



La croissance intelligente

- **La croissance intelligente est une approche de planification urbaine respectueuse de la population et de l'environnement.**
- **Le réaménagement des bâtiments existants constitue l'un des éléments clés de la croissance intelligente.**
- **De nombreuses villes utilisent déjà la conservation du patrimoine aux fins de mise en œuvre du concept de croissance intelligente.**

Qu'est-ce que la croissance intelligente?

La croissance intelligente est un ensemble de mesures visant à limiter le mitage, c'est-à-dire l'étalement de zones à faible densité, dépendantes de l'automobile, en périphérie des agglomérations. L'objectif de la croissance intelligente consiste à préserver les espaces verts et les terres agricoles, assainir l'eau et l'air, et réduire le fardeau fiscal des gouvernements locaux afin de permettre l'aménagement de nouvelles infrastructures et améliorer la qualité des quartiers.

(Institut urbain du Canada, 2001 et Université Rutgers, 2001)

La conservation du patrimoine fait partie intégrante de la croissance intelligente

L'un des éléments les plus importants pour limiter le mitage consiste à intensifier l'utilisation des terrains des quartiers centraux. Dans la plupart des villes, la réhabilitation des vieux bâtiments commerciaux ou industriels des quartiers centraux, qui sont déjà desservis par une infrastructure urbaine, offre une excellente occasion d'accroître la densification.

(Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2005)

Le réaménagement des bâtiments existants a des répercussions positives sur les plans environnemental, social et économique

L'une des façons de promouvoir la croissance intelligente consiste à réaménager les bâtiments existants. D'autres façons de promouvoir ce principe reposent sur l'achat de terres, les politiques de restriction de la croissance, la modification des schémas de transport et la promotion de l'aménagement groupé dans les nouvelles municipalités de banlieue. Le réaménagement des bâtiments existants est la méthode la plus efficace puisqu'elle a une incidence positive sur les plans suivants:

- La santé écologique :
 - réduction de l'utilisation de véhicules automobiles, de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre;
 - réduction des risques de contamination des réserves d'eau souterraines puisque le réaménagement n'a pas pour effet de perturber les sols potentiellement contaminés;
 - préservation accrue des belvédères et des terres agricoles, et réduction de la perturbation des écosystèmes.
- La santé publique :
 - réduction des accidents de la route;

La revitalisation des zones déjà bâties permet de conserver les espaces verts restants, d'éliminer l'étalement urbain et de réduire la nécessité de créer de nouvelles infrastructures coûteuses.

(Université de Waterloo, 2003)



- amélioration de la santé physique compte tenu du fait que les résidents peuvent se rendre à pied ou à bicyclette à leur lieu de travail ou à leur établissement scolaire.
- Faisabilité économique à court et à long terme :
 - réduction des coûts d'infrastructure;
 - augmentation des recettes foncières des autorités locales;
 - diminution de la détérioration des quartiers centraux.

(Université Rutgers, 2001)

Les villes canadiennes reconnaissent les avantages de l'adaptation et de la réutilisation des édifices du patrimoine

- Dans la région métropolitaine de Vancouver :
 - Situé à Coquitlam, le site industriel de Fraser Mill, d'une superficie de 33 hectares, est en voie d'être converti en un ensemble mixte comptant 3 700 unités résidentielles.
 - La zone industrielle située en bordure du fleuve Fraser est en voie d'être convertie en un secteur polyvalent qui accueillera 10 000 résidents.
- À Toronto :
 - Dans les secteurs de King-Spadina et du Parlement, de vieux entrepôts industriels et d'anciens bâtiments commerciaux sont convertis en secteurs polyvalents qui compteront 7 040 nouvelles unités résidentielles.
 - Le Distillery District, qui a été restauré afin d'abriter 119 occupants du domaine des arts, de la culture et du divertissement, est maintenant reconnu comme l'un des projets de restauration d'ancien site industriel les mieux réussis et les plus complexes au Canada.
- À Montréal :
 - La ville encourage la réutilisation des bâtiments commerciaux dans les plus vieux quartiers, dont le Vieux Montréal, Griffintown et le quartier de la fourrure.
 - Les Ateliers Angus, aménagés dans un ancien bâtiment d'entretien du Canadien Pacifique, ont été convertis en 2 500 unités résidentielles, dont 60 % sont louées au prix du marché et 40 % servent de coopératives de logements, de logements sans but lucratif et de logements sociaux.

Cette forme d'intensification est intéressante parce que la réutilisation des bâtiments existants permet la préservation du patrimoine, la réduction des coûts et des délais d'aménagement, et l'utilisation rationnelle des infrastructures existantes.

(SCHL, 2005)

(Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2005)

Sources

Goddard-Bowman, R. 2003. *Something Old is Something New: The Role of Heritage Preservation in Economic Development. Papers in Canadian Economic Development. Volume 9. Economic Development Program, Université de Waterloo.*

Greenberg, M., K. Lowrie, H. Mayer, K. T. Miller, and L. Solitare (Université Rutgers). 2001. *Brownfield redevelopment as a smart growth option in the United States. The Environmentalist. 21: 129-143.*

Philippa Campsie Editorial Services. 2001. *La croissance intelligente au Canada. Institut urbain du Canada.*

Tomalty, R. and Alexander, D. 2005. *Smart Growth in Canada: Implementation of a Planning Concept. Préparé pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).*