revenu moyen du ménage privé en 2005 à Montréal par aire de diffusion (figure 42) et une troisième (figure 43) qui montre la concentration des travailleurs autonomes dans le quartier Bois-Franc. À la lecture de cette brève expérimentation, nous déduisons que la catégorie sociale du quartier fait partie de la classe bourgeoise et du patronat¹.

Figure 42. Revenu moyen du ménage privé à Montréal (2005)



Source : Analyseur de recensement canadien, 2006. Production : Abdelhak Bouguessa, 2012.

Figure 43. Travailleurs autonomes à Montréal (2006)

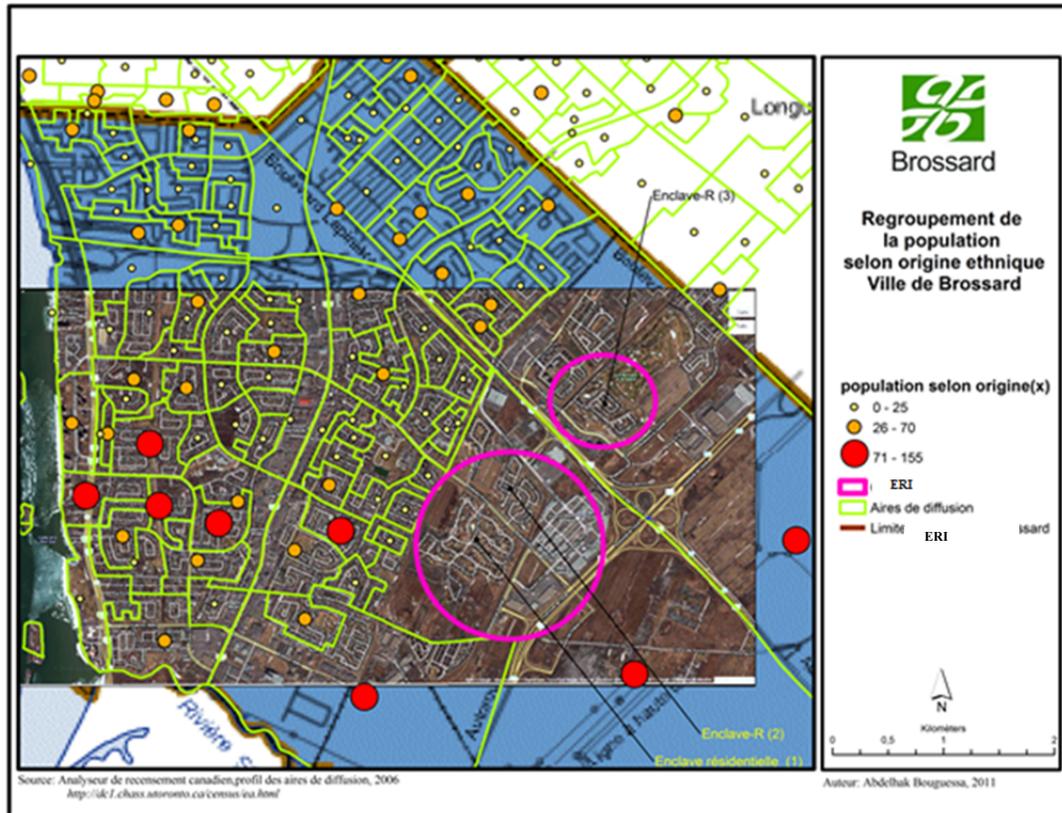


Source : Analyseur de recensement canadien, 2006. Production : Abdelhak Bouguessa, 2011.

Toutefois, la carte au-dessous (figure 44) représente l'aspect communautaire des regroupements ethniques à partir des données de recensement de statistique Canada (2006). Sur cette carte, les deux cercles dominants correspondent aux aires de diffusion du domaine de la Rive Sud et le domaine de Ruisseau montrant l'importance de l'homogénéité de la population supérieure à 100 personnes. Cette dernière est représentée par la lettre (X)⁴³.

⁴³ X : représente un regroupement ethnique qui a été codifié pour des raisons d'éthique.

Figure 44. Regroupement ethnique à la ville de Brossard, Longueuil



Source : Analyseur de recensement canadien, 2006. Production : Abdelhak Bouguessa, 2011.

Conclusions et préceptes partiels 3

Comme nous l'avons bien mentionné au début de ce chapitre, nous validerons la deuxième partie de notre hypothèse. Cela est réalisé à travers ce que nous avons déjà démontré dans l'analyse des différentes typologies au-dessus, en prouvant des ressemblances entre les cas montréalais et les enclaves franciliennes.

Donc, nous concluons avec une définition des ERI montréalaises. Ces dernières sont des ensembles résidentiels qui dépassent un hectare de superficie, situés aux intersections des grandes artères (rapides, autoroutes et routes principales). Ainsi, elles sont le résultat d'une combinaison de plusieurs formes semi-fermées. Autrement dit, elles

ressemblent beaucoup aux barreaux et aux impasses parallèles des villes franciliennes (figure 33). Toutefois, elles communiquent avec les artères qu'elles délimitent à l'aide d'une connexion ou deux. Cependant, ces connexions débouchent sur la même voie passante, ou bien elles débouchent sur deux voies différentes, mais la distance entre ces derniers dépasse 50 m (figure16)⁴⁴. Cette distance est inspirée de la loi des pompiers en l'Île-de-France. Nous constatons l'absence règlementaire d'une loi semblable au Québec.

En outre, nous avons mis nos ERI en relation avec les différents types étatsuniens de Blakely et Snyder (1997) tout en expérimentant le rapport entre l'espace construit, espace social, selon la théorie de Panerai (1985). Cependant, ce volet nous n'allons pas l'explorer dans ce projet de maîtrise, nous avons seulement ouvert une brèche de recherche sur le sujet.

Finalement, nous avons tenté de définir et de dresser un état des lieux de l'enclavement résidentiel introverti à l'échelle de la CMM et son rapport avec l'espace social, tout en l'examinant du point de vue du paradigme des GCs. Cependant, ce premier volet de l'étude est peu précis à grande échelle. Au contraire, il est basé sur un échantillon de quelques enclaves résidentielles introverties représentatives. Dans d'autres recherches, nous aborderons les aspects urbanistiques et morphologiques de l'enclavement résidentiel tout en quantifiant ces enclaves à une échelle plus grande.

⁴⁴ Cela nous l'avons bien constaté dans le cas montréalais du domaine de la Rive-Sud. Là où la distance entre les deux connexions est de 1,35 km.

Conclusion générale :

Cette étude a permis de confirmer que les enclaves résidentielles introverties au Québec prennent d'autres formes d'enclosure, qui diffèrent du modèle des GCs étatsuniennes. Ce dernier se caractérise par la clôture, la gouvernance privée, le marquage d'entrée via les portails et le flicage à travers la vidéosurveillance. Cette enclosure introvertie se réalise via la forme urbaine– semi-fermée – des ensembles résidentiels. Cependant, ces enclaves montréalaises se dirigent vers le modèle d'enclavement francilien; qui se caractérise par le passage doux (inaperçu) vers la fermeture résidentielle (Paquot, 2009).

Toutefois, nous avons démontré que l'expression « enclave résidentielle », utilisée par les auteurs francophones, qui travaillent sur les villes franciliennes, s'avère acceptable, mais non satisfaisante pour désigner la fermeture résidentielle. Nous entendons par fermeture résidentielle, tout ensemble, complètement enfermé par une clôture, ou proportionnellement fermé par sa forme urbaine semi-fermée. Donc, nous avons désigné cette fermeture résidentielle par « enclave résidentielle introvertie » (ERI). Cette désignation est satisfaisante, elle peut incorporer les deux genres de la fermeture citée au-dessus. En outre, elle rejette les formes urbaines ouvertes, voire même si ces formes contrastent avec leur entourage. Ces dernières on peut les indiquer par la désignation : « enclave résidentielle extravertie ».

Il est maintenant clair d'après l'analyse de la morphogenèse du phénomène des GCs que les systèmes d'informations géographiques (SIG) constituent la pierre angulaire dans la prise de décision et la planification des nouveaux projets. Ils aident à bonifier les pratiques municipales. Grâce à ces systèmes, nous avons pu discerner la chronique d'une représentation mystifiante, une représentation fragmentaire du site avec son environnement adjacent. Là où le GIS Consortium (2011) de la ville de Chicago nous a permis une lecture pertinente du tracé du village Riverside dans son contexte. Nous avons distingué entre toutes les connexions, toutes les ruptures et l'enclavement du site.

Il est maintenant évident que nos ERI font partie de l'arbre généalogique des GCs. Cette généalogie est approuvée du point de vue, forme urbaine et de la jurisprudence. En ce qui concerne la forme urbaine, nos raisonnements analogiques nous ont aidés à rapprocher quelques exemples à travers l'histoire à nos ERI. Nous avons remarqué qu'il y a des ressemblances au niveau de l'enclavement de la masse bâtie ainsi la logique du tracé curvilinéaire du village Riverside avec un de nos cas repérés grâce à notre détection visuelle *Google Earth*. Ce dernier cas est situé à la ville de Brossard (Longueuil) : le développement résidentiel « Domaine de la Rive-Sud ».

Ainsi, nous avons noté que le modèle d'Howard était une source d'inspiration dans la réalisation de la ville nouvelle de Rabburn au New Jersey (1924), et d'autres villes conçues dans les états industrialisés. Cependant, les GCs ont inspiré de ce fameux modèle, la fermeture et la démarche de la politique locale. Cette dernière était gravement modifiée, notamment la taille était réduite à des échelles non comparables avec le modèle initial des cités jardins.

Du point de vue de la jurisprudence, la loi Boloo ou la loi de Cohésion sociale sur la rénovation urbaine (2004) en France; annonce le recours à l'espace défendable sous le vocable de la résidentialisation comme une solution de désenclavement dans les quartiers difficiles. Cependant, nous avons bien remarqué que cette dernière intention est paradoxale. À vrai dire, en découpant ces ensembles à de petits morceaux fermés, on peut aggraver leur enclavement. Ainsi, le fait que l'État soit la responsable de la fermeture, cela ne veut pas dire que l'espace renfermé est meilleur de son homologue étasunien (l'espace défendable). De plus, une gestion mixte (occupants/municipalité) avec exclusivité de l'espace, ou bien une autogestion exclusive; cela ne change rien. Encore, ces opérations s'accompagnent généralement par le développement des nouvelles rues à l'intérieur de l'ensemble résidentiel. Celles-ci ont engendré un autre type de nuisance comme l'insécurité routière et la pollution.

Nous avons bien compris qu'il serait vain de se questionner sur l'intégration d'un élément d'origine fragmentaire dans la ville comme les ensembles clôturés. Le mur est un élément de ségrégation par excellence. Cependant, peut-on intégrer les GCs, en faisant tomber leurs clôtures? De point de vue physico-spatial, leur intégration est logique tout en éliminant l'obstacle physique. En revanche, l'intégration Urbano-Architecturale se réalise tant par l'aspect physique que par l'aspect social. On ne peut guère isoler l'espace construit de l'espace social (Panerai, 1985).

Il est maintenant clair d'après l'analyse des ententes promoteurs collectés auprès de la ville de Brossard que les services techniques des municipalités autorisent les permis de construire pour ce genre de développement résidentiel (ERI) parce qu'il y a des lacunes dans les ententes promoteurs et, une absence d'un règlement d'urbanisme qui bannit la réalisation d'une forme semi-fermée. Cette dernière communique principalement avec l'extérieur à l'aide d'une ou deux issues qui débouchent sur la même rue, ou bien, à l'aide de deux issues, mais, la distance entre ces dernières dépassent 50 m (la distance est inespérée de la loi française des pompiers).

Toutefois, l'analyse de différentes typologies : étatsuniennes, latino-américaine, canadienne et francilienne nous a permis d'élaborer une définition sur les ERI montréalaises et de démontrer que le phénomène de l'introversion résidentielle est loin d'être marginal au Québec. Ainsi, l'expérimentation du rapport espace construit, espace social, a démontré les corrélations entre les morphologies des lotissements étudiés et les profils socio-économiques des aires de diffusion. Nous avons confirmé qu'il y a une forte relation entre la distribution des revenus et les types de morphologie résidentielle des enclaves montréalais.

Bientôt, la réalisation d'une base de données géographique serait pertinente. Elle offre un portail de connaissance sur le phénomène de l'introversion résidentielle. Ainsi, elles aident à appréhender ce dernier au niveau des services municipaux. De plus, la réalisation d'une typologie sur les ERI ouvre le débat sur le phénomène de l'introversion

résidentielle au Québec. Les analyses exploratoires sur cette typologie de lotissements résidentiels permettent de développer quelques aspects méthodologiques. Le premier aspect, sur les contextes socio-économiques, surtout dans leurs liens avec les choix morphologiques et fonctionnels des ERI. Le deuxième aspect, sur la mobilité piétonne et mécanique et les possibilités de désenclavement, tout en modélisant le phénomène de l'introversion résidentielle d'une façon dynamique.

Dans une perspective future, il serait pertinent de recourir à la modélisation multi-agents afin de réaliser des simulations sur le comportement des piétons vis-à-vis ces lotissements semi-fermés. Cela pourrait éclairer et faciliter la décision des acteurs publics, acteurs privés, investisseur foncier privé, aménagiste, etc.

Bref, grâce à notre approche préliminaire de détection visuelle en utilisant le logiciel *Google Earth* et la théorie de Rossi (1966)⁴⁵, nous avons pu détecter deux grands types, en nous référant aux grandes artères qui délimitent les ERI.

Le premier type nous a permis de montrer la forme urbaine dite les sinus curvilinéaires fractals (SCF) qui est composées par des lignes et des courbes (figure 45). Le deuxième type est celui des sinus incurvés qui est de forme courbée ondulée (SI) (figure 46). De plus, ces derniers contiennent plusieurs sous-types.

Les SCF sont composés par la combinaison entre deux genres de petites enclaves :

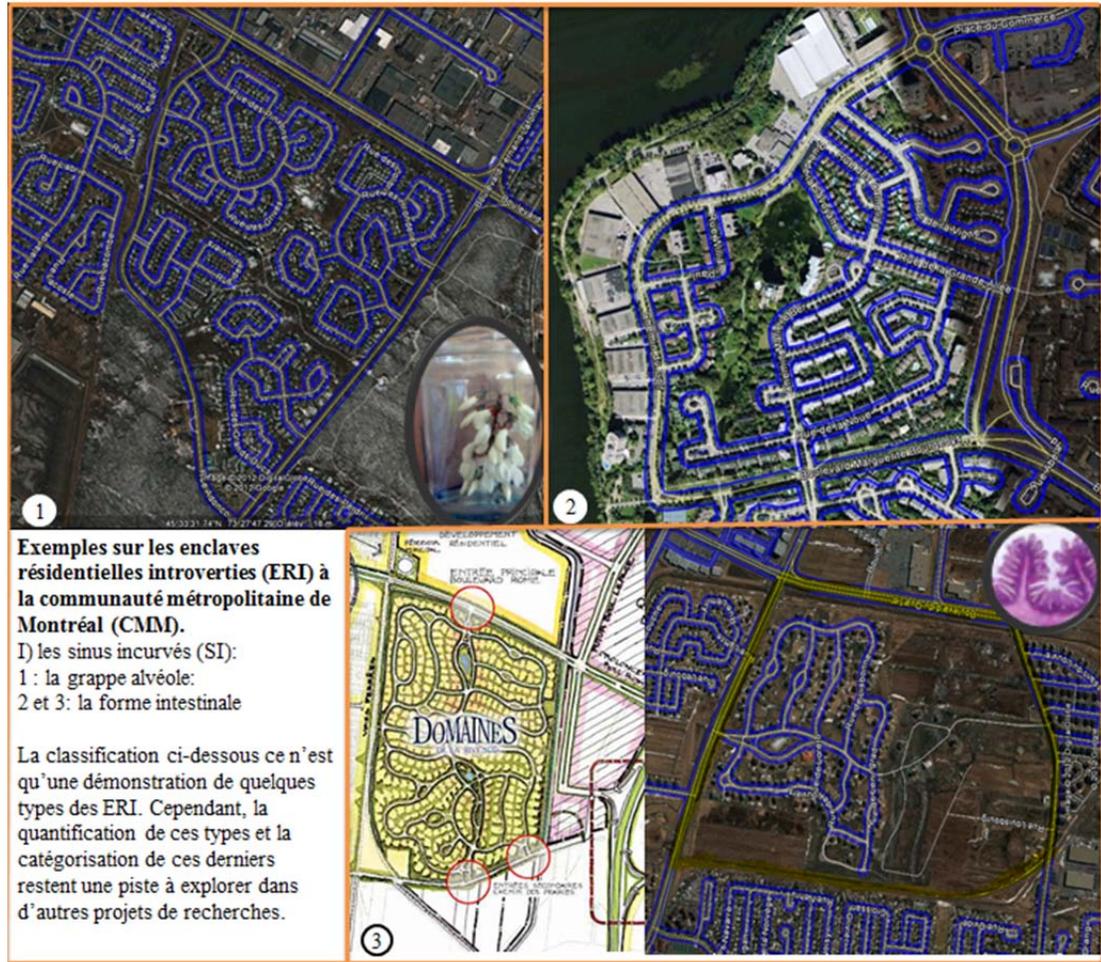
- a) Les aimants
- b) Les radiocentriques

Tandis que les SI se composent notamment de deux formes dominantes :

- c) La forme intestinale
- d) La grappe alvéole

⁴⁵ Rossi pense que la ville est une continuité, cependant nous pouvons à se limiter à des fragments plus limités de l'ensemble urbain. Autrement dit, parmi les critères qui peuvent nous aider à choisir les limites du site à analyser : trois ordres d'échelle : 1) l'échelle de la rue y compris les constructions et les espaces non construits, 2) l'échelle du quartier et sa trame comme un ensemble des îlots, 3) l'échelle de la ville comme un ensemble de quartiers (Rossi, 1966 : 33).

Figure 45. Les ERI à la CMM, les sinus incurvés (SI)



Source : Google earth (15/02/2012), site du promoteur Groupe F. Catania & associés (15/02/2012). Texte et montage : Abdelhak Bouguessa, 2012.

Figure 46. Les ERI à la CMM, les sinus curvilinéaires fractals (SCF)



Source : *Google earth* (15/02/2012). Photo à gauche de Jean-Pierre SUEUR, rapport au nom de la délégation sénatoriale à la prospective (1) sur les villes du futur (2011).
Texte et montage : Abdelhak Bouguessa, 2012.

Ces formes urbaines sont en antinomie avec les principes du développement durable. Elles rendent la possibilité d'offrir un transport écologique impossible, leur structure est irréversible sauf si on va recourir à la démolition de certaines maisons pour désenclaver l'ensemble. Ces formes empêchent la circulation en éliminant la connexion de leurs rues avec le reste du tissu urbain. Parfois le panneau « cul-de-sac » garantit l'exclusivité des rues intérieures de l'ensemble résidentiel. Ainsi, cette forme urbaine

encourage les déplacements massifs en automobile vers les lieux de travail, étant donné qu'elle est localisée souvent loin des voies desservies par le transport en commun. En outre, cette forme semi-fermée complique l'intervention des pompiers en cas d'incendie⁴⁶.

⁴⁶ Si l'entrée de l'enclave résidentielle introvertie est barrée par un accident d'automobiliste où par un camion renversé à l'entrée de cette dernière; et au même moment, une maison brûle à l'intérieur de cette enclave; comment les pompiers pourront intervenir sur cet incendie? Cela veut dire que la forme urbaine fermée, ou semi-fermée présente un risque d'insécurité et une réduction de la mobilité piétonne.

Bibliographie

- ARBOUR, D., & ASSOCIÉS. (1992). *Plan directeur de développement, Bois-Franc*. Montréal: BOMBARDIER Immobilier.
- BILLARD, G., & MADORÉ, F. (2009). Une géographie de la fermeture résidentielle en France. Quelles méthode (s) de recensement pour quelle représentation du phénomène ? *Annales de Géographie*, pp. 502-502.
- BILLARD, G., CHEVALIER, J., & MADORÉ, F. (2005). *Ville fermée, ville surveillée : la sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*. Rennes, France: Rennes : Presses universitaires de Rennes.
- BLAKELY, E. J., & SNYDER, M. G. (1997). *Fortress America: gated communities in the United States*. Washington, DC, États-Unis: Brookings Institution Press.
- BOURCIER, N. (2007). *États-Unis : remontée de la criminalité*. Consulté le 05 15, 2011, sur Wikipédia: http://fr.wikipedia.org/wiki/Los_Angeles#cite_note-Bourcier-51.
- CANJURA, J., & GRANT, J. (2004). Considering the implications of gated enclaves in Canada. (S. o. Dalhousie University, Éd.) *Social Sciences and Humanities Research Council (2002-2005)*, pp. 01-08.
- CAPRON, G. (2004). Les ensembles résidentiels sécurisés dans les Amériques: une lecture critique de la littérature. *Cairn.info pour Belin*, pp. 97-113 tome 33.
- CAPRON, G., & BABY-COLLIN, V. (c2006). *Quand la ville se ferme : quartiers résidentiels sécurisés*. Rosny-sous-Bois : Bréal.
- CATANIA. (2011). *Domaines de la Rive-Sud*. Consulté le 5 15, 2011, sur CATANIA: <http://www.fcatania.com/fr/immobilier-residentiel/detail.php?projet=10>.
- CHALMERS, A. F. (1987). *Qu'est-ce que la science*. PARIS: La Découverte.
- CHARMES, E. (2011). Les Gated Communities : des ghettos de riches ? *La Vie des idées*, pp. 1-16.
- CHEVRIER, J. (2003). La spécification de la problématique. Dans *Recherche social: de la problématique à la collecte des données (3 eme édition)* (pp. 51-81). Québec, Canada: Presse de l'université de Québec.
- COFFEY, W. J., & DROLET, R. (1994). La décentralisation intramétropolitaine des activités économiques dans la région de Montréal,. *ÉRUDIT*, pp. 371-394.

- COY, M., & PÖHLER, M. (2002). Gated communities in Latin American megacities: *Environment and Planning B: Planning and Design*, 355-370.
- DARCHEN, S. (2007). *Transformations urbaines d'une ville de banlieue : le cas de Saint-Laurent dans la région métropolitaine de Montréal*. Consulté le 03 05, 2011, sur <http://www.ucs.inrs.ca/sites/default/files/DarchenSebastienPhD2007.pdf>.
- DEGOUTIN, S. (2006). *Prisonniers volontaires du rêve américain*. Paris, France: de la Villette.
- FRANKHAUSER, P. (2001-2003). *L'approche fractale des textures urbaines*. Consulté le 03 08, 2012, sur Morphologie des villes émergentes en Europe à travers les analyses fractales: <http://thema.univ-fcomte.fr/Programme-de-recherche-Villes>.
- GARREAU, J. (1991). *Edge City*. Windsor, CT, U.S.A.: Yankee Clipper Books.
- GLASZE, G.-M. (2003). *Quand la ségrégation devient fragmentation : espaces résidentiels*. Paris: Association d'Etudes Foncière.
- GOSSET, A. (2006). *L'enclavement résidentiel en Ile-de-France*. Paris: l'IAURIF.
- GRANT, J. (2003). Planning responses to gated communities in Canada. *Gated communities: building social division or safer communities?* (pp. 01-08). Glasgow: School of Planning, Dalhousie University.
- GROUPEMAURICE, L. (2011). *Les jardins Millen*. Consulté le 5 15, 2011, sur Les jardins Millen: <http://www.lesjardinsmillen.com/>.
- HOWARD, E. S.-1. (1969). *Les cités-jardins de demain*. Paris: Paris : Dunod.
- JACOBS, J. (1961). *Death and Life of Great American Cities*. New York: Random House.
- LAMIZET, B. (1998). L'URBANITÉ. Pour une approche sémiotique du concept de forme. (U. d'Avignon, Éd.) 185-186.
- LE GOIX, R. (2002). Les gated communities à Los Angeles, place et enjeux d'un produit immobilier pas tout à fait comme les autres. *Cairn.info pour Belin*, pp. 328-344.
- LE GOIX, R. (2003). Les "Gated Communities" aux Etats-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière ? (U. P.-S. Paris, Éd.) Paris, Université Panthéon-Sorbonne, France. Consulté le 11 1, 2011, sur TEL (thèses-EN-ligne): <http://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00004141/en/>

- LE GOIX, R. (2005). La Dimension territoriale des gated communities aux États-Unis : La clôture par contrat. *Cercles 13*, 97-121.
- LE GOIX, R. (2006). Les gated communities aux États-Unis et en France : une innovation dans le développement périurbain ? *La Découverte | Hérodote*, pp. 107-137.
- LE GOIX, R. (2011). Les contextes locaux dans la production des lotissements périurbains en Ile-de-France. *Pôle Ville* (pp. 1-11). Paris: Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne.
- LE GOIX, R., & LOUDIER-MALGOUYRES, C. (2005). La production privée des espaces publics. *Annales de la Recherche Urbaine*, n° 99, pp. 28-38.
- LOUDIER-MALGOUYRES, C. (2007). L'effet de rupture avec l'environnement voisin des ensembles résidentiels enclavés. *Les Annales de la recherche urbaine*, pp. 69-77.
- LOUDIER-MALGOUYRES, C., & LE GOIX, R. (2004). L'espace défendable" aux États-Unis et en France. *URBANISME. Enclaves résidentielles*, pp. 51-56.
- MANAGEMENT, G. (s.d.). *Medeci*. Consulté le 5 5, 2011, sur Los Angeles CA Apartments : The Medici: <http://www.themedici.com/>.
- MAXWELL A, J. (1999). *La modélisation de la recherche qualitative : une approche interactive*. Suisse: Universitaires Fribourg Suisse.
- MILÁN, À. G., & GUENET, M. (2007). Gated communities impacts in the functionality and urban development in the agglomeration of Puebla, Mexico. Dans *FRAGMENTACIÓN SOCIO-ESPACIAL Y CAOS URBANO: LOS VECINDARIOS CERRADOS EN LA AGLOMERACIÓN DE PUEBLA* (pp. 41-76).
- MILIÁN, G., & GUENET, M. (2010). Un mundo peligroso en el imaginario social. *Ciudades 86*, pp. 45-54.
- PANERAI, P. (1980). *Éléments d'analyse urbaine*. Bruxelles: Bruxelles : Archives d'Architecture Moderne.
- PANERAI, P., CASTEX, J., & DEPAULE, J.-C. (1997). *Formes urbaines : de l'îlot à la barre*. Marseille: Marseille : Parenthèses.
- PAQUOT, T. (2006). *Terre urbaine: cinq défis pour le devenir urbain de la planète*. Paris: La Découverte.

- PAQUOT, T. (2009). *Ghettos de riches : tour du monde des enclaves résidentielles sécurisées*. Paris: Perrin.
- PAQUOT, T. (2010). *Villes en crise, crise des banlieues, crise de l'urbain, s'agit-il de crise ?* (Urba'Voc, Éd.) Consulté le Avril 9, 2011, sur Urba'Voc: http://urbavoc.sytes.net/articles/20100313_conf-rence-de-thierry-paquot-jeudi-11-mars-2010-l-h-tel-du-d-partement-de-marseill.
- PAQUOT, T., & YOUNÈS, C. (2004). *Géométrie, mesure du monde: philosophie, architecture, urbain*. Paris: La Découverte.
- PRÉVÔT-SCHAPIRA, M.-F. (2001). Buenos Aires, métropolisation et nouvel ordre politique. *Hérodote*, pp. 122-152.
- ROSSI, A. (1966). *L'architecture de la ville* (éd. Date de publication: c2001). (F. Brun, Trad.) Italie: Gollion : InFolio éditions.
- SALVADOR, S. J. (2006). Fragmentación Socio-Espacial Y Caos Urbano: Los Vecindarios Cerrados En La Aglomeración De Puebla. (pp. 109-142). Puebla, Puerto España: Groupe interuniversitaire de Montréal (GIM) et le soutien de l'Agence canadienne de développement international (ACDI).
- SCHÖN, D. A. (1994). *Le praticien réflexif: à la recherche du savoir caché dans l'agir professionnel*. Québec: Les Ed. Logiques.
- SÉGUIN, A.-M. (2003). « Les quartiers résidentiels fermés : une forme ségrégative qui menace la cohésion sociale à. *ÉRUDIT*, pp. 179-199.
- Senioriales®. (2000). *Senioriales®*. Consulté le Mai 05, 2011, sur Senioriales®: http://www.senioriales.com/content/senioriales/Mieux_nous_connaitre/.
- UTORONTO, U. (2006). *Statistique Canada*. Consulté le 5 15, 2011, sur Analyseur De Recensement Canadien: <http://dc1.chass.utoronto.ca/census/ea.html>.

Liste des annexes :

Annexe 1 :

Données en ligne à partir du site du promoteur : Le GROUPEMAURICE

1. Photo sur la page publicitaire du promoteur et le lien de la visite virtuelle

Annexe 2 :

Données collectées auprès de la ville de Brossard

1. Entente relative à des travaux municipaux entre le groupe F. CATANIA ET ASSOCIÉS ING et la ville de Longueuil
2. Le plan d'aménagement de l'ensemble résidentiel Brossard-sur-le Golf

Annexe 1 :

Données en ligne à partir du site du promoteur : Le GROUPEMAURICE

1. Photo sur la page publicitaire du promoteur et le lien de la visite virtuelle

Figure 47. Photo sur la page publicitaire du promoteur, 2012

The image shows a screenshot of the website 'les jardins Millen'. The header features the logo 'les jardins Millen' in a stylized font. A banner at the top right says 'Nouveau à Ahuntsic ! Résidence pour retraités'. A navigation menu on the left lists: ACCUEIL, COMPLEXE, PHOTOS, PLANS, ÉVÉNEMENTS, CONSEILS ET LIENS (highlighted), CHOISIR VOTRE COMPLEXE, VOTRE DÉMÉNAGEMENT, LIENS UTILES, QUESTIONS - RÉPONSES, CARRIÈRES, and COORDONNÉES. Below the menu, it says 'Une 16^e réalisation signée LE GROUPEMAURICE Les retraités nous habitent www.legroupe Maurice.com'. The main content area is titled 'Conseils et liens' and contains four links, each with a small image: 'Choisir votre complexe' (image of a living room), 'Votre déménagement' (image of an elderly man and a child), 'Liens utiles' (image of colorful flowers), and 'Questions - Réponses' (image of an elderly man on a bench).

Source : Site du promoteur : <http://www.lesjardinsmillen.com/video/complexe-visite-virtuelle.html>.

Annexe 2 :

Données collectées auprès de la ville de Brossard

1. Entente relative à des travaux municipaux entre le groupe F. CATANIA ET ASSOCIÉS ING et la ville de Longueuil



ENTENTE RELATIVE À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

OPTION B : TRAVAUX RÉALISÉS PAR LE PROMOTEUR

PROJET : DOMAINES DE LA RIVE-SUD (SECTEUR L)

PHASES 1 À 4 – ARRONDISSEMENT DE BROSSARD

VILLE DE LONGUEUIL, municipalité locale ayant son hôtel de Ville au 2001 boul. Rome, arrondissement de Brossard, J4W 3K5, représentée aux fins de cette entente par le Maire et le Greffier, dûment autorisés à cette fin par la résolution no.CME-040526-8.1 adoptée par le conseil municipal à sa séance du ..26.mai.....2004 (ci-après désignée "VILLE");

ET

GRUPE F. CATANIA ET ASSOCIÉS INC., compagnie ayant une place d'affaires au 3580 rue Isabelle, arrondissement de Brossard, représentée par son dûment autorisé à cette fin par une résolution de son conseil d'administration portant le numéro et adoptée lors d'une réunion tenue le2004 (ci-après désignée "PROMOTEUR")

ATTENDU que le PROMOTEUR a soumis à la VILLE un projet de développement décrit à l'Annexe A et nécessitant l'exécution de travaux municipaux décrits à l'Annexe B;

ATTENDU que la VILLE accepte que ces travaux soient exécutés par le PROMOTEUR selon des plans et devis préparés par un ingénieur et sous la surveillance d'un ingénieur, aux frais du PROMOTEUR;

ATTENDU qu'il y a lieu de préciser les modalités d'exécution de ces travaux et de leur cession à la VILLE lorsqu'ils seront complétés;

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT:

1. **ESTIMATION PRÉLIMINAIRE, ÉCHÉANCIER, PLANS ET DEVIS**
 - 1.1 Le PROMOTEUR fera préparer par un ingénieur une estimation préliminaire du coût d'exécution des travaux décrits à l'Annexe B ainsi qu'un échéancier et des plans et devis pour leur exécution.
 - 1.2 Lorsque complétés, les documents mentionnés à l'article 1.1 seront transmis à la VILLE pour examen.
2. **EXÉCUTION DES TRAVAUX**
 - 2.1 Le PROMOTEUR devra obtenir lui-même toute approbation gouvernementale requise pour l'exécution de toute partie des travaux pour laquelle une telle approbation est requise.
 - 2.2 Lorsque toute approbation visée par l'article 2.1 aura été émise, le PROMOTEUR en remettra une copie à la VILLE.
 - 2.3 Si la VILLE approuve les documents mentionnés aux articles 1.2 et 2.2, elle informera par écrit le PROMOTEUR qu'il pourra entreprendre l'exécution des travaux dès que la VILLE aura reçu du PROMOTEUR une somme égale à 6% du coût des travaux prévu dans l'estimation préliminaire pour les frais de génie relatifs à la surveillance des travaux ainsi que pour le coût des inspections et des tests prévus par l'article 2.5. Si la somme s'avère inférieure ou supérieure, celle-ci sera ajustée en fonction du coût réel.

- 2.4 Le **PROMOTEUR** exécutera, à ses frais, les travaux décrits à l'**Annexe B**; ces travaux seront exécutés sous la surveillance d'un ingénieur désigné par la **VILLE** (ci-après désigné « ingénieur »).
- 2.5 Pendant l'exécution des travaux, l'ingénieur pourra effectuer toutes les inspections et tous les tests qu'il jugera nécessaires, aux frais du **PROMOTEUR**.
- 2.6 Durant les travaux, le **PROMOTEUR** devra assurer, à ses frais, le nettoyage des rues salies par ses véhicules et ceux des sous-entrepreneurs et des fournisseurs de matériaux; à défaut, la **VILLE** pourra effectuer elle-même ce nettoyage, aux frais du **PROMOTEUR**.
- 2.7 Nul ne pourra demander de permis pour la construction d'un bâtiment en bordure d'une rue où il exécute les travaux visés par l'article 1.1 tant que ces travaux n'auront pas été complétés et approuvés par l'ingénieur.
- 2.8 Malgré l'article 2.7, des permis autorisant la construction de bâtiments pourront être émis avant la fin des travaux visés par l'article 2.3, aux conditions suivantes:
- 2.8.1 si le **PROMOTEUR**, par écrit, convient de compléter les travaux dans le délai fixé par l'ingénieur, et, à défaut, autorise la **VILLE** à les faire exécuter elle-même aux frais du **PROMOTEUR**, et
- 2.8.2 si cet engagement du **PROMOTEUR** est garanti par une lettre de crédit bancaire inconditionnelle et irrévocable en faveur de la **VILLE**, valable pour une période excédant de trois (3) mois le délai prévu au paragraphe 2.8.1 et pour un montant suffisant pour couvrir le coût des travaux à compléter tel que déterminé par l'ingénieur.
- 2.9 Le montant de la lettre de crédit bancaire fournie en vertu du paragraphe 2.8.2 sera réduit, sur une base mensuelle, au fur et à mesure de l'exécution des travaux, en fonction des travaux exécutés et payés.
- 2.10 Lorsque les travaux seront complétés, l'ingénieur pourra procéder à l'acceptation finale des travaux. Toutefois, cette acceptation ne constituera pas une renonciation par la **VILLE** à tout recours qu'elle pourrait avoir contre le **PROMOTEUR** après la cession des travaux à la **VILLE**, pour vices de construction ou malfaçons, sauf si le **PROMOTEUR** cède à la **VILLE** tous ses recours, légaux et contractuels, contre l'entrepreneur général ayant exécuté les travaux et contre toute personne ayant contribué aux travaux, à quelque titre que se soit.
- 3. CESSION DES TRAVAUX**
- 3.1 Dans les quatre-vingt-dix (90) jours de l'acceptation finale des travaux, le **PROMOTEUR** fera préparer par un notaire, agréé par la **VILLE**, à ses frais, un acte de vente par lequel il cédera à la **VILLE**, libres de toute charge, pour la somme nominale de UN DOLLAR (1\$):
- 3.1.1 l'assiette de la rue, (si non cédée antérieurement);
- 3.1.2 les travaux exécutés dans cette rue ou exécutés ailleurs mais pour le bénéfice de ceux exécutés dans cette rue;
- 3.1.3 tous ses droits, légaux ou contractuels, contre l'entrepreneur général ayant exécuté les travaux et contre toute personne ayant contribué aux travaux, à quelque titre que ce soit.
- 3.2 Malgré l'article 3.1, après que la fondation de rue aura été complétée, la **VILLE** pourra exiger:
- 3.2.1 la cession, dans les trente (30) jours de sa demande et aux mêmes conditions, de l'assiette de la rue (si non cédée antérieurement), des travaux visés par le paragraphe 3.1.2 alors exécutés et des droits visés par le paragraphe 3.1.3 à l'égard des travaux exécutés;

3.2.2 que les travaux non alors exécutés soient complétés par le **PROMOTEUR**, à ses frais, malgré la cession exécutée conformément au paragraphe 3.2.1, auquel cas l'article 3.1 s'appliquera en l'adaptant.

- 3.3 Le projet d'acte de vente sera soumis à l'approbation de la **VILLE** avec une opinion écrite du notaire attestant que le **PROMOTEUR** est propriétaire des biens qu'il entend céder à la **VILLE** et qu'ils sont libres de toute charge quelconque.
- 3.4 Si les documents mentionnés à l'article 3.3 sont approuvés par la **VILLE**, l'acte de vente sera signé et enregistré dans les trente (30) jours de cette approbation.

4. TRAVAUX DE GÉNIE

- 4.1 Aux fins de l'article 2.4, un ingénieur est, au choix de la **VILLE**, un ingénieur à l'emploi de la **VILLE** ou un ingénieur dont les services sont retenus à cette fin par la **VILLE**.
- 4.2 Les frais de génie payables par le **PROMOTEUR** sont les mêmes dans les deux (2) cas visés par l'article 4.1
- 4.3 La **VILLE** peut, à son choix, désigner un ingénieur différent pour toute partie de ces travaux.

5. RÉSILIATION

- 5.1 La **VILLE** pourra résilier unilatéralement cette entente, en donnant à cette fin un avis écrit au **PROMOTEUR**:
- 5.1.1 si elle n'a pas reçu les documents mentionnés à l'article 1.1 ou la somme prévue par l'article 2.3 dans les douze (12) mois de la signature de cette entente;
- 5.1.2 si les travaux ne sont pas entrepris dans les six (6) mois de la date fixée pour leur début, selon l'échéancier visé par l'article 1.1.

6. DISPOSITION(S) SPÉCIALE(S)

- 6.1 Le **PROMOTEUR** devra informer par écrit tout futur acquéreur d'un terrain compris dans le projet de développement décrit à l'**Annexe A** de l'existence des taxes spéciales auxquelles ce terrain est assujéti pour le paiement d'une infrastructure ou d'un équipement qui n'est pas de nature purement locale. Le **PROMOTEUR** sera ultérieurement informé par écrit relativement à toutes taxes spéciales actuellement imposées ou prévues.

Si le **PROMOTEUR** cède un terrain à un autre promoteur ou constructeur de maisons, il devra prendre les mesures juridiques requises pour s'assurer que le premier propriétaire du terrain qu'occupera une maison érigée sur celui-ci sera informé des taxes visées par le premier alinéa.

- 6.2 La **VILLE** pourra retarder l'approbation visée par l'article 2.3 tant que :
- a) la contribution pour fins de parcs n'aura pas été reçue et acceptée par la **VILLE** pour les phases I et II tel que présenté en **Annexe A**.
- b) les documents suivants relatifs à la phase I et II n'auront pas été reçus de l'ingénieur et acceptés par la **VILLE** :
- les dessins d'atelier approuvés;
 - les rapports d'analyse des équivalences et recommandations;
 - le rapport final de surveillance des travaux;

- les rapports d'inspection de l'acceptation définitive;
 - les plans « tel que construit » :
 - plans annotés (copie papier);
 - plans émis « tel que construit » (copie papier et fichier électronique).
 - compilation des contrôles effectués pour la qualité des matériaux.
- c) Afin de garantir la qualité des travaux mentionnés à l'article 2.3, le **PROMOTEUR** émettra un cautionnement d'entretien des travaux relatifs aux phases I et II équivalent à 10% du coût réel des travaux pour ces phases. Ce cautionnement sera valide pour une période d'un (1) an à partir de la signature de la présente entente.
- d) Lorsque les travaux pour la phase I et II furent complétés, l'ingénieur a procédé à l'acceptation finale des travaux. Toutefois, cette acceptation ne constitue pas une renonciation par la **VILLE** à tout recours qu'elle pourrait avoir contre le **PROMOTEUR** après la cession des travaux à la **VILLE**, pour vices de construction ou malfaçons, sauf si le **PROMOTEUR** cède à la **VILLE** tous ses recours, légaux et contractuels, contre l'entrepreneur général ayant exécuté les travaux et contre toute personne ayant contribué aux travaux, à quelque titre que ce soit.
- 6.3 Pour les phases III et IV, le **PROMOTEUR** s'engage à céder à la Ville 10% de la superficie de lotissement en argent ou en superficie de terrain, tel que déterminé par la Ville afin de couvrir les frais de parc.
- 6.4 Toute somme due en vertu de cette entente et non payée à échéance porte intérêts au taux fixé pour les créances de l'État et mentionné à l'article 1619 du Code civil du Québec.



ⁱ « Le patronat est l'ensemble des patrons d'entreprise. On peut concevoir le patronat comme l'élite de la bourgeoisie, en tant que classe sociale.[réf. nécessaire] (Attention par “patron” nous entendons “chefs d'entreprise — entrepreneurs” par opposition aux managers).

Il peut jouer un rôle important dans la société pour résister aux pressions des différents mouvements sociaux [non neutre], ou encore il peut collaborer avec ceux-ci dans un esprit de corporatisme, mais ce sont souvent les mouvements sociaux qui doivent s'organiser pour résister au patronat [non neutre].

Le patronat peut s'associer en conseil, à l'instar du conseil du patronat du Québec » Wikipédia (28/02/201)
<http://fr.wikipedia.org/wiki/Patronat>.