

# Les écoquartiers au Québec :

Trompe-l'œil malléable ou idéal réalisable?

**avril 2023**



**Mariane Beaudoin-Tardif**

LES CAHIERS DE LA RECHERCHE DE L'OIC



**OBSERVATOIRE IVANHOÉ CAMBRIDGE**  
DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET IMMOBILIER

Université   
de Montréal

Travail dirigé présenté à l'École d'urbanisme et d'architecture de paysage  
en vue de l'obtention du grade de maître en urbanisme (M. Urb.)

Sous la direction de  
Sébastien Lord, professeur agrégé

Faculté de l'aménagement  
Université de Montréal

Le 7 avril 2023

---

## SOMMAIRE DES RÉSULTATS

L'objectif poursuivi par ce travail est de porter un regard critique sur la notion d'écoquartier, qui est à la fois reconnue et équivoque, de même que sur son approche d'application en contexte québécois. C'est en réponse à des pratiques urbanistiques non viables, échelonnées sur plusieurs décennies, que ce concept est né; le rôle des villes s'étant positionné au premier plan dans ce virage paradigmatique, cette intervention semblait toute désignée pour faire équilibre à l'émergence des enjeux urbains. Toutefois, les modalités de mise en œuvre des principes inhérents aux écoquartiers ne font l'objet d'aucune contrainte au Québec, alors que seules des recommandations sont proposées. Les teneurs de projets sont ainsi libres de s'approprier cette appellation à leur guise. Certains cadres de référence comportant des critères existent pourtant à l'international, tels que le label ÉcoQuartier, qui correspond à la certification française devant être obtenue afin d'attribuer la dénomination d'« écoquartier » à tout projet d'aménagement. Quels constats seraient tirés si un tel modèle était appliqué à des écoquartiers du Québec?

C'est dans ce contexte qu'un rapprochement entre le label français et la principale référence du Québec relative aux écoquartiers, soit le guide *Objectif écoquartiers* de l'organisme Vivre en Ville, a été établi afin de constituer un cadre de référence revisité comportant 96 critères, eux-mêmes répartis en trois catégories de principes : « Démarche et processus », « Environnement et climat » et « Cadre de vie et usages ». Ce référentiel remodelé a été employé dans l'analyse de deux cas québécois d'écoquartiers, soit D'Estimauville (Québec) et le Faubourg Cousineau (Longueuil), afin de vérifier leur conformité à l'égard de ces critères nouvellement définis. Les conclusions de l'étude montrent que l'écoquartier D'Estimauville obtient un pointage global supérieur puisque 44 % des critères analysés se sont vu attribuer un diagnostic favorable. À l'inverse, le Faubourg Cousineau enregistre un score équivalant à 36 % de critiques positives, mais se place en meilleure position au niveau de la catégorie « Environnement et climat ». Les deux projets ont affiché leurs meilleurs résultats dans « Cadre de vie et usages », alors que « Démarche et processus » demeure le groupe dans lequel le bilan est inférieur. À l'issue de cette étude de cas, cinq recommandations visant à consolider le processus d'implantation des écoquartiers au Québec sont formulées, principalement par l'enracinement d'un référentiel dans l'appareil gouvernemental, l'implication des paliers de gouvernement supérieurs et le remaniement des compétences des autorités locales ainsi que la proposition d'une aide et d'incitatifs destinés aux promoteurs de projets. Tout compte fait, la démarche a permis de poursuivre la discussion entourant les écoquartiers au Québec, notamment par le fait qu'elle devrait s'inscrire dans un questionnement itératif et non définitif. Les écoquartiers étant plus simples à nommer qu'à réaliser, la conversation est loin d'être achevée.

---

## TABLE DES MATIÈRES

<b>ENTRÉE EN MATIÈRE .....</b>	<b>1</b>
<b>1. SURVOL DE L'ÉVOLUTION GLOBALE DU CONCEPT D'ÉCOQUARTIER.....</b>	<b>3</b>
<b>2. ÉCOQUARTIERS EN CONTEXTE QUÉBÉCOIS .....</b>	<b>4</b>
<b>3. ÉCOQUARTIERS : LE « QUOI » ET LE « POURQUOI ».....</b>	<b>5</b>
<b>4. CADRES THÉORIQUES : DE LA CONTRAINTE À LA FLEXIBILITÉ.....</b>	<b>13</b>
4.1. Label ÉcoQuartier.....	14
4.2. Objectif écoquartiers .....	24
4.3. Cadre de référence revisité.....	32
<b>5. ÉTUDE DE CAS .....</b>	<b>51</b>
5.1. D'Estimauville, Québec .....	52
5.2. Faubourg Cousineau, Longueuil.....	77
5.3. Confrontation et discussion .....	100
<b>6. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS .....</b>	<b>115</b>
<b>RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES .....</b>	<b>124</b>
<b>ANNEXE 1 – Dimensions, engagements, notions et recommandations issues du Guide de l'aménagement durable de la Démarche ÉcoQuartier .....</b>	<b>134</b>
<b>ANNEXE 2 – Échelles d'intervention, principes, balises et éléments de mise en œuvre énoncés dans les lignes directrices Objectif écoquartiers .....</b>	<b>161</b>
<b>ANNEXE 3 – Orientations spécifiques d'aménagement et de développement propres à l'écoquartier D'Estimauville issues du PPU élaboré pour le secteur D'Estimauville .....</b>	<b>171</b>
<b>ANNEXE 4 – Attributs de l'écoquartier D'Estimauville et évaluation de la conformité envers les principes et critères du cadre de référence revisité.....</b>	<b>174</b>

**ANNEXE 5 – Attributs de l'écoquartier Faubourg Cousineau et évaluation de la conformité envers les principes et critères du cadre de référence revisité .....204**

---

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 Similitudes et points d'écart entre diverses définitions du concept d'écoquartier .....	7
Tableau 2 Étapes du processus de labellisation .....	16
Tableau 3 Atouts et faiblesses généraux du cadre théorique français.....	22
Tableau 4 Échelles d'intervention et principes énoncés dans les lignes directrices du guide Objectif écoquartiers .....	26
Tableau 5 Atouts et faiblesses généraux du cadre théorique québécois.....	30
Tableau 6 Principales différences et similitudes entre les cadres de référence français et québécois .....	34
Tableau 7 Cadre de référence revisité.....	43
Tableau 8 Résumé du diagnostic de conformité de l'écoquartier D'Estimauville à l'égard des principes et critères du cadre de référence revisité.....	59
Tableau 9 Résumé du diagnostic de conformité de l'écoquartier Faubourg Cousineau à l'égard des principes et critères du cadre de référence revisité.....	82
Tableau 10 Confrontation entre les résultats du diagnostic de conformité des écoquartiers D'Estimauville et Faubourg Cousineau .....	101
Tableau 11 Pointage respectif issu de l'évaluation des écoquartiers D'Estimauville et Faubourg Cousineau par catégorie de principe.....	112

---

## LISTE DES FIGURES

Figure 1 Projets labellisés « ÉcoQuartier » entre 2013 et 2022.....	18
Figure 2 Grille des engagements issus du référentiel ÉcoQuartier .....	20
Figure 3 Localisation du secteur D’Estimauville à l’échelle métropolitaine .....	53
Figure 4 Localisation du secteur D’Estimauville à l’échelle du quartier .....	53
Figure 5 Localisation de l’écoquartier D’Estimauville dans le secteur.....	54
Figure 6 Localisation du futur Pôle D’Estimauville du tramway de Québec par rapport à l’écoquartier...	56
Figure 7 Site de l’écoquartier D’Estimauville préalablement à son développement, en 2016 .....	57
Figure 8 Site de l’écoquartier D’Estimauville en 2022 .....	57
Figure 9 Localisation du Faubourg Cousineau à l’échelle de la ville .....	78
Figure 10 Localisation du Faubourg Cousineau à l’échelle du quartier, la zone « périmètre du PAE » représentant le site de la phase 4.....	78
Figure 11 Aspect du secteur du Faubourg Cousineau le 15 septembre 2013 .....	79
Figure 12 Aspect du secteur du Faubourg Cousineau le 17 janvier 2022.....	79

## LISTE DES SIGLES ET DES ACRONYMES

BNQ	Bureau de normalisation du Québec
CCAT	Comité consultatif d'aménagement du territoire
CCU	Comité consultatif d'urbanisme
CHSLD	Centre d'hébergement et de soins de longue durée
CMA	Centre majeur d'activités
CNESST	Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail
COV	Composés organiques volatils
CPE	Centre de la petite enfance
CUCQ	Commission d'urbanisme et de conservation de Québec
GIEC	Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat
INM	Institut du Nouveau Monde
INSPQ	Institut national de santé publique du Québec
LÉEO	Lien électrique est-ouest
MAMH	Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
MELCCFP	Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs
MRC	Municipalité régionale de comté
MTMD	Ministère des Transports et de la Mobilité durable
OBNL	Organisme à but non lucratif
ONU	Organisation des Nations Unies
PAE	Plan d'aménagement d'ensemble
PPU	Programme particulier d'urbanisme

REM	Réseau express métropolitain
REQ	Regroupement des éco-quartiers
RTC	Réseau de transport de la Capitale
RTL	Réseau de transport de Longueuil
SHQ	Société d'habitation du Québec
SPAC	Services publics et Approvisionnement Canada
SRB	Service rapide par bus
USGBC	<i>U.S. Green Building Council</i>

---

## ENTRÉE EN MATIÈRE

C'est un fait : l'humanité fait face à une crise climatique dont les effets se font déjà remarquer. Il n'est pas rare d'entendre la notion de « développement durable » comme étant une réponse logique à cette problématique, tant en matière, par exemple, de production de biens et de services et d'exploitation des ressources naturelles que d'aménagement du territoire et de planification urbaine. En contrepartie, il est aussi vrai que « [l]e vice de moins en moins caché du développement durable est d'être un outil de marketing et de communication pour les entreprises comme pour les villes (et les hommes politiques). » (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2011, p. 21) Il existe pratiquement autant de définitions de ce concept que nous comptons d'acteurs : tout dépendant de qui le définit, le développement durable revêt un sens tout à fait distinct.

Dans cette optique, il importe de ne pas « continuer à limiter le développement durable à un ensemble de bonnes pratiques. Le développement durable est un objectif ainsi qu'une stratégie de développement

**« Écoquartiers, quartiers verts, quartiers durables ou éco-responsables : de plus en plus de projets immobiliers se réclament du développement durable. Qu'il s'agisse d'une stratégie de positionnement ou d'une démarche sincère d'amélioration des pratiques en développement immobilier et en urbanisme, la tendance est observable dans de nombreuses villes du Québec. »** (Vivre en Ville, 2014a, p. 5)

qui doit être réfléchi aux différentes échelles de territoire, celles du quartier et de la ville étant particulièrement importantes. » (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2011, p. 21) Or, selon le Programme des Nations unies pour les établissements humains, « la bataille pour un avenir durable se gagnera ou se perdra dans les villes. » (UN-Habitat, s. d., cité dans Vivre en Ville, 2014a, p. 5) En raison du rôle qu'elles tiennent dans les enjeux locaux et de l'influence qu'elles peuvent avoir sur les comportements individuels, les regards sont portés vers les villes afin qu'elles s'imposent comme actrices de premier plan dans ce virage décisif. Or, c'est en vue de dénouer ce nœud que l'idée d'ériger des écoquartiers

a été développée. Cette tendance est notamment née d'une volonté de faire contrepoids à un aménagement du territoire qui, durant de nombreuses décennies, ne s'est pas opéré de manière soutenable et duquel il résulte aujourd'hui de multiples conséquences. Le Québec n'y fait pas exception : à l'heure actuelle, plusieurs quartiers de la sorte sont en pleine édification à travers la province, tels que le Fortissimo à Drummondville (Ville de Drummondville, 2023) et celui de Métis-sur-Mer, établi en partenariat public-collectif (Voir Vert, 2023a). Or, étant donné qu'aucun label ou certification n'existe dans la province pour départir ce qui est un écoquartier de ce qui n'en représente pas un, chaque initiateur

de projet est libre de proposer une interprétation de cette formule qui lui est propre, puis de lui attribuer cette appellation. Dans certains cas, il peut même s'agir d'écoblanchiment (issu du terme *greenwashing*), qui a pour intention de donner l'impression que le projet tend vers un développement qui se veut durable, alors que la réalité est toute autre.

La présente étude aura pour objectif principal de porter un regard critique et objectif sur le concept d'écoquartier, qui semble représenter, à l'occasion, une désignation passe-partout, ainsi que sur son mode d'application en sol québécois. Elle sera décomposée en six grandes phases. Un segment introductif, dans lequel l'évolution globale de la notion d'écoquartier, sa place dans le contexte québécois ainsi que les diverses définitions qui y sont reliées, sera proposé en trois chapitres distincts. Il sera ensuite question, dans un quatrième chapitre, de se pencher sur deux cadres théoriques existants se rapportant aux écoquartiers, plus précisément le label français ÉcoQuartier et les lignes directrices de l'organisme québécois Vivre en Ville, pour en soulever les principaux points d'écart et similitudes. Cette partie du travail aura pour finalité l'établissement d'un cadre de référence revisité sous forme de grille de lecture. Puis, une étude de deux écoquartiers du Québec en regard de cette grille sera menée en cinquième partie, plus particulièrement l'écoquartier D'Estimauville (Québec) et le Faubourg Cousineau (Longueuil). Cet exercice sera bouclé par une analyse comparative ainsi qu'une discussion portant sur les principaux constats tirés dans les sous-sections qui précèdent. Enfin, le travail, dans une sixième partie, sera clôturé par une conclusion et la formulation de recommandations visant à approfondir la réflexion entourant le concept d'écoquartier de manière générale de même que son approche de mise en place au Québec.

---

## 1. SURVOL DE L'ÉVOLUTION GLOBALE DU CONCEPT D'ÉCOQUARTIER

Initialement apparus dans les pays du nord de l'Europe durant les années 1960 sous le nom d'« éco-villages », les écoquartiers relevaient plutôt, à l'origine, d'initiatives citoyennes; « souvent assez petits, à l'échelle d'une dizaine d'habitations, et situés en périphérie des villes », l'objectif poursuivi était d'offrir des ensembles urbains à impact environnemental moindre qui confèreraient une qualité de vie appréciable à ses habitants (Boulay, 2020, p. 9). Le concept a par la suite ruisselé dans l'ensemble de l'Europe. La décennie suivante a quant à elle été marquée par la première mention de l'idée de « développement durable », qui a subséquentement fait l'objet d'une définition claire en 1987 dans le rapport Brundtland, issu de la première Commission mondiale sur l'environnement et le développement de l'Organisation des Nations Unies (ONU) (Jégou, 2007, cité dans Boulay, 2020, p. 9). Cinq années plus tard, à l'occasion de la Conférence de Rio, le concept d'Agenda 21 local, qui prescrit aux villes et municipalités la tâche d'élaborer des « stratégies locales de développement durable », est introduit (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2011, p. 23); « [c]ette démarche vise à appuyer les municipalités dans la transition vers des pratiques répondant à la fois aux enjeux sociaux, environnementaux et économiques. » (Savard, 2012, p. 5) Il est estimé que, préalablement à cette étape charnière, peu d'intérêt était démontré de la part des autorités à l'égard du « problème urbain » puisqu'il leur paraissait trop complexe et que, selon elles, aucun moyen n'allait permettre de le résoudre, que ce soit partiellement ou définitivement (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2011, p. 22). Ainsi, dans ce rapport, les problématiques reliées à la consommation énergétique, aux transports motorisés et à l'étalement urbain étaient soulevées, et « freiner les rythmes d'urbanisation et la concentration dans les grandes métropoles fut une des premières approches de la question urbaine [proposées] dans l'optique d'un développement durable. » (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2011, p. 22)

Parallèlement à cette importante avancée vers l'intégration de la notion de développement durable dans les questions urbaines, c'est au cours des années 1990 que les premières esquisses d'écoquartiers ont été accueillies; certains auteurs avancent que le quartier Vauban (Fribourg, Allemagne), érigé en 1994, fut le premier (Boulay, 2020), alors que d'autres indiquent plutôt qu'il s'agirait du quartier Hammarby Sjöstad (Stockholm, Suède) cette même année (Bruno, s. d.). Enfin, la première conférence sur les villes durables, tenue en 1994 à Aalborg (Danemark), a donné lieu à la Campagne européenne des villes durables. Un accord convenu entre les 80 villes participantes, qui s'« engageaient à promouvoir le développement durable et marquaient leur engagement en ratifiant une charte européenne des villes durables, appelée charte d'Aalborg », soulevait le rôle crucial de la planification dans ce virage historique. (Charlot-Valdieu

et Outrequin, 2011, p. 23) Il va donc sans dire que le concept d'écoquartier a évolué parallèlement à celui du développement durable, qui s'est peu à peu intégré dans le vocabulaire usuel et dans les pratiques d'aménagement.

En Europe, l'expression « écoquartier » n'aura été employée pour la première fois qu'au début des années 2000 (Boulay, 2020); il est cependant estimé que, au Québec, l'entrée en matière de cette idée se serait produite dans la décennie précédente.

---

## 2. ÉCOQUARTIERS EN CONTEXTE QUÉBÉCOIS

Suivant la montée de l'intérêt collectif démontré envers le développement durable à l'échelle planétaire, le terme « écoquartier » a atterri au Québec au courant des années 1990, c'est-à-dire à l'époque où l'on commençait à reconnaître l'importance du cadre de vie en matière de santé publique et que celui-ci était de plus en plus introduit dans les politiques publiques. Le premier écoquartier québécois, qui découlait en grande partie de cette nouvelle conception, a été édifié à Montréal en 1995, alors que la Ville eut élaboré un programme d'écoquartier par l'entremise de sa politique *Vivre Montréal en santé* (Vivre en Ville, 2014b, cité dans Mercier et al., 2016). Cette démarche s'est toutefois matérialisée par le biais d'interventions ciblées, déployées dans un quartier existant par des organismes locaux, qui visaient à améliorer la performance environnementale de ce dernier; il s'écartait donc de la représentation que nous nous faisons d'un écoquartier aujourd'hui. Cette démarche s'est essentiellement inscrite dans une perspective sociologique « puisqu'elle repos[ait] sur la mobilisation, la participation et l'action directe des citoyens afin de favoriser le civisme environnemental » (Germain et al., 2004, cité dans Mercier et al., 2016). Puis, en 2004, le gouvernement du Québec a emprunté cette formule en la reprenant dans son *Plan de développement durable*. Vers la fin de la décennie 2000, le sens revêtu par cette expression a pris une tout autre tangente : désormais, un écoquartier représenterait plutôt un quartier présentant « des standards environnementaux plus élevés » et, dans la ville de Québec, cette désignation a été employée à des fins de « promotion immobilière. » (Mercier et al., 2016) La ville a par la suite accueilli en 2009 son premier écoquartier, la Cité Verte, dans l'arrondissement de La Cité-Limoilou. La signification de ce terme a ultérieurement été éclatée et adaptée à toutes les sauces : le faubourg Saint-Jean-Baptiste, dans cette même ville, aurait pu réclamer cette appellation uniquement en raison de son caractère patrimonial (Mercier et al., 2016). À ce jour, le Québec compte plusieurs écoquartiers retrouvés dans l'ensemble du territoire; Montréal en comporte un total de 18, répartis dans 15 arrondissements et mobilisés au sein d'une association, le Regroupement des éco-quartiers (REQ), alors que la ville de Québec en liste trois

(Ville de Montréal, 2021; Mercier et al., 2016; Ville de Québec, 2023a). Quelques autres écoquartiers, déjà établis, sont dispersés à travers la province alors que certains sont en cours de planification.

Contrairement à la France, où l'obtention d'une certification est exigée pour revendiquer le titre d'« écoquartier », cette appellation n'est ni homologuée ni standardisée au Québec. Quelques guides ou lignes directrices existent (par exemple, le document *Principes et balises pour guider les décideurs et les promoteurs* de l'organisme Vivre en Ville [Vivre en Ville, 2014] et le *Guide de conception pour un développement urbain durable* de la Ville de Carignan [L'Atelier Urbain, 2021]), mais les initiateurs de tels projets ne sont pas contraints de s'y conformer. Ils peuvent tout de même choisir de retenir les services d'une firme spécialisée pour les accompagner dans leur démarche, comme l'a d'ailleurs fait la municipalité régionale de comté (MRC) Les Basques avec Vivre en Ville (D'Astous, 2022).

Selon certains auteurs, au Québec, « l'écoquartier échappe encore largement à la norme urbanistique, ce qui laisse les coudées franches aux acteurs publics ou privés d'en revendiquer le titre » et, « [e]n attendant qu'il ne s'érige pleinement en norme urbanistique, l'écoquartier demeure en effet un champ à explorer [...] ». » (Mercier et al., 2016) Une auteure avance pour sa part que « [c]ette pratique non réglementée ajoute à la difficulté d'une compréhension commune reconnue, et surtout, crédible. » (Savard, 2012, p. 8) En raison du caractère imprécis de ce concept, il importe d'examiner avec attention les diverses définitions qui lui sont données pour démontrer l'éventail d'interprétations qui en est fait.

---

### 3. ÉCOQUARTIERS : LE « QUOI » ET LE « POURQUOI »

#### *Des définitions qui s'entrechoquent*

La définition de ce que représente un écoquartier est loin de faire l'objet d'un consensus; tout comme celle du développement durable, elle diffère d'un intervenant à l'autre, en fonction des intérêts et de la vision défendus par chacun. La notion d'écoquartier évolue selon les théories prédominantes, le contexte et les enjeux du moment, qui sont eux-mêmes mouvants, de même que le lieu d'implantation (Doussard, 2017). Par ailleurs, d'un point de vue strictement étymologique :

« Au départ, le mot éco-quartier, association du préfixe “éco” (raccourci du mot “écologie”) et du substantif “quartier”, désignait un quartier écologique. Aujourd’hui on parle plutôt d'écoquartier. Ce néologisme est maintenant reconnu[,] mais le préfixe “éco” fait référence au mot du grec ancien “oïkos”, “la maison”. On définit alors les écoquartiers comme une “partie de ville ou ensemble de bâtiments qui intègre les exigences du développement durable, en ce qui concerne notamment l'énergie, l'environnement, la vie sociale” ». (Larousse, 2020, cité dans Boulay, 2020, p. 10)

Il est cependant usuel que certaines caractéristiques soient communément retrouvées d'un écoquartier à l'autre :

« [...] on conçoit sans peine qu'un tel quartier soit de moindre impact sur le milieu naturel et les écosystèmes en raison d'une série de mesures permettant la protection de la biodiversité, l'optimisation du bilan énergétique, l'amélioration du bilan carbone (voire la décarbonisation), la diminution des risques naturels et technologiques, la protection des aquifères et des puits d'alimentation en eau potable, la diminution et le recyclage accru des résidus, l'amélioration de la gestion des eaux pluviales et du traitement des eaux usées. » (Mercier et al., 2016)

Il est admis que « la liste, loin d'être exhaustive, est plutôt évolutive. » (Brindamour, 2021) Enfin, bien qu'ils puissent englober plusieurs usages et fonctions, les écoquartiers correspondent généralement à des « zones mixtes majoritairement résidentielles ». (Savard, 2012, p. 6)

Certains auteurs spécifient que pour être qualifié d'écoquartier, un quartier ne doit pas nécessairement être une construction nouvelle. En effet, « plusieurs quartiers existants, plus particulièrement les quartiers centraux et les cœurs villageois, présentent de multiples qualités permettant de répondre aux enjeux des collectivités viables et de créer des milieux de vie complets, de qualité et formant un tout cohérent »; c'est pourquoi une attention particulière doit être portée vers la « consolidation, [la] densification ou [la] requalification d'un quartier existant. » (Vivre en Ville, 2014a, p. 7) D'autres auteurs insistent sur l'importance du processus qui doit entourer la constitution d'un écoquartier, de même que sur la place que doit occuper l'humain dans cette démarche : « La majorité de ces nouveaux projets urbanistiques insiste sur la nécessité de donner aux citoyens les outils leur permettant de participer, d'alimenter et d'enrichir leur environnement quotidien, afin qu'ils puissent, tous ensemble, construire un environnement durable. » (Laugaa et Le Campion, 2015, p. 2-3)

Quelques définitions du concept d'écoquartier sont compilées dans le [tableau 1](#), dans lequel sont également énumérées les particularités propres à chacune d'entre elles. Cet exercice permettra entre autres de relever les principales différences entre les définitions et, à l'inverse, leurs similarités.

**Tableau 1 Similitudes et points d'écarts entre diverses définitions du concept d'écoquartier**

Type d'acteur ou de source d'information	Nom	Définition	Particularités distinctives
<b>Dictionnaire</b>	Le Robert	« Quartier d'une ville conçu et organisé de manière à minimiser l'impact sur l'environnement, dans une perspective de développement durable. » (Le Robert, s. d.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Met l'emphase sur le résultat, soit le quartier;</li> <li>• Notion de processus écartée;</li> <li>• Définition plutôt générique dans laquelle l'emploi de la notion de « développement durable » implique nécessairement le renvoi vers la définition de cette expression, qui n'est pas explicitée;</li> <li>• Plutôt constituée de notions vagues (« minimiser », « dans une perspective de », « développement durable »).</li> </ul>
<b>Instance gouvernementale (Québec)</b>	Grand dictionnaire terminologique	« Quartier dont la construction, l'organisation et le mode de vie des habitants visent à réduire les atteintes à l'environnement. » (Office québécois de la langue française, 2012)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définition plutôt générique;</li> <li>• Seule la dimension de l'environnement est soulevée;</li> <li>• Met l'emphase sur le résultat, soit le quartier;</li> <li>• Notion de processus écartée.</li> </ul>

Type d'acteur ou de source d'information	Nom	Définition	Particularités distinctives
<b>Instance gouvernementale (France)</b>	Ministère de la Transition écologique	« Un ÉcoQuartier est tout d'abord un projet qui concrétise une ambition partagée répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources, les contraintes du territoire, ainsi que l'intégration des limites physiques de la Terre. Mobilisant une gouvernance élargie et les citoyens, le projet intègre les contraintes financières, de gestion et d'usage, ainsi que l'évaluation dès sa conception. » (Ministère de la Transition écologique, 2022a)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définition issue du <i>Guide de l'aménagement durable</i> servant à orienter la Démarche ÉcoQuartier;</li> <li>• Sous-entend les trois principales dimensions du développement durable;</li> <li>• Notion de processus intrinsèquement impliquée.</li> </ul>
<b>Promoteur immobilier (France)</b>	Groupe Duret Immobilier	« Les écoquartiers visent à créer un urbanisme humain et durable. Ils ont été pensés pour gérer la ville durablement et réconcilier les habitants avec les centres ville. L'objectif global d'un quartier durable est, au-delà des performances écologiques, de pouvoir offrir à tous, une belle qualité de vie au cœur des villes. Des projets qui se doivent d'être accessibles à tous pour favoriser la mixité sociale. » (Groupe Duret, s. d.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plutôt constituée de notions vagues (« urbanisme humain et durable », « réconcilier les habitants », etc.);</li> <li>• Aborde tant l'échelle de la ville que celle du quartier;</li> <li>• Met l'emphase sur le résultat, soit le quartier;</li> <li>• Notion de processus écartée.</li> </ul>
		« Un écoquartier, c'est un quartier conçu et organisé de manière à minimiser l'impact sur l'environnement, dans une perspective de développement durable. » (Groupe Duret, s. d.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définition identique à celle du dictionnaire Le Robert (s. d.).</li> </ul>
<b>Entreprise privée spécialisée dans</b>	XpertSource	« Un écoquartier est un quartier développé, en zone urbaine, pour répondre aux besoins de ses résidents, et selon les	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Met l'emphase sur le résultat, soit le quartier;</li> </ul>

Type d'acteur ou de source d'information	Nom	Définition	Particularités distinctives
<b>l'immobilier (Québec)</b>		<p>principes du développement durable. Il répond donc à ces trois objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter son impact environnemental;</li> <li>• Favoriser le lien social;</li> <li>• Se développer économiquement. » (XpertSource, 2022)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définition reprenant essentiellement les trois principales dimensions du développement durable;</li> <li>• Notion de processus écartée.</li> </ul>
<b>Constructeur automobile (France)</b>	Renault Group	<p>« Parfois appelé quartier durable, un éco-quartier est une zone urbaine conçue, aménagée et gérée selon les principes du développement durable. Un écoquartier poursuit donc 3 objectifs : limiter son impact environnemental et favoriser le lien social tout en se développant économiquement. Pour les atteindre, les écoquartiers s'appuient principalement sur des aménagements visant à réduire les besoins en énergie et économiser les ressources. Ils se concentrent également sur la mixité sociale et fonctionnelle (logement, services, loisirs, etc.) de leur environnement. À la clé pour leurs habitants : une meilleure qualité de vie dans un cadre plus respectueux de l'environnement. » (Renault Group, 2020)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définition reprenant essentiellement les trois principales dimensions du développement durable;</li> <li>• Notion de processus écartée;</li> <li>• Acteur dont les activités n'ont pas de lien direct avec les secteurs de l'immobilier ou de l'urbanisme;</li> <li>• L'article dans lequel figure cette définition comporte une rubrique visant à faire la promotion de modèles de véhicules électriques vendus par Renault Group.</li> </ul>
<b>Firme de consultation en architecture (États-Unis)</b>	evolveEA	<p>« <i>An ecodistrict is a community that is embedded in a holistic model of sustainable planning at the neighborhood scale that empowers people to take ownership over their individual and collective futures.</i> » (evolveEA, 2022)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Décrit le résultat comme étant une communauté et non exclusivement un quartier;</li> <li>• Notion de processus écartée;</li> </ul>

Type d'acteur ou de source d'information	Nom	Définition	Particularités distinctives
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Emphase mise sur la dimension sociale.</li> </ul>
<b>Organisation non gouvernementale activiste (Québec)</b>	Vivre en Ville	« Un écoquartier a vocation à être un modèle d'urbanisation qui assure la qualité de vie de ses résidents et permette de réduire considérablement l'utilisation des ressources naturelles, énergétiques et financières, durant sa construction et via le mode de vie de ses habitants. Réalisation d'une collectivité viable à l'échelle du quartier, il tient compte de considérations liées à la mobilité, à la densité et à la forme urbaine; il assure une meilleure mixité sociale et des activités; il favorise la participation citoyenne. » (Vivre en Ville, 2013)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Notion de processus évoquée;</li> <li>• Aborde les trois principales dimensions du développement durable;</li> <li>• Définition relativement spécifique, c'est-à-dire qu'elle énumère des catégories de mesures à déployer (utilisation des ressources, mobilité, densité, etc.).</li> </ul>
<b>Association citoyenne (Suisse)</b>	Association écoquartier	« L'écoquartier n'est pas une fin en soi, mais un moyen [...] Un écoquartier ou quartier durable, c'est avant tout un quartier, soit un morceau de ville. Ce n'est pas un îlot refermé sur lui-même, mais au contraire un quartier intégré dans le tissu urbain environnant et ouvert sur la ville. Le développement d'un écoquartier s'inscrit dans une maîtrise coordonnée de l'urbanisation et de la mobilité. C'est un quartier dense et fonctionnellement mixte, avec une desserte en transports publics et un réseau de mobilité douce performants, afin de favoriser une mobilité durable et de limiter ainsi le trafic individuel motorisé. Un écoquartier vise aussi à réduire la consommation de ressources non renouvelables et à minimiser son empreinte écologique. Il répond ainsi à des	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Met l'emphase dès le départ sur la notion de processus;</li> <li>• Définition beaucoup plus étoffée et spécifique, c'est-à-dire qu'elle énumère des mesures concrètes à déployer (aménagement, connexion avec les quartiers environnants, accessibilité au logement, etc.).</li> </ul>

Type d'acteur ou de source d'information	Nom	Définition	Particularités distinctives
		<p>exigences environnementales élevées, que ce soit en terme d'énergie, de matériaux, de gestion des eaux ou de biodiversité notamment.</p> <p>C'est encore un quartier qui favorise la mixité intergénérationnelle et sociale, notamment au travers de conditions cadres permettant l'accessibilité au logement pour tous. Les espaces publics et espaces verts doivent également être suffisants et de qualité, en tant qu'espaces de détente et de rencontre qui contribuent au lien social et à la convivialité du quartier, et offrent une haute qualité de vie à ses habitants et travailleurs.</p> <p>Enfin, étant avant tout construit pour ses habitants et ses usagers, un écoquartier ne peut se développer sans un processus participatif. Les futurs habitants et usagers, de même que ceux des quartiers environnants, doivent être intégrés le plus en amont possible, afin de prendre en compte leurs besoins, mais également de bénéficier de leur expertise citoyenne. » (Association écoquartier, 2016)</p>	

La principale différence entre les définitions proposées par les acteurs publics ou associatifs versus les instances privées et les ouvrages généraux (dictionnaires) réside, globalement, au niveau de la notion de « processus », qui est généralement écartée auprès de ce second groupe; parallèlement, le produit résultant de cette démarche, soit le quartier en lui-même, se trouve explicitement au cœur de leurs définitions. Les propositions formulées sont, dans la plupart des cas, plus englobantes, et reposent plutôt sur des idées abstraites. À l'inverse, les termes employés par les instances publiques ou associatives sont plus précis, bien qu'ils le soient à différents niveaux. À titre d'exemple, la définition proposée par l'association citoyenne Association écoquartier énumère des moyens et non uniquement de grandes généralités, alors que les acteurs privés ou les définitions issues de dictionnaires reprennent davantage des expressions générales telles que « développement durable », « urbanisme humain et durable », « dans une perspective de », etc.

Tout bien considéré, « l'absence d'un cadre théorique et normatif consensuel démontre un autre aspect important des écoquartiers : son caractère expérimental. » (Bonard et Matthey, 2010, cité dans Descôteaux et al., 2016, p. 27) Cette absence de compréhension commune du concept d'écoquartier, probablement occasionnée par la multiplicité et la diversité d'acteurs qui cherchent à se l'approprier, explique certainement pourquoi ce dernier, tout en représentant un terme relativement ancré dans le vocabulaire collectif, est si difficile à cerner.

### ***Pourquoi un écoquartier?***

L'organisme Vivre en Ville résume sobrement, mais efficacement, la principale raison d'être des écoquartiers :

« Depuis plusieurs décennies, les pratiques en matière de développement et d'aménagement des villes ne sont pas soutenables et c'est pour changer les façons de faire et pour éviter l'impasse que sont nés les écoquartiers. Ils sont les pionniers d'un nouveau paradigme et sont ultimement voués à se fondre dans des collectivités entièrement viables. Ils doivent donc répondre à de multiples enjeux et ne peuvent faire l'objet d'une improvisation. » (Vivre en Ville, 2014a, p. 5)

Le paysage urbain que nous connaissons aujourd'hui, et que Vivre en Ville (2014a) mentionne brièvement, s'est dessiné à la suite d'un effet de cascade qui s'est opéré sur une longue période, plus précisément aux 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> siècles (Grim et al., 2008 & De Jong et al., 2015, cités dans Doussard, 2017, p. 17) : l'accroissement de l'utilisation de l'automobile individuelle, qui a lui-même occasionné un étalement des zones urbanisées vers la périphérie des centres urbains, qui a quant à lui « considérablement élargi la taille des territoires développés, avec la conséquence d'accroître l'empiétement sur les terres agricoles et

les milieux naturels d'intérêt », a favorisé la montée d'une urbanisation peu contrôlée et non viable (Savard, 2012, p. 5). C'est notamment en réponse aux répercussions héritées de ces pratiques urbanistiques associées aux modes de croissance passés que certaines municipalités se sont dotées de moyens pour introduire de nouvelles approches (Savard, 2012); « [l]e quartier [étant] le lieu privilégié de l'expérimentation des stratégies d'aménagement durable », l'implantation d'écoquartiers sur leur territoire s'avérait être une réponse appropriée pour neutraliser, du moins partiellement, ces effets observés (Doussard, 2017, p. 59).

D'autres exploitent également ce concept strictement à des fins promotionnelles, alors que certains auteurs avancent que les écoquartiers représentent de véritables « actes politiques pour les villes ou encore [des] arguments publicitaires pour les promoteurs », « dans une ère où le volet environnemental est incontournable pour [ces derniers] ». (Emelianoff, 1999, cité dans Boulay, 2020, p. 14; Attout, 2017) Qu'ils soient soumis à un processus d'homologation ou non, il est admis que certains acteurs qualifient hypothétiquement leur projet de la sorte, ou souhaitent obtenir la certification menant à cette appellation, pour favoriser leur acceptabilité et, parallèlement, faciliter la vente de leur produit, sans que cette démarche sous-tende des motifs de développement durable (Attout, 2017).

À présent que le caractère équivoque associé aux écoquartiers a été démontré à travers l'analyse de multiples définitions, deux cadres théoriques portant sur la question et recensant les caractéristiques que devrait présenter tout écoquartier seront exposés, puis étudiés. À la suite de cette étape, un cadre de référence refondu, qui constituera un amalgame de ces deux documents, sera proposé et servira ultérieurement à entreprendre une étude de cas issus du Québec.

---

## **4. CADRES THÉORIQUES : DE LA CONTRAINTE À LA FLEXIBILITÉ**

À ce jour, plusieurs guides accompagnant les démarches de constitution d'un écoquartier, voire certaines certifications permettant d'attester de leur validité, existent. Le degré de contrainte est cependant contrasté : en France, tout projet souhaitant obtenir la distinction d'écoquartier doit obtenir un sceau d'authenticité, ou label, dénommé « Démarche ÉcoQuartier », alors qu'au Québec, aucune certification officielle de conformité n'a été établie.

Les sous-sections qui suivent auront pour objet l'examen du label (ou certification) français ainsi que des lignes directrices établies par Vivre en Ville en vue d'en ressortir les principales caractéristiques. Ces cadres de référence ont été sélectionnés puisqu'ils servent de modèle prédominant sur leur territoire

respectif. Il est à noter que le diagnostic se basera uniquement sur ce qui est spécifiquement énoncé et contenu dans ces référentiels et non sur les grands principes qui peuvent en impliquer d'autres indirectement. Enfin, à la suite de l'énumération des grandes lignes retrouvées dans ces référentiels, de nouveaux principes directeurs seront proposés sous la forme d'un cadre de référence revisité. Ce dernier servira à procéder ultérieurement à l'étude d'écoquartiers québécois.

#### 4.1. Label ÉcoQuartier

Initialement établi en France en décembre 2012, le label ÉcoQuartier est le produit d'une succession de plans et de programmes qui prennent naissance dans le cadre législatif étatique. Il constitue une certification ayant pour objectif « d'inciter à la réalisation d'aménagements qui répondent aux besoins des territoires et d'appréhender une démarche progressive vers la ville durable. » (Ministère de la Transition écologique, 2023a) Mis en place et porté par le ministère de la Transition écologique, il résulte et représente même l'une des principales constituantes de la Démarche ÉcoQuartier, qui vise à « accompagner[r] les acteurs de tous les territoires pour concevoir, construire et gérer des villes et territoires qui répondent aux principes du développement durable de l'Agenda 2030. » (Ministère de la Transition écologique, 2023b; Ministère de la Transition écologique, 2023c) Cette démarche découle elle-même du plan *Ville durable* de 2008, qui a pour principale visée d'entraîner le pays vers un nouveau paradigme d'aménagement et de gestion du territoire, le tout dans une optique de développement durable (Ministère de la Transition écologique, 2023d).

L'utilité attribuée au label peut être dépeinte de la façon suivante :

« [l]e label n'est pas une norme et ne propose pas de modèle unique. Au contraire, s'il garantit la qualité des projets sur un socle d'exigences fondamentales[, il] a été conçu comme un outil permettant la contextualisation et l'adaptation de la démarche à tout type de territoire, quelle que soit sa taille, son contexte, son histoire, sa culture et à tous les stades d'avancement du projet. » (Cerema, 2023)

Bien qu'il soit flexible et ait été mis au point de manière à s'adapter à tous les territoires et contextes locaux, le label représente un passage obligé pour tout projet qui souhaite obtenir la dénomination d'ÉcoQuartier, qui est ainsi, en quelque sorte, protégée et exclusive. D'un autre côté, il représente également « une garantie de qualité pour les personnes qui vont l'habiter », selon Alain Jund, président de la commission nationale ÉcoQuartiers française (Boutros, 2019). Le label s'applique à toutes les régions françaises, à savoir la France hexagonale autant que les territoires d'outre-mer (Guadeloupe, Martinique, Guyane, Réunion, Mayotte, Nouvelle-Calédonie, etc.). (Ministère de la Transition écologique, 2023e)

Originellement apparue en 2009 sous la forme d'appel de projets, la Démarche ÉcoQuartier avait pour objectif de faire ressortir les quartiers aménagés de manière durable sur le territoire en fonction de sept points clés : « eau, déchets, biodiversité, mobilité, sobriété énergétique et énergies renouvelables, densité et formes urbaines, éco-construction. » (Ministère de la Transition écologique, 2023d) Le recueil de ces pratiques exemplaires a donné lieu à la création d'un référentiel, ou guide de mise en œuvre, associé à la démarche. Ce guide et, corollairement, le label en soi, ont fait l'objet de plusieurs actualisations au fil du temps, en fonction des nouvelles pratiques urbanistiques ou de la publication de données scientifiques. Par exemple, en 2022, les données issues des rapports du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) des Nations unies, le cadre législatif français modifié portant sur l'aménagement du territoire ainsi que les changements en matière de priorités politiques ont été pris en compte dans les nouvelles dispositions du guide. (Ministère de la Transition écologique, 2022b) Le label a d'ailleurs connu une mise à jour en décembre 2022, qui s'est entre autres traduite par l'ajout de nouveaux « indicateurs nationaux répondant aux défis de la ville durable : sobriété, inclusion, création de valeurs, résilience » (Ministère de la Transition écologique, 2023c), ainsi que par l'intégration de « l'objectif de "zéro artificialisation nette des sols" » et des « objectifs pérennisés de mixité sociale de la loi de "Solidarités et Renouvellement Urbain" ». (Ministère de la Transition écologique, 2023f) Il a également été adapté de manière à être utilisable par tout porteur de projet, qu'il soit engagé dans une démarche de labellisation ou non (Ministère de la Transition écologique, 2022b). Il s'agit donc d'un processus qui se veut évolutif et itératif.

**« C'est localement qu'il faut assumer la mise en œuvre des accords internationaux sur le climat » — Alain Jund, président de la commission nationale ÉcoQuartiers française. (Boutros, 2019)**

Les projets pouvant potentiellement porter le titre d'ÉcoQuartier peuvent être de natures différentes, c'est-à-dire qu'ils peuvent tant représenter de nouveaux aménagements que des projets de renouvellement urbain, et ce, pour tous les types de territoires : « métropoles, villes moyennes, territoires ruraux, en France métropolitaine ou en Outre-Mer », tant que l'opération est conduite à l'échelle du quartier et non strictement du bâtiment. (Ministère de la Transition écologique, 2023g) En somme, bien qu'il soit possible de s'engager dans la démarche à tout moment, il est considéré préférable d'entamer le processus en amont, soit dès la phase de conception, puisqu'il sera plus aisé d'intégrer l'ensemble des engagements dans le projet s'ils ont été considérés de prime abord. (Ministère de la Transition écologique, 2023g) Les étapes du processus de labellisation sont énumérées et décrites dans le [tableau 2](#).

**Tableau 2 Étapes du processus de labellisation** (Ministère de la Transition écologique, 2023g)

<b>Étape du processus de labellisation</b>	<b>Description</b>
<b>Pré-candidature</b>	« Le porteur de projet manifeste son intention de se porter candidat auprès du correspondant ville durable du département. Ce n'est qu'une intention, à ce stade le porteur de projet peut renoncer ensuite à candidater. »
<b>Candidature</b>	« Le porteur de projet complète le dossier de candidature sur la plateforme ÉcoQuartier et le valide. »
<b>Expertise</b>	<p>« Une fois la candidature confirmée [...], le dossier est expertisé par deux professionnels missionnés par la [direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature].</p> <p>Une visite de terrain est organisée par le correspondant ville durable en présence des représentants de la collectivité et des acteurs du projet. Lors de la visite, la présence d'habitants associés au projet est un atout pour présenter la démarche de participation autour du projet. »</p>
<b>Commission régionale</b>	« La [direction départementale des territoires] ou la [direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement] en Outre-mer présentent le contexte territorial de l'opération. Les experts sont invités à présenter le projet, les points forts et les points de vigilance devant les membres de la commission ÉcoQuartier. Le porteur de projet participe à la commission. Il peut ainsi apporter des compléments d'information et répondre aux questions des membres de la commission. Le porteur de projet se retire pour la phase de délibération. La commission ÉcoQuartier délibère sur l'attribution du label et complète les recommandations formulées par les experts. »
<b>Commission nationale</b>	« Les membres de la commission nationale délibèrent particulièrement sur les candidatures pour lesquelles la commission régionale a sollicité son avis. Elle a pour mission de valider les résultats dans leur ensemble et peut être amené[e] à compléter les recommandations proposées. »
<b>Remise des labels</b>	<p>« Les résultats sont communiqués au lauréat à l'issue de la commission nationale en vue de participer à la cérémonie de remise des labels.</p> <p>Après la commission nationale ou après la remise des labels, le correspondant ville durable propose au porteur de projet une présentation des résultats et des recommandations formulées à l'issue du processus de labellisation. »</p>

Il va donc sans dire que l'opération est rigoureuse et graduelle en plus d'être ponctuée de multiples étapes et évaluations par diverses parties. Enfin, quatre « étapes » (ou niveaux de labellisation) sont proposées et représentent les différentes phases du projet :

- L'ÉcoQuartier en projet (étape 1);
- L'ÉcoQuartier en chantier (étape 2);
- L'ÉcoQuartier livré (étape 3);
- L'ÉcoQuartier confirmé (étape 4), c'est-à-dire trois ans suivant la fin de la construction (Ministère de la Transition écologique, 2023h; Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, 2020, cité dans Boulay, 2020, p. 17).

Chacune de ces étapes fait l'objet d'une certification distincte, l'étape 1 étant la porte d'entrée et l'étape 4 représentant le niveau supérieur. Enfin, ce sont 526 projets qui ont été labellisés entre 2013 et 2022, c'est-à-dire depuis la constitution du label, bien qu'ils le soient à des niveaux (ou étapes) différents (Ministère de la Transition écologique, 2023i). Leur localisation est illustrée sur la [figure 1](#).

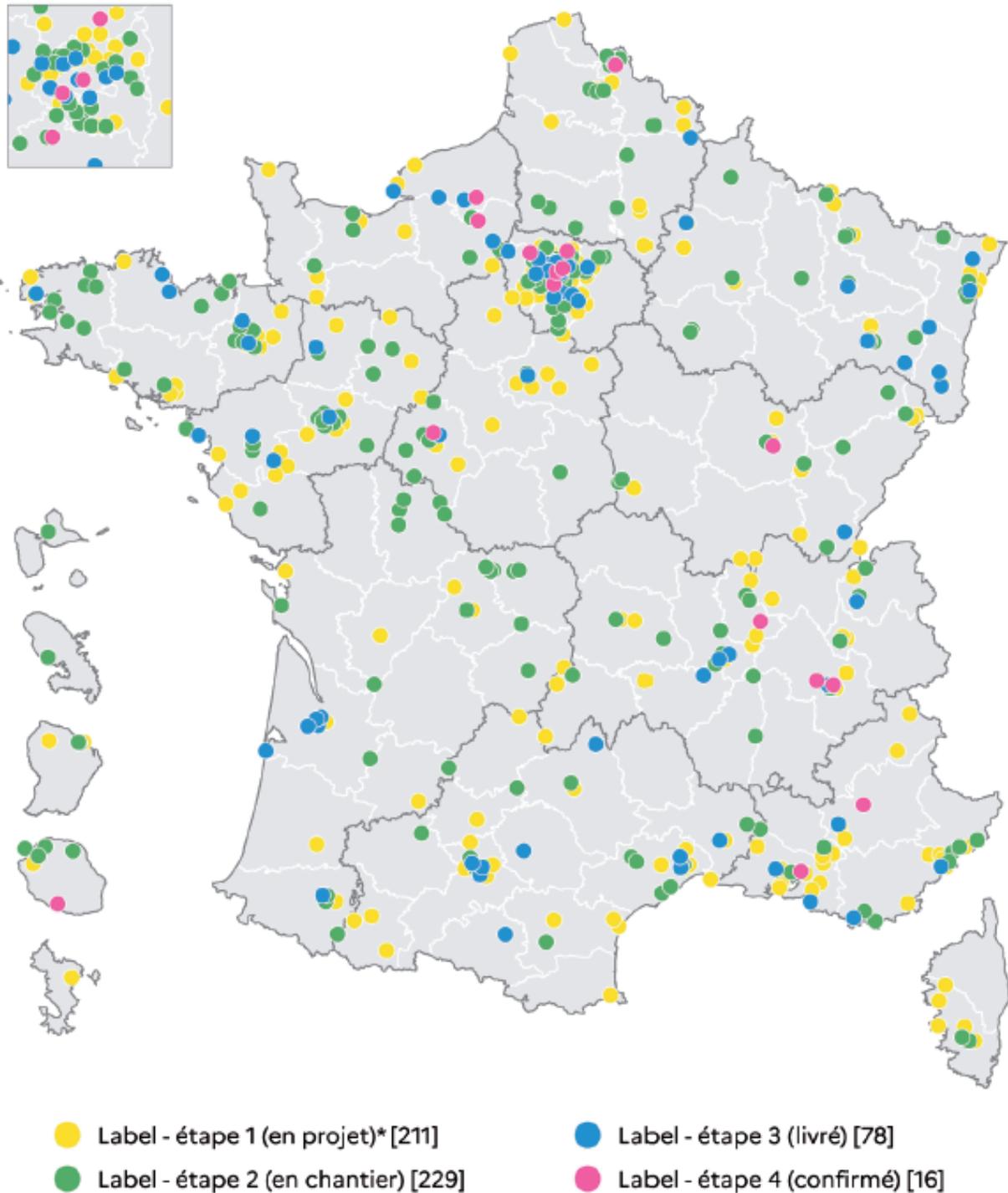


Figure 1 Projets labellisés « ÉcoQuartier » entre 2013 et 2022 (DGALN/DHUP/AD4, s.d., cité dans Ministère de la Transition écologique, 2023i, p. 2)

En définitive, les grands principes sur lesquels repose l'obtention (ou non) du label, et qui constituent en quelque sorte les engagements auxquels doivent se soumettre les teneurs de projets, sont divisés en

quatre dimensions, qui elles-mêmes sont décomposées en 20 engagements. Chacun de ces engagements dispose d'éléments constitutifs, appelés « notions », qui sont reliés à des recommandations ainsi que de grandes questions à formuler afin de vérifier l'adéquation entre les mesures déployées par les initiateurs et la notion associée. L'intégralité du guide et de ses composantes, sur laquelle s'appuie l'analyse sommaire du label, est présentée à l'[annexe 1](#), alors que la [figure 2](#) illustre les dimensions ainsi que les engagements qui leur sont attribués.

CONCEVOIR UN PROJET PRENANT EN COMPTE LES BESOINS DE TOUS ET LES PARTICULARITÉS DU TERRITOIRE



METTRE EN ŒUVRE UNE GOUVERNANCE ET UN PILOTAGE ADAPTÉ



ASSOCIER LES HABITANTS ET USAGERS

DÉVELOPPER L'APPROCHE EN COÛT GLOBAL



ÉVALUER, MESURER L'IMPACT ET AMÉLIORER EN CONTINU



6



(RE)FAIRE LE QUARTIER AVEC L'EXISTANT



FAVORISER LE VIVRE ENSEMBLE, LA SOLIDARITÉ, L'INCLUSION



ASSURER UN CADRE DE VIE FAVORABLE AU BIEN-ÊTRE ET À LA SANTÉ



CONCEVOIR UN PROJET ALLIANT QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ARCHITECTURALE

VALORISER LE PATRIMOINE, L'HISTOIRE ET L'IDENTITÉ DU SITE ET DE SES HABITANTS



CONTRIBUER À UNE TRANSITION ÉCONOMIQUE, RÉGÉNÉRATIVE, SOCIALE ET SOLIDAIRE



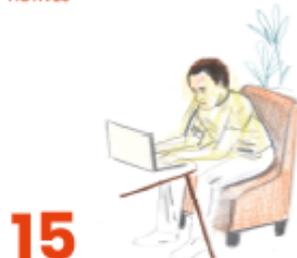
FAVORISER LA PROXIMITÉ ET LA DIVERSITÉ DES FONCTIONS



OPTIMISER L'UTILISATION DES RESSOURCES ET DÉVELOPPER LES FILIÈRES LOCALES ET LES CIRCUITS COURTS



ENCOURAGER LES MOBILITÉS DURABLES ET ACTIVES



ASSURER UNE TRANSITION NUMÉRIQUE RESPONSABLE AU SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DURABLE

RENFORCER LA RÉSILIENCE FACE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES ET AUX RISQUES



CONTRIBUER À L'ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET FAVORISER LA SOBRIÉTÉ ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES



RÉDUIRE, RECYCLER, VALORISER LES DÉCHETS



PRÉSERVER, GÉRER ET RESTAURER LA RESSOURCE EN EAU



PRÉSERVER ET RESTAURER LES SOLS, LA BIODIVERSITÉ, LES MILIEUX NATURELS

DÉMARCHE ET PROCESSUS

CADRE DE VIE ET USAGES

DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

ENVIRONNEMENT ET CLIMAT

Figure 2 Grille des engagements issus du référentiel ÉcoQuartier (modifié de Kebbi, 2020; tiré de Ministère de la Transition écologique, 2022a)

### ***Observations intuitives : appréciation qualitative sommaire du cadre théorique français***

De manière générale, il s'avère que le concept d'ÉcoQuartier, tel que présenté à travers les multiples dimensions et engagements, est approfondi, et que ceux-ci sont suffisamment détaillés pour que le respect des dimensions se fasse de manière aisée. L'initiateur du projet peut, à la lecture du référentiel, obtenir un aperçu exhaustif de ce que représente l'essence même du label, c'est-à-dire un quartier élaboré et inséré en cohérence avec les constituantes du concept de développement durable. Néanmoins, malgré ce que laissent paraître les premières impressions, ce label n'est pas sans faille et démontre même certaines omissions. Bien qu'il s'agisse officiellement d'un référentiel, il arbore plutôt la forme de « lignes directrices » comportant certaines mesures concrètes à adopter, tout en formulant de multiples généralités. Ainsi, les atouts et faiblesses identifiés à travers la lecture et l'étude du label, tant en termes de contenu que de forme, ont été relevés et compilés au [tableau 3](#).

**Tableau 3 Atouts et faiblesses généraux du cadre théorique français**

	<b>Atouts</b>	<b>Faiblesses</b>
<b>Contenu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nom « Démarche ÉcoQuartier » implique intrinsèquement la notion de processus, qui est bien démontrée à travers les diverses dimensions et recommandations du référentiel;</li> <li>• L’objectif en soi n’est pas que le quartier : la mention de la notion d’amélioration continue témoigne de l’importance de la perpétuité du processus et cristallise une certaine vision qui transcendera les générations, même à la suite de la livraison du quartier;</li> <li>• Une considération est portée envers une diversité de composantes environnementales : eau, air, sol, milieux naturels, énergie, matières résiduelles, biodiversité, etc.;</li> <li>• L’intégration et l’insertion harmonieuses du projet sont requises, tant en matière d’architecture que d’essence même des lieux;</li> <li>• La connaissance du milieu est développée et approfondie à travers le diagnostic et les études d’impact préalables exigées;</li> <li>• La notion d’adaptation aux changements climatiques est explicitement inscrite, ce qui répond à des enjeux et préoccupations actuels;</li> <li>• Le référentiel tient compte de tout ce qui considéré important lorsqu’il est question des caractéristiques associées à un cadre de vie de qualité : densité, mixité des usages, mobilité durable, etc.;</li> <li>• Le projet, soit le quartier, est présenté comme étant un « lieu d’expérimentation et laboratoire d’innovation » (notion 11.2), ce qui s’écarte des pratiques urbanistiques classiques, qui laissent peu de place à l’erreur et aux essais;</li> <li>• Le référentiel aborde tant le quartier lui-même que les interactions en son sein (économie circulaire, vie de quartier, etc.).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le cycle de vie du quartier n’est pas considéré dans son ensemble : sa fin de vie (pas seulement celle des matériaux) devrait être prise en compte et adressée;</li> <li>• Les recommandations sont parfois vagues, même si elles devraient en principe servir à préciser les dimensions (par exemple : « Faire des choix sobres et mutualiser pour limiter les coûts et l’impact environnemental », « Optimiser le projet en continu pour qu’il réponde à ses ambitions », etc.). Elles ne s’accompagnent pas non plus de seuils ou d’objectifs chiffrés, ce qui peut laisser place à la déformation des recommandations énoncées;</li> <li>• La notion 7.2 « Encourager les initiatives solidaires, le lien social et la vie de quartier via des aménagements publics et qualitatifs » relève peut-être de l’utopie; en effet, la cohésion sociale est difficile à créer uniquement par le biais d’interventions urbanistiques et d’aménagements, puisque beaucoup de facteurs sont à considérer : valeurs sociétales, personnalité propre à chacun, préférences individuelles, etc.;</li> <li>• Les recommandations offrent généralement une plus-value sociale et économique, mais généralement pas au niveau environnemental; les recommandations s’ancrent souvent davantage dans la compensation, la restauration ou la protection plutôt que dans la création, à l’exception du désir de connexion des espaces verts entre eux;</li> <li>• La biodiversité est abordée, mais de manière trop générale : les spécificités (telles que les insectes pollinisateurs, par exemple) sont précisées dans les questions et non les recommandations, alors qu’il devrait y avoir des mesures concrètes permettant de créer des habitats favorables à tous les groupes de faune (oiseaux nicheurs et barboteurs, mammifères, reptiles et amphibiens, etc.);</li> <li>• De manière générale, le label propose une vision fortement anthropocentriste, c’est-à-dire que la faune et la flore sont intégrées via le concept de biodiversité, mais celles-ci ne sont pas explicitement nommées.</li> </ul>

	Atouts	Faiblesses
Forme	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le document est exhaustif; l'idée de proposer des questions à formuler afin de faciliter l'atteinte des objectifs est plus que pertinente et rend la démarche beaucoup plus concrète;</li> <li>• La démarche et le label sont régulièrement mis à jour afin de s'adapter aux enjeux et au contexte mouvants;</li> <li>• L'existence d'un site web entièrement dédié à la démarche démontre sa solidité et sa rigueur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emploi des termes « limiter », « privilégier », etc. laisse sous-entendre qu'une réelle prise d'action n'est pas exigée;</li> <li>• Le recours au terme « recommandations » plutôt que « critères » ou « exigences » sous-tend que ces éléments ne sont pas obligatoires, mais qu'ils constituent une suggestion;</li> <li>• Plusieurs recommandations se recoupent ou en précisent d'autres; le guide aurait donc pu être plus concis. Par exemple : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ « Évaluer les possibilités d'évolutivité et de réversibilité de certains aménagements/bâtiments du projet » <u>versus</u> « Privilégier l'évolutivité des logements en réponse aux évolutions des modes de vie, de la configuration familiale, etc. et la réversibilité des bâtiments ». Les deux prônent l'évolutivité et la réversibilité des bâtiments. (Ministère de la Transition écologique, 2022a, p. 5 et 16);</li> <li>Ou encore :</li> <li>▪ « Privilégier la réhabilitation la rénovation, plutôt que la construction neuve » <u>versus</u> « Privilégier la réversibilité, la rénovation ou réhabilitation des bâtiments existants, les constructions légères et la réduction des terrassements » <u>versus</u> « À l'échelle des bâtiments, réduire l'impact carbone de la construction (favoriser la rénovation et la réhabilitation, choix adapté des matériaux et modes constructifs... etc.) et de l'usage (conception bioclimatique, déchets... etc.) ». (Ministère de la Transition écologique, 2022a, p. 13, 21 et 27) Ces recommandations visent le même objectif, mais pour des raisons différentes, alors qu'elles se complètent les unes les autres;</li> </ul> </li> <li>• Le guide contient plusieurs erreurs de frappe.</li> </ul>

En définitive, il est évident qu'une telle démarche, selon la vision française, n'est pas à prendre à la légère et devrait impliquer de multiples disciplines et acteurs pour assurer sa réussite. Elle doit également s'accompagner d'une lecture juste et aiguisée du milieu d'insertion ainsi que des impacts qu'elle aura sur l'ensemble des tissus environnants. À présent que le cadre de référence de la France a été examiné, il est de mise d'explorer ce qui est proposé en sol québécois.

## 4.2. Objectif écoquartiers

L'organisme Vivre en Ville, qui se définit comme étant une « [o]rganisation d'intérêt public », a pour principale vocation de « contribue[r], partout au Québec, au développement de collectivités viables, œuvrant tant à l'échelle du bâtiment qu'à celles de la rue, du quartier et de l'agglomération » en s'intéressant principalement aux domaines de l'« urbanisme, [de la] mobilité, [du] verdissement, [du] design urbain, [des] politiques publiques [et de l']efficacité énergétique ». (Vivre en Ville, 2014a, p. 2) Il offre des services de sensibilisation, de formation et d'accompagnement en plus d'être très actif sur la scène publique en matière de débats sociétaux portant sur ces thèmes (Vivre en Ville, 2014a).

C'est dans la poursuite de sa mission que Vivre en Ville s'est lancé dans l'établissement d'une liste d'indicateurs, ou de principes, qui permettraient de baliser et d'accompagner tout processus de mise en place d'un écoquartier. Il a publié, en mai 2013, une version bêta d'un recueil appelé *Vers une charte des écoquartiers*, contenant 32 principes et « balises [permettant de] guider les décideurs et les promoteurs dans l'élaboration et la mise en œuvre de projets d'écoquartiers », en vue d'en récolter les commentaires et propositions d'amélioration de la part des parties intéressées. (Vivre en Ville, 2014a, p. 3) Le document a ainsi été bonifié par divers « décideurs, citoyens et professionnels », ce qui a donné lieu à une version définitive une année plus tard, soit en mai 2014, intitulée *Objectif écoquartiers : Principes et balises pour guider les décideurs et les promoteurs* (Vivre en Ville, 2014a, p. 3; Labo Climat Montréal, 2020). Aux yeux de Vivre en Ville, ce document représente « une grille d'analyse essentielle tant pour caractériser les milieux de vie existants que pour évaluer la qualité d'un projet, et concourir au développement de collectivités viables. » (Vivre en Ville, 2014b)

À l'inverse du label français, *Objectif écoquartiers* ne représente pas une certification; il incarne plutôt un recueil de « balises qui permettront à ceux qui le souhaitent de juger de la qualité d'une proposition, en comparaison des bonnes, et aussi des moins bonnes pratiques en la matière. » (Vivre en Ville, 2014a, p. 6) Vivre en Ville justifie cette approche par le fait qu'elle laisse place à une meilleure intégration et adaptation des projets au contexte local et aux besoins exprimés par le milieu. Il est toutefois à noter que

les principes proposés dans le guide s’inspirent de multiples certifications en application à l’international, notamment LEED (Conseil du bâtiment durable du Canada), Smart Growth Principles (Smart Growth British Columbia), EcoDistricts Framework (Portland Sustainability Institute) et même le label ÉcoQuartier, étudié précédemment. (Vivre en Ville, 2014a) Enfin, seuls les résultats à long terme, c’est-à-dire le quartier en soi et ce qui en découle, attestent de la performance du projet. En d’autres mots, les intentions, aussi louables soient-elles, n’assurent pas la réussite de l’opération :

« Le quartier a-t-il accueilli une population diversifiée? Comment ses habitants se déplacent-ils? Les enfants vont-ils à l’école à pied? Les commerces sont-ils florissants? Le quartier a-t-il répondu aux besoins locaux : par exemple, a-t-il amélioré l’accès à une bibliothèque pour les résidents du quartier voisin? Au contraire, entraîne-t-il la dévitalisation d’une artère commerciale voisine? La qualité de l’air y est-elle bonne? A-t-il permis de renforcer les trames vertes à l’échelle de la ville? Le prix du logement y est-il abordable? Les délégations étrangères viennent-elles le photographier comme un exemple inspirant? » (Vivre en Ville, 2014a, p. 57)

Enfin, puisqu’il s’agit de lignes directrices, tous les acteurs, quels qu’ils soient, peuvent se l’approprier et l’employer. Il est néanmoins principalement destiné aux promoteurs ou élus qui portent un projet d’écoquartier, ou bien à toute partie prenante ou intéressée qui souhaite se prononcer sur une démarche de la sorte ayant lieu dans son milieu. Il n’inclut donc pas une liste de critères devant obligatoirement être respectés en vue de porter l’appellation d’écoquartier sur un projet, mais établit plutôt des principes à considérer.

Le guide est divisé en 33 principes, eux-mêmes répartis par échelle d’intervention : agglomération, quartier, rue, bâtiment et principes transversaux, qui s’appliquent simultanément aux quatre échelles précédentes et qui sont destinés à se consolider et se renforcer entre eux. Chacun de ces principes comporte une série de critères permettant de les concrétiser. Douze de ces principes sont considérés comme étant fondamentaux, c’est-à-dire devant obligatoirement se retrouver dans tout écoquartier. Les autres principes sont souhaitables, mais sont jugés de moins grande importance par Vivre en Ville. Le **tableau 4** énumère les principes rattachés aux échelles; une version plus exhaustive des lignes directrices est présentée à l’**annexe 2**, qui rassemble, en plus de ces notions, les balises et les éléments de mise en œuvre du guide.

Tableau 4 Échelles d'intervention et principes énoncés dans les lignes directrices du guide Objectif écoquartiers (Vivre en Ville, 2014a, p. 13 à 56)

Échelle	Description	Principes associés <sup>1</sup>
Transversale	« Le développement d'une collectivité viable implique de nombreux champs d'action : aménagement et urbanisme, transport, agriculture et verdissement, économie et fiscalité, politiques publiques, bâtiment et efficacité énergétique, santé, éducation, etc. Seule une approche intégrée des interventions variées qui en relèvent peut permettre d'assurer leur efficacité, de maximiser leurs bénéfices et de réduire leurs effets indésirables. Vivre en Ville propose, pour guider cette approche intégrée, quatre principes transversaux qui s'avèrent incontournables pour guider la conception et la mise en œuvre de projets d'écoquartiers[.] C'est à travers ces quatre principes, dont la mise en œuvre se réalise à différentes échelles – de l'agglomération au bâtiment, en passant par le quartier et la rue – qu'on s'assurera que l'écoquartier soutienne le développement de collectivités viables. » (Vivre en Ville, 2014a, p. 13)	T.1 Optimisation des équipements et des infrastructures de façon à en réduire les coûts de construction, d'utilisation, d'entretien et de remplacement
		T.2 Équité, solidarité et démocratie dans les modes de gestion et de prise de décision, pour accroître l'expertise publique et créer des collectivités à l'image de leurs habitants
		T.3 Approche écosystémique de l'aménagement pour minimiser les impacts du milieu bâti sur l'écosystème naturel et conserver ses effets régulateurs
		T.4 Résilience et adaptabilité pour faire face aux changements démographiques et économiques et aux risques naturels et climatiques
Agglomération	« [I]nvitent les développeurs à avoir une réflexion d'ensemble sur l'insertion de l'écoquartier dans la dynamique de l'agglomération en apportant des réflexions plus précises sur les flux de déplacements, la protection des espaces naturels et agricoles, l'intégration harmonieuse du projet au sein de la ville et sa complémentarité avec l'existant. » (Labo Climat Montréal, 2020, p. 55)	<b>A.1 Consolidation et contiguïté de l'urbanisation pour renforcer les corridors d'urbanisation existants et limiter les besoins en nouvelles infrastructures</b>
		<b>A.2 Protection du territoire agricole pour conserver les espaces productifs, favoriser l'alimentation de proximité et réduire la pression sur le territoire agricole</b>
		<b>A.3 Protection des milieux naturels pour conserver les écosystèmes et faciliter l'accès à des milieux naturels à proximité des espaces bâtis</b>
		<b>A.4 Articulation de l'urbanisation et du réseau structurant de transport en commun pour favoriser la mobilité durable et assurer l'efficacité du transport en commun</b>
		A.5 Connexions et complémentarité pour éviter l'enclavement, les ségrégations spatiales et les discontinuités de l'urbanisation

Échelle	Description	Principes associés <sup>1</sup>
Quartier	« [V]isent à allier la compacité, la densité, la mixité (fonctionnelle et de types d'habitation) et la mutualisation des ressources, le tout distribué stratégiquement dans une trame perméable et connectée qui assure la proximité et l'accessibilité à l'ensemble des atouts du quartier. Le respect des plus hauts standards de gestion durable des chantiers est également mis de l'avant. » (Labo Climat Montréal, 2020, p. 55)	<b>Q.1 Compacité et densité pour assurer la viabilité des commerces et des services de proximité et limiter l'étalement urbain</b>
		<b>Q.2 Mixité des activités pour réduire les besoins de déplacements et contribuer au dynamisme économique et social du quartier</b>
		<b>Q.3 Proximité et diversité de l'offre commerciale et de services pour assurer l'accessibilité des commerces et services du quotidien</b>
		<b>Q.4 Perméabilité de la trame urbaine pour favoriser les déplacements actifs et assurer l'accessibilité des activités</b>
		Q.5 Variété, qualité et distribution stratégique des espaces publics pour créer de la convivialité et donner accès à tous à des espaces de récréation de qualité (places et parcs)
		Q.6 Diversité des types d'habitation pour assurer une mixité socio-économique et favoriser la résilience du quartier
		Q.7 Accessibilité au transport en commun pour rendre l'utilisation du transport en commun efficace et conviviale et permettre un accès facile à toute l'agglomération
		Q.8 Continuité et efficacité du réseau cyclable pour rendre les déplacements à vélo pratiques et sécuritaires et permettre un accès facile aux destinations
		Q.9 Gestion efficiente des ressources et des externalités pour réduire les frais d'exploitation, optimiser l'utilisation des ressources et réduire la production de déchets ultimes
Rue	« [I]nvitent à repenser cet espace au-delà d'une simple infrastructure statique. Il est recommandé que la rue assure la priorité des modes actifs, assure le confort et la sécurité des usagers et offre des aménagements de qualité. De plus, il est recommandé de prendre en compte le gabarit des bâtiments sur la rue pour déterminer les	<b>R.1 Priorité aux déplacements actifs : la marche pour rendre les déplacements à pied faciles et sécuritaires</b>
		<b>R.2 Priorité aux déplacements actifs : le vélo pour rendre les déplacements à vélo faciles et sécuritaires</b>
		R.3 Réduction de la largeur des rues pour créer un milieu de vie à échelle humaine et favoriser les interactions sociales

Échelle	Description	Principes associés <sup>1</sup>
	largeurs de rues. Vivre en Ville encourage également la mixité verticale, la continuité du cadre bâti et la mutualisation des espaces de stationnement. » (Labo Climat Montréal, 2020, p. 55)	<p>R.4 Apaisement de la circulation pour améliorer la sécurité et le confort pour les piétons et cyclistes, et favoriser les interactions de voisinage</p> <p>R.5 Qualité des aménagements publics pour augmenter le confort et le sentiment de sécurité</p> <p>R.6 Mixité verticale des activités pour stimuler l'animation de la rue</p> <p>R.7 Continuité du cadre bâti pour encadrer les cheminements piétons et favoriser l'animation de la rue</p> <p>R.8 Réduction et optimisation des stationnements de surface pour optimiser l'utilisation de l'espace urbain et rendre plus agréables les déplacements à pied</p>
Bâtiment	« [I]nvitent à réfléchir tant à la construction du bâtiment qu'à son apport en matière de qualité de vie, de convivialité des lieux et de mobilité durable. En plus de ceux visant à assurer le confort et [...] la qualité de vie des occupants et de ceux visant à réduire l'empreinte écologique et énergétique des constructions, Vivre en Ville propose des principes pour promouvoir la diversité architecturale et la qualité du cadre bâti, assurer l'ouverture sur la rue et intégrer des équipements favorables à la mobilité durable. » (Labo Climat Montréal, 2020, p. 55)	<p><b>B.1 Confort et qualité de vie des usagers pour assurer un accueil optimal des résidents, travailleurs et visiteurs</b></p> <p><b>B.2 Bâtiment performant : sobriété et efficacité pour réduire l'empreinte écologique des bâtiments sur l'ensemble de leur cycle de vie</b></p> <p>B.3 Bâtiment performant : stratégies bioclimatiques pour tirer profit de l'énergie disponible et limiter au minimum les besoins énergétiques lors de l'utilisation des bâtiments</p> <p>B.4 Récupération et production d'énergie pour réduire la consommation d'énergie et, à terme, se passer du recours aux énergies fossiles pour l'opération du bâtiment</p> <p>B.5 Diversité architecturale et qualité du cadre bâti pour contribuer à la création d'un patrimoine bâti et répondre à la diversité des goûts et des besoins</p> <p>B.6 Ouverture sur la rue pour assurer l'échelle humaine, l'animation et la convivialité de la rue</p> <p>B.7 Équipements favorables à la mobilité durable pour faciliter l'accès aux bâtiments pour tous et à moindre coût</p>
<sup>1</sup> Les principes identifiés en gras représentent les principes fondamentaux.		

### ***Observations intuitives : appréciation qualitative sommaire du cadre théorique québécois***

Globalement, *Objectif écoquartiers* véhicule des lignes directrices et principes qui sont, en soi, tout à fait convenables. Malgré le fait qu'il n'ait aucune portée normative, son contenu se base sur des certifications de renommée internationale, ce qui en fait donc un outil qui, en quelque sorte, a été indirectement éprouvé. Ainsi, ce guide est sans conteste une référence pertinente en la matière. Tout comme dans le cas du label ÉcoQuartier, il présente certains points forts et lacunes, tant en matière de fond que de forme. Le **tableau 5** en fait l'énumération.

Tableau 5 Atouts et faiblesses généraux du cadre théorique québécois

	Atouts	Faiblesses
Contenu	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Certains principes proposent des objectifs chiffrés (exemple : fréquence de passage du transport en commun, nombre de logements par hectare, distance entre deux intersections, proportion de logements sociaux ou abordables, etc.), ce qui les rend plus facilement applicables;</li> <li>• Une considération est portée envers une diversité de composantes environnementales : eau, air, sol, milieux naturels, énergie, matières résiduelles, etc.;</li> <li>• L'organisme encourage tout teneur de projet à faire appel à des architectes pour offrir une qualité du cadre bâti;</li> <li>• Le recours à un concours d'idées est proposé comme mode de participation publique, ce qui est innovant et permet de valoriser la créativité collective;</li> <li>• La quasi-totalité des principes issus de l'échelle de l'agglomération est estimée fondamentale, ce qui démontre une réelle importance accordée à l'arrimage du quartier à son milieu immédiat et élargi;</li> <li>• Aucun principe majeur jugé important en matière d'urbanisme durable n'est omis.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hiérarchisation des principes, entre les éléments jugés fondamentaux et ceux qui ne sont pas désignés comme tels, laisse croire que ces derniers sont facultatifs et peuvent être écartés en toute aise, ce qui donnera tout de même lieu à un projet considéré comme étant un écoquartier;</li> <li>• Le guide n'aborde pas la notion de diagnostic initial et son importance dans le cadre d'une démarche de la sorte;</li> <li>• Certains principes ne sont pas considérés comme étant fondamentaux, alors que ces choix seraient débattables. Par exemple :             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ « Résilience et adaptabilité », « Connexions et complémentarité », « Diversité des types d'habitation » et « Réduction de la largeur des rues », pour n'en nommer que quelques-uns, pourraient très certainement se retrouver parmi les principes inconditionnels à relever dans tout écoquartier;</li> </ul> </li> <li>• Malgré le fait que l'organisme affirme que ce guide, en étant large, permet une adaptation optimale des projets aux divers contextes et besoins locaux, il aurait été possible d'établir des critères et seuils à respecter qui puissent laisser place à son appropriation. Par exemple, au principe « Approche écosystémique de l'aménagement », l'un des éléments de mise en œuvre proposés est d'« Assurer une gestion naturelle des eaux de ruissellement » (Vivre en Ville, 2014a, p. 16); or, ce critère aurait pu être plus concret, à savoir, « Prévoir au moins un jardin de pluie par hectare »;</li> <li>• Le guide est ancré dans une conception globale tout à fait anthropocentriste, c'est-à-dire que le principe de biodiversité est évoqué dans le glossaire, mais ne fait pas l'objet d'actions concrètes s'y rattachant directement, alors que les espaces naturels sont valorisés non pas pour leurs bienfaits sur la faune, mais pour les services écosystémiques qu'ils procurent aux humains (principe T.3);</li> </ul>

	Atouts	Faiblesses
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les éléments de mise en œuvre offrent généralement une plus-value sociale et économique, mais pas environnementale; la protection, la restauration, le maintien, l'évitement et l'interdiction d'altérer prônent sur la création d'habitats;</li> <li>• La notion de cycle de vie des bâtiments est évoquée (principe B.2), mais la phase « fin de vie » de ces constructions n'est pas considérée;</li> <li>• Dans l'ensemble, à l'exception de l'idée de lancer un concours d'idées, le guide est plutôt standard et ne sort pas des sentiers battus.</li> </ul>
<b>Forme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les principes ainsi que leurs éléments de mise en œuvre sont représentés sous la forme de fiches pratiques, ce qui facilite le travail de rapprochement entre les deux;</li> <li>• La présentation de pratiques exemplaires d'écoquartiers pour appuyer les propos et fournir des exemples de mise en application des principes offre une valeur ajoutée et permet au lecteur de se référer à des exemples concrets pour les appliquer;</li> <li>• L'existence d'un site web entièrement dédié à cette initiative démontre sa solidité et sa rigueur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le guide n'a pas été actualisé depuis 2014, malgré une volonté explicitement exprimée d'adapter le guide « aux changements de pratiques, aux nouveaux besoins et aux nouveaux périls » (Vivre en Ville, 2014a, p. 3). Ce guide ne s'inscrit donc pas dans une démarche d'amélioration continue;</li> <li>• Certains critères de mise en œuvre font l'objet de mots vagues et peu contraignants (« prioriser », « renforcer », « éviter », etc.);</li> <li>• La nature même du document, soit un guide comprenant de grands principes et recommandations à appliquer sur une base volontaire pour tendre vers un projet se rapprochant d'un écoquartier, n'est pas suffisamment contraignante.</li> </ul>

À la lumière de cette analyse, il apparaît clair que *Objectif écoquartiers*, en raison d'un certain manque de précisions dans la plupart des principes, fait davantage office de guide permettant d'évaluer et de critiquer des quartiers existants plutôt que d'accompagner une démarche de conception et de mise en œuvre d'un écoquartier. Comme certains principes comportent des balises exprimées en chiffres alors que d'autres représentent plutôt des généralités, tout initiateur de projet qui en fait usage en amont de son processus pourrait avoir un portrait d'ensemble, mais sans avoir entre les mains une véritable boîte à outils. Une part importante du processus est également absente, c'est-à-dire le diagnostic initial des composantes du milieu d'accueil du projet, qui pourrait permettre d'orienter de nombreuses interventions. En outre, malgré les critiques formulées à son égard, notamment envers le fait que sa nature ne permet pas d'encadrer suffisamment et efficacement la mise en place des écoquartiers au Québec, il va sans dire que ce manque ne peut être reproché à l'organisme Vivre en Ville. En effet, le processus d'élaboration d'une norme est complexe et doit notamment impliquer le Bureau de normalisation du Québec (BNQ), qui « est l'organisme central de normalisation et de certification » dans la province (BNQ, s. d.). Ainsi, bien que ce document n'ait aucune valeur normative, il a assurément entamé la discussion et représente une excellente base sur laquelle pourrait reposer un éventuel cadre de référence au Québec. Il devra toutefois être précisé et peaufiné, ce qui devra nécessairement impliquer la participation d'acteurs issus de divers milieux d'expertise.

Les deux cadres de référence ayant été examinés, il serait adéquat d'unir leurs forces et de pallier leurs manques en suggérant un cadre refondu, qui fera office de grille de lecture pour le prochain chapitre, soit l'étude de cas.

#### **4.3. Cadre de référence revisité**

L'idée entourant la pertinence ou non d'établir un cadre de référence remodelé peut assurément être remise en question; en effet, le fait de s'emparer d'un référentiel apparaissant plus détaillé et complet et de le transposer de manière intégrale à un tout autre territoire serait tentant et n'exigerait aucun effort. À l'inverse, l'applicabilité directe d'un référentiel dans un milieu distinct, sans introduction de nuances, pourrait elle aussi être mise en doute. Le contexte d'implantation doit, en quelque sorte, teinter le cadre de référence, sans quoi plusieurs critères pourraient ne pas être praticables et fausser l'analyse. À cet effet :

« [S]i quelques articles se sont penchés sur l'impact que pourrait avoir des référentiels étrangers importés sur des territoires locaux (Dall'O' & al., 2013; Säynäjoki & al., 2012; Sharifi, Maruyama, 2015), il n'est pas porté à notre connaissance de travaux relatifs à l'impact réel

de ces référentiels, importés ou non, sur l'intégration contextuelle des projets. » (Doussard, 2017, p. 32)

C'est pourquoi un amalgame des deux référentiels précédemment étudiés facilitera l'étude de cas en plus de la rendre plus juste. Une analyse comparative sommaire de ces deux documents de référence, au sein de laquelle les différences et ressemblances seront relevées, sera ainsi proposée afin de mener à bien cet exercice.

***Observations intuitives : analyse comparative sommaire des cadres théoriques français et québécois***

À la lecture des cadres français et québécois, divers points d'écarts et similarités ont pu être identifiés; ils sont énumérés au **tableau 6**. Il est à noter que pour faciliter le travail de comparaison, tous les éléments retrouvés dans ces référentiels n'ont pu y être inclus sans remaniement; ils ont plutôt été condensés et synthétisés en vue de les regrouper dans des catégories apparentées. Ces dernières ont majoritairement été reprises du cadre français, dans lequel elles sont classées par dimension, et non du guide de Vivre en Ville, qui les subdivise par échelle d'intervention. Il apparaissait plus clair de procéder de la sorte puisque le lecteur pourrait être mieux renseigné sur l'objectif ultime poursuivi à travers les mesures à déployer. Inversement, le fait de les diviser par échelle d'intervention ne permettrait pas nécessairement d'avoir accès à cette information, en plus du fait qu'une même intervention peut être faite à diverses échelles, mais pour des motifs distincts.

**Tableau 6 Principales différences et similitudes entre les cadres de référence français et québécois** (Ministère de la Transition écologique, 2022a; Vivre en Ville, 2014a)

Sous-catégorie de principe	Critère	Label ÉcoQuartier	Objectif écoquartiers
<b>Démarche et processus</b>			
<b>Diagnostic et analyse des impacts</b>	Établir un diagnostic complet du territoire d’insertion (atouts, faiblesses, opportunités, menaces), et ce, en examinant plusieurs thématiques (risques et vulnérabilités, caractéristiques écologiques, patrimoine, morphologie urbaine, etc.)	Requis	Non requis
	Procéder à une analyse des impacts qu’aura le projet sur l’économie et l’équilibre territorial, les changements climatiques, les nuisances et la mobilité	Requis	Partiellement requis; certaines mesures intègrent cette notion, sans la nommer spécifiquement
	Identifier les besoins préalablement à la conception du projet (logement, équipements, infrastructures, commerces, mobilité, préservation des sols, bornes de recharge pour véhicules électriques, mobilité active, transport en commun, aires pour véhicules de livraison, collecte des déchets, etc.)	Requis	Non requis
	Mettre en place une démarche de résilience concertée, incluant un diagnostic de vulnérabilité du territoire	Requis	Non requis
	Anticiper, par le biais d’un diagnostic, les risques spécifiques aux changements climatiques dans le contexte du projet et les appliquer, notamment en proposant des aménagements et infrastructures qui en tiennent compte	Requis	Partiellement requis; pas de diagnostic à effectuer
<b>Insertion et arrimage</b>	À la suite d’un diagnostic, établir une stratégie d’insertion optimale dans le tissu urbain (éléments paysagers, tissu économique, trames verte et bleue, etc.)	Requis	Requis
	Arrimer le projet avec les stratégies ou politiques locales en matière d’aménagement du territoire	Requis	Non requis
	Faire appel à des architectes, même lorsque ce n’est pas obligatoire	Non requis	Requis
	S’appuyer sur l’histoire et la mémoire du site et de ses habitants pour coconstruire le projet et pour mettre en valeur son patrimoine	Requis	Non requis

Sous-catégorie de principe	Critère	Label ÉcoQuartier	Objectif écoquartiers
<b>Participation et inclusivité</b>	Identifier et impliquer les parties prenantes à chacune des étapes du projet, le tout, dans un souci de représentativité de ces parties (acteurs sociaux, économiques, culturels, environnementaux et ceux reliés au patrimoine, à la sécurité et aux services publics, de même que les citoyens)	Requis	Partiellement requis; seules les étapes de planification et de design sont abordées
	Démontrer la prise en compte concrète de la mixité sociale et intergénérationnelle dans la conception du projet (revenus, accessibilité, besoins particuliers en matière de services et d'infrastructures, logements abordables)	Requis	Partiellement requis; seul le fait d'« assurer l'abordabilité des habitations » est requis
	Offrir une diversité des canaux possibles pour favoriser la participation citoyenne de tous, y compris des publics peu familiers avec les outils numériques	Requis	Non requis
	Mettre en place des outils participatifs et pérennes facilitant l'implication des parties prenantes	Requis	Non requis
	Recourir aux concours d'idées dans le cadre de la gestion et de la prise de décisions relatives au projet	Non requis	Requis
	Respecter les principes d'accessibilité universelle pour l'ensemble du quartier	Requis	Requis
	Éviter les situations de monopole dans la promotion immobilière et valoriser l'autopromotion	Non requis	Requis
<b>Coûts et rentabilité</b>	S'assurer de connaître les coûts réels associés au projet pour en assurer la faisabilité financière	Requis	Requis
	Divulguer les coûts associés au projet aux parties prenantes en vue de l'adapter à leurs capacités financières	Requis	Non requis
	Tenir compte des externalités positives et négatives associées au projet dans le calcul des coûts globaux	Requis	Non requis
<b>Amélioration continue</b>	Élaborer un système d'évaluation basé sur le diagnostic territorial et comportant des indicateurs afin de mesurer l'atteinte des objectifs, le tout, en vue d'assurer l'amélioration continue du projet	Requis	Non requis
<b>Engagement et communication</b>	Offrir un programme de sensibilisation multithématique (pratiques de mobilité douce, aléas environnementaux et climatiques, risques observés sur le territoire, consommation énergétique, gestion et réduction de la production de déchets, consommation d'eau, préservation des sols, gestion respectueuse de la biodiversité)	Requis	Non requis

Sous-catégorie de principe	Critère	Label ÉcoQuartier	Objectif écoquartiers
	Promouvoir une politique de réduction des déchets (y compris les résidus de construction et de déconstruction) ainsi que de réutilisation des matières et communiquer les résultats issus des mesures déployées en ce sens	Requis	Non requis
	Employer la technologie numérique pour favoriser l'accès aux services urbains, le lien social et la diffusion des informations relatives aux activités culturelles et de loisirs	Requis	Non requis
<b>Protection, mode d'urbanisation et choix du site</b>	Identifier et prendre en compte les risques naturels et anthropiques dans le choix de localisation du projet	Requis	Non requis
	Proscrire toute urbanisation impliquant la perte de terres agricoles ou menée sur un terrain ayant dû faire l'objet d'une exclusion du territoire agricole	Non requis	Requis
	Proscrire toute urbanisation dans des milieux humides, des écosystèmes d'intérêt pour des espèces à statut particulier, des milieux naturels protégés, des zones inondables, des sols instables ou à proximité des berges	Non requis	Requis
	En l'absence de desserte de transport en commun dans l'agglomération, choisir une localisation compatible avec le déploiement éventuel d'un réseau structurant	Requis	Requis
	Identifier les gisements fonciers mobilisables dans les espaces déjà anthropisés en vue d'y implanter le projet, si possible	Requis	Requis
	Privilégier la réhabilitation et la rénovation de l'existant plutôt que la construction neuve, et ce, en vue de densifier et d'intensifier les usages	Requis	Requis
	Proposer une extension maîtrisée (utilisation de friches urbaines, urbanisation intercalaire et utilisation de terrains adjacents à une zone déjà urbanisée) uniquement à la suite d'une étude rigoureuse des opportunités de densification dans les zones déjà urbanisées	Requis	Requis
<b>Environnement et climat</b>			
<b>Matières résiduelles</b>	Penser les systèmes de collecte afin qu'ils soient adaptés à chaque flux de déchet (soit la collecte à trois voies et les déchets de construction)	Requis	Requis
<b>Eau</b>	Penser des aménagements multifonctionnels qui maîtrisent le ruissellement	Requis	Requis

Sous-catégorie de principe	Critère	Label ÉcoQuartier	Objectif écoquartiers
	Concevoir un plan paysager qui inclut des espèces végétales endémiques et peu gourmandes en eau	Requis	Non requis
	Inciter à la réutilisation des eaux pluviales et des eaux grises	Requis	Requis
	Anticiper et assurer une gestion intégrée des eaux pluviales au regard de la nature du site et des caractéristiques du bassin versant	Requis	Non requis
<b>Air et climat</b>	Respecter la séquence « éviter, réduire, compenser » s’agissant des émissions de gaz à effet de serre émises par les activités du quartier en s’appuyant si nécessaire sur des mesures compensatoires	Requis	Non requis
<b>Sols, flore et habitats</b>	Assurer une continuité et une connectivité écologiques des espaces verts du quartier avec les espaces verts qui l’entourent	Requis	Requis
	Prioriser la préservation des habitats, restaurer les habitats dégradés et laisser des zones de biodiversité spontanée	Requis	Non requis
<b>Énergie</b>	Mettre en place des systèmes performants pour minimiser la consommation d’énergie	Requis	Requis
	Intégrer l’utilisation d’énergie renouvelable produite localement en fonction des conditions climatiques et géologiques (géothermie, solaire thermique, solaire photovoltaïque, biomasse, éolienne)	Requis	Requis
	Concevoir l’orientation et la disposition des bâtiments ainsi que des espaces extérieurs pour en minimiser les besoins en ressources et en énergie, de la phase de construction jusqu’à celle relative à l’exploitation	Requis	Requis
	Évaluer et favoriser l’utilisation d’énergie de récupération (logique d’écologie industrielle et territoriale)	Requis	Requis
<b>Matériaux et intrants</b>	Recourir aux matériaux biosourcés, géosourcés et/ou de réemploi issus d’entreprises locales pour les projets de construction et d’aménagement	Requis	Requis
<b>Cadre de vie et usages</b>			
<b>Santé, sécurité et confort</b>	Privilégier des constructions propices à une bonne santé (prise en compte de qualité de l’air intérieur et extérieur dans la conception des logements, etc.)	Requis	Requis

Sous-catégorie de principe	Critère	Label ÉcoQuartier	Objectif écoquartiers
	Localiser et aménager les escaliers pour favoriser leur utilisation	Non requis	Requis
	S'assurer que les aménagements et le quartier en général favorisent le sentiment de sécurité (éclairage adapté et régulé, espaces publics ouverts et visibles, etc.)	Requis	Requis
	Mettre des vestiaires et des douches à la disposition des usagers et visiteurs	Non requis	Requis
	Offrir des prolongements extérieurs et espaces privatifs (balcon, terrasse, toit, cour) à tous les logements	Requis	Requis
<b>Logement et habitations</b>	Prévoir une diversité de typologies d'habitations (maisons en rangée, plex, etc.)	Non requis	Requis
	Prévoir une diversité des modes de tenure (locatif, propriété, copropriété, coopératif)	Requis	Requis
	Privilégier l'évolutivité des logements en réponse à l'évolution des modes de vie, de la configuration familiale, etc., de même que la réversibilité des bâtiments	Requis	Requis
	Porter une attention particulière au cadre de vie offert (paysage, ensoleillement, espaces verts, ratio confortable entre la hauteur des bâtiments et la distance qui les sépare, etc.) en vue de rendre la densité invitante	Requis	Requis
<b>Services, activités économiques et emploi</b>	Proposer une mixité des usages et des fonctions urbaines cohérentes avec les besoins identifiés préalablement à la conception du projet, et ce, tant dans l'ensemble du quartier qu'au sein même des bâtiments	Requis	Requis
	Prioriser la présence de commerces aux rez-de-chaussée	Non requis	Requis
	Faciliter la création d'entreprises locales et l'accès à l'emploi, notamment par le biais de formations et de clauses d'insertion	Requis	Non requis
	Mettre en place des solutions de télétravail	Requis	Non requis
	Assurer la proximité de services essentiels variés et de qualité	Requis	Requis
<b>Transport et mobilité durable</b>	Mutualiser les espaces de stationnement privés (stationnements en structure) pour désengorger l'espace public	Requis	Requis
	Prévoir des espaces de stationnement dédiés aux services de covoiturage, d'autopartage ou de vélopartage	Requis	Requis

Sous-catégorie de principe	Critère	Label ÉcoQuartier	Objectif écoquartiers
	Réduire, voire éliminer, le nombre minimal de places de stationnement par bâtiment, et imposer un nombre maximal	Partiellement requis; l'imposition d'un nombre maximal n'est pas exigée	Requis
	Créer un territoire offrant de courtes distances, notamment en proposant des îlots de faible taille	Non requis	Requis
	Intégrer des aménagements favorisant la mobilité douce (infrastructures piétonnes et cyclables) qui assurent une perméabilité de la trame et qui permettent l'accès aux points d'intérêt stratégiques (gares, arrêts d'autobus, etc.)	Requis	Requis
	Généraliser la présence de trottoirs	Partiellement requis; la « généralisation » de leur présence n'est pas attendue	Requis
	Assurer la sécurité des piétons lors de la traversée des rues (avancées de trottoirs, chaussée rétrécie, intersections surélevées, signalisation et marquage, etc.)	Partiellement requis; la sécurité est attendue, mais aucun exemple d'aménagement à prioriser n'est fourni	Requis
	Assurer une largeur de trottoir suffisante pour répondre à l'achalandage et aux besoins des activités donnant sur la rue	Non requis	Requis
	Évaluer systématiquement la pertinence d'aménager des rues partagées et des rues piétonnes	Non requis	Requis
	Prévoir, sur chaque rue, un aménagement cyclable adapté à sa fonction et au débit de circulation (piste, bande, double sens cyclable, chaussée désignée, etc.)	Non requis	Requis
	Assurer la sécurité des cyclistes aux intersections (sas vélo, feu prioritaire, interdiction du virage à droite au feu rouge pour les automobiles, signalisation, marquage, etc.)	Partiellement requis; la sécurité est attendue,	Requis

Sous-catégorie de principe	Critère	Label ÉcoQuartier	Objectif écoquartiers
		mais aucun exemple d'aménagement à prioriser n'est fourni	
	Maximiser la présence d'espaces de stationnement pour vélo	Requis	Requis
	Assurer en priorité l'entretien des aménagements piétons et cyclables, en particulier le déneigement en hiver, et éviter leur encombrement	Non requis	Requis
	Faciliter les liaisons entre les différentes fonctions du territoire et avec les lieux d'intérêts environnants à l'aide d'un service de transport collectif cohérent avec le réseau existant ou projeté	Requis	Requis
	Assurer la qualité (confort et sécurité) des aires d'attente du transport collectif, notamment via le mobilier urbain	Non requis	Requis
	Augmenter la densité résidentielle à proximité des stations	Requis	Requis
	Réduire au minimum la taille des voies de circulation et combiner cette intervention avec des mesures d'apaisement de la circulation	Requis	Requis
<b>Design et architecture</b>	Limiter la surface du quartier ainsi que la contiguïté des terrains construits par le même promoteur ou constructeur	Non requis	Requis
	Proposer des aménagements qui soient en concordance avec les qualités paysagères, urbaines et architecturales du quartier identifiées par les professionnels ainsi que par la collectivité	Requis	Requis
	Éviter les murs aveugles et les entrées de garage sur la rue	Non requis	Requis
<b>Vie de quartier</b>	Mettre à la disposition des habitants et usagers des espaces et outils dédiés aux projets de plantation, restauration, jardins collectifs et/ou partagés	Requis	Requis
	Favoriser le partage des espaces et équipements privés (cours partagées, salles communes, etc.)	Requis	Requis
	Recourir à l'urbanisme tactique et transitoire afin de valider les efforts de création de cohésion sociale	Requis	Non requis

Sous-catégorie de principe	Critère	Label ÉcoQuartier	Objectif écoquartiers
	Offrir des espaces publics ou aménagements à proximité des habitations qui soient inclusifs et qui incitent aux activités physiques, ludiques et culturelles	Requis	Requis

De manière générale, dans les deux cas examinés, les différentes échelles (agglomération, quartier, rue et bâtiment) sont abordées et déclinées en plusieurs principes et recommandations qui visent l'insertion optimale et réussie du projet sur son territoire, en conformité avec celui-ci. Cependant, *Objectif écoquartiers* n'aborde pratiquement pas les notions de démarche et de processus, alors que ces éléments font l'objet de plusieurs recommandations dans le label ÉcoQuartier. Ce dernier traite peu des voies piétonnes et cyclables, à la différence de son homologue québécois; en effet, aucun exemple de bonne pratique, que ce soit en termes d'aménagements ou d'opérations d'entretien, n'est fourni. Enfin, dans les deux cas, le référentiel s'articule autour d'une vision anthropocentriste; la notion de biodiversité y est peu développée, particulièrement celle relative à la faune, puis rien ne porte sur l'importance du choix des espèces floristiques à privilégier. Enfin, la notion de communication et de divulgation de l'information représente, dans les deux situations, une lacune à combler.

Concernant les formules proposées, celle de Vivre en Ville est plus concise et énumère, dans certains cas, des balises qui aident à l'application des principes; néanmoins, le document est moins exhaustif, voire incomplet à certains égards, alors que les éléments de mise en œuvre sont plutôt généraux et frôlent la surface. Dans le cas du label ÉcoQuartier, bien qu'il soit plus complet, le document manque de concision alors que plusieurs principes se recourent. Il n'offre également aucun objectif chiffré.

### ***Cadre de référence revisité***

Suivant l'analyse comparative sommaire, un cadre de référence modifié, comportant cette fois 96 critères, est retrouvé au [tableau 7](#). Ces critères sont répartis dans les mêmes catégories et sous-catégories que celles pensées pour le [tableau 6](#), dans lequel les principales différences et similitudes entre les cadres de référence français et québécois sont relevées, à l'exception d'une nouvelle sous-catégorie qui a été ajoutée. C'est donc sans grande surprise que le nouveau cadre de référence s'apparente fortement à ce tableau, puisqu'il rassemble les forces et lacunes des référentiels français et québécois, alors que ces dernières sont contrebalancées à l'aide des atouts de l'autre. Certains éléments ayant été peu (ou pas) inclus dans le guide ont également été ajoutés; ils sont identifiés par une couleur de police différente. Les objectifs chiffrés de Vivre en Ville ont aussi été intégrés, alors que d'autres idées générales ont également été proposées. Par ailleurs, aucune hiérarchisation des principes, entre « fondamentaux » ou « secondaires », n'a été exécutée, pour les raisons évoquées au [tableau 5](#).

Tableau 7 Cadre de référence revisité (Ministère de la Transition écologique, 2022a; Vivre en Ville, 2014a)

Sous-catégorie de principe	Critère
<b>Démarche et processus</b>	
<b>Diagnostic et analyse des impacts</b>	Établir un diagnostic complet du territoire d’insertion (atouts, faiblesses, opportunités, menaces), et ce, en examinant plusieurs thématiques (risques et vulnérabilités, caractéristiques écologiques, patrimoine, morphologie urbaine, etc.)
	Procéder à une analyse des impacts qu’aura le projet sur l’économie et l’équilibre territorial, les changements climatiques, les nuisances et la mobilité
	Identifier les besoins préalablement à la conception du projet (logement, équipements, infrastructures, commerces, mobilité, préservation des sols, bornes de recharge pour véhicules électriques, mobilité active, transport en commun, aires pour véhicules de livraison, collecte des déchets, etc.)
	Mettre en place une démarche de résilience concertée, incluant un diagnostic de vulnérabilité du territoire
	Anticiper, par le biais d’un diagnostic, les risques spécifiques aux changements climatiques dans le contexte du projet et les appliquer, notamment en proposant des aménagements et infrastructures qui en tiennent compte
<b>Insertion et arrimage</b>	À la suite d’un diagnostic, établir une stratégie d’insertion optimale dans le tissu urbain (éléments paysagers, tissu économique, trames verte et bleue, etc.)
	Arrimer le projet avec les stratégies ou politiques locales en matière d’aménagement du territoire
	Faire appel à des architectes, même lorsque ce n’est pas obligatoire
	S’appuyer sur l’histoire et la mémoire du site et de ses habitants pour coconstruire le projet et pour mettre en valeur son patrimoine
<b>Participation et inclusivité</b>	Identifier et impliquer les parties prenantes à chacune des étapes du projet, le tout, dans un souci de représentativité de ces parties (acteurs sociaux, économiques, culturels, environnementaux et ceux reliés au patrimoine, à la sécurité et aux services publics, de même que les citoyens <b>et les élus</b> )
	Démontrer la prise en compte concrète de la mixité sociale et intergénérationnelle dans la conception du projet (revenus, accessibilité, besoins particuliers en matière de services et d’infrastructures, logements abordables)
	Offrir une diversité des canaux possibles pour favoriser la participation citoyenne de tous, y compris des publics peu familiers avec les outils numériques
	Mettre en place des outils participatifs et pérennes facilitant l’implication des parties prenantes <b>à toutes les étapes charnières du projet</b>

Sous-catégorie de principe	Critère
	Recourir aux concours d'idées dans le cadre de la gestion et de la prise de décisions relatives au projet
	Respecter les principes d'accessibilité universelle <b>pour l'ensemble du quartier et des bâtiments</b>
	<b>Interdire</b> les situations de monopole dans la promotion immobilière et valoriser l'autopromotion
	<b>Lorsque le concept aura été établi, présenter une simulation visuelle réaliste du rendu architectural du projet aux parties prenantes, incluant une simulation hivernale</b>
<b>Coûts et rentabilité</b>	S'assurer de connaître les coûts réels associés au projet pour en assurer la faisabilité financière, <b>puis les divulguer aux parties prenantes</b>
	Divulguer les coûts associés au projet aux parties prenantes en vue de l'adapter à leurs capacités financières
	<b>Calculer les externalités positives et négatives associées au projet dans le calcul des coûts globaux, puis les divulguer aux parties prenantes</b>
<b>Amélioration continue</b>	Élaborer un système d'évaluation basé sur le diagnostic territorial et comportant des indicateurs afin de mesurer l'atteinte des objectifs, le tout, en vue d'assurer l'amélioration continue du projet, <b>puis communiquer l'ensemble de ces informations aux parties prenantes</b>
<b>Engagement et communication</b>	Offrir un programme de sensibilisation multithématique (pratiques de mobilité douce, aléas environnementaux et climatiques, risques observés sur le territoire, consommation énergétique, gestion et réduction de la production de déchets, consommation d'eau, préservation des sols, gestion respectueuse de la biodiversité, <b>pollinisation et incitation à aménager des bacs à fleurs sur les terrasses privées</b> )
	<b>Élaborer et promouvoir</b> une politique de réduction des déchets (y compris les résidus de construction et de déconstruction) ainsi que de réutilisation des matières et communiquer les résultats issus des mesures déployées en ce sens
	<b>Faire signer une charte environnementale aux occupants (locataires, propriétaires, commerçants, etc.) afin de les sensibiliser relativement à l'importance de la protection de l'environnement (crise climatique, crise de la biodiversité, milieux humides et hydriques, appauvrissement des sols, etc.)</b>
	<b>Installer des panneaux d'interprétation près des différents aménagements afin de sensibiliser les visiteurs et les occupants à leur fonction</b>
	Employer la technologie numérique pour favoriser l'accès aux services urbains, le lien social et la diffusion des informations relatives aux activités culturelles et de loisirs

Sous-catégorie de principe	Critère
Protection, mode d'urbanisation et choix du site	Identifier et intégrer les risques naturels et anthropiques dans le choix de localisation du projet
	Proscrire toute urbanisation impliquant la perte de terres agricoles ou menée sur un terrain ayant dû faire l'objet d'une exclusion du territoire agricole
	Proscrire toute urbanisation dans ou à proximité des milieux humides, des écosystèmes d'intérêt pour des espèces à statut particulier, des milieux naturels protégés, des zones inondables, des sols instables ou à proximité des berges
	En l'absence de desserte de transport en commun dans l'agglomération, ou dans le cas où cette dernière n'est pas jugée suffisante, choisir une localisation compatible avec le déploiement éventuel d'un réseau structurant
	Identifier les gisements fonciers mobilisables dans les espaces déjà anthropisés en vue d'y implanter le projet, si possible
	Privilégier la réhabilitation et la rénovation de l'existant plutôt que la construction neuve, et ce, en vue de densifier et d'intensifier les usages
	Proposer une extension maîtrisée (utilisation de friches urbaines, urbanisation intercalaire et utilisation de terrains adjacents à une zone déjà urbanisée) uniquement à la suite d'une étude rigoureuse des opportunités de densification dans les zones déjà urbanisées
<b>Environnement et climat</b>	
Matières résiduelles	Offrir un système de collecte qui soit adapté à chaque flux de déchet (soit la collecte à trois voies, les déchets de construction, le verre et les petits déchets dangereux tels que les appareils électroniques et piles)
	Exiger la présence d'un commerce offrant l'achat de produits en vrac
Eau	Intégrer des aménagements multifonctionnels qui maîtrisent le ruissellement et assurent l'infiltration de l'eau, tels que des jardins de pluie
	Concevoir un plan paysager qui inclut des espèces végétales endémiques et peu gourmandes en eau
	Inciter à la récupération et la réutilisation des eaux pluviales, minimalement pour l'arrosage et/ou l'irrigation du terrain et des jardins, ainsi que des eaux grises, minimalement pour les toilettes
	Anticiper et assurer une gestion intégrée des eaux pluviales au regard de la nature du site et des caractéristiques du bassin versant

Sous-catégorie de principe	Critère
<b>Air et climat</b>	À la suite du calcul des émissions de gaz à effet de serre engendrées par les activités du quartier, respecter la séquence « éviter, réduire, compenser » en s'appuyant en dernier recours sur des mesures compensatoires
<b>Protection et création de biodiversité</b>	<p>Assurer une continuité et une connectivité écologiques des espaces verts du quartier entre eux ainsi qu'avec les espaces verts qui l'entourent</p> <p>Prioriser la préservation des habitats, restaurer les habitats dégradés et laisser des zones de biodiversité spontanée</p> <p>Dans tout espace vert aménagé, sélectionner des espèces végétales diversifiées afin d'assurer sa résilience en cas d'attaque par des espèces exotiques envahissantes ou des maladies</p> <p>Prévoir au moins un aménagement du site du projet dédié à la création d'habitats pour la faune (buisson de biodiversité, jardin pour pollinisateurs, nichoirs, hôtel à insectes, îlots de végétation dense, etc.)</p> <p>Installer une ruche pour abeilles sur au moins un bâtiment, puis remettre le miel aux occupants du quartier</p> <p>Aménager une toiture végétalisée de manière systématique sur chaque bâtiment neuf, en incluant des aires où la végétation est suffisamment dense afin d'attirer la faune</p>
<b>Énergie</b>	<p>Mettre en place des systèmes performants pour minimiser la consommation d'énergie</p> <p>Intégrer l'utilisation d'énergie renouvelable produite localement en fonction des conditions climatiques et géologiques (géothermie, solaire thermique, solaire photovoltaïque, biomasse, éolienne)</p> <p>Concevoir l'orientation et la disposition des bâtiments ainsi que des espaces extérieurs pour en minimiser les besoins en ressources et en énergie, de la phase de construction jusqu'à celle relative à l'exploitation</p> <p>Évaluer et favoriser l'utilisation d'énergie de récupération (logique d'écologie industrielle et territoriale)</p>
<b>Matériaux et intrants</b>	Recourir aux matériaux biosourcés, géosourcés et/ou de réemploi issus d'entreprises locales pour les projets de construction et d'aménagement

Sous-catégorie de principe	Critère
<b>Cadre de vie et usages</b>	
<b>Santé, sécurité et confort</b>	Offrir des constructions propices à une bonne santé (prise en compte de qualité de l'air intérieur et extérieur dans la conception des logements, etc.)
	Localiser et aménager les escaliers pour favoriser leur utilisation
	Offrir des aménagements et un quartier en général qui assurent un sentiment de sécurité (éclairage adapté et régulé, espaces publics ouverts et visibles, etc.)
	Mettre des vestiaires et des douches à la disposition des usagers et visiteurs
	Offrir des prolongements extérieurs et espaces privatifs (balcon, terrasse, toit, cour) à tous les logements
	Installer un réfrigérateur communautaire partagé (de type « frigo solidaire ») dans l'un des bâtiments du quartier
<b>Logement et habitations</b>	Prévoir une diversité de typologies d'habitations (maisons en rangée, plex, etc.)
	Prévoir au moins 20 % de logement social ou abordable dans l'ensemble du quartier
	Prévoir une diversité des modes de tenure (locatif, propriété, copropriété, coopératif)
	Assurer une évolutivité des logements en réponse à l'évolution des modes de vie, de la configuration familiale, etc., de même que la réversibilité des bâtiments
	Rendre la densité invitante par le biais du cadre de vie offert (paysage, ensoleillement, espaces verts, ratio confortable entre la hauteur des bâtiments et la distance qui les sépare, etc.)
	Prévoir une densité d'au moins 40 logements par hectare
<b>Services, activités économiques et emploi</b>	Proposer une mixité des usages et des fonctions urbaines cohérentes avec les besoins de la population identifiés préalablement à la conception du projet, et ce, tant dans l'ensemble du quartier qu'au sein même des bâtiments
	Assurer la présence de commerces aux rez-de-chaussée afin de créer une ouverture sur la rue
	Faciliter la création d'entreprises locales et l'accès à l'emploi, notamment par le biais de formations et de clauses d'insertion
	Mettre en place des solutions de télétravail

Sous-catégorie de principe	Critère
	<p>Si le milieu environnant ne comporte pas d'offre de services essentiels variés et de qualité dans un rayon de 800 mètres, assurer leur implantation dans le quartier, incluant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garderie ou centre de la petite enfance;</li> <li>• École primaire;</li> <li>• Pharmacie;</li> <li>• Commerce offrant des aliments sains, frais et de qualité.</li> </ul>
<b>Transport et mobilité durable</b>	<p>Mutualiser les espaces de stationnement privés (stationnements en structure) pour désengorger l'espace public</p> <p>Prévoir des espaces de stationnement dédiés aux services de covoiturage, d'autopartage ou de vélopartage ainsi que quelques bornes de recharge pour véhicules électriques</p> <p>Réduire, voire éliminer, le nombre minimal de places de stationnement par bâtiment, et imposer un nombre maximal, soit un espace ou moins par logement et moins d'un espace par travailleur (dans le cas des immeubles de bureaux ou des commerces)</p> <p>Créer un territoire offrant de courtes distances, notamment en proposant des îlots de faible taille, ce qui se traduit en un maximum de 150 mètres entre deux intersections</p> <p>Intégrer des aménagements favorisant la mobilité douce (infrastructures piétonnes et cyclables) qui assurent une perméabilité de la trame et qui permettent l'accès aux points d'intérêt stratégiques (gares, arrêts d'autobus, etc.)</p> <p>Généraliser la présence de trottoirs de type « en continu » à l'ensemble du quartier afin d'éliminer la pente causée par la présence des entrées charretières</p> <p>Assurer la sécurité des piétons lors de la traversée des rues (avancées de trottoirs, chaussée rétrécie, intersections surélevées, signalisation et marquage, etc.)</p> <p>Assurer la sécurité des piétons au niveau des tronçons à l'aide de mesures de protection (zone tampon)</p> <p>Assurer une largeur de trottoir suffisante pour répondre à l'achalandage et aux besoins des activités donnant sur la rue</p> <p>Évaluer systématiquement la pertinence d'aménager des rues partagées et des rues piétonnes</p> <p>Prévoir, sur chaque rue, un aménagement cyclable adapté à sa fonction et au débit de circulation (piste, bande, double sens cyclable, chaussée désignée, etc.)</p>

Sous-catégorie de principe	Critère
	Assurer la sécurité des cyclistes aux intersections (sas vélo, feu prioritaire, interdiction du virage à droite au feu rouge pour les automobiles, signalisation, marquage, etc.)
	Maximiser la présence d’espaces de stationnement pour vélo <b>sécurisé, soit au moins un par bâtiment</b>
	Assurer en priorité l’entretien des aménagements piétons et cyclables, en particulier le déneigement en hiver, et éviter leur encombrement
	Faciliter les liaisons entre les différentes fonctions du territoire et avec les lieux d’intérêts environnants à l’aide d’un service de transport collectif cohérent avec le réseau existant ou projeté
	Assurer la qualité (confort et sécurité) des aires d’attente du transport collectif, notamment via le mobilier urbain
	Augmenter la densité résidentielle à proximité des stations <b>et assurer une aire de desserte de 500 mètres autour de celles-ci</b>
	Réduire au minimum la taille des voies de circulation et combiner cette intervention avec des mesures d’apaisement de la circulation, <b>notamment des vitesses inférieures à 30 km/h dans 70 % des rues, des dos d’âne, des balises de type Ped-Zone, des afficheurs de vitesse, etc.</b>
<b>Design et architecture</b>	Limiter la surface du quartier ainsi que la contiguïté des terrains construits par le même promoteur ou constructeur
	Proposer des aménagements qui soient en concordance avec les qualités paysagères, urbaines et architecturales du quartier identifiées par les professionnels ainsi que par la collectivité
	<b>Supprimer</b> les murs aveugles et les entrées de garage sur la rue
	<b>Prévoir l’installation d’au moins une œuvre d’art dans l’un des espaces publics du quartier, préférablement créée par une ou un artiste du Québec</b>
<b>Vie de quartier</b>	Mettre à la disposition des habitants et usagers des espaces et outils dédiés aux projets de plantation, restauration, jardins collectifs et/ou partagés
	Favoriser le partage des espaces et équipements privés (cours partagées, salles communes, etc.), <b>et ce, avec l’ensemble des résidents du quartier</b>
	Recourir à l’urbanisme tactique et transitoire afin de valider les efforts de création de cohésion sociale
	Offrir des espaces publics ou aménagements à proximité des habitations qui soient inclusifs et qui incitent aux activités physiques, ludiques et culturelles

Sous-catégorie de principe	Critère
	Exiger l'instauration d'un local multifonctionnel et communautaire dans lequel plusieurs activités ayant pour trame de fond l'artisanat et le savoir-faire (poterie, restauration de meubles, café-réparation, entretien de vélos, fabrication de produits ménagers, etc.) ou bien le « seconde main » (friperie, ressourcerie) pourraient se tenir

L'étude de cas, qui fera l'objet du chapitre suivant, sera menée à l'aide de ce cadre de référence revu. Or, il est fort probable que certains critères ne puissent être vérifiés; par exemple, ceux relatifs à la démarche et au processus pourraient être difficiles à démontrer lorsque l'écoquartier a été érigé il y a plusieurs années et que toute l'information n'a pas été divulguée à l'époque. Il pourrait notamment être ardu d'établir si une évaluation financière rigoureuse a été menée au préalable, ou bien de relever sur quels critères a reposé le choix du site. C'est pourquoi plusieurs options de diagnostic, pour un total de six, seront proposées, permettant ainsi une plus grande latitude dans le cas où un critère ne serait pas vérifiable pour un projet, mais qu'il le serait pour l'autre.

Dans les pages qui suivent, deux cas d'écoquartiers du Québec, soit celui D'Estimauville (Québec) et du Faubourg Cousineau (Longueuil), seront examinés à l'aide des critères formulés dans ce cadre de référence.

## 5. ÉTUDE DE CAS

Le cinquième chapitre est entièrement consacré à l'étude de cas québécois d'écoquartiers.

Comme mentionné précédemment, six options de diagnostic (ou mentions) pourront être apposées lors de l'analyse, à savoir :

<b>Conforme</b>	Peut être vérifié et la conformité est démontrée
<b>Partiellement conforme</b>	Comporte certains éléments qui sont en concordance avec le critère, mais ne répond pas à l'entièreté de ceux-ci
<b>Perception de conformité</b>	Ne peut être démontré hors de tout doute, mais certains indices laissent supposer la conformité
<b>Perception de non-conformité</b>	Ne peut être démontré hors de tout doute, mais certains indices laissent supposer la non-conformité
<b>Non conforme</b>	Peut être vérifié et la non-conformité est démontrée
<b>Information non disponible</b>	Aucun renseignement n'est accessible et aucun indice laissant supposer une conformité ou une non-conformité n'est disponible

Les cinq premières options énumérées ont été employées par l'Institut du Nouveau Monde (INM) dans le cadre de l'analyse d'un processus de participation publique qu'il a menée pour le compte de la Ville de Québec (INM, 2017). Elles ont été reprises dans la présente étude puisque leur gradation facilite l'établissement d'un diagnostic, même dans les cas où certaines informations seraient manquantes. La

sixième mention a été ajoutée afin de permettre l'apposition d'une mention, et ce, même dans le cas où l'absence de donnée y ferait obstacle.

Deux écoquartiers ont été sélectionnés pour être explorés sous l'angle des critères énoncés dans le nouveau cadre de référence. La première partie sera dédiée à l'écoquartier D'Estimauville, établi dans la ville de Québec. Ce dernier a été sélectionné puisqu'il est régulièrement cité à titre de projet exemplaire d'écoquartier dans la province et qu'un examen approfondi de sa performance s'avérerait ainsi plutôt enrichissant. Le Faubourg Cousineau, localisé à Longueuil, sera épluché dans la seconde partie. Il a été intégré à l'étude de cas puisque malgré le fait que le promoteur l'ait qualifié du « plus important écoquartier certifié LEED au Canada » (Faubourg Cousineau, 2022), il présente, à première vue, différentes lacunes, dont le fait que l'emphase semble avoir été mise sur le bâtiment. Une confrontation entre les deux quartiers étudiés, c'est-à-dire un exercice de comparaison, ainsi qu'une discussion, seront proposées dans la troisième sous-section. Cette portion de l'étude de cas permettra de relever les principales forces et faiblesses de chacun des cas examinés et alimentera ainsi la discussion.

### **5.1. D'Estimauville, Québec**

L'écoquartier D'Estimauville, localisé dans le secteur éponyme de l'arrondissement de La Cité-Limoilou à Québec, occupe une superficie approximative de neuf hectares, ce qui représente près du quart de l'ensemble du secteur. Celui-ci se trouve dans la portion sud-est de la ville, près du fleuve Saint-Laurent, et empiète à la fois sur le quartier de Maizerets et sur celui du Vieux-Moulin (**figures 3 et 4**). (Ville de Québec, 2016; L'Atelier Urbain, 2021)



Figure 3 Localisation du secteur D'Estimauville à l'échelle métropolitaine (Ville de Québec, 2016, p. 6)

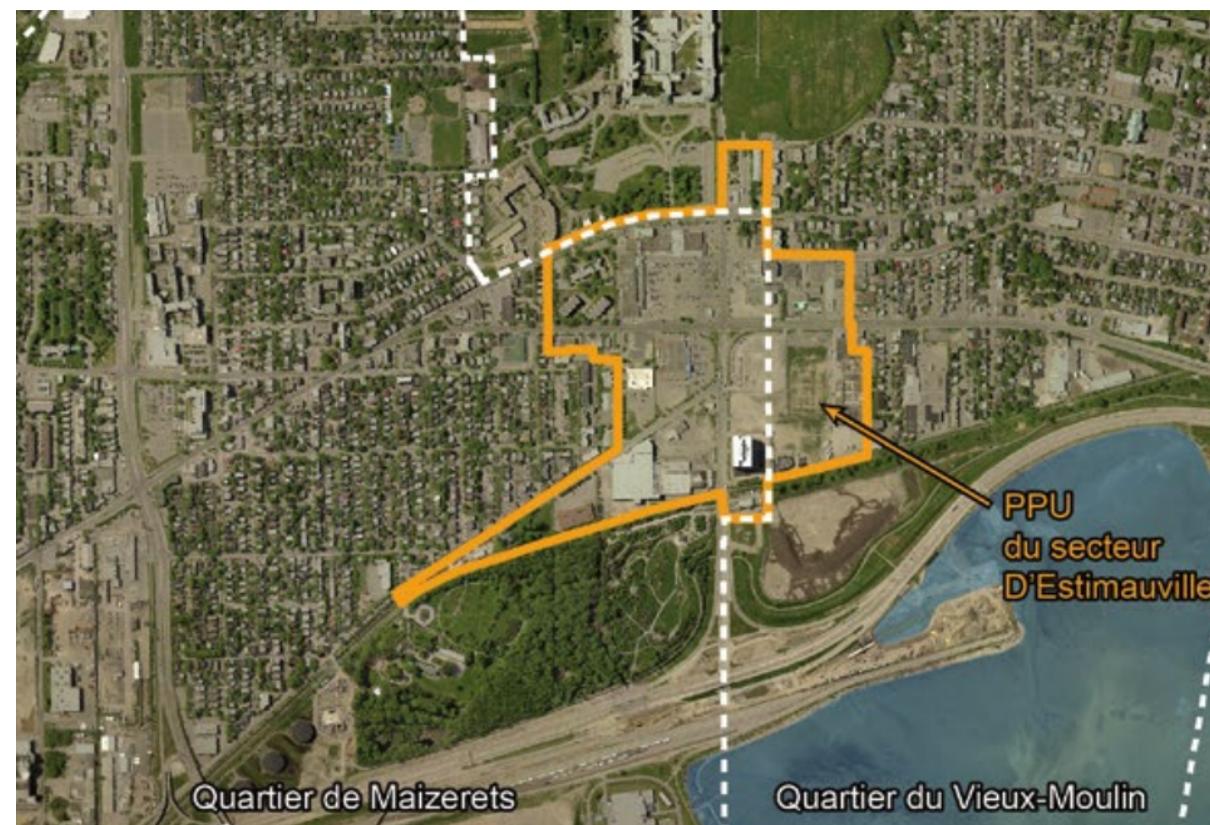


Figure 4 Localisation du secteur D'Estimauville à l'échelle du quartier (modifié de Ville de Québec, 2016, p. 9)



**Les critères d'évaluation**  
**« permettent d'évaluer les projets soumis à la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) qui, selon le règlement RVQ-1324 [sur la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec], assujettit les travaux de construction et d'aménagement à une vérification des projets proposés pour ces quartiers. »** (L'Atelier Urbain, 2021, p. 23) **Les critères sont spécifiés au règlement.**

même repris les rênes du projet et a décidé de le poursuivre, en signant cette fois une entente avec Vivre en Ville, afin d'être épaulée dans ses diverses démarches de mise en œuvre d'écoquartiers sur son territoire. Ainsi, « [à] Québec, c'est la Ville qui fait la promotion immobilière de ces écoquartiers : elle vend les terrains et les promoteurs qui en font l'acquisition deviennent responsables de leur développement. » (Brindamour, 2021) Cette stratégie a pour principal avantage de « diminuer le risque financier de l'opération en le partageant entre plusieurs promoteurs, et à diversifier l'offre résidentielle et les caractéristiques

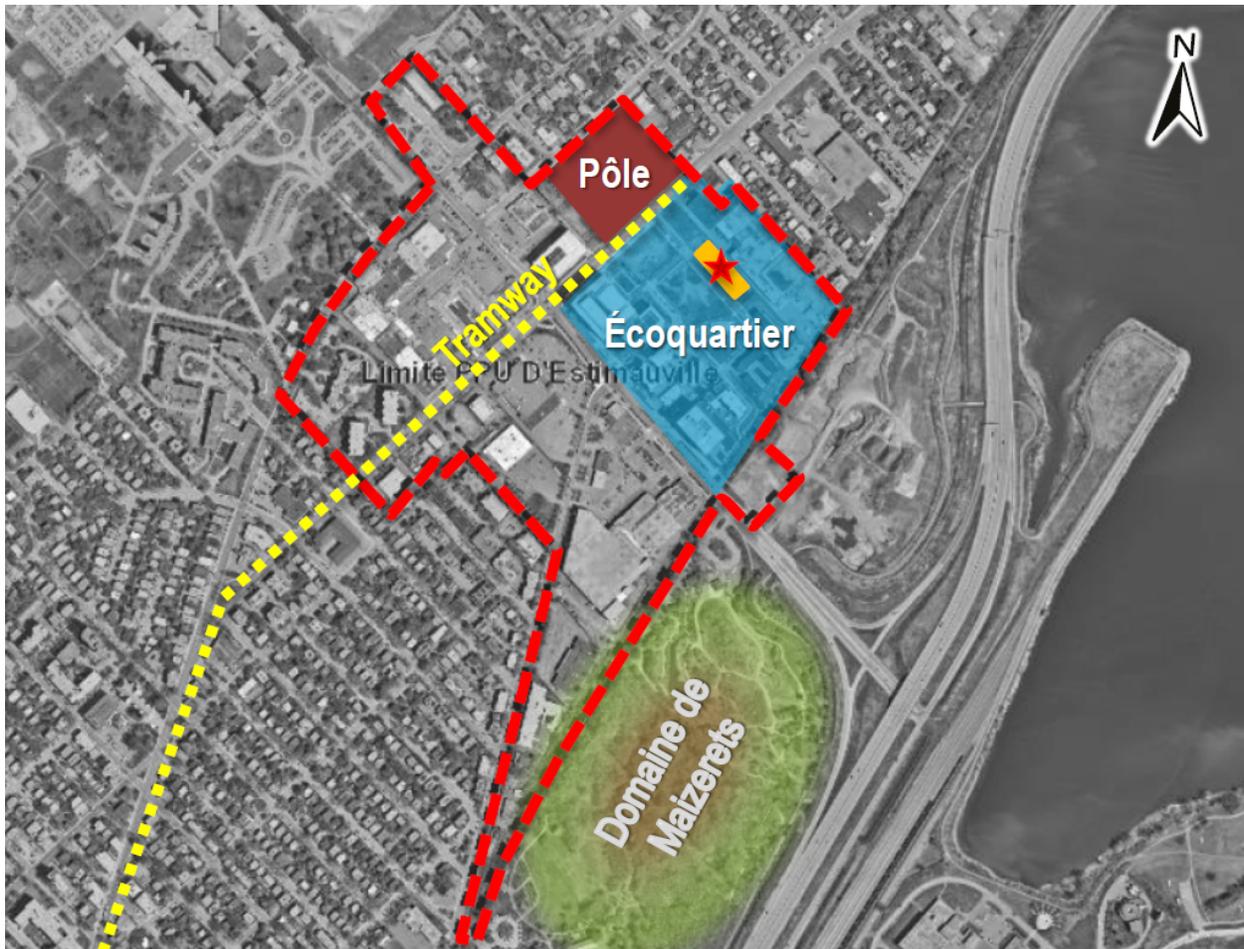
architecturales des constructions. » (Morin, 2013, cité dans Mercier et al., 2016)

Par la suite, un sondage web a été lancé auprès de la communauté en 2014 afin de vérifier son intérêt envers l'idée d'un écoquartier. Ce sont 1 588 répondants, principalement issus de trois groupes de personnes (« jeunes professionnels en couple, [...] jeunes familles et [...] retraités »), qui ont exprimé leurs besoins et préférences en matière de logements : « [les] condominiums à deux ou trois chambres[, les] maisons en rangée de trois chambres [et les] appartements » sont notamment ressortis du lot (Ville de Québec, 2016, p. 22). Enfin, le programme particulier d'urbanisme (PPU) propre au secteur D'Estimauville ayant initialement été adopté en 2013 a fait l'objet d'une révision en 2016. Cette modification avait pour objet de repenser l'articulation de ce secteur, qui avait été identifié comme une zone d'intérêt en raison de son important potentiel de développement dû à sa localisation (« à quelques minutes du centre-ville, de la colline Parlementaire et du Vieux-Québec[)] et [...] sa desserte en transport en commun » (Ville de Québec, 2016, p. 1). Le PPU identifie cinq orientations d'aménagement et de développement visant spécifiquement l'écoquartier D'Estimauville, qui sont elles-mêmes déclinées en objectifs. Les orientations sont les suivantes :

- « Atteindre la mixité urbaine et sociale[;]
- Offrir un cadre de vie agréable et diversifié[;]
- Préconiser des constructions respectueuses de l'environnement[;]
- Utiliser des énergies renouvelables et une meilleure gestion de l'eau[;]
- Proposer des modes de transports autres que l'automobile[.] » (Ville de Québec, 2016, p. 29)

Les objectifs associés à chacune de ces orientations sont pour leur part compilés au tableau de l'[annexe 3](#).

Ce projet demeure en constante évolution : à l'heure actuelle, 130 unités, comprenant « 29 maisons de ville et 101 condos locatifs », sont en cours d'édification et formeront ultérieurement le complexe Le Natur (Williamson, 2022). Il a récemment été annoncé que 111 unités additionnelles prenant la forme d'appartements et de maisons de ville allaient également être ajoutées en 2024 (Ricard-Châtelain, 2023; L'Atelier Urbain, 2021). De ces nouveaux logements, « [e]ntre 10 % et 15 % pourraient être qualifiés d'«abordables», comme prévu dans un programme de financement de la Société canadienne d'hypothèques et de logement » (Ricard-Châtelain, 2023). Enfin, il est anticipé qu'un pôle intermodal, le Pôle D'Estimauville, qui représentera le terminus est du tramway de Québec, sera instauré à proximité du quartier (figure 6). Les investisseurs justifient d'ailleurs l'ajout de ces 111 logements par l'arrivée prochaine du tramway. (Ricard-Châtelain, 2023)



**Figure 6 Localisation du futur Pôle D'Estimauville du tramway de Québec par rapport à l'écoquartier** (Ville de Québec, 2022a, p. 7)

Les figures 7 et 8 illustrent le site de l'écoquartier en 2016, avant le développement, ainsi qu'en 2022.



**Figure 7** Site de l'écoquartier D'Estimauville préalablement à son développement, en 2016 (Patrice Laroche, s. d., dans Provencher et Laroche, 2022)



**Figure 8** Site de l'écoquartier D'Estimauville en 2022 (Patrice Laroche, s. d., dans Provencher et Laroche, 2022)

Malgré ces intentions, il est de mise de poser le diagnostic : l'écoquartier D'Estimauville incarne-t-il aujourd'hui la finalité que la Ville poursuivait à travers son programme? En vue de fournir une réponse à cette question, il a été analysé sous l'angle des critères retrouvés dans le cadre de référence revisité (**tableau 7**). Chacun des critères fait ainsi l'objet d'un diagnostic, qui s'accompagne d'une justification. La littérature, c'est-à-dire tant la documentation officielle de la Ville de Québec que les articles de journaux et les sites web, a été consultée afin de mener à bien cette analyse. Il est également à noter que les constats tirés dans le cadre de cet exercice se basent sur l'information disponible au moment de sa complétion.

Par souci de clarté et d'allègement de la présente étude, un résumé des conclusions tirées est proposé au **tableau 8**. Ce tableau indique quel diagnostic a été attribué pour chacun des critères analysés (« Conforme », « Partiellement conforme », « Perception de conformité », « Perception de non-conformité », « Non conforme » ou « Information non disponible »). L'intégralité de l'étude de cas, comprenant le diagnostic complet établi à l'égard de l'écoquartier D'Estimauville pour chacun des 96 critères du cadre de référence, est quant à elle compilée à l'**annexe 4**.

Tableau 8 Résumé du diagnostic de conformité de l'écoquartier D'Estimauville à l'égard des principes et critères du cadre de référence revisité

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic					
		Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
<b>Démarche et processus</b>							
<b>Diagnostic et analyse des impacts</b>	Établir un diagnostic complet du territoire d'insertion (atouts, faiblesses, opportunités, menaces), et ce, en examinant plusieurs thématiques (risques et vulnérabilités, caractéristiques écologiques, patrimoine, morphologie urbaine, etc.)				☒		
	Procéder à une analyse des impacts qu'aura le projet sur l'économie et l'équilibre territorial, les changements climatiques, les nuisances et la mobilité				☒		
	Identifier les besoins préalablement à la conception du projet (logement, équipements, infrastructures, commerces, mobilité, préservation des sols, bornes de recharge pour véhicules électriques, mobilité active, transport en commun, aires pour véhicules de livraison, collecte des déchets, etc.)		☒				
	Mettre en place une démarche de résilience concertée, incluant un diagnostic de vulnérabilité du territoire				☒		

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic					
		Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
	Anticiper, par le biais d'un diagnostic, les risques spécifiques aux changements climatiques dans le contexte du projet et les appliquer, notamment en proposant des aménagements et infrastructures qui en tiennent compte				☒		
<b>Insertion et arrimage</b>	À la suite d'un diagnostic, établir une stratégie d'insertion optimale dans le tissu urbain (éléments paysagers, tissu économique, trames verte et bleue, etc.)		☒				
	Arrimer le projet avec les stratégies ou politiques locales en matière d'aménagement du territoire	☒					
	Faire appel à des architectes, même lorsque ce n'est pas obligatoire		☒				
	S'appuyer sur l'histoire et la mémoire du site et de ses habitants pour coconstruire le projet et pour mettre en valeur son patrimoine					☒	
<b>Participation et inclusivité</b>	Identifier et impliquer les parties prenantes à chacune des étapes du projet, le tout, dans un souci de représentativité de ces parties (acteurs sociaux, économiques, culturels, environnementaux et ceux reliés au patrimoine, à la sécurité et aux services publics, de même que les citoyens et les élus)				☒		

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic					
		Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
	Démontrer la prise en compte concrète de la mixité sociale et intergénérationnelle dans la conception du projet (revenus, accessibilité, besoins particuliers en matière de services et d'infrastructures, logements abordables)				☒		
	Offrir une diversité des canaux possibles pour favoriser la participation citoyenne de tous, y compris des publics peu familiers avec les outils numériques				☒		
	Mettre en place des outils participatifs et pérennes facilitant l'implication des parties prenantes à toutes les étapes charnières du projet				☒		
	Recourir aux concours d'idées dans le cadre de la gestion et de la prise de décisions relatives au projet				☒		
	Respecter les principes d'accessibilité universelle pour l'ensemble du quartier et des bâtiments			☒			
	Interdire les situations de monopole dans la promotion immobilière et valoriser l'autopromotion		☒				
	Lorsque le concept aura été établi, présenter une simulation visuelle réaliste du rendu architectural		☒				

		Diagnostic					
Sous-catégorie de principe	Critère	Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
	du projet aux parties prenantes, incluant une simulation hivernale						
<b>Coûts et rentabilité</b>	S'assurer de connaître les coûts réels associés au projet pour en assurer la faisabilité financière, puis les divulguer aux parties prenantes				☒		
	Divulguer les coûts associés au projet aux parties prenantes en vue de l'adapter à leurs capacités financières				☒		
	Calculer les externalités positives et négatives associées au projet dans le calcul des coûts globaux, puis les divulguer aux parties prenantes				☒		
<b>Amélioration continue</b>	Élaborer un système d'évaluation basé sur le diagnostic territorial et comportant des indicateurs afin de mesurer l'atteinte des objectifs, le tout, en vue d'assurer l'amélioration continue du projet, puis communiquer l'ensemble de ces informations aux parties prenantes				☒		
<b>Engagement et communication</b>	Offrir un programme de sensibilisation multithématique (pratiques de mobilité douce, aléas environnementaux et climatiques, risques observés sur le territoire, consommation énergétique, gestion et réduction de la production de déchets, consommation d'eau, préservation des sols, gestion respectueuse de la biodiversité,				☒		

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic					
		Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
	pollinisation et incitation à aménager des bacs à fleurs sur les terrasses privées)						
	Élaborer et promouvoir une politique de réduction des déchets (y compris les résidus de construction et de déconstruction) ainsi que de réutilisation des matières et communiquer les résultats issus des mesures déployées en ce sens				☒		
	Faire signer une charte environnementale aux occupants (locataires, propriétaires, commerçants, etc.) afin de les sensibiliser relativement à l'importance de la protection de l'environnement (crise climatique, crise de la biodiversité, milieux humides et hydriques, appauvrissement des sols, etc.)				☒		
	Installer des panneaux d'interprétation près des différents aménagements afin de sensibiliser les visiteurs et les occupants à leur fonction					☒	
	Employer la technologie numérique pour favoriser l'accès aux services urbains, le lien social et la diffusion des informations relatives aux activités culturelles et de loisirs				☒		
<b>Protection, mode d'urbanisation et choix du site</b>	Identifier et intégrer les risques naturels et anthropiques dans le choix de localisation du projet				☒		

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic					
		Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
	Proscrire toute urbanisation impliquant la perte de terres agricoles ou menée sur un terrain ayant dû faire l'objet d'une exclusion du territoire agricole					☒	
	Proscrire toute urbanisation dans ou à proximité des milieux humides, des écosystèmes d'intérêt pour des espèces à statut particulier, des milieux naturels protégés, des zones inondables, des sols instables ou à proximité des berges					☒	
	En l'absence de desserte de transport en commun dans l'agglomération, ou dans le cas où cette dernière n'est pas jugée suffisante, choisir une localisation compatible avec le déploiement éventuel d'un réseau structurant	☒					
	Identifier les gisements fonciers mobilisables dans les espaces déjà anthropisés en vue d'y implanter le projet, si possible	☒					
	Privilégier la réhabilitation et la rénovation de l'existant plutôt que la construction neuve, et ce, en vue de densifier et d'intensifier les usages					☒	
	Proposer une extension maîtrisée (utilisation de friches urbaines, urbanisation intercalaire et utilisation de terrains adjacents à une zone déjà urbanisée) uniquement à la suite d'une étude				☒		

		Diagnostic					
Sous-catégorie de principe	Critère	Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
	rigoureuse des opportunités de densification dans les zones déjà urbanisées						
<b>Total partiel</b>		<b>3</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>19</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
<b>Environnement et climat</b>							
<b>Matières résiduelles</b>	Offrir un système de collecte qui soit adapté à chaque flux de déchet (soit la collecte à trois voies, les déchets de construction, le verre et les petits déchets dangereux tels que les appareils électroniques et piles)		☒				
	Exiger la présence d'un commerce offrant l'achat de produits en vrac					☒	
<b>Eau</b>	Intégrer des aménagements multifonctionnels qui maîtrisent le ruissellement et assurent l'infiltration de l'eau, tels que des jardins de pluie	☒					
	Concevoir un plan paysager qui inclut des espèces végétales endémiques et peu gourmandes en eau				☒		
	Inciter à la récupération et la réutilisation des eaux pluviales, minimalement pour l'arrosage et/ou l'irrigation du terrain et des jardins, ainsi que des eaux grises, minimalement pour les toilettes				☒		

		Diagnostic					
Sous-catégorie de principe	Critère	Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
	Anticiper et assurer une gestion intégrée des eaux pluviales au regard de la nature du site et des caractéristiques du bassin versant				☒		
<b>Air et climat</b>	À la suite du calcul des émissions de gaz à effet de serre engendrées par les activités du quartier, respecter la séquence « éviter, réduire, compenser » en s'appuyant en dernier recours sur des mesures compensatoires				☒		
<b>Protection et création de biodiversité</b>	Assurer une continuité et une connectivité écologiques des espaces verts du quartier entre eux ainsi qu'avec les espaces verts qui l'entourent					☒	
	Prioriser la préservation des habitats, restaurer les habitats dégradés et laisser des zones de biodiversité spontanée					☒	
	Dans tout espace vert aménagé, sélectionner des espèces végétales diversifiées afin d'assurer sa résilience en cas d'attaque par des espèces exotiques envahissantes ou des maladies				☒		
	Prévoir au moins un aménagement du site du projet dédié à la création d'habitats pour la faune (buisson de biodiversité, jardin pour pollinisateurs, nichoirs, hôtel à insectes, îlots de végétation dense, etc.)						☒

		Diagnostic					
Sous-catégorie de principe	Critère	Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
	Installer une ruche pour abeilles sur au moins un bâtiment, puis remettre le miel aux occupants du quartier					☒	
	Aménager une toiture végétalisée de manière systématique sur chaque bâtiment neuf, en incluant des aires où la végétation est suffisamment dense afin d'attirer la faune					☒	
<b>Énergie</b>	Mettre en place des systèmes performants pour minimiser la consommation d'énergie		☒				
	Intégrer l'utilisation d'énergie renouvelable produite localement en fonction des conditions climatiques et géologiques (géothermie, solaire thermique, solaire photovoltaïque, biomasse, éolienne)		☒				
	Concevoir l'orientation et la disposition des bâtiments ainsi que des espaces extérieurs pour en minimiser les besoins en ressources et en énergie, de la phase de construction jusqu'à celle relative à l'exploitation					☒	
	Évaluer et favoriser l'utilisation d'énergie de récupération (logique d'écologie industrielle et territoriale)		☒				

		Diagnostic					
Sous-catégorie de principe	Critère	Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
<b>Matériaux et intrants</b>	Recourir aux matériaux biosourcés, géosourcés et/ou de réemploi issus d'entreprises locales pour les projets de construction et d'aménagement		☒				
<b>Total partiel</b>		<b>1</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>0</b>
<b>Cadre de vie et usages</b>							
<b>Santé, sécurité et confort</b>	Offrir des constructions propices à une bonne santé (prise en compte de qualité de l'air intérieur et extérieur dans la conception des logements, etc.)		☒				
	Localiser et aménager les escaliers pour favoriser leur utilisation						☒
	Offrir des aménagements et un quartier en général qui assurent un sentiment de sécurité (éclairage adapté et régulé, espaces publics ouverts et visibles, etc.)		☒				
	Mettre des vestiaires et des douches à la disposition des usagers et visiteurs				☒		
	Offrir des prolongements extérieurs et espaces privés (balcon, terrasse, toit, cour) à tous les logements	☒					

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic					
		Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
	Installer un réfrigérateur communautaire partagé (de type « frigo solidaire ») dans l'un des bâtiments du quartier					☒	
<b>Logement et habitations</b>	Prévoir une diversité de typologies d'habitations (maisons en rangée, plex, etc.)	☒					
	Prévoir au moins 20 % de logement social ou abordable dans l'ensemble du quartier					☒	
	Prévoir une diversité des modes de tenure (locatif, propriété, copropriété, coopératif)		☒				
	Assurer une évolutivité des logements en réponse à l'évolution des modes de vie, de la configuration familiale, etc., de même que la réversibilité des bâtiments				☒		
	Rendre la densité invitante par le biais du cadre de vie offert (paysage, ensoleillement, espaces verts, ratio confortable entre la hauteur des bâtiments et la distance qui les sépare, etc.)	☒					
	Prévoir une densité d'au moins 40 logements par hectare	☒					
	Lancer un concours d'architecture afin d'offrir des propositions de densification nouvelles				☒		

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic					
		Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
<b>Services, activités économiques et emploi</b>	Proposer une mixité des usages et des fonctions urbaines cohérentes avec les besoins de la population identifiés préalablement à la conception du projet, et ce, tant dans l'ensemble du quartier qu'au sein même des bâtiments				☒		
	Assurer la présence de commerces aux rez-de-chaussée afin de créer une ouverture sur la rue					☒	
	Faciliter la création d'entreprises locales et l'accès à l'emploi, notamment par le biais de formations et de clauses d'insertion				☒		
	Mettre en place des solutions de télétravail		☒				
	Si le milieu environnant ne comporte pas d'offre de services essentiels variés et de qualité dans un rayon de 800 mètres, assurer leur implantation dans le quartier, incluant : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garderie ou centre de la petite enfance;</li> <li>• École primaire;</li> <li>• Pharmacie;</li> <li>• Commerce alimentaire.</li> </ul>		☒				
<b>Transport et mobilité durable</b>	Mutualiser les espaces de stationnement privés (stationnements en structure) pour désengorger l'espace public	☒					

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic					
		Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
	Prévoir des espaces de stationnement dédiés aux services de covoiturage, d'autopartage ou de vélopartage ainsi que quelques bornes de recharge pour véhicules électriques					☒	
	Réduire, voire éliminer, le nombre minimal de places de stationnement par bâtiment, et imposer un nombre maximal, soit un espace ou moins par logement et moins d'un espace par travailleur (dans le cas des immeubles de bureaux ou des commerces)			☒			
	Créer un territoire offrant de courtes distances, notamment en proposant des îlots de faible taille, ce qui se traduit en un maximum de 150 mètres entre deux intersections		☒				
	Intégrer des aménagements favorisant la mobilité douce (infrastructures piétonnes et cyclables) qui assurent une perméabilité de la trame et qui permettent l'accès aux points d'intérêt stratégiques (gares, arrêts d'autobus, etc.)		☒				
	Généraliser la présence de trottoirs de type « en continu » à l'ensemble du quartier afin d'éliminer la pente causée par la présence des entrées charretières		☒				

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic					
		Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
	Assurer la sécurité des piétons lors de la traversée des rues (avancées de trottoirs, chaussée rétrécie, intersections surélevées, signalisation et marquage, etc.)		☒				
	Assurer la sécurité des piétons au niveau des tronçons à l'aide de mesures de protection (zone tampon)		☒				
	Assurer une largeur de trottoir suffisante pour répondre à l'achalandage et aux besoins des activités donnant sur la rue	☒					
	Évaluer systématiquement la pertinence d'aménager des rues partagées et des rues piétonnes				☒		
	Prévoir, sur chaque rue, un aménagement cyclable adapté à sa fonction et au débit de circulation (piste, bande, double sens cyclable, chaussée désignée, etc.)					☒	
	Assurer la sécurité des cyclistes aux intersections (sas vélo, feu prioritaire, interdiction du virage à droite au feu rouge pour les automobiles, signalisation, marquage, etc.)					☒	
	Maximiser la présence d'espaces de stationnement pour vélo sécurisé, soit au moins un par bâtiment		☒				

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic					
		Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
	Assurer en priorité l'entretien des aménagements piétons et cyclables, en particulier le déneigement en hiver, et éviter leur encombrement						☒
	Faciliter les liaisons entre les différentes fonctions du territoire et avec les lieux d'intérêts environnants à l'aide d'un service de transport collectif cohérent avec le réseau existant ou projeté	☒					
	Assurer la qualité (confort et sécurité) des aires d'attente du transport collectif, notamment via le mobilier urbain					☒	
	Augmenter la densité résidentielle à proximité des stations et assurer une aire de desserte de 500 mètres autour de celles-ci	☒					
	Réduire au minimum la taille des voies de circulation et combiner cette intervention avec des mesures d'apaisement de la circulation, notamment des vitesses inférieures à 30 km/h dans 70 % des rues, des dos d'âne, des balises de type Ped-Zone, des afficheurs de vitesse, etc.		☒				
<b>Design et architecture</b>	Limiter la surface du quartier ainsi que la contiguïté des terrains construits par le même promoteur ou constructeur	☒					

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic					
		Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
	Proposer des aménagements qui soient en concordance avec les qualités paysagères, urbaines et architecturales du quartier identifiées par les professionnels ainsi que par la collectivité		☒				
	Supprimer les murs aveugles et les entrées de garage sur la rue					☒	
	Prévoir l'installation d'au moins une œuvre d'art dans l'un des espaces publics du quartier, préférablement créée par une ou un artiste du Québec					☒	
<b>Vie de quartier</b>	Mettre à la disposition des habitants et usagers des espaces et outils dédiés aux projets de plantation, restauration, jardins collectifs et/ou partagés	☒					
	Favoriser le partage des espaces et équipements privés (cours partagées, salles communes, etc.)		☒				
	Recourir à l'urbanisme tactique et transitoire afin de valider les efforts de création de cohésion sociale				☒		
	Offrir des espaces publics ou aménagements à proximité des habitations qui soient inclusifs et qui incitent aux activités physiques, ludiques et culturelles		☒				

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic					
		Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
	Exiger l'instauration d'un local multifonctionnel et communautaire dans lequel plusieurs activités ayant pour trame de fond l'artisanat et le savoir-faire (poterie, restauration de meubles, café-réparation, entretien de vélos, fabrication de produits ménagers, etc.) ou bien le « seconde main » (friperie, ressourcerie) pourraient se tenir					☒	
<b>Total partiel</b>		<b>10</b>	<b>15</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>2</b>
<b>TOTAL</b>		<b>14</b>	<b>25</b>	<b>2</b>	<b>32</b>	<b>21</b>	<b>2</b>

### ***Observations intuitives : appréciation qualitative sommaire de l'écoquartier D'Estimauville***

De manière générale, l'écoquartier D'Estimauville présente de nombreux points intéressants, et l'exploration approfondie du projet a dégagé plusieurs constats surprenants. Par exemple, le fait que le secteur D'Estimauville, dans lequel il s'insère, ait fait l'objet d'un PPU, fait en sorte que l'écoquartier s'inscrit dans une vision claire qui comporte plusieurs orientations de développement spécifiques s'y rapportant. Autrement, l'une des plus grandes forces de cet écoquartier est la présence et le rôle occupé par la CUCQ, de même que l'existence du règlement R.V.Q. 1324, qui comprend une section entièrement dédiée au Centre majeur d'activités (CMA) D'Estimauville, qui englobe l'écoquartier. En revanche, un chapitre du règlement aurait pu être consacré à l'écoquartier D'Estimauville, comme c'est le cas pour La Cité Verte et celui de la Pointe-aux-Lièvres, qui se sont vu attribuer des critères beaucoup plus stricts et précis. D'ailleurs, dans le cas du CMA, les critères prennent plutôt la forme de recommandations, mis à part la section portant sur l'intégration architecturale. Autrement, la plus grande faiblesse de l'écoquartier est le manque de cohésion en son sein. Il n'existe aucun organisme, comité ou entité qui vienne le « souder » afin de perpétuer ou d'assurer la continuité de la vision initiale, ni même de site web rassemblant les diverses informations ou annonces relatives aux activités tenues dans le quartier. Qui plus est, la CUCQ n'a compétence que dans certains secteurs de la ville de Québec et non dans l'ensemble de cette dernière. La question mérite donc d'être soulevée : qu'arriverait-il si un projet d'écoquartier était souhaité dans un secteur qui ne relève pas de sa compétence? Serait-il soumis aux mêmes règles que les écoquartiers figurant au règlement?

L'écoquartier, malgré l'existence du règlement, représente plutôt la somme d'initiatives individuelles qui sont pilotées par la Commission, mais, d'après les apparences, pour lesquelles les critères ou recommandations ne sont pas appliqués de manière uniforme d'un projet à l'autre. Par exemple, le deuxième paragraphe du quatrième alinéa du règlement R.V.Q. 1324 stipule que « pour un nouveau bâtiment ou une rénovation importante, l'installation d'un toit végétalisé est recommandée sur au moins 50 % de la surface des toits. » (Ville de Québec, 2022b) Bien qu'il s'agisse d'une recommandation, ce ne sont pas tous les toits qui comportent une surface végétalisée, et aucun d'entre eux n'est couvert par au moins 50 % de végétation. Parallèlement, peu d'initiatives visent la création d'habitats permettant de favoriser la biodiversité faunique et floristique. Enfin, d'un point de vue strictement fonctionnel, malgré les orientations claires à cet égard, aucun aménagement ou espace n'est dédié aux cyclistes, et le quartier présente une faible mixité des usages, alors que la fonction commerciale est entièrement absente.

Nonobstant ces constats, il apparaît clair que le quartier présente de multiples qualités et, surtout, un potentiel prometteur; n'étant pas encore achevé, des avenues d'amélioration sont encore envisageables.

À présent, le même exercice peut être dirigé vers un second exemple québécois d'écoquartier, soit le Faubourg Cousineau.

## 5.2. Faubourg Cousineau, Longueuil

Localisé dans l'arrondissement de Saint-Hubert, à Longueuil, le Faubourg Cousineau a vu sa première phase érigée en 2013 (Méthé, 2015). Il se trouve à la croisée de la route 112 (ou du boulevard Cousineau) ainsi que de l'autoroute 30, dans la partie sud-est de cette intersection (**figures 9 et 10**). Il est prévu qu'il s'étendra sur une superficie approximative de 63 hectares, incluant les espaces dédiés aux parcs et zones de conservation, à la suite de la complétion de la quatrième phase, actuellement en construction (Méthé, 2013).

Préalablement à son édification, à l'exception de quelques bâtiments retrouvés dans sa partie sud, le secteur de l'écoquartier était majoritairement boisé avec, à sa limite nord-ouest, une étroite bande semblant être en friche ou dédiée à l'agriculture (**figure 11**). La cartographie illustrant les zones agricoles ainsi que leur historique confirme que le lot visé (2 209 507), qui a été morcelé depuis, a fait l'objet d'une exclusion agricole en 2011 en vue d'agrandir le périmètre d'urbanisation et, par le fait même, d'y implanter un développement résidentiel. La demanderesse était la Ville de Longueuil; cependant, il n'est pas possible de confirmer si le projet envisagé était celui de l'écoquartier, ou bien si cette exclusion avait pour objet un ensemble résidentiel autre (Gouvernement du Québec, 2023a). Dans tous les cas, ce lot est actuellement occupé par des bâtiments. Aujourd'hui, le secteur abrite en grande partie des bâtiments et voies de circulation, mis à part une zone boisée qui a été conservée (**figure 12**), mais qui est visée par le plan d'aménagement d'ensemble (PAE) s'appliquant à la phase 4 du projet (**figure 10**).



Figure 9 Localisation du Faubourg Cousineau à l'échelle de la ville (modifié de Google Earth, 2023)



Figure 10 Localisation du Faubourg Cousineau à l'échelle du quartier, la zone « périmètre du PAE » représentant le site de la phase 4 (Ville de Longueuil, 2021, p. 8)



Figure 11 Aspect du secteur du Faubourg Cousineau le 15 septembre 2013 (modifié de Google Earth, 2023)



Figure 12 Aspect du secteur du Faubourg Cousineau le 17 janvier 2022 (modifié de Google Earth, 2023)

Il s'agit du premier écoquartier de la ville et, à ce jour, représente encore le seul à porter ce titre sur le territoire (Voir Vert, 2012).

### ***LEED : un jour utopie, un jour orientation stratégique***

L'ensemble du Faubourg Cousineau, tant ses bâtiments que son aménagement en général, s'inspire de la certification LEED Neighborhood, qui est « décernée aux écoquartiers en fonction de critères très stricts. » (Roulot-Ganzmann, 2013) Cette certification « a été créé[e] pour favoriser la création de quartiers plus durables, bien reliés entre eux. [Elle] va au-delà de l'échelle des bâtiments pour tenir compte de communautés entières. [Elle] comprend :

**La conformité vis-à-vis la certification est vérifiée par l'organisme Évaluations Écohabitation. (Bonneau, 2022)**

- Plan – pour les projets à l'échelle de quartier à n'importe quelle phase de la planification et de la conception, ou jusqu'à 75 % de construction. Il aide les promoteurs à commercialiser et à financer des projets en énonçant les stratégies de durabilité prévues.
- Projet bâti – pour les projets à l'échelle du quartier qui sont sur le point d'être achevés ou qui l'ont été au cours des trois dernières années. » (Conseil du bâtiment durable du Canada, 2023)

La certification comporte plusieurs conditions préalables, ou prérequis, qui doivent être respectées, ainsi que des crédits qui contribuent au pointage global du projet et qui déterminent quel niveau (« certifié », « argent », « or » ou « platine ») sera accordé (U.S. Green Building Council [USGBC], 2023; Conseil du bâtiment durable du Canada, 2023). Elle est déclinée en cinq catégories d'exigences :

- Localisation et liaison intelligentes;
- Modèle et conception du quartier;
- Infrastructures et bâtiments verts;
- Innovation;
- Priorité régionale. (USGBC, 2014, p. 9)

Ainsi, le quartier « a été planifié (mais non certifié) dans son ensemble selon [cette certification, considérée] la plus élevée pour les constructions en développement durable », alors que le processus d'homologation s'est fait de manière graduelle (Méthé, 2013). Il est estimé qu'il représente, à l'échelle du pays, le projet rassemblant « le plus grand nombre d'unités d'habitations LEED au sein d'un même quartier [...], sans y être contraints par une réglementation municipale. » (Bonneau, 2022) Enfin, le projet

devrait comporter, en définitive, 2 500 habitations, incluant les 1 200 unités issues des trois premières phases, auxquelles s'ajouteront quelque 1 300 unités découlant de la quatrième phase, entamée en 2022 et qui devrait être achevée en 2023. À cet égard, le promoteur a exprimé le souhait de voir l'intégralité de ces habitations être certifiée LEED. (Bonneau, 2022) En plus de ces ajouts, qui prendront la forme d'« habitations pour les familles, les aînés et les personnes seules », la quatrième phase implique « le prolongement des rues Rideau et McFarlane et l'aménagement de nouvelles rues. » (Dostie, 2021; L'informateur Immobilier commercial, 2020)

Le promoteur du projet, Habitations Mont-Royal, ne s'en cache pas : cette décision relève bel et bien d'une stratégie de vente et de marketing. Le président de l'entreprise a notamment évoqué que c'est « pour se démarquer » des autres promoteurs qu'il a opéré ce « virage vert », et que cette certification facilite grandement les ventes : « Au début, il fallait faire de l'éducation auprès des consommateurs, pour expliquer pourquoi il fallait payer un petit peu plus cher pour venir dans un quartier LEED. Aujourd'hui, de 25 à 30 % des ventes sont liées directement à cela. » (Bonneau, 2022; Méthé, 2015)

Comme dans le cas de l'écoquartier D'Estimauville, le Faubourg Cousineau a été examiné à l'aide des critères du cadre de référence revisité. Puisque le quartier a été planifié selon cette certification et que la majeure partie déjà construite du projet est, jusqu'à maintenant, certifiée, le guide de référence LEED se rapportant à cette certification (USGBC, 2014) a été consulté afin de vérifier sa conformité à l'égard de certains critères pour lesquels l'information n'était pas vérifiable ou disponible (articles de journaux, sites web, etc.). Alors que l'entièreté du diagnostic est rassemblée à l'[annexe 5](#), le [tableau 9](#) propose son résumé.

Tableau 9 Résumé du diagnostic de conformité de l'écoquartier Faubourg Cousineau à l'égard des principes et critères du cadre de référence revisité

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic					
		Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
<b>Démarche et processus</b>							
<b>Diagnostic et analyse des impacts</b>	Établir un diagnostic complet du territoire d'insertion (atouts, faiblesses, opportunités, menaces), et ce, en examinant plusieurs thématiques (risques et vulnérabilités, caractéristiques écologiques, patrimoine, morphologie urbaine, etc.)				☒		
	Procéder à une analyse des impacts qu'aura le projet sur l'économie et l'équilibre territorial, les changements climatiques, les nuisances et la mobilité		☒				
	Identifier les besoins préalablement à la conception du projet (logement, équipements, infrastructures, commerces, mobilité, préservation des sols, bornes de recharge pour véhicules électriques, mobilité active, transport en commun, aires pour véhicules de livraison, collecte des déchets, etc.)				☒		
	Mettre en place une démarche de résilience concertée, incluant un diagnostic de vulnérabilité du territoire				☒		

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic					
		Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
	Anticiper, par le biais d'un diagnostic, les risques spécifiques aux changements climatiques dans le contexte du projet et les appliquer, notamment en proposant des aménagements et infrastructures qui en tiennent compte				☒		
<b>Insertion et arrimage</b>	À la suite d'un diagnostic, établir une stratégie d'insertion optimale dans le tissu urbain (éléments paysagers, tissu économique, trames verte et bleue, etc.)				☒		
	Arrimer le projet avec les stratégies ou politiques locales en matière d'aménagement du territoire			☒			
	Faire appel à des architectes, même lorsque ce n'est pas obligatoire		☒				
	S'appuyer sur l'histoire et la mémoire du site et de ses habitants pour coconstruire le projet et pour mettre en valeur son patrimoine				☒		
<b>Participation et inclusivité</b>	Identifier et impliquer les parties prenantes à chacune des étapes du projet, le tout, dans un souci de représentativité de ces parties (acteurs sociaux, économiques, culturels, environnementaux et ceux reliés au patrimoine, à la sécurité et aux services publics, de même que les citoyens et les élus)				☒		

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic					
		Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
	Démontrer la prise en compte concrète de la mixité sociale et intergénérationnelle dans la conception du projet (revenus, accessibilité, besoins particuliers en matière de services et d'infrastructures, logements abordables)		☒				
	Offrir une diversité des canaux possibles pour favoriser la participation citoyenne de tous, y compris des publics peu familiers avec les outils numériques				☒		
	Mettre en place des outils participatifs et pérennes facilitant l'implication des parties prenantes à toutes les étapes charnières du projet				☒		
	Recourir aux concours d'idées dans le cadre de la gestion et de la prise de décisions relatives au projet				☒		
	Respecter les principes d'accessibilité universelle pour l'ensemble du quartier et des bâtiments					☒	
	Interdire les situations de monopole dans la promotion immobilière et valoriser l'autopromotion					☒	
	Lorsque le concept aura été établi, présenter une simulation visuelle réaliste du rendu architectural		☒				

		Diagnostic					
Sous-catégorie de principe	Critère	Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
	du projet aux parties prenantes, incluant une simulation hivernale						
<b>Coûts et rentabilité</b>	S'assurer de connaître les coûts réels associés au projet pour en assurer la faisabilité financière, puis les divulguer aux parties prenantes				☒		
	Divulguer les coûts associés au projet aux parties prenantes en vue de l'adapter à leurs capacités financières				☒		
	Calculer les externalités positives et négatives associées au projet dans le calcul des coûts globaux, puis les divulguer aux parties prenantes				☒		
<b>Amélioration continue</b>	Élaborer un système d'évaluation basé sur le diagnostic territorial et comportant des indicateurs afin de mesurer l'atteinte des objectifs, le tout, en vue d'assurer l'amélioration continue du projet, puis communiquer l'ensemble de ces informations aux parties prenantes				☒		
<b>Engagement et communication</b>	Offrir un programme de sensibilisation multithématique (pratiques de mobilité douce, aléas environnementaux et climatiques, risques observés sur le territoire, consommation énergétique, gestion et réduction de la production de déchets, consommation d'eau, préservation des sols, gestion respectueuse de la biodiversité,				☒		

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic					
		Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
	pollinisation et incitation à aménager des bacs à fleurs sur les terrasses privées)						
	Élaborer et promouvoir une politique de réduction des déchets (y compris les résidus de construction et de déconstruction) ainsi que de réutilisation des matières et communiquer les résultats issus des mesures déployées en ce sens				☒		
	Faire signer une charte environnementale aux occupants (locataires, propriétaires, commerçants, etc.) afin de les sensibiliser relativement à l'importance de la protection de l'environnement (crise climatique, crise de la biodiversité, milieux humides et hydriques, appauvrissement des sols, etc.)				☒		
	Installer des panneaux d'interprétation près des différents aménagements afin de sensibiliser les visiteurs et les occupants à leur fonction					☒	
	Employer la technologie numérique pour favoriser l'accès aux services urbains, le lien social et la diffusion des informations relatives aux activités culturelles et de loisirs	☒					
<b>Protection, mode d'urbanisation et choix du site</b>	Identifier et intégrer les risques naturels et anthropiques dans le choix de localisation du projet				☒		

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic					
		Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
	Proscrire toute urbanisation impliquant la perte de terres agricoles ou menée sur un terrain ayant dû faire l'objet d'une exclusion du territoire agricole					☒	
	Proscrire toute urbanisation dans ou à proximité des milieux humides, des écosystèmes d'intérêt pour des espèces à statut particulier, des milieux naturels protégés, des zones inondables, des sols instables ou à proximité des berges					☒	
	En l'absence de desserte de transport en commun dans l'agglomération, ou dans le cas où cette dernière n'est pas jugée suffisante, choisir une localisation compatible avec le déploiement éventuel d'un réseau structurant					☒	
	Identifier les gisements fonciers mobilisables dans les espaces déjà anthropisés en vue d'y implanter le projet, si possible					☒	
	Privilégier la réhabilitation et la rénovation de l'existant plutôt que la construction neuve, et ce, en vue de densifier et d'intensifier les usages					☒	
	Proposer une extension maîtrisée (utilisation de friches urbaines, urbanisation intercalaire et utilisation de terrains adjacents à une zone déjà urbanisée) uniquement à la suite d'une étude				☒		

		Diagnostic					
Sous-catégorie de principe	Critère	Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
	rigoureuse des opportunités de densification dans les zones déjà urbanisées						
<b>Total partiel</b>		<b>1</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>19</b>	<b>8</b>	<b>0</b>
<b>Environnement et climat</b>							
<b>Matières résiduelles</b>	Offrir un système de collecte qui soit adapté à chaque flux de déchet (soit la collecte à trois voies, les déchets de construction, le verre et les petits déchets dangereux tels que les appareils électroniques et piles)		☒				
	Exiger la présence d'un commerce offrant l'achat de produits en vrac					☒	
<b>Eau</b>	Intégrer des aménagements multifonctionnels qui maîtrisent le ruissellement et assurent l'infiltration de l'eau, tels que des jardins de pluie				☒		
	Concevoir un plan paysager qui inclut des espèces végétales endémiques et peu gourmandes en eau	☒					
	Inciter à la récupération et la réutilisation des eaux pluviales, minimalement pour l'arrosage et/ou l'irrigation du terrain et des jardins, ainsi que des eaux grises, minimalement pour les toilettes				☒		

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic					
		Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
	Anticiper et assurer une gestion intégrée des eaux pluviales au regard de la nature du site et des caractéristiques du bassin versant				☒		
<b>Air et climat</b>	À la suite du calcul des émissions de gaz à effet de serre engendrées par les activités du quartier, respecter la séquence « éviter, réduire, compenser » en s'appuyant en dernier recours sur des mesures compensatoires				☒		
<b>Protection et création de biodiversité</b>	Assurer une continuité et une connectivité écologiques des espaces verts du quartier entre eux ainsi qu'avec les espaces verts qui l'entourent		☒				
	Prioriser la préservation des habitats, restaurer les habitats dégradés et laisser des zones de biodiversité spontanée		☒				
	Dans tout espace vert aménagé, sélectionner des espèces végétales diversifiées afin d'assurer sa résilience en cas d'attaque par des espèces exotiques envahissantes ou des maladies			☒			
	Prévoir au moins un aménagement du site du projet dédié à la création d'habitats pour la faune (buisson de biodiversité, jardin pour pollinisateurs, nichoirs, hôtel à insectes, îlots de végétation dense, etc.)	☒					

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic					
		Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
	Installer une ruche pour abeilles sur au moins un bâtiment, puis remettre le miel aux occupants du quartier					☒	
	Aménager une toiture végétalisée de manière systématique sur chaque bâtiment neuf, en incluant des aires où la végétation est suffisamment dense afin d'attirer la faune					☒	
Énergie	Mettre en place des systèmes performants pour minimiser la consommation d'énergie	☒					
	Intégrer l'utilisation d'énergie renouvelable produite localement en fonction des conditions climatiques et géologiques (géothermie, solaire thermique, solaire photovoltaïque, biomasse, éolienne)					☒	
	Concevoir l'orientation et la disposition des bâtiments ainsi que des espaces extérieurs pour en minimiser les besoins en ressources et en énergie, de la phase de construction jusqu'à celle relative à l'exploitation					☒	
	Évaluer et favoriser l'utilisation d'énergie de récupération (logique d'écologie industrielle et territoriale)					☒	

		Diagnostic					
Sous-catégorie de principe	Critère	Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
<b>Matériaux et intrants</b>	Recourir aux matériaux biosourcés, géosourcés et/ou de réemploi issus d'entreprises locales pour les projets de construction et d'aménagement	☒					
<b>Total partiel</b>		<b>4</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>0</b>
<b>Cadre de vie et usages</b>							
<b>Santé, sécurité et confort</b>	Offrir des constructions propices à une bonne santé (prise en compte de qualité de l'air intérieur et extérieur dans la conception des logements, etc.)	☒					
	Localiser et aménager les escaliers pour favoriser leur utilisation						☒
	Offrir des aménagements et un quartier en général qui assurent un sentiment de sécurité (éclairage adapté et régulé, espaces publics ouverts et visibles, etc.)		☒				
	Mettre des vestiaires et des douches à la disposition des usagers et visiteurs				☒		
	Offrir des prolongements extérieurs et espaces privatifs (balcon, terrasse, toit, cour) à tous les logements	☒					

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic					
		Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
	Installer un réfrigérateur communautaire partagé (de type « frigo solidaire ») dans l'un des bâtiments du quartier					☒	
<b>Logement et habitations</b>	Prévoir une diversité de typologies d'habitations (maisons en rangée, plex, etc.)	☒					
	Prévoir au moins 20 % de logement social ou abordable dans l'ensemble du quartier					☒	
	Prévoir une diversité des modes de tenure (locatif, propriété, copropriété, coopératif)		☒				
	Assurer une évolutivité des logements en réponse à l'évolution des modes de vie, de la configuration familiale, etc., de même que la réversibilité des bâtiments				☒		
	Rendre la densité invitante par le biais du cadre de vie offert (paysage, ensoleillement, espaces verts, ratio confortable entre la hauteur des bâtiments et la distance qui les sépare, etc.)	☒					
	Prévoir une densité d'au moins 40 logements par hectare	☒					
	Lancer un concours d'architecture afin d'offrir des propositions de densification nouvelles				☒		

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic					
		Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
<b>Services, activités économiques et emploi</b>	Proposer une mixité des usages et des fonctions urbaines cohérentes avec les besoins de la population identifiés préalablement à la conception du projet, et ce, tant dans l'ensemble du quartier qu'au sein même des bâtiments				☒		
	Assurer la présence de commerces aux rez-de-chaussée afin de créer une ouverture sur la rue	☒					
	Faciliter la création d'entreprises locales et l'accès à l'emploi, notamment par le biais de formations et de clauses d'insertion		☒				
	Mettre en place des solutions de télétravail					☒	
	Si le milieu environnant ne comporte pas d'offre de services essentiels variés et de qualité dans un rayon de 800 mètres, assurer leur implantation dans le quartier, incluant : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garderie ou centre de la petite enfance;</li> <li>• École primaire;</li> <li>• Pharmacie;</li> <li>• Commerce alimentaire.</li> </ul>		☒				
<b>Transport et mobilité durable</b>	Mutualiser les espaces de stationnement privés (stationnements en structure) pour désengorger l'espace public					☒	

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic					
		Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
	Prévoir des espaces de stationnement dédiés aux services de covoiturage, d'autopartage ou de vélopartage ainsi que quelques bornes de recharge pour véhicules électriques					☒	
	Réduire, voire éliminer, le nombre minimal de places de stationnement par bâtiment, et imposer un nombre maximal, soit un espace ou moins par logement et moins d'un espace par travailleur (dans le cas des immeubles de bureaux ou des commerces)				☒		
	Créer un territoire offrant de courtes distances, notamment en proposant des îlots de faible taille, ce qui se traduit en un maximum de 150 mètres entre deux intersections		☒				
	Intégrer des aménagements favorisant la mobilité douce (infrastructures piétonnes et cyclables) qui assurent une perméabilité de la trame et qui permettent l'accès aux points d'intérêt stratégiques (gares, arrêts d'autobus, etc.)		☒				
	Généraliser la présence de trottoirs de type « en continu » à l'ensemble du quartier afin d'éliminer la pente causée par la présence des entrées charretières					☒	

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic					
		Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
	Assurer la sécurité des piétons lors de la traversée des rues (avancées de trottoirs, chaussée rétrécie, intersections surélevées, signalisation et marquage, etc.)		☒				
	Assurer la sécurité des piétons au niveau des tronçons à l'aide de mesures de protection (zone tampon)					☒	
	Assurer une largeur de trottoir suffisante pour répondre à l'achalandage et aux besoins des activités donnant sur la rue		☒				
	Évaluer systématiquement la pertinence d'aménager des rues partagées et des rues piétonnes				☒		
	Prévoir, sur chaque rue, un aménagement cyclable adapté à sa fonction et au débit de circulation (piste, bande, double sens cyclable, chaussée désignée, etc.)					☒	
	Assurer la sécurité des cyclistes aux intersections (sas vélo, feu prioritaire, interdiction du virage à droite au feu rouge pour les automobiles, signalisation, marquage, etc.)					☒	
	Maximiser la présence d'espaces de stationnement pour vélo sécurisé, soit au moins un par bâtiment	☒					

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic					
		Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
	Assurer en priorité l'entretien des aménagements piétons et cyclables, en particulier le déneigement en hiver, et éviter leur encombrement						☒
	Faciliter les liaisons entre les différentes fonctions du territoire et avec les lieux d'intérêts environnants à l'aide d'un service de transport collectif cohérent avec le réseau existant ou projeté		☒				
	Assurer la qualité (confort et sécurité) des aires d'attente du transport collectif, notamment via le mobilier urbain					☒	
	Augmenter la densité résidentielle à proximité des stations et assurer une aire de desserte de 500 mètres autour de celles-ci					☒	
	Réduire au minimum la taille des voies de circulation et combiner cette intervention avec des mesures d'apaisement de la circulation, notamment des vitesses inférieures à 30 km/h dans 70 % des rues, des dos d'âne, des balises de type Ped-Zone, des afficheurs de vitesse, etc.					☒	
<b>Design et architecture</b>	Limiter la surface du quartier ainsi que la contiguïté des terrains construits par le même promoteur ou constructeur					☒	

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic					
		Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
	Proposer des aménagements qui soient en concordance avec les qualités paysagères, urbaines et architecturales du quartier identifiées par les professionnels ainsi que par la collectivité				☒		
	Supprimer les murs aveugles et les entrées de garage sur la rue	☒					
	Prévoir l'installation d'au moins une œuvre d'art dans l'un des espaces publics du quartier, préférablement créée par une ou un artiste du Québec					☒	
<b>Vie de quartier</b>	Mettre à la disposition des habitants et usagers des espaces et outils dédiés aux projets de plantation, restauration, jardins collectifs et/ou partagés	☒					
	Favoriser le partage des espaces et équipements privés (cours partagées, salles communes, etc.)		☒				
	Recourir à l'urbanisme tactique et transitoire afin de valider les efforts de création de cohésion sociale				☒		
	Offrir des espaces publics ou aménagements à proximité des habitations qui soient inclusifs et qui incitent aux activités physiques, ludiques et culturelles		☒				

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic					
		Conforme	Partiellement conforme	Perception de conformité	Perception de non-conformité	Non conforme	Information non disponible
	Exiger l'instauration d'un local multifonctionnel et communautaire dans lequel plusieurs activités ayant pour trame de fond l'artisanat et le savoir-faire (poterie, restauration de meubles, café-réparation, entretien de vélos, fabrication de produits ménagers, etc.) ou bien le « seconde main » (friperie, ressourcerie) pourraient se tenir					☒	
	<b>Total partiel</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>15</b>	<b>2</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>18</b>	<b>2</b>	<b>33</b>	<b>27</b>	<b>2</b>

### ***Observations intuitives : appréciation qualitative sommaire de l'écoquartier Faubourg Cousineau***

Il ne peut être écarté que le Faubourg Cousineau dispose de grandes forces; sans grande surprise, celles-ci résident plutôt au niveau du bâtiment, particulièrement en raison de la certification LEED qui a été attribuée à la majeure partie des édifices. Par ailleurs, le fait que le projet vise à se conformer à une certaine certification fait en sorte qu'un cadre de référence, comportant des conditions préalables et recommandations, est suivi, ce qui présente de nombreux avantages dans le cas où un promoteur immobilier ne bénéficierait d'aucune expertise en la matière, mais souhaiterait tout de même s'engager dans un projet de la sorte.

Contre toute attente, la certification LEED Neighborhood, visant précisément les quartiers, comporte certaines failles qui gagneraient à être palliées. Plusieurs principes, bien qu'ils y figurent à titre de prérequis, ne sont pas rencontrés dans le cas du présent écoquartier, tels que « Protection du territoire agricole » et « Conservation des milieux humides et hydriques » (USGBC, 2014, p. 40). En poursuivant sur la certification LEED, la reconnaissance de certains principes à titre de crédits et non de prérequis serait, à l'occasion, discutable. Pour n'en nommer que quelques-uns, les crédits « Quartier mixte », « Types de logement et abordabilité », « Empreinte de stationnement réduite », « Conception de site pour la conservation de l'habitat ou des milieux humides hydriques » et « Gestion de la conservation à long terme de l'habitat ou des milieux humides et hydriques » devraient être impératifs dans le cas d'un écoquartier et non pas figurer à titre de principes permettant d'amasser des points bonis. Dans un autre ordre d'idée, l'impression générale qui ressort de ce projet est que la vente des unités représente une priorité pour le promoteur, alors que la notion de processus entourant l'écoquartier importe peu. Il s'agit d'ailleurs de la catégorie de principe pour laquelle le Faubourg Cousineau s'est vu attribuer la plus grande part de diagnostics défavorables. Un fort accent est ainsi mis sur le résultat, c'est-à-dire le quartier en soi. Le même principe pourrait être énoncé vis-à-vis de la certification LEED, qui ne comporte aucun prérequis ou critère se rapportant directement ou indirectement à toute forme de démarche. Enfin, la primauté donnée à la voiture ne peut être passée sous silence; malgré la présence de quelques trottoirs et pistes cyclables, les résidents ne peuvent véritablement se défaire de toute dépendance à la voiture en raison de la forte ségrégation des usages et, plus particulièrement, de l'absence de commerces d'alimentation de qualité. Le Faubourg Cousineau accorde ainsi trop d'espace à ce mode de transport, que ce soit en matière d'infrastructures (stationnement sur rue) que de faible mixité des usages. Le quartier représente d'ailleurs un désert alimentaire.

Maintenant que l'étude des deux cas québécois d'écoquartiers est complétée, une confrontation des approches employées de même que des principaux constats respectivement soulevés sera menée. Une discussion suivra ensuite cet exercice de comparaison.

### **5.3. Confrontation et discussion**

Le contenu retrouvé dans cette sous-section permet de dresser un parallèle entre les deux cas d'écoquartiers étudiés afin de mettre en contraste leurs similarités et différences ainsi que leurs forces et faiblesses respectives. Pour amorcer cet exercice, les critiques qui ont été formulées à leur égard sont reprises et compilées au **tableau 10**. Ainsi, les critères ayant reçu un diagnostic favorable (« Conforme », « Partiellement conforme » ou « Perception de conformité ») sont marqués d'une coche. La mention « Partiellement conforme » est jugée « favorable » puisqu'elle signifie qu'un effort a été déployé en ce sens, mais que le quartier ne répond pas à l'ensemble des éléments formulés dans l'énoncé de principe.

Tableau 10 Confrontation entre les résultats du diagnostic de conformité des écoquartiers D'Estimauville et Faubourg Cousineau

Sous-catégorie de principe	Critère	Formulation d'un diagnostic favorable <sup>1</sup>	
		D'Estimauville	Faubourg Cousineau
<b>Démarche et processus</b>			
<b>Diagnostic et analyse des impacts</b>	Établir un diagnostic complet du territoire d'insertion (atouts, faiblesses, opportunités, menaces), et ce, en examinant plusieurs thématiques (risques et vulnérabilités, caractéristiques écologiques, patrimoine, morphologie urbaine, etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Procéder à une analyse des impacts qu'aura le projet sur l'économie et l'équilibre territorial, les changements climatiques, les nuisances et la mobilité	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Identifier les besoins préalablement à la conception du projet (logement, équipements, infrastructures, commerces, mobilité, préservation des sols, bornes de recharge pour véhicules électriques, mobilité active, transport en commun, aires pour véhicules de livraison, collecte des déchets, etc.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Mettre en place une démarche de résilience concertée, incluant un diagnostic de vulnérabilité du territoire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Anticiper, par le biais d'un diagnostic, les risques spécifiques aux changements climatiques dans le contexte du projet et les appliquer, notamment en proposant des aménagements et infrastructures qui en tiennent compte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Insertion et arrimage</b>	À la suite d'un diagnostic, établir une stratégie d'insertion optimale dans le tissu urbain (éléments paysagers, tissu économique, trames verte et bleue, etc.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Arrimer le projet avec les stratégies ou politiques locales en matière d'aménagement du territoire	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Faire appel à des architectes, même lorsque ce n'est pas obligatoire	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Sous-catégorie de principe	Critère	Formulation d'un diagnostic favorable <sup>1</sup>	
		D'Estimauville	Faubourg Cousineau
	S'appuyer sur l'histoire et la mémoire du site et de ses habitants pour coconstruire le projet et pour mettre en valeur son patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Participation et inclusivité</b>	Identifier et impliquer les parties prenantes à chacune des étapes du projet, le tout, dans un souci de représentativité de ces parties (acteurs sociaux, économiques, culturels, environnementaux et ceux reliés au patrimoine, à la sécurité et aux services publics, de même que les citoyens et les élus)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Démontrer la prise en compte concrète de la mixité sociale et intergénérationnelle dans la conception du projet (revenus, accessibilité, besoins particuliers en matière de services et d'infrastructures, logements abordables)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Offrir une diversité des canaux possibles pour favoriser la participation citoyenne de tous, y compris des publics peu familiers avec les outils numériques	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Mettre en place des outils participatifs et pérennes facilitant l'implication des parties prenantes à toutes les étapes charnières du projet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Recourir aux concours d'idées dans le cadre de la gestion et de la prise de décisions relatives au projet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Respecter les principes d'accessibilité universelle pour l'ensemble du quartier et des bâtiments	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Interdire les situations de monopole dans la promotion immobilière et valoriser l'autopromotion	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Lorsque le concept aura été établi, présenter une simulation visuelle réaliste du rendu architectural du projet aux parties prenantes, incluant une simulation hivernale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<b>Coûts et rentabilité</b>	S'assurer de connaître les coûts réels associés au projet pour en assurer la faisabilité financière, puis les divulguer aux parties prenantes	<input type="checkbox"/>

		Formulation d'un diagnostic favorable <sup>1</sup>	
Sous-catégorie de principe	Critère	D'Estimauville	Faubourg Cousineau
	Divulguer les coûts associés au projet aux parties prenantes en vue de l'adapter à leurs capacités financières	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Calculer les externalités positives et négatives associées au projet dans le calcul des coûts globaux, puis les divulguer aux parties prenantes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Amélioration continue</b>	Élaborer un système d'évaluation basé sur le diagnostic territorial et comportant des indicateurs afin de mesurer l'atteinte des objectifs, le tout, en vue d'assurer l'amélioration continue du projet, puis communiquer l'ensemble de ces informations aux parties prenantes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Engagement et communication</b>	Offrir un programme de sensibilisation multithématique (pratiques de mobilité douce, aléas environnementaux et climatiques, risques observés sur le territoire, consommation énergétique, gestion et réduction de la production de déchets, consommation d'eau, préservation des sols, gestion respectueuse de la biodiversité, pollinisation et incitation à aménager des bacs à fleurs sur les terrasses privées)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Élaborer et promouvoir une politique de réduction des déchets (y compris les résidus de construction et de déconstruction) ainsi que de réutilisation des matières et communiquer les résultats issus des mesures déployées en ce sens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Faire signer une charte environnementale aux occupants (locataires, propriétaires, commerçants, etc.) afin de les sensibiliser relativement à l'importance de la protection de l'environnement (crise climatique, crise de la biodiversité, milieux humides et hydriques, appauvrissement des sols, etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Installer des panneaux d'interprétation près des différents aménagements afin de sensibiliser les visiteurs et les occupants à leur fonction	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Employer la technologie numérique pour favoriser l'accès aux services urbains, le lien social et la diffusion des informations relatives aux activités culturelles et de loisirs	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Sous-catégorie de principe	Critère	Formulation d'un diagnostic favorable <sup>1</sup>	
		D'Estimauville	Faubourg Cousineau
Protection, mode d'urbanisation et choix du site	Identifier et intégrer les risques naturels et anthropiques dans le choix de localisation du projet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Proscrire toute urbanisation impliquant la perte de terres agricoles ou menée sur un terrain ayant dû faire l'objet d'une exclusion du territoire agricole	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Proscrire toute urbanisation dans ou à proximité des milieux humides, des écosystèmes d'intérêt pour des espèces à statut particulier, des milieux naturels protégés, des zones inondables, des sols instables ou à proximité des berges	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	En l'absence de desserte de transport en commun dans l'agglomération, ou dans le cas où cette dernière n'est pas jugée suffisante, choisir une localisation compatible avec le déploiement éventuel d'un réseau structurant	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Identifier les gisements fonciers mobilisables dans les espaces déjà anthropisés en vue d'y implanter le projet, si possible	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Privilégier la réhabilitation et la rénovation de l'existant plutôt que la construction neuve, et ce, en vue de densifier et d'intensifier les usages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Proposer une extension maîtrisée (utilisation de friches urbaines, urbanisation intercalaire et utilisation de terrains adjacents à une zone déjà urbanisée) uniquement à la suite d'une étude rigoureuse des opportunités de densification dans les zones déjà urbanisées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Total partiel</b>		<b>9</b>	<b>6</b>
<b>Environnement et climat</b>			
Matières résiduelles	Offrir un système de collecte qui soit adapté à chaque flux de déchet (soit la collecte à trois voies, les déchets de construction, le verre et les petits déchets dangereux tels que les appareils électroniques et piles)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

		Formulation d'un diagnostic favorable <sup>1</sup>	
Sous-catégorie de principe	Critère	D'Estimauville	Faubourg Cousineau
	Exiger la présence d'un commerce offrant l'achat de produits en vrac	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Eau</b>	Intégrer des aménagements multifonctionnels qui maîtrisent le ruissellement et assurent l'infiltration de l'eau, tels que des jardins de pluie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Concevoir un plan paysager qui inclut des espèces végétales endémiques et peu gourmandes en eau	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Inciter à la récupération et la réutilisation des eaux pluviales, minimalement pour l'arrosage et/ou l'irrigation du terrain et des jardins, ainsi que des eaux grises, minimalement pour les toilettes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Anticiper et assurer une gestion intégrée des eaux pluviales au regard de la nature du site et des caractéristiques du bassin versant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Air et climat</b>	À la suite du calcul des émissions de gaz à effet de serre engendrées par les activités du quartier, respecter la séquence « éviter, réduire, compenser » en s'appuyant en dernier recours sur des mesures compensatoires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Protection et création de biodiversité</b>	Assurer une continuité et une connectivité écologiques des espaces verts du quartier entre eux ainsi qu'avec les espaces verts qui l'entourent	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Prioriser la préservation des habitats, restaurer les habitats dégradés et laisser des zones de biodiversité spontanée	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Dans tout espace vert aménagé, sélectionner des espèces végétales diversifiées afin d'assurer sa résilience en cas d'attaque par des espèces exotiques envahissantes ou des maladies	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Prévoir au moins un aménagement du site du projet dédié à la création d'habitats pour la faune (buisson de biodiversité, jardin pour pollinisateurs, nichoirs, hôtel à insectes, îlots de végétation dense, etc.)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

		Formulation d'un diagnostic favorable <sup>1</sup>	
Sous-catégorie de principe	Critère	D'Estimauville	Faubourg Cousineau
	Installer une ruche pour abeilles sur au moins un bâtiment, puis remettre le miel aux occupants du quartier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Aménager une toiture végétalisée de manière systématique sur chaque bâtiment neuf, en incluant des aires où la végétation est suffisamment dense afin d'attirer la faune	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Énergie</b>	Mettre en place des systèmes performants pour minimiser la consommation d'énergie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Intégrer l'utilisation d'énergie renouvelable produite localement en fonction des conditions climatiques et géologiques (géothermie, solaire thermique, solaire photovoltaïque, biomasse, éolienne)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Concevoir l'orientation et la disposition des bâtiments ainsi que des espaces extérieurs pour en minimiser les besoins en ressources et en énergie, de la phase de construction jusqu'à celle relative à l'exploitation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Évaluer et favoriser l'utilisation d'énergie de récupération (logique d'écologie industrielle et territoriale)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Matériaux et intrants</b>	Recourir aux matériaux biosourcés, géosourcés et/ou de réemploi issus d'entreprises locales pour les projets de construction et d'aménagement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Total partiel</b>		<b>6</b>	<b>8</b>
<b>Cadre de vie et usages</b>			
<b>Santé, sécurité et confort</b>	Offrir des constructions propices à une bonne santé (prise en compte de qualité de l'air intérieur et extérieur dans la conception des logements, etc.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Offrir des aménagements et un quartier en général qui assurent un sentiment de sécurité (éclairage adapté et régulé, espaces publics ouverts et visibles, etc.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Sous-catégorie de principe	Critère	Formulation d'un diagnostic favorable <sup>1</sup>	
		D'Estimauville	Faubourg Cousineau
	Mettre des vestiaires et des douches à la disposition des usagers et visiteurs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Offrir des prolongements extérieurs et espaces privatifs (balcon, terrasse, toit, cour) à tous les logements	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Installer un réfrigérateur communautaire partagé (de type « frigo solidaire ») dans l'un des bâtiments du quartier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Logement et habitations</b>	Prévoir une diversité de typologies d'habitations (maisons en rangée, plex, etc.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Prévoir au moins 20 % de logement social ou abordable dans l'ensemble du quartier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Prévoir une diversité des modes de tenure (locatif, propriété, copropriété, coopératif)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Assurer une évolutivité des logements en réponse à l'évolution des modes de vie, de la configuration familiale, etc., de même que la réversibilité des bâtiments	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Rendre la densité invitante par le biais du cadre de vie offert (paysage, ensoleillement, espaces verts, ratio confortable entre la hauteur des bâtiments et la distance qui les sépare, etc.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Prévoir une densité d'au moins 40 logements par hectare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Lancer un concours d'architecture afin d'offrir des propositions de densification nouvelles	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Services, activités économiques et emploi</b>	Proposer une mixité des usages et des fonctions urbaines cohérentes avec les besoins de la population identifiés préalablement à la conception du projet, et ce, tant dans l'ensemble du quartier qu'au sein même des bâtiments	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Assurer la présence de commerces aux rez-de-chaussée afin de créer une ouverture sur la rue	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Sous-catégorie de principe	Critère	Formulation d'un diagnostic favorable <sup>1</sup>	
		D'Estimauville	Faubourg Cousineau
	Faciliter la création d'entreprises locales et l'accès à l'emploi, notamment par le biais de formations et de clauses d'insertion	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Mettre en place des solutions de télétravail	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Si le milieu environnant ne comporte pas d'offre de services essentiels variés et de qualité dans un rayon de 800 mètres, assurer leur implantation dans le quartier, incluant : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garderie ou centre de la petite enfance;</li> <li>• École primaire;</li> <li>• Pharmacie;</li> <li>• Commerce alimentaire.</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Transport et mobilité durable</b>	Mutualiser les espaces de stationnement privés (stationnements en structure) pour désengorger l'espace public	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Prévoir des espaces de stationnement dédiés aux services de covoiturage, d'autopartage ou de vélopartage ainsi que quelques bornes de recharge pour véhicules électriques	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Réduire, voire éliminer, le nombre minimal de places de stationnement par bâtiment, et imposer un nombre maximal, soit un espace ou moins par logement et moins d'un espace par travailleur (dans le cas des immeubles de bureaux ou des commerces)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Créer un territoire offrant de courtes distances, notamment en proposant des îlots de faible taille, ce qui se traduit en un maximum de 150 mètres entre deux intersections	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Intégrer des aménagements favorisant la mobilité douce (infrastructures piétonnes et cyclables) qui assurent une perméabilité de la trame et qui permettent l'accès aux points d'intérêt stratégiques (gares, arrêts d'autobus, etc.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Sous-catégorie de principe	Critère	Formulation d'un diagnostic favorable <sup>1</sup>	
		D'Estimauville	Faubourg Cousineau
	Généraliser la présence de trottoirs de type « en continu » à l'ensemble du quartier afin d'éliminer la pente causée par la présence des entrées charretières	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Assurer la sécurité des piétons lors de la traversée des rues (avancées de trottoirs, chaussée rétrécie, intersections surélevées, signalisation et marquage, etc.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Assurer la sécurité des piétons au niveau des tronçons à l'aide de mesures de protection (zone tampon)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Assurer une largeur de trottoir suffisante pour répondre à l'achalandage et aux besoins des activités donnant sur la rue	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Évaluer systématiquement la pertinence d'aménager des rues partagées et des rues piétonnes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Prévoir, sur chaque rue, un aménagement cyclable adapté à sa fonction et au débit de circulation (piste, bande, double sens cyclable, chaussée désignée, etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Assurer la sécurité des cyclistes aux intersections (sas vélo, feu prioritaire, interdiction du virage à droite au feu rouge pour les automobiles, signalisation, marquage, etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Maximiser la présence d'espaces de stationnement pour vélo sécurisé, soit au moins un par bâtiment	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Faciliter les liaisons entre les différentes fonctions du territoire et avec les lieux d'intérêts environnants à l'aide d'un service de transport collectif cohérent avec le réseau existant ou projeté	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Assurer la qualité (confort et sécurité) des aires d'attente du transport collectif, notamment via le mobilier urbain	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Augmenter la densité résidentielle à proximité des stations et assurer une aire de desserte de 500 mètres autour de celles-ci	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sous-catégorie de principe	Critère	Formulation d'un diagnostic favorable <sup>1</sup>	
		D'Estimauville	Faubourg Cousineau
	Réduire au minimum la taille des voies de circulation et combiner cette intervention avec des mesures d'apaisement de la circulation, notamment des vitesses inférieures à 30 km/h dans 70 % des rues, des dos d'âne, des balises de type Ped-Zone, des afficheurs de vitesse, etc.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Design et architecture</b>	Limiter la surface du quartier ainsi que la contiguïté des terrains construits par le même promoteur ou constructeur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Proposer des aménagements qui soient en concordance avec les qualités paysagères, urbaines et architecturales du quartier identifiées par les professionnels ainsi que par la collectivité	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Supprimer les murs aveugles et les entrées de garage sur la rue	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Prévoir l'installation d'au moins une œuvre d'art dans l'un des espaces publics du quartier, préférablement créée par une ou un artiste du Québec	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Vie de quartier</b>	Mettre à la disposition des habitants et usagers des espaces et outils dédiés aux projets de plantation, restauration, jardins collectifs et/ou partagés	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Favoriser le partage des espaces et équipements privés (cours partagées, salles communes, etc.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Recourir à l'urbanisme tactique et transitoire afin de valider les efforts de création de cohésion sociale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Offrir des espaces publics ou aménagements à proximité des habitations qui soient inclusifs et qui incitent aux activités physiques, ludiques et culturelles	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

		Formulation d'un diagnostic favorable <sup>1</sup>	
Sous-catégorie de principe	Critère	D'Estimauville	Faubourg Cousineau
	Exiger l'instauration d'un local multifonctionnel et communautaire dans lequel plusieurs activités ayant pour trame de fond l'artisanat et le savoir-faire (poterie, restauration de meubles, café-réparation, entretien de vélos, fabrication de produits ménagers, etc.) ou bien le « seconde main » (friperie, ressourcerie) pourraient se tenir	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Total partiel</b>		<b>26</b>	<b>20</b>
<b>TOTAL</b>		<b>41</b>	<b>34</b>
<sup>1</sup> L'attribution de la mention « Conforme », « Partiellement conforme » ou « Perception de conformité » aboutit à un diagnostic favorable.			

À la lumière de cette information, l'écoquartier D'Estimauville obtient un pointage global supérieur à celui rencontré par le Faubourg Cousineau, toutes catégories de principes confondues. Toutefois, en le décomposant, il en ressort qu'il n'enregistre guère un meilleur score dans toutes les catégories et que le Faubourg Cousineau émerge du lot dans l'une d'elles. Pour démontrer cette affirmation et pour poursuivre le rapprochement des deux projets, mais, cette fois, dans les plus fins détails, la proportion de critiques favorables ayant été formulées pour chacune des catégories de principe est présentée au **tableau 11**. Les deux sous-catégories pour lesquelles l'information n'était pas disponible n'ont pas été incluses dans le calcul du pointage, puisqu'elles n'ont pas fait l'objet d'une analyse.

**Tableau 11 Pointage respectif issu de l'évaluation des écoquartiers D'Estimauville et Faubourg Cousineau par catégorie de principe**

Catégorie de principe	Proportion de critiques favorables (%)	
	D'Estimauville	Faubourg Cousineau
Démarche et processus	27	18
Environnement et climat	33	44
Cadre de vie et usages	60	47
<b>SCORE GLOBAL</b>	<b>44</b>	<b>36</b>

En comparaison avec le Faubourg Cousineau, D'Estimauville se distingue en ce qui a trait à la démarche et au processus ainsi qu'aux usages et cadre de vie, bien que le Faubourg Cousineau se démarque relativement à l'environnement et au climat. Néanmoins, la meilleure note obtenue par l'écoquartier de Longueuil s'insère dans la catégorie « Cadre de vie et usages », qui, notons-le, représente celle dans laquelle les deux écoquartiers ont recueilli le meilleur score. À l'inverse, c'est au niveau de la démarche et du processus que le pointage est le plus faible pour ces deux cas.

De manière générale, il va sans dire que ces projets se singularisent à leur manière. Dans D'Estimauville, de grands efforts ont été déployés afin de faciliter les déplacements à pied et, par le fait même, de réduire l'utilisation de la voiture individuelle, ce qui n'est pas le cas du Faubourg Cousineau; l'écoquartier de Québec propose un meilleur arrimage avec les réseaux de transport en commun existants ou projetés. Le recours à plusieurs promoteurs immobiliers fait en sorte que le quartier, loin d'être monotone, est à la fois plus diversifié et singulier que dans le second milieu, qui propose un rendu plus homogène et standard. Enfin, comme mentionné à quelques reprises, l'élaboration, pour le secteur, d'un PPU

comportant certaines orientations spécifiques à l'écoquartier assure une meilleure harmonisation avec les objectifs poursuivis par la Ville de Québec en matière de planification urbanistique. À l'inverse, le Faubourg Cousineau affiche de nombreuses qualités au niveau de la performance environnementale, plus particulièrement celle se rapportant au bâtiment. Il excelle aussi en matière de protection et de création de biodiversité, celles-ci constituant l'une des plus importantes lacunes observées dans D'Estimauville.

Dans les deux cas, toutefois, il existe certains écarts entre la planification et les souhaits exprimés par les initiateurs de projet ainsi que ce qui y est aujourd'hui observé. Pour ne nommer qu'un exemple, dans D'Estimauville, il est inscrit au PPU que la Ville de Québec souhaitait « [a]ssurer par les aménagements proposés, le réseautage des espaces verts et sites ou activités d'intérêt. » (Ville de Québec, 2016, p. 50) Cependant, comme démontré au [tableau 8](#), le quartier a obtenu un avis défavorable (« non conforme ») envers le critère « Assurer une continuité et une connectivité écologiques des espaces verts du quartier entre eux ainsi qu'avec les espaces verts qui l'entourent ». Le même commentaire pourrait être formulé à l'égard du Faubourg Cousineau, qui est non conforme à propos de la densité résidentielle dans un rayon de 500 mètres autour des stations de bus ([tableau 9](#)), bien que le promoteur eût annoncé que des arrêts allaient être offerts à moins de 400 mètres des habitations (Roulot-Ganzmann, 2013). Ces situations illustrent le fait que les déclarations ou engagements formulés par les teneurs de projets peuvent parfois ne pas être honorés et que ces quartiers ne font actuellement l'objet d'aucun audit à la suite de leur édification. Il existe donc un manque au niveau du suivi de leur mise en application, en plus du fait que les initiateurs de projets ne sont pas imputables face au décalage entre leurs affirmations et leur mise en œuvre.

Qui plus est, dans les deux quartiers, il semble que chaque bâtiment (ou groupe de bâtiments, dans le cas du Faubourg Cousineau) soit traité de manière individuelle, sans qu'une stratégie d'ensemble ne soit développée. En d'autres mots, bien que chacun doive respecter certains critères (ceux du règlement R.V.Q. 1324 dans le cas D'Estimauville et ceux de la certification LEED Neighborhood pour le Faubourg Cousineau), aucune vision globale n'est établie préalablement à la vente des terrains, puis ne se perpétue à la suite de ces transactions. Par exemple, il n'existe pas d'entité « englobante » qui vienne prescrire qu'il est exigé que, dans tout le quartier, un certain nombre de services ou commerces de tel type doive être intégré au rez-de-chaussée des édifices érigés à tel ou tel endroit. Si un chapeutage de la sorte avait été fait, il est fort probable que D'Estimauville ne se retrouverait pas sans commerce en son sein, ou bien que le Faubourg Cousineau ne verrait pas la fonction commerciale totalement isolée des unités résidentielles. L'absence de cette instance, qu'elle soit formelle ou informelle, pourrait aussi expliquer pourquoi un

manque de cohésion est observé au sein des deux projets, et donc pourquoi tout ce qui se rapporte à la sensibilisation et la communication est déficient dans le cas D'Estimauville, notamment. Ainsi, dans le futur, malgré le fait que le quartier présentera assurément beaucoup de qualités en matière d'aménagements et de cadre de vie, peut-être deviendra-t-il, à terme, un quartier comme les autres, puisque la vision initiale pourrait s'éteindre avec le temps. La même observation a été soulevée dans le second quartier; à l'exception de l'Association des résidents du Faubourg Cousineau, qui est un regroupement citoyen agissant plutôt à titre de canal d'échange d'information, il ne semble pas former une unité et, par le fait même, aucune sensibilisation ou politique commune n'a été déployée. L'insertion d'un ensemble jouant un rôle unificateur pourrait possiblement pallier certaines de leurs lacunes, particulièrement en ce qui a trait à la démarche et au processus, qui, rappelons-le, constitue la plus grande faiblesse dans les deux cas.

Par ailleurs, le promoteur derrière le Faubourg Cousineau a vraisemblablement largement misé sur les caractéristiques du bâtiment pour le qualifier d'écoquartier. Il dispose visiblement de compétences en matière de constructions, mais plusieurs améliorations auraient pu être apportées au niveau de la cohérence territoriale de l'ensemble du quartier. L'écoquartier D'Estimauville affiche d'ailleurs un meilleur score à ce niveau puisque, par exemple, le choix du site s'est harmonisé avec le déploiement prévu d'un réseau de transport en commun structurant, soit le service rapide par bus (SRB), qui a, depuis, été remplacé par le projet de tramway.

Enfin, dans l'ensemble, les deux quartiers proposent des solutions d'aménagements qui relèvent plutôt de la mitigation des effets néfastes occasionnés pour la faune et la flore que de la création d'habitats permettant de soutenir la biodiversité. En effet, même si le Faubourg Cousineau propose la conservation d'espaces naturels qui favorisent la biodiversité faunique et floristique, ils ont tout de même été fortement rétrécis et détériorés par rapport à leur état initial. Ainsi, ce quartier aurait représenté une excellente occasion de prioriser une plus forte densité et d'offrir moins de maisons de ville et semi-détachées en vue de consacrer plus d'espace à la préservation de milieux boisés, qui auraient ainsi pu former un véritable corridor de biodiversité. D'Estimauville se situe au même niveau à ce propos; comme démontré à travers l'analyse, le projet ne propose que des solutions d'atténuation à ce sujet.

La démonstration des caractéristiques propres à chacun de ces écoquartiers a permis d'établir un diagnostic basé sur quelque 96 critères, eux-mêmes proposés à la suite de l'étude de deux cadres théoriques existants. Ce faisant, leurs forces et, plus particulièrement, leurs lacunes laisseront place à la

formulation d'une série de recommandations qui auront pour objet les écoquartiers en contexte québécois. Le prochain chapitre portera donc sur cette question.

## 6. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

Les sections qui précèdent ont permis de relever plusieurs aspects relatifs aux écoquartiers; dans le premier et le second chapitre, il a été vu, à travers le survol de leur évolution au niveau planétaire ainsi qu'à l'échelle du Québec, que la montée de leur popularité s'est faite parallèlement à celle entourant le principe de développement durable. Puis, dans le troisième chapitre, l'étude des diverses définitions a démontré que ce concept est loin d'être sans équivoque et que la multiplicité des interprétations s'y rapportant complexifie grandement le développement d'une compréhension commune à son égard. Le quatrième chapitre a pour sa part fait ressortir que, d'un territoire et d'un contexte à l'autre, les balises le régissant peuvent présenter divers niveaux de contraintes, soit imposées ou plutôt souples. Il a également conduit à la proposition d'un cadre de référence revisité, issu de l'amalgame de deux référentiels, dont les 96 critères ont été mis en application dans la cinquième et dernière partie, dans laquelle l'étude de deux cas québécois d'écoquartiers, plus précisément celui D'Estimauville (Québec) et du Faubourg Cousineau (Longueuil), a été menée. Cette étude a donné lieu à la formulation de diverses conclusions étonnantes qui offriront certainement une matière à discussion afin de pousser la réflexion vis-à-vis des écoquartiers. À titre d'exemple, il a été dénoté que la démarche et le processus encadrant la mise en œuvre de ces projets représente leur plus grande lacune, mais qu'une certaine emphase a été déployée sur le cadre de vie et les usages qu'ils offrent et, par le fait même, que l'accent est plutôt mis sur le produit, c'est-à-dire le quartier en soi. Par ailleurs, dans les deux cas, la mitigation des effets indésirables sur l'environnement découlant de l'urbanisation prône sur la création d'habitats de qualité pour favoriser la biodiversité. Enfin, il a été observé que l'ancrage du projet dans un PPU peut assurer un meilleur arrimage avec les objectifs ciblés par la Ville en termes de planification urbanistique.

Les divers résultats tirés de la présente étude, de même que ceux qui sont issus d'observations générales recueillies à l'occasion de la revue de la littérature, seront convertis en recommandations. Il est à noter que ces dernières poursuivent un scénario idéal et, pour cette raison, la faisabilité actuelle, tant en matière de réglementation que d'encadrement institutionnel, n'a pas été considérée.

## **Recommandations : pour une insertion optimale des écoquartiers en contexte québécois**

Cinq recommandations qui pourraient potentiellement contribuer à consolider le processus d'implantation des écoquartiers au Québec sont formulées ici-bas. Un énoncé est proposé pour chacune de ces propositions, puis est suivi d'un éclaircissement.

### **1. Établir un référentiel global adapté au contexte québécois qui soit commun à tous les projets d'écoquartiers**

Il a été vu précédemment que les deux référentiels considérés, soit le label ÉcoQuartier et le guide *Objectif écoquartiers*, présentent respectivement un niveau de contrainte distinct; alors que le premier prend la forme d'une certification, le second propose plutôt des lignes directrices ou recommandations pouvant, ou non, être suivies. Dans les deux cas de figure, l'appellation d'« écoquartier » peut être portée. L'étude de cas a pour sa part fait la démonstration que les projets examinés, pourtant tous deux ainsi désignés, revêtent un aspect tout à fait singulier, l'un misant davantage sur le bâtiment, et l'autre, sur l'arrimage du projet avec les réseaux de transport en commun actuels ou prévus de même que sur le renforcement des infrastructures piétonnes. Cette constatation à elle seule révèle donc que les modalités de mise en œuvre de ce concept sont appliquées de manière inégale dans la province. La question peut ainsi être posée : faut-il standardiser l'utilisation de l'expression « écoquartier » et ses variations au Québec? Certains intervenants du milieu ayant été impliqués dans l'élaboration d'un écoquartier sont d'avis qu'un cadre plus contraignant, du même type que celui proposé par le label français ÉcoQuartier, « serait souhaitable au Québec », en plus de soulever « la nécessité que des normes claires soient établies. » (Boutros, 2019)

Considérant cette dernière affirmation, de même que les diverses observations rapportées dans l'ensemble de la présente étude, il va sans dire que l'élaboration d'un référentiel adapté au contexte québécois et dont seul le respect des critères qui y sont contenus mènerait à l'autorisation de revendiquer une telle appellation pourrait, en plus de pallier certaines lacunes relativement à la mise en œuvre de ces projets, répondre à un réel besoin exprimé par ces acteurs. En revanche, ce référentiel ne devrait pas nécessairement constituer une norme ou une certification, comme c'est le cas en France. Bien que celles-ci offrent un gage de crédibilité et de confiance, elles sont tout de même opérées dans le contexte d'un système se voulant à but lucratif. Cette appellation ne devrait pas représenter un mécanisme de contrôle profitable, mais gagnerait plutôt à être enracinée dans l'appareil gouvernemental. Ainsi, cette étiquette ne serait pas uniquement réservée aux projets d'envergure dans le cadre desquels les moyens financiers des promoteurs sont considérables, mais pourrait aussi s'appliquer à ceux qui sont plus modestes et

disposant de ressources monétaires limitées. Par ailleurs, une approche normative ne constituerait pas nécessairement une solution viable puisque son application se ferait sur une base volontaire par les promoteurs souhaitant qualifier leur projet d'écoquartier; par conséquent, les initiatives pourraient être épisodiques et n'entraîneraient pas l'apparition d'une nouvelle tendance généralisée en matière de planification urbaine durable.

Ce faisant, il serait recommandé d'établir un unique référentiel global adapté au contexte québécois qui soit commun à tous les projets d'écoquartiers. En plus de permettre d'éviter que des interprétations s'écartant des objectifs poursuivis par la nature même des écoquartiers soient suscitées, résultant ainsi en des projets dont le respect de certains principes est fluctuant, ce référentiel devrait minimalement s'appuyer sur une base (ou des critères) qui soit commune à tous les types de milieux; par exemple, il pourrait comporter des principes et critères répartis en fonction de grandes catégories, comme cela a été fait lors de l'élaboration du cadre de référence révisé proposé à la section 4.3. Il est toutefois clair qu'une marge de manœuvre devrait être laissée aux diverses villes et municipalités afin qu'elles puissent ajuster le cadre de référence au contexte local; par exemple, une municipalité rurale où les terres agricoles sont en péril pourrait renforcer le référentiel en y ajoutant des critères plus stricts. Ainsi, chaque gouvernement local devrait respecter des critères minimaux, mais pourrait tout de même augmenter son niveau de rigidité à sa guise.

Enfin, concernant le médium déployé, un cadre de référence sous forme de document pourrait être développé, puis intégré à la réglementation municipale, mais pas de la même manière que celle utilisée à Québec; à ce propos, le règlement concernant la CUCQ adopté par la Ville ne s'applique que sur une partie du territoire et comporte généralement des recommandations plutôt que des critères stricts s'appliquant aux écoquartiers. Ainsi, l'idée d'un outil réglementaire serait souhaitable, mais les modèles existants doivent être poussés beaucoup plus loin.

Le processus d'attribution des responsabilités dans une démarche de la sorte fait l'objet de la prochaine recommandation.

## **2. Impliquer les paliers de gouvernement supérieurs et revoir les compétences des autorités locales en matière de constitution et de mise en œuvre d'écoquartiers**

Pour faire suite à la recommandation précédente, dans laquelle l'idée de développer un cadre de référence global est émise, les modalités régissant sa mise en œuvre doivent être mises au point et, dans

certain cas, revues. Pour mener à bien une telle opération, il est nécessaire que les grandes lignes soient formulées et adoptées par un palier de gouvernement qui soit en mesure de prescrire un cadre qui puisse être commun à toutes les villes et municipalités. Il est donc estimé que ces balises devraient être développées par le gouvernement provincial pour assurer leur cohérence avec les grandes orientations gouvernementales, puis ruisseler jusque dans le palier local. De cette manière, le référentiel serait appliqué de manière uniforme d'une ville (ou municipalité) à l'autre. En d'autres mots, ce cadre de référence serait ancré au niveau provincial, mais serait opéré et géré par le local.

La réalisation concrète de cette intervention au sein du pouvoir municipal pourrait se faire de diverses manières. Tout d'abord :

« En vertu de sa charte, la Ville de Québec est la seule à pouvoir, par règlement, créer une commission sous le nom de "Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ)". Dans les parties de territoire de la ville où elle a compétence, la commission peut contrôler l'apparence architecturale et la symétrie des constructions. » (Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation [MAMH], 2010)

Malgré le fait que seule la Ville de Québec puisse constituer une telle commission à l'heure actuelle, le même pouvoir pourrait être donné aux villes disposant déjà (ou qui disposeront éventuellement) d'une charte, c'est-à-dire celles de Longueuil, Montréal, Gatineau et Lévis (Gouvernement du Québec, 2023b). Cependant, l'adoption d'une charte pour une ville, qui conférerait à son administration municipale des pouvoirs supplémentaires, relève de la décision du gouvernement du Québec (N. Beauregard, communication personnelle, 22 mars 2023). Ainsi, puisque toutes les municipalités ne peuvent pas nécessairement se doter d'une charte, cette solution pourrait seulement s'appliquer à celles qui en ont (ou en auront) une. Ce moyen à lui seul ne suffit donc pas. En contrepartie, dans les villes et municipalités qui sont dépourvues d'une charte, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) (ou le comité consultatif d'aménagement du territoire [CCAT], pour les municipalités n'étant pas dotées d'un CCU) pourrait tenir le rôle d'analyste et d'approbateur des projets d'écoquartiers et formuler un avis au conseil municipal, qui donnerait, ou non, son accord relativement à l'érection d'un écoquartier. Cela accorderait ainsi un pouvoir discrétionnaire aux gouvernements locaux afin d'assurer un meilleur contrôle relativement à ces projets, et ce, en fonction du cadre de référence établi par le gouvernement provincial (ou du cadre bonifié par les autorités locales). Une actualisation de la réglementation municipale, voire de la législation provinciale, serait donc de mise.

Enfin, comme cela a été fait à Québec, dans un scénario idéal, mais envisageable, les écoquartiers devraient faire l'objet d'un PPU. Cette manière de procéder a démontré, à travers l'analyse, que plusieurs

points forts dont dispose l'écoquartier D'Estimauville y sont dus; par exemple, les nombreux éléments de mise en œuvre de la vision véhiculée par la Ville de Québec ainsi que les orientations d'aménagement spécifiques à l'écoquartier ont permis d'encadrer ce projet, malgré le fait que certains aspects ne se soient pas concrétisés. Dans tous les cas, en adoptant un PPU, la Ville peut intégrer certaines cibles ou lignes directrices aux projets de la sorte et ainsi assurer un certain contrôle par le biais de cet outil de planification.

Ce faisant, il semble inévitable que les organisations municipales ainsi que le gouvernement provincial, notamment via la Société d'habitation du Québec (SHQ), soient impliqués au niveau de la constitution et de la mise en place des écoquartiers, mais aussi par rapport au partage des coûts. Par exemple, il ne peut être écarté que le critère portant sur l'aménagement systématique d'une toiture végétalisée sur les bâtiments neufs implique d'importantes sommes à injecter, puisque ces structures sont onéreuses. Si la totalité de cet investissement est laissée entre les mains du promoteur, l'augmentation des coûts de production pourrait se refléter dans le prix des logements ou des habitations. C'est donc la raison pour laquelle ces deux paliers de gouvernement devraient travailler de concert afin de garantir la qualité du projet tout en maintenant son abordabilité. La planification de l'écoquartier pourrait d'ailleurs, à titre d'exemple, s'arrimer avec les objectifs de la ville ou de la MRC portant sur la création d'espaces verts.

### **3. Faire appel à des experts issus de diverses disciplines afin d'identifier ou de peaufiner les critères retrouvés au cadre de référence global**

Par définition, les écoquartiers incarnent le résultat de la somme de multiples disciplines : développement social, participation publique, architecture, logement et habitation, urbanisme, biologie végétale et animale, agriculture urbaine, génie civil, génie des eaux, génie du bâtiment, économie, etc. Or, il serait approprié de rassembler une équipe de travail en vue de proposer des critères se voulant réalistes et réfléchis et qui, corollairement, mèneraient à l'établissement d'un cadre de référence global pratiquement exécutable. Chacun des paliers d'intervention devrait être représenté au sein de cette équipe, c'est-à-dire tant l'associatif que le privé, l'institutionnel, le municipal, le provincial, le fédéral, le paragouvernemental, etc. Par ailleurs, l'expertise détenue par ces spécialistes permettrait de peaufiner les critères existants en y indiquant des objectifs chiffrés. À titre d'exemple, le critère « Assurer une évolutivité des logements en réponse à l'évolution des modes de vie, de la configuration familiale, etc., de même que la réversibilité des bâtiments » tel qu'il est formulé, bien qu'il soit souhaitable, est difficilement applicable puisqu'aucune piste n'est donnée. Ainsi, le fait de recourir aux expertises

précisément impliquées dans ce critère, à savoir l'architecture et le génie du bâtiment, permettrait d'identifier des avenues et possibilités concrètes afin de soutenir les teneurs de projets dans son application. Par ailleurs, la formulation d'un critère relatif à l'insertion d'une serre destinée à la production maraîchère locale, par exemple, pourrait être intéressante; cependant, puisque cette solution implique des particularités plutôt techniques et nécessite donc une expertise pointue, une personne experte en la matière pourrait contribuer à le clarifier. Le cadre de référence pourrait également s'accompagner d'un guide ayant pour objet d'apporter des précisions en regard des critères s'y trouvant.

#### **4. Accorder une aide et proposer des incitatifs aux promoteurs de projets afin de pallier les manques au niveau des principes lacunaires et de stimuler les initiatives**

L'étude a démontré que, dans les deux écoquartiers examinés, des efforts considérables ont été déployés dans la catégorie de principe se rapportant au cadre de vie et aux usages; il peut ainsi en être déduit que les critères qu'ils renferment représentent généralement ceux dans lesquels les teneurs de projets excellent et, par le fait même, qu'ils sont aptes à intégrer sans qu'une aide particulière leur soit fournie. À l'inverse, celle dans laquelle ils performant le moins représente la démarche et le processus accompagnant le projet. Bien que cette situation ne soit pas souhaitable, certains facteurs pourraient la justifier; par exemple, un promoteur immobilier pourrait ne pas considérer qu'un gain profitable puisse être dégagé dans le fait de déployer des ressources humaines et financières pour procéder au diagnostic exhaustif du territoire d'insertion et à l'analyse des impacts qu'aura le projet sur diverses composantes. Ce faisant, en vue d'éviter que cette constatation ne se perpétue et que les futurs écoquartiers ne se conforment en aucun temps face à ces critères, des mesures concrètes doivent être imaginées afin de combler ce manque, qui, à première vue, semble être généralisé. Autrement dit, un soutien doit être proposé aux teneurs de projets afin de les conditionner à accorder une importance particulière à la démarche et au processus relatifs à leur projet, de même que dans l'ensemble des principes affichant un score inférieur, sans égard à leur catégorie. Trois niveaux d'appui pourraient ainsi être accordés par toute Ville souhaitant accueillir un écoquartier sur son territoire; ils sont identifiés et explicités dans l'encadré qui suit.

##### **Niveau 1 : Appui minimal**

Aide « gratuite » accordée aux promoteurs relativement à ce qu'ils ont déjà tendance à exécuter naturellement puisqu'ils en tirent un avantage (particulièrement en ce qui a trait à la mise en marché du projet), ou bien puisque l'action peut aisément être posée (installation de supports à vélos, ajout de prolongements extérieurs et d'espaces privatifs aux habitations, etc.).

**Niveau 2 : Appui logistique**

Aide ou incitatifs accordés aux promoteurs relativement à ce qu'ils se montrent réticents à mettre en place puisque cela ne les concerne pas directement, ou bien en raison des coûts afférents, mais qui est opérationnellement facile à exécuter au moyen d'un appui de la part de la Ville : intégration du projet au-delà de la localité immédiate ainsi qu'avec le milieu d'insertion, intégration morphologique et fonctionnelle du projet dans son environnement, etc.

**Niveau 3 : Prise en charge complète**

Prise en charge de la planification du projet par la Ville, qui identifie elle-même l'ensemble des critères à respecter, plutôt que de s'en remettre au promoteur à ce sujet. Par exemple, elle pourrait exiger que tout écoquartier s'adosse à un programme de requalification de site ou de rénovation urbaine, qu'aucune zone ne puisse être exclue du territoire agricole, qu'au moins 20 % de logement social ou abordable soit prévu dans l'ensemble du quartier, etc. En d'autres mots, la Ville poserait les bases sur lesquelles doit reposer le projet afin que sa mise en œuvre soit faite de manière plus aisée pour le promoteur.

Ces trois échelons d'appui comportent sans contredit une gradation du niveau de responsabilisation de la Ville en matière de constitution d'écoquartiers, le premier s'appliquant plutôt à la simple promotion du projet, alors que le dernier conduit à la prise en charge intégrale de sa planification. Celui-ci implique ainsi davantage de coûts et d'efforts à consacrer par la Ville; il assure cependant un meilleur arrimage entre le projet et les principes fondamentaux associés aux écoquartiers, ce qui peut intrinsèquement générer des économies financières et de temps, notamment au niveau de l'acceptabilité sociale du projet, des modifications à apporter au zonage, etc. Un bureau de projet incorporé au sein de l'administration municipale pourrait ainsi piloter ce programme d'aide à la planification destiné à soutenir les promoteurs.

Par ailleurs, des incitatifs ayant pour finalité d'encourager les promoteurs immobiliers à édifier des écoquartiers pourraient être greffés à la démarche. Par exemple, le respect de certains critères pourrait avoir pour avantage l'octroi d'un crédit ou d'une exemption de taxes pour le promoteur. Il va sans dire que cela représenterait des revenus en moins pour la ville ou la municipalité, mais de nombreux avantages non monnayables pourraient être observés sur l'ensemble du territoire : accroissement du taux d'utilisation des transports en commun, augmentation des déplacements actifs, atténuation des îlots de chaleur, création de biodiversité, amélioration de la qualité de l'air, etc. Cela dit, tant le « bâton » que la « carotte » devraient être employés dans la mise en place d'une telle initiative. Autrement, le bâton à lui seul pourrait décourager les promoteurs d'emprunter cette avenue.

## 5. Identifier un terme, autre que « écoquartier », pour désigner tous les nouveaux projets respectant les principes du cadre de référence global

À ce jour, un certain flou plane sur le terme « écoquartier », et avec raison; comme vu à la section 3, la myriade de définitions propagées dans l’imaginaire collectif contribue au fait que ce concept, bien qu’il soit intégré au vocabulaire usuel, est difficile à cerner de manière aisée. Ainsi, en vue d’établir de nouvelles bases, la publication du nouveau cadre de référence global pourrait simultanément représenter une occasion de proposer un vocable original permettant de désigner ce type de quartier répondant à des standards précis. Pour ne fournir que quelques exemples :

- Biocarrefour;
- Biocité;
- Biodistrict;
- Bioparcelle;
- Biopole;
- Bioquartier;
- Écocarrefour;
- Écocité;
- Écolot;
- Écoparcelle;
- Sociopole;
- etc.

La proposition d’un terme inédit aurait ainsi pour effet de le distinguer de l’actuel écoquartier et de son caractère plurivoque. L’équipe de travail évoquée à la troisième recommandation pourrait se pencher sur cette question.

### ***Vers l’émergence d’un nouveau paradigme?***

En conclusion, ce travail d’analyse ne se veut pas être une finalité relativement à la discussion entourant les écoquartiers au Québec; il s’agit plutôt d’une occasion de souligner le fait que le sujet, loin d’être clos, se doit d’être abordé de nouveau, et qu’il doit même faire l’objet d’un questionnement itératif. Par ailleurs, l’instauration d’un cadre de référence global entraînerait très certainement des effets rebond indésirables, auxquels il faudra porter une attention particulière; par exemple, comment éviter toute forme d’écogentrification dans le cadre d’un projet d’implantation d’un écoquartier? Comment assurer une certaine standardisation en la matière, tout en ne décourageant pas les initiatives de développement? D’ailleurs, faudrait-il aller encore plus loin et exiger que tous les éventuels projets de développement soient menés en suivant ce cadre? Ces questions, qui ne peuvent être solutionnées de manière simple, mériteraient d’être explorées davantage et, même, de faire l’objet d’études subséquentes.

### ***Limites de l'étude et pistes d'amélioration***

La présente étude s'est basée sur l'information disponible au moment de sa rédaction et aucune personne-ressource n'a été contactée afin de combler certains vides en matière d'information, particulièrement au moment de procéder à l'étude de cas et à la vérification de leur conformité envers certains critères. Cependant, l'engagement d'une discussion auprès des autorités et/ou des promoteurs aurait potentiellement pu mener à des conclusions différentes, particulièrement en ce qui a trait aux critères pour lesquels la mention « perception de conformité » ou « perception de non-conformité » a été attribuée.

Par ailleurs, si un exercice de la sorte est répété dans le futur, il serait recommandé de proposer un plus grand nombre de critères, mais qui soient moins élaborés; en d'autres mots, certains énoncés auraient pu être scindés en deux, voire en de multiples critères. Par exemple, « Offrir des espaces publics ou aménagements à proximité des habitations qui soient inclusifs et qui incitent aux activités physiques, ludiques et culturelles » aurait pu être divisé en deux critères distincts, soit un qui avance la notion d'inclusivité, et l'autre, la dimension se rapportant aux activités physiques, ludiques et culturelles. Cette meilleure répartition des critères favoriserait l'élimination de la mention « Partiellement conforme », qui a été attribuée dans les deux cas d'étude, et tendrait davantage vers un diagnostic clair et arrêté. Un autre exemple illustrant ce propos se rapporte au critère « Démontrer la prise en compte concrète de la mixité sociale et intergénérationnelle dans la conception du projet (revenus, accessibilité, besoins particuliers en matière de services et d'infrastructures, logements abordables) ». Le Faubourg Cousineau a été jugé partiellement conforme puisqu'il tient compte de la mixité intergénérationnelle, mais pas de la mixité sociale, ce qui a malgré tout mené à l'attribution d'un diagnostic favorable. Ce critère (ainsi que plusieurs autres) aurait donc pu être ventilé.

---

## RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- Anonyme. (2017, 30 juin). *Une première pelletée de terre à la future école de Saint-Hubert*. Actualités. <https://www.lecourrierdusud.ca/une-premiere-pelletee-de-terre-a-la-future-ecole-de-saint-hubert/>
- Association écoquartier. (2016). *Qu'est-ce qu'un écoquartier?*. Nous connaître. <http://ecoquartier.ch/nous-connaître/quest-ce-quun-ecoquartier/>
- Attout, X. (2017, 29 novembre). L'éco-quartier, cette arme marketing des promoteurs. *Trends-Tendances*. [https://trends.levif.be/economie/immo/l-eco-quartier-cette-arme-marketing-des-promoteurs/article-normal-759879.html?cookie\\_check=1675188817](https://trends.levif.be/economie/immo/l-eco-quartier-cette-arme-marketing-des-promoteurs/article-normal-759879.html?cookie_check=1675188817)
- Bonneau, D. (2022, 1<sup>er</sup> février). Vers 2 500 habitations LEED à Longueuil. *La Presse*. <https://www.lapresse.ca/maison/immobilier/2022-02-01/faubourg-cousineau/vers-2500-habitations-leed-a-longueuil.php>
- Boulay, J. (2020). *L'écoquartier comme lieu de vie durable et de qualité : Analyse critique de cas belges et français* [mémoire de maîtrise, Université de Liège]. MatheO. [https://matheo.uliege.be/bitstream/2268.2/9089/17/S174250\\_BoulayJulie\\_2020\\_TFE\\_Version%20finale%281%29.pdf](https://matheo.uliege.be/bitstream/2268.2/9089/17/S174250_BoulayJulie_2020_TFE_Version%20finale%281%29.pdf)
- Boutros, M. (2019, 18 mars). Le modèle des ÉcoQuartiers : une « utopie réaliste ». *Le Devoir*. <https://www.ledevoir.com/societe/550081/le-modele-des-ecoquartiers-une-utopie-realiste>
- Brindamour, J. (2021, 12 novembre). *Écoquartiers et mobilité durable : L'exemple de Québec*. Infrastructures urbaines et touristiques. <http://magazineconstas.com/2021/11/12/ecoquartiers-et-mobilite-durable/>
- Bruno, P.-M. (s. d.). *Les écoquartiers : la mise en pratique du développement durable?*. AMÉ11 – Exposition de la Faculté de l'Aménagement (Université de Montréal). <https://urbanisme.umontreal.ca/fileadmin/amenagement/URB/Realisations-etudiantes/Expo-des-finissants/AME-11/Analyser/BRUP26088807.pdf>
- Bureau de normalisation du Québec. (s. d.) *Page d'accueil*. <https://www.bnq.qc.ca/fr/>
- Cazes, J. (2018, 15 mai). *Écoquartier D'Estimauville : 70 nouveaux logements « verts » et abordables*. Économie. <https://monlimoilou.com/2018/ecoquartier-destimauville-70-nouveaux-logements-verts-abordables/>
- Cazes, J. (2021, 30 juin). *Écoquartier D'Estimauville : un chantier qui accélère*. Urbanisme. <https://monlimoilou.com/2021/ecoquartier-destimauville-chantier-accelere/>
- CCM2 architectes. (s. d.). *Édifice du gouvernement fédéral : TPSGC – D'Estimauville*. Projets. <https://www.ccm2.ca/projet/edifice-du-gouvernement-federal-tpsgc>

- Centre de services scolaire Marie-Victorin. (2016, 28 octobre). *Déménagement de l'école du Jardin-Bienville dans la future école du Faubourg Cousineau de l'arrondissement de Saint-Hubert*. Actualités. <https://cssmv.gouv.qc.ca/blog/2016/10/demenagement-de-lecole-jardin-bienville-future-ecole-faubourg-cousineau-de-larrondissement-de-saint-hubert/>
- Cerema. (2023, 3 février). *Le label ÉcoQuartier*. Les labels et certifications. <http://outil2amenagement.cerema.fr/le-label-ecoquartier-r891.html>
- ChargeHub. (2023). *Carte*. Électromobilistes. <https://chargehub.com/fr/carte-borne-de-recharge.html>
- Charlot-Valdieu, C. et Outrequin, P. (2011). *L'urbanisme durable : Concevoir un écoquartier* (2<sup>e</sup> éd.). Éditions Le Moniteur.
- Cliche, M. (2014, 13 janvier). *Un Faubourg à saveur écoresponsable!*. Actualités. <https://www.acqconstruire.com/actualites/481-faubourg-ecoresponsable>
- Coarchitecture et LemayMichaud. (2023). *Stationnement de la CNESST : Grands prix du design – 15<sup>e</sup> édition*. Projets. <https://int.design/fr/projets/stationnement-de-la-cnesst/>
- Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail. (2022, 16 juin). *La CNESST inaugure son nouveau siège social dans l'écoquartier D'Estimauville*. Liste des communiqués de presse. <https://www.cnesst.gouv.qc.ca/fr/salle-presse/communiques/cnesst-inaugure-son-nouveau-siege-social-dans>
- Communauto Québec. (2023a). *Trouver une voiture à Québec*. Fonctionnement. <https://quebec.communauto.com/fonctionnement/>
- Communauto Québec. (2023b). *Trouver une voiture à Montréal*. Fonctionnement. <https://montreal.communauto.com/fonctionnement/#trouver-un-vehicule>
- Conseil du bâtiment durable du Canada. (2023). *Aménagement des quartiers – La certification LEED pour les quartiers*. LEED. <https://www.cagbc.org/fr/notre-travail/certifications/leed/leed-pour-lamenagement-des-quartiers/>
- D'Astous, A. (2022, 18 février). Étude en cours sur quatre écoquartiers. *Journal Le Soir*. <https://journallesoir.ca/2022/02/18/etude-en-cours-sur-quatre-ecoquartiers/>
- Descôteaux, G.-A., Ferland, M. et Gamache, L.-F. (2016, mai). *Le développement urbain durable : analyse de pratiques dans la ville de Québec* [Essai-laboratoire de maîtrise, Université Laval]. Bibliothèque ULaval. [https://www.bibl.ulaval.ca/doelec/essais/2016/4202-AME6602-Guy\\_Descoteaux\\_Louis\\_Gamache\\_Michael\\_Ferland.pdf](https://www.bibl.ulaval.ca/doelec/essais/2016/4202-AME6602-Guy_Descoteaux_Louis_Gamache_Michael_Ferland.pdf)
- Donati Maisonneuve. (2017, 22 novembre). *Poursuite-bâillon – Liberté d'expression – Un acte de procédure visant à limiter un débat d'intérêt public est abusif : 9264-3212 Québec inc. c. Provencher, 2017 QCCQ 8234*. Côté cour. <https://www.donatimaisonneuve.ca/poursuite-baillon-liberte-dexpression-un-acte-de-procedure-visant-a-limiter-un-debat-dinteret-public-est-abusif/>

- Dostie, A. (2021, 29 novembre). Saint-Hubert accueille le plus grand projet LEED résidentiel au pays. *Le Courrier du sud*. <https://www.lecourrierdusud.ca/saint-hubert-accueille-le-plus-grand-projet-leed-residentiel-au-pays/>
- Doussard, C. (2017). *Évaluer les éco-quartiers : analyses comparatives internationales* [thèse de doctorat, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne]. ResearchGate. [https://www.researchgate.net/publication/329862622\\_Evaluer\\_les\\_eco-quartiers\\_analyses\\_comparatives\\_internationales](https://www.researchgate.net/publication/329862622_Evaluer_les_eco-quartiers_analyses_comparatives_internationales)
- Dupont, A.-H. (2020). Projets inspirants : ingénieux et abordables – Un Toit Vert. *Mazagine Esquisses*, 31(1). <https://www.oaq.com/article-magazine/projets-inspirants-ingenieux-et-abordables/>
- Écohabitation. (2013, 25 août). *Filtration de l'air (QEI 7)*. QEI – Qualité de l'air intérieur. <https://www.ecohabitation.com/guides/2964/filtration-de-lair-gei-7/>
- Écohabitation. (2020, 3 décembre). *Gestion des déchets (MR 3)*. MR – Matériaux et ressources. <https://www.ecohabitation.com/guides/2948/gestion-des-dechets-mr-3/>
- Electrobac. (2023). *À propos du bac pour électroniques*. Où. <https://www.electrobac.com/fr/a-propos-du-bac-pour-electroniques/>
- evolveEA. (2022). *Ecodistricts 101*. <https://evolveea.com/ecodistricts-101/>
- Faubourg Cousineau. (2022). *Page d'accueil*. <https://faubourgcousineau.com/>
- G. Cellier, F. (2013, 22 avril). *Écoquartier Faubourg Cousineau – Développement durable et innovation*. Actualités. [https://www.portailconstructo.com/actualites/ecoquartier\\_faubourg\\_cousineau\\_%E2%80%93\\_developpement\\_durable\\_innovation](https://www.portailconstructo.com/actualites/ecoquartier_faubourg_cousineau_%E2%80%93_developpement_durable_innovation)
- Genest, S. (2021, 26 avril). *De nouveaux sites de compostage pour Craque-Bitume*. Municipal. <https://monquartier.quebec/2021/de-nouveaux-sites-de-compostage-craque-bitume/>
- Genest, S. (2022, 22 décembre). *Modification au PPU d'Estimaerville : appui réservé du conseil de quartier*. Urbanisme. <https://monlimoilou.com/2022/modification-ppu-destimaerville-appui-reserve-conseil-quartier-maizerets/>
- Gouvernement du Québec. (2023a). *Déméter 2.0 : Cartographie – Géomatique*. Commission de protection du territoire agricole du Québec. <https://demeter.cptaq.gouv.qc.ca/>
- Gouvernement du Québec. (2023b). *L'organisation et ses engagements*. Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation – Lois. <https://www.quebec.ca/gouvernement/ministere/affaires-municipales/lois-et-reglements>
- Gouvernement du Québec. (2023c). *Données sur les espèces en situation précaire – Carte des occurrences*. Centre de données sur le patrimoine naturel du Québec. <https://services-mddelcc.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=2d32025cac174712a8261b7d94a45ac2>

- Groupe Duret. (s. d.). *Les 5 vrais atouts d'un écoquartier*. <https://www.duret-promoteur.fr/les-5-vrais-atouts-dun-ecoquartier>
- Guide Habitation Québec. (2023a). *Faubourg Cousineau – Melius 1*. Longueuil. <https://www.guidehabitation.ca/fr/5289/faubourg-cousineau-melius-1/>
- Guide Habitation Québec. (2023b). *Faubourg Cousineau – Maisons de ville*. Longueuil. <https://www.guidehabitation.ca/fr/6575/faubourg-cousineau-maisons-de-ville/>
- Guide Habitation Québec. (2023c). *Faubourg Cousineau – Semi-détachés*. Longueuil. <https://www.guidehabitation.ca/fr/11436/faubourg-cousineau-semi-detaches/>
- Institut du Nouveau Monde. (2017, 3 février). *Diagnostic des pratiques de participation publique dans la Ville de Québec*. [https://www.ville.quebec.qc.ca/publications/docs\\_ville/diagnostic-participation-publique.pdf](https://www.ville.quebec.qc.ca/publications/docs_ville/diagnostic-participation-publique.pdf)
- Institut national de santé publique du Québec. (2023). *Géoportail de santé publique du Québec – Carte interactive*. <https://cartes.inspq.qc.ca/geoportail/>
- Kebbi, Y. (2020). *Le Référentiel ÉcoQuartier, en faveur des villes et territoires durables – Carte des engagements*. Documents. <http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/assets/articles/documents/carte-des-20-engagements-du-referentiel-ecoquartier.pdf>
- L'Atelier Urbain. (2021, septembre). *Guide de conception pour un développement urbain durable*. [https://www.carignan.quebec/wp-content/uploads/2021/10/Guide\\_ecoconception\\_Carignan.pdf](https://www.carignan.quebec/wp-content/uploads/2021/10/Guide_ecoconception_Carignan.pdf)
- L'informateur Immobilier commercial. (2020). *Le projet LEED avec le plus grand nombre d'unités d'habitation est à Longueuil*. Actualités. <https://www.informateurimmobilier.com/le-projet-leed-avec-le-plus-grand-nombre-dunités-dhabitation-est-a-longueuil/>
- Labo Climat Montréal. (2020). *Fiche 10 – Objectif écoquartiers : principes et balises pour guider les décideurs et les promoteurs*. [https://laboclimatmtl.inrs.ca/wp-content/uploads/2020/12/10\\_Vivre-en-ville\\_2020.pdf](https://laboclimatmtl.inrs.ca/wp-content/uploads/2020/12/10_Vivre-en-ville_2020.pdf)
- Lamoureux, G. (s. d.). *Habitations Lussier et Habitations Mont-Royal : Un duo du tonnerre!*. *Québec Entreprise* (43). [https://faubourgcousineau.com/wp-content/uploads/2022/06/Habitation\\_LussierV43-LONGUEUIL\\_Page-166-175.pdf](https://faubourgcousineau.com/wp-content/uploads/2022/06/Habitation_LussierV43-LONGUEUIL_Page-166-175.pdf)
- Laugaa, D. et Le Campion, G. (2015, septembre). *Norme pro-environnementale et participation : entre adhésion et clairvoyance normative (une étude comparée entre habitants d'écoquartier et habitants de quartier ordinaire)*. *Développement durable et territoires*, 6(2). <https://doi.org/10.4000/developpementdurable.10961>
- Lebel, P., Lemieux, V., Stanton-Jean, M., Delgado, P. et Bleau, S. (2018, 10 septembre). *L'isolement social des personnes âgées, un réel gaspillage humain*. *Le Devoir*.

- <https://www.ledevoir.com/opinion/idees/536356/l-isolement-social-des-aines-un-reel-gaspillage-humain>
- LemayMichaud. (2018, 31 mai). *Un nouveau siège social pour la CNESST*. Nouvelles. <https://www.lemaymichaud.com/nouvelles/construction-nouveau-siege-social-de-cnesst-lancee/>
- Le Natur. (2023). *Caractéristiques*. <https://www.le-natur-estimaucville.ca/#characteristics>
- Le Robert. (s. d.). *Écoquartier*. Définition. <https://dictionnaire.lerobert.com/definition/ecoquartier>
- Logiluxx Inc. (2023a). *Habitations locatives de luxe pour 50 ans et mieux – Complexe Faubourg Cousineau*. Page d'accueil. <https://logiluxx.com/complexefaubourgcousineau.html>
- Logiluxx Inc. (2023b). *Habitations locatives de luxe pour 50 ans et mieux*. Page d'accueil. <http://sthubert.logiluxx.com/>
- Mercier, G., Roy, F. et Berthold, E. (2016). Les écoquartiers de Québec ou la fortune d'une idée aussi engageante que malléable. Dans Tozzi, P. (dir.), *Villes et quartiers durables : la place des habitants : La participation habitante dans la mise en durabilité urbaine : discours, effets, expérimentations et mises à l'épreuve* (p. 259-281). Carrières Sociales Éditions. <https://doi.org/10.4000/books.cse.102>
- Méthé, J.-F. (2013, 18 septembre). *Mille habitations LEED® au Faubourg Cousineau à Longueuil : un record québécois*. LEED Habitations. <https://www.ecohabitation.com/guides/1431/mille-habitations-leed-au-faubourg-cousineau-a-longueuil-un-record-quebecois/>
- Méthé, J.-F. (2015, 29 mars). *LEED fait vendre : l'exemple du Faubourg Cousineau*. Immobilier et maisons neuves. <https://www.ecohabitation.com/guides/1257/leed-fait-vendre-lexemple-du-faubourg-cousineau/>
- Ministère de la Transition écologique. (2022a, 14 décembre). *Guide de l'aménagement durable : Démarche ÉcoQuartier*. Documents. <http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/assets/articles/documents/nouveau-referentiel-ecoquartier-2023.pdf>
- Ministère de la Transition écologique. (2022b). *ÉcoQuartier pour tous et par tous*. Livre blanc – ÉcoQuartier 2030. <http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/assets/articles/documents/livre-blanc-ecoquartier-pour-tous-et-par-tous.pdf>
- Ministère de la Transition écologique. (2023a). *Le référentiel ÉcoQuartier*. 20 engagements. <http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/20-engagements/referentiel/>
- Ministère de la Transition écologique. (2023b). *La démarche*. <http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/demarche/>
- Ministère de la Transition écologique. (2023c). *Le Label*. <http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/le-label/>

- Ministère de la Transition écologique. (2023d). *Historique de la démarche*. La démarche. <http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/demarche/historique/>
- Ministère de la Transition écologique. (2023e). *Carte interactive*. <http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/carte-interactive/?vue=map>
- Ministère de la Transition écologique. (2023f). *Nouveau Référentiel ÉcoQuartier 2023*. Documentation. <http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/document/nouveau-referentiel-ecoquartier-2023/>
- Ministère de la Transition écologique. (2023g). *Foire aux questions*. Le label. <http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/le-label/faq/>
- Ministère de la Transition écologique. (2023h). *Un label en quatre étapes*. Le label. <http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/le-label/etapes/#b14>
- Ministère de la Transition écologique. (2023i, février). *ÉcoQuartier pour tous et par tous*. Documents. <http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/assets/articles/documents/livret-ecoquartier-pour-tous-et-par-tous.pdf>
- Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs. (2021, 25 mars). *Géo-Inondations*. Expertise hydrique et barrages. <https://geoinondations.gouv.qc.ca/>
- Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs. (2022, 31 décembre). *Aires protégées au Québec – Carte interactive*. Biodiversité. <https://services-mddelcc.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=8e624ac767b04c0989a9229224b91334>
- Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (2010). *Guide La prise de décision en urbanisme : Comité consultatif d'urbanisme*. Acteurs et processus. <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/acteurs-et-processus/comite-consultatif-durbanisme/>
- Ministère des Transports et de la Mobilité durable. (2023). *Zone potentiellement exposée aux glissements de terrain (ZPEGT) – Carte interactive*. [https://geoegl.msp.gouv.qc.ca/igo2/apercu-qc/?context=mtq&zoom=7&center=-72,48&invisiblelayers=\\* &visiblelayers=zpegt\\_index\\_cgt\\_s,zpegt\\_cgt\\_l,zpegt\\_cgt\\_s,carte\\_gouv\\_qc](https://geoegl.msp.gouv.qc.ca/igo2/apercu-qc/?context=mtq&zoom=7&center=-72,48&invisiblelayers=* &visiblelayers=zpegt_index_cgt_s,zpegt_cgt_l,zpegt_cgt_s,carte_gouv_qc)
- Monlimoilou. (2015, 20 avril). *Écoquartier D'Estimauville : présentation du nouveau concept de développement*. Urbanisme. <https://monlimoilou.com/2015/ecoquartier-estimauville-presentation-du-nouveau-concept-de-developpement/>
- Moovit. (2023). *RTL – Horaires, Itinéraires et Arrêts – Carte interactive*. [https://moovitapp.com/montreal\\_qc-342/lines/fr?ref=2&customerId=4908](https://moovitapp.com/montreal_qc-342/lines/fr?ref=2&customerId=4908)
- Office québécois de la langue française. (2012). *Écoquartier*. Grand dictionnaire terminologique. <https://vitrinelinguistique.oqlf.gouv.qc.ca/fiche-gdt/fiche/26519647/ecoquartier>

- Oktodev. (s. d.). *D'Estimauville, Québec, Québec.* Properties. <https://fr.oktodev.ca/properties/destimauville>
- Projets Verts. (2023a). *Un Toit Vert.* Projets. <https://projetsverts.voirvert.ca/projets/un-toit-vert>
- Projets Verts. (2023b). *Édifice d'Estimauville.* Projets. <https://projetsverts.voirvert.ca/projets/edifice-destimauville>
- Provencher, N. et Laroche, P. (2022, 9 juillet). L'écoquartier d'Estimauville en 2016. *Le Soleil.* <https://www.lesoleil.com/2022/07/09/lecoquartier-destimauville-en-2016-c84e93f7ecc966c09f300f9b8bd561a3>
- RE/MAX Québec. (2023). *Cottage – Maison à étages à vendre – Québec (La Cité-Limoilou) (Maizerets).* Maisons à vendre – Région de Québec. <https://www.remax-quebec.com/fr/proprietes/maison-a-vendre-region-de-quebec/1074z-rue-des-moqueurs-limoilou-23942614>
- Renault Group. (2020, 24 janvier). *À la découverte des éco-quartiers.* Actualités. <https://www.renaultgroup.com/news-onair/actualites/a-la-decouverte-des-eco-quartiers/>
- Réseau de transport de la Capitale. (2023a). *àVélo – Carte des stations.* Service de vélopartage à assistance électrique – àVélo. <https://experience.arcgis.com/experience/9f22a6e7fb9f4f5294e2fd270cfd0837/>
- Réseau de transport de la Capitale. (2023b). *Carte du réseau – Carte interactive.* Horaires et trajets. <https://rtcquebec.maps.arcgis.com/apps/instant/basic/index.html?appid=bba00eb51ddc41408b88337652f3321f>
- Réseau de transport de Longueuil. (2023). *Taxi collectif.* Services. <https://rtl-longueuil.qc.ca/fr-CA/services/taxi-collectif/>
- Ricard-Châtelain, B. (2023, 6 janvier). 111 logements supplémentaires dans l'écoquartier D'Estimauville. *Le Soleil.* <https://www.lesoleil.com/2023/01/06/111-logements-supplementaires-dans-lecoquartier-destimauville-2bcd2f6096532f9efdba453ab5cc7871>
- Roulot-Ganzmann, H. (2013, 2 novembre). Faubourg Cousineau – Longueuil reçoit le plus grand engagement LEED au Québec. *Le Devoir.* <https://www.ledevoir.com/vivre/habitation/391319/longueuil-recoit-le-plus-grand-engagement-leed-au-quebec>
- Samson, F. (2019, 18 août). La Ville de Québec recycle 100 % du verre déposé au recyclage. Recyclage. *Radio-Canada.* <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1264652/ville-quebec-recyclage-recuperation-verre>
- Sauve ta bouffe. (2020). *Répertoire des frigos communautaires du Québec.* Un projet des AmiEs de la Terre de Québec. <https://sauvetabouffe.org/boite-a-outils/repertoire-des-frigos-communautaires-du-quebec/>

- Savard, M. (2012, juin). *Le développement de quartiers durables dans les municipalités du Québec* [essai de maîtrise, Université de Sherbrooke]. Savoirs UdeS. [https://www.usherbrooke.ca/environnement/fileadmin/sites/environnement/documents/Essais2012/Savard M\\_18-07-2012 .pdf](https://www.usherbrooke.ca/environnement/fileadmin/sites/environnement/documents/Essais2012/Savard_M_18-07-2012.pdf)
- Soucy, S. (2021, 4 novembre). *Le nouveau siège social de la CNESST*. Portail Constructo – Projets. [https://www.portailconstructo.com/actualites/projets/nouveau\\_siege\\_social\\_cnesst](https://www.portailconstructo.com/actualites/projets/nouveau_siege_social_cnesst)
- Stantec Experts-conseils Itée. (s. d.). *Écoquartier D’Estimauville : Grands prix du design – 15<sup>e</sup> édition*. Projets. <https://int.design/fr/projets/ecoquartier-destimauville/>
- TERGOS Architecture. (2023a). *Destimo : la juste échelle*. Réalisations. <https://tergos.qc.ca/realisations/destimo-la-juste-echelle/>
- TERGOS Architecture. (2023b). *Un Toit Vert – Un toit vert pour tous : du logement communautaire de qualité et réfléchi*. Réalisations. [https://tergos.qc.ca/realisations/16m05\\_un-toit-vert/](https://tergos.qc.ca/realisations/16m05_un-toit-vert/)
- U.S. Green Building Council. (2014). *Leadership in Energy & Environmental Design (LEED): Reference Guide for Neighborhood Development*. [https://www.usgbc.org/sites/default/files/section/files/v4-guide-excerpts/Excerpt\\_v4\\_ND.pdf](https://www.usgbc.org/sites/default/files/section/files/v4-guide-excerpts/Excerpt_v4_ND.pdf)
- U.S. Green Building Council. (2023). *LEED credits, prerequisites and points: How are they different?*. Articles. <https://www.usgbc.org/articles/leed-credits-prerequisites-and-points-how-are-they-different>
- UrbanÉco. (2020, 11 mars). *LEED et Novoclimat : quels sont les différents coûts et critères d’évaluation?*. Blogue. <https://urbanecoconstruction.ca/leed-et-novoclimat-queles-sont-les-differents-couts-et-criteres-devaluation/#:~:text=Les%20crit%C3%A8res%20%3A&text=Un%20syst%C3%A8me%20de%20ventilation%20efficace,et%20les%20odeurs%2C%20autres>
- Ville de Drummondville. (2023, 22 février). *Appel de propositions pour la construction de la première phase : Le projet d’écoquartier Fortissimo se concrétise à Drummondville*. [https://www.drummondville.ca/le-projet-decoquartier-fortissimo-se-concretise-a-drummondville/?doing\\_wp\\_cron=1679682074.6944239139556884765625](https://www.drummondville.ca/le-projet-decoquartier-fortissimo-se-concretise-a-drummondville/?doing_wp_cron=1679682074.6944239139556884765625)
- Ville de Longueuil. (2021, 26 août). *Assemblée publique de consultation – Projet de règlement SH-2021-508*. [https://cms.longueuil.quebec/sites/default/files/medias/2021-08/Pr%C3%A9sentation\\_SH-2021-508\\_0.pdf](https://cms.longueuil.quebec/sites/default/files/medias/2021-08/Pr%C3%A9sentation_SH-2021-508_0.pdf)
- Ville de Longueuil. (2023a). *Consultation écrite SH-2021-508 – Consultation publique*. Événements. <https://www.longueuil.quebec/fr/evenements%2Fconsultation-ecrite-sh-2021-508>
- Ville de Longueuil. (2023b). *Carte interactive de la Ville de Longueuil*. <https://geomatique.longueuil.quebec/carteinteractive/>

- Ville de Longueuil. (2023c). *Outil interactif – Collectes*. Services aux citoyens. <https://longueuil.quebec/fr/collectes>
- Ville de Longueuil. (2023d). *Verre-dépôt*. <https://www.longueuil.quebec/fr/verre>
- Ville de Longueuil. (2023e). *Localisation de l'art public à Longueuil – Carte interactive*. <https://experience.arcgis.com/experience/623c19de507c463393048906421f702d/>
- Ville de Longueuil. (s. d.). *Lien électrique est-ouest (LÉEO)*. Développement durable. <https://www.longueuil.quebec/leeo>
- Ville de Montréal. (2021, 11 novembre). *Éco-quartier*. Programmes. <https://montreal.ca/programmes/eco-quartier>
- Ville de Québec. (2010). *Guide pratique d'accessibilité universelle*. Accessibilité universelle. [https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/accessibilite/guide\\_normes.aspx](https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/accessibilite/guide_normes.aspx)
- Ville de Québec. (2016). *Programme particulier d'urbanisme – Secteur D'Estimauville*. Programme particulier d'urbanisme. [https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/planification-orientations/amenagement\\_urbain/ppu/ppu\\_destimauville/docs/29140\\_PPU\\_destimauville\\_PDFi.pdf](https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/planification-orientations/amenagement_urbain/ppu/ppu_destimauville/docs/29140_PPU_destimauville_PDFi.pdf)
- Ville de Québec. (2020, 6 juillet). *Écoquartiers : État d'avancement et projets d'aménagement*. [https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/planification-orientations/amenagement\\_urbain/grands\\_projets\\_urbains/ecoquartiers/docs/%C3%89coquartiers\\_Version%20VF.pdf](https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/planification-orientations/amenagement_urbain/grands_projets_urbains/ecoquartiers/docs/%C3%89coquartiers_Version%20VF.pdf)
- Ville de Québec. (2022a, 20 décembre). *Projets de règlements R.V.Q. 3114 et R.C.A.1V.Q. 471 : PPU du secteur D'Estimauville – Assemblée publique de consultation*. Activités. <https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/CPFichierAzure.ashx?Fichier=a5083790-c976-4a96-84b7-8b617f94a731.pdf>
- Ville de Québec. (2022b). *Règlement sur la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec – Règlement* R.V.Q. 1324. [https://reglements.ville.quebec.qc.ca/fr/showdoc/cr/R.V.Q.1324#:~:text=37.\)\\_-2009%2C%20R.V.Q.,11%3B%202020%2C%20R.V.Q.](https://reglements.ville.quebec.qc.ca/fr/showdoc/cr/R.V.Q.1324#:~:text=37.)_-2009%2C%20R.V.Q.,11%3B%202020%2C%20R.V.Q.)
- Ville de Québec. (2022c). *Pôle d'échanges D'Estimauville : Une intermodalité efficace, agréable et sécuritaire*. Pôles d'échanges. <https://tramwaydequebec.info/composantes/poles-echanges/destimauville/>
- Ville de Québec. (2023a). *Écoquartiers*. Fiche d'information. [https://www.ville.quebec.qc.ca/nous\\_joinre/311/banque-info/info.aspx?NoFiche=AC-000579](https://www.ville.quebec.qc.ca/nous_joinre/311/banque-info/info.aspx?NoFiche=AC-000579)
- Ville de Québec. (2023b). *Planification et orientations : Écoquartier D'Estimauville*. Grands projets urbains. [https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/planification-orientations/amenagement\\_urbain/grands\\_projets\\_urbains/ecoquartiers/destimauville.aspx](https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/planification-orientations/amenagement_urbain/grands_projets_urbains/ecoquartiers/destimauville.aspx)

- Ville de Québec. (2023c, 5 janvier). *Rapport – Démarche de participation publique : Modification au Programme particulier d'urbanisme du secteur D'Estimauville (2022)*. Documentation. <https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/CPFichierAzure.ashx?Fichier=4c4b4921-0993-40da-8294-173429f3d24e.pdf>
- Ville de Québec. (2023d). *Carte spécialisée*. Carte interactive de la ville. <http://carte.ville.quebec.qc.ca/carteinteractive/>
- Ville de Québec. (2023e). *Sac mauve : Le déploiement*. <https://www.ville.quebec.qc.ca/sacmauve/deploiement/>
- Vivre en Ville. (2013, 19 septembre). *Écoquartier*. Articles. <https://collectivitesviables.org/articles/ecoquartiers.aspx>
- Vivre en Ville. (2014a). *Objectif écoquartiers : Principes et balises pour guider les décideurs et les promoteurs* (version 1.0). [https://objectifecoquartiers.org/media/337746/venv\\_2014\\_objectifecoquartiers.pdf](https://objectifecoquartiers.org/media/337746/venv_2014_objectifecoquartiers.pdf)
- Vivre en Ville. (2014b, 26 août). *Objectif écoquartiers : Principes et balises pour guider les décideurs et les promoteurs*. Publications – Collection « Vers des collectivités viables ». <https://vivreenville.org/notre-travail/publications/collection-vers-des-collectivites-viables/2014/objectif-ecoquartiers-principes-et-balises-pour-guider-les-decideurs-et-les-promoteurs.aspx>
- Voir Vert. (2012, 11 septembre). *Un premier écoquartier verra le jour à Longueuil*. Actualités. <https://www.voirvert.ca/nouvelles/actualites/un-premier-ecoquartier-verra-le-jour-longueuil>
- Voir Vert. (2014, 19 février). *L'édifice TPSGC D'Estimauville*. Rubriques. <https://www.voirvert.ca/nouvelles/rubriques/edifice-tpsgc-estimauville>
- Voir Vert. (2021, 2 décembre). *Un écoquartier LEED de Longueuil se démarque*. Actualités. <https://www.voirvert.ca/nouvelles/actualites/un-ecoquartier-leed-longueuil-se-demarque>
- Voir Vert. (2023a, 8 mars). *Écoquartier de Métis-sur-Mer : un projet réalisé en mode partenariat public-collectif*. Actualités. <https://www.voirvert.ca/nouvelles/actualites/ecoquartier-metis-sur-mer-un-projet-realise-mode-partenariat-public-collectif>
- Voir Vert. (2023b, 19 janvier). *Le Natur : un nouveau projet résidentiel dans l'écoquartier d'Estimauville*. Actualités. <https://www.voirvert.ca/nouvelles/actualites/le-natur-un-nouveau-projet-residentiel-dans-lecoquartier-destimauville>
- Williamson, S. (2022, 14 mars). *Le Natur : 130 unités à venir en 2023 dans l'écoquartier d'Estimauville. Le Carrefour de Québec*. <https://www.carrefourdequebec.com/2022/03/le-natur-130-unites-a-venir-en-2023-dans-lecoquartier-destimauville/>
- XpertSource. (2022, 21 septembre). *Le développement des écoquartiers au Québec*. Blogue. <https://xpertsource.com/fr/blogue/developpement-ecoquartiers-quebec?category=21>

**ANNEXE 1 – Dimensions, engagements, notions et recommandations  
issues du Guide de l’aménagement durable de la Démarche  
ÉcoQuartier**

(Ministère de la Transition écologique, 2022a, p. 4 à 32)

Voir à la page suivante.

Dimension	Engagement	Notion	Recommandations	Questions
<b>1 – Démarche et processus</b> Un ÉcoQuartier est tout d’abord un projet qui concrétise une ambition partagée répondant aux besoins de tous en s’appuyant sur les ressources, les contraintes du territoire, ainsi que l’intégration des limites physiques de la Terre. Mobilisant une gouvernance élargie et les citoyens, le projet intègre les contraintes financières, de gestion et d’usage, ainsi que l’évaluation dès sa conception.	1 – Concevoir un projet prenant en compte les besoins de tous et les particularités du territoire	1.1 Connaître son territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réaliser un diagnostic du territoire (incluant un diagnostic de vulnérabilité) pour concevoir un projet qui répondra aux besoins de tous et s’appuiera sur les ressources et les contraintes du territoire : points forts et points faibles, opportunités, problématiques sociales, culturelles, économiques, environnementales, attentes et besoins des populations, etc.</li> <li>• Identifier les acteurs ressources du territoire parties prenantes du projet : habitants, usagers, société civile (associations, collectifs citoyens, etc.), acteurs économiques, sociaux et culturels et autorités publiques, réseaux d’acteurs de l’aménagement du territoire, du paysage, de l’urbanisme de l’architecture, de la préservation du patrimoine naturel, etc.</li> <li>• Évaluer les possibilités d’évolutivité et de réversibilité de certains aménagements/bâtiments du projet (ex. : prévoir des espaces publics à aménager après leur installation).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comment le projet prend-il en compte les complémentarités et dynamiques des différentes échelles et composantes du territoire pour le diagnostic?</li> <li>• Quelles sont les parties prenantes du projet à associer : habitants, acteurs socio-économiques, gestionnaires, etc.?</li> <li>• Quelles modalités sont mises en place pour partager les informations avec les parties prenantes et recueillir leurs données et attentes?</li> </ul>
		1.2 Identifier et hiérarchiser les enjeux et fixer les objectifs stratégiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir les enjeux prioritaires pour le projet, en cohérence avec la stratégie territoriale à l’échelle supra dans laquelle s’insère le projet, pour identifier les complémentarités et solidarités territoriales (y compris ce que le projet apporte au territoire).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quels sont les enjeux majeurs à prendre en compte dans le projet au regard des contraintes et ressources du territoire (notamment paysagères)?</li> <li>• Quels sont les objectifs prioritaires du projet? Peut-on les hiérarchiser? Comment les parties prenantes du projet contribuent-elles à la définition de ces objectifs?</li> </ul>

Dimension	Engagement	Notion	Recommandations	Questions
			<ul style="list-style-type: none"> <li>À partir du diagnostic territorial, affirmer l'ambition du projet au service du développement durable et établir des objectifs stratégiques qualitatifs et quantitatifs pour répondre aux enjeux prioritaires identifiés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comment les objectifs prioritaires du projet s'intègrent-ils dans la stratégie territoriale?</li> <li>Comment analyser les potentiels de diversification fonctionnelle et résidentielle au sein du quartier et comment ces potentiels peuvent-ils s'inscrire dans le projet de territoire?</li> </ul>
		1.3 Élaborer un programme adapté et partagé	<ul style="list-style-type: none"> <li>Décliner de façon opérationnelle les objectifs stratégiques prioritaires du projet, dont les besoins en termes d'habitat, d'équipements, d'infrastructures, de commerces, de mobilités, de préservation des sols.</li> <li>Associer les parties prenantes et mobiliser les compétences et expertises nécessaires à chaque étape de la démarche de programmation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comment le programme permet-il de décliner de façon opérationnelle (calendrier, personnes responsables de chaque action, ressources-procédures, outils, compétences, financements) les objectifs prioritaires du projet pour chacun des domaines d'actions concernés?</li> <li>Comment les besoins et attentes des usagers, habitants, gestionnaires, acteurs socio-économiques identifiés dans le diagnostic sont-ils intégrés dans la programmation?</li> <li>Comment intégrer dans le calendrier global de programmation les phases d'association des habitants et usagers?</li> <li>Quels moyens sont mis en œuvre pour identifier et ajuster la programmation en fonction de l'évolution du contexte social, économique, politique, réglementaire ou environnemental?</li> </ul>
	2 – Mettre en œuvre une gouvernance et un pilotage adapté	2.1 Piloter le projet dans la durée	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identifier un élu référent et un chef de projet.</li> <li>Favoriser la continuité du projet en actant des jalons pour éviter sa remise en cause (tout en gardant de la souplesse) en cas de changements de pilotes;</li> <li>Créer une ou plusieurs instances de pilotage et de gouvernance transversale et pluridisciplinaire rassemblant les parties</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quelle est l'organisation du pilotage politique et technique du projet? Comment est-elle formalisée (selon quelles modalités et avec quels participants)?</li> <li>De quelle manière la continuité du projet est-elle assurée en cas de modification de la gouvernance?</li> <li>Quelles modalités de travail (méthodes et outils) sont mises en place avec l'ensemble des acteurs concernés pour favoriser</li> </ul>

Dimension	Engagement	Notion	Recommandations	Questions
			<p>prenantes et notamment les autorités locales, la société civile, les acteurs sociaux et les acteurs économiques</p>	<p>la transversalité et la cohérence globale du projet et assurer son suivi?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La gouvernance mise en place permet-elle d'identifier toutes les parties intéressées, les compétences nécessaires au projet, leurs rôles et responsabilités et l'organisation de leur implication et de leur montée en compétence (sensibilisation, formation...)?</li> <li>• Quelles ressources (financières, humaines, technologiques et opérationnelles) ont été identifiées pour la mise en œuvre, le suivi et l'amélioration du système de management?</li> </ul>
		<p>2.2 Anticiper la gestion du projet durant toutes les phases et après sa livraison</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En phase amont, identifier les gestionnaires (services publics, entreprises, bailleurs et grands comptes).</li> <li>• Décider du niveau de participation et d'interaction de ces derniers à chacune des phases.</li> <li>• Proposer des outils de suivi et d'amélioration du projet.</li> <li>• Anticiper la gestion du projet livré par les différents acteurs impliqués en définissant le rôle de chaque acteur, à chaque phase du projet.</li> <li>• Anticiper la réduction des nuisances pendant la réalisation du projet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans quelle mesure le projet est-il en capacité de répondre aux usages prévus et de s'adapter à des usages nouveaux?</li> <li>• De quelle manière le projet prend-il en compte les pratiques et contraintes des habitants, usagers et gestionnaires dans la conception des espaces publics, des bâtiments et des services?</li> <li>• Quels dispositifs ont-ils été mis en place en phase amont pour assurer la gestion du projet d'aménagement dans le temps?</li> <li>• Comment la gestion et la limitation des nuisances de la phase chantier ont-elles été anticipées?</li> <li>• En phase chantier, après la livraison et sur le long terme, quelles modalités d'accompagnement au changement et quels dispositifs mettre en place pour recueillir les retours des habitants, usagers et gestionnaires?</li> </ul>
	<p>3 – Associer les habitants et usagers</p>	<p>3.1 Créer les conditions de la</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sensibiliser, impliquer et responsabiliser l'ensemble des parties prenantes, dont les habitants et usagers, en définissant dès l'amont une stratégie d'association : qui</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comment le projet prévoit-il d'identifier les futurs bénéficiaires et usagers en amont, puis de les informer, consulter et associer à la conception du projet dans les choix d'aménagement?</li> </ul>

Dimension	Engagement	Notion	Recommandations	Questions
		mobilisation citoyenne	<p>impliquer, à quels moments et sur quelles parties du projet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rechercher la représentativité des citoyens mobilisés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans quelles instances les habitants, les usagers et la société civile sont-ils associés? Quels dispositifs spécifiques, voire innovants mettre en œuvre pour la société civile et les citoyens : ateliers, réunions publiques, manifestation culturelle, événements festifs, e-concertation?</li> <li>Quelles finalités sont attendues de l'association des habitants, des usagers et de la société civile? Comment les identifier et les partager?</li> <li>Quelles démarches participatives mettre en place? Comment mobiliser des systèmes innovants et adaptés aux contextes locaux pour intégrer les publics habituellement éloignés des dispositifs participatifs?</li> <li>Comment la prise en compte des contributions citoyennes au début de la concertation et la restitution auprès des citoyens est-elle formalisée?</li> <li>Comment les initiatives citoyennes sur le territoire du projet sont-elles identifiées, prises en compte et accompagnées par le porteur de projet?</li> </ul>
		3.2 S'appuyer sur les propositions issues des instances participatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fabriquer le projet avec celles et ceux qui l'habitent ou sont riverains, y travaillent, y sont engagés.</li> <li>Construire la mise en récit de l'ÉcoQuartier avec les habitants et usagers, en s'appuyant sur les éléments paysagers caractéristiques du site, son histoire, ses représentations.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quelle gouvernance est mise en place au sein de l'instance locale pour garantir l'implication des parties intéressées tout au long du projet (service dédié à la participation citoyenne en interaction constante avec les autres services par exemple)?</li> <li>Comment proposer un cadre à la participation citoyenne qui soit clair, partagé et respectueux de la charte de participation (documents fondateurs)?</li> <li>De quelle manière les initiatives spontanées de la société civile sont-elles prises en compte?</li> </ul>

Dimension	Engagement	Notion	Recommandations	Questions
				<ul style="list-style-type: none"> <li>Quels dispositifs/modalités sont mis en place pour la co-construction de la mise en récit de l'ÉcoQuartier avec les habitants et usagers?</li> </ul>
		3.3 Accompagner dans le temps les usages	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en place des outils, démarches, ateliers, accompagnements à destination des habitants et usagers afin de maintenir dans le temps l'implication des citoyens en se dotant d'outils de mobilisation pérenne (site participatif du projet, enquêtes en ligne en complément d'ateliers, livret d'accueil des habitants, actions de pédagogie et de formation, etc.).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comment accompagner les bénéficiaires et usagers (présents ou futurs) pendant les phases chantier et livraison, pour garantir la bonne appropriation du quartier, l'utilisation efficace des nouveaux services et usages et les changements de comportements attendus pour atteindre les objectifs de performances du quartier?</li> <li>Quels sont les dispositifs mis en place dans le cadre de la démarche d'évaluation pour recueillir les retours des habitants, usagers et gestionnaires pendant la phase chantier, après la livraison et sur le long terme?</li> <li>Quels dispositifs utiliser dans le cadre de la démarche d'évaluation pour assurer la gestion du projet d'aménagement dans le temps?</li> </ul>
	4 – Développer l'approche en coût global	4.1 Évaluer la faisabilité financière	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estimer à toutes les étapes de la vie du projet les coûts associés pour inscrire le projet dans une logique de coût global et anticiper les dépenses.</li> <li>Partager ces estimations avec les acteurs du projet (acteurs économiques, habitants et usagers) et adapter le projet en fonction de leurs capacités financières.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comment sont conciliés les objectifs de faisabilité financière et les objectifs de développement durable?</li> <li>Comment intégrer, dans les choix de programmation et d'investissement en amont, une approche globale de leurs conséquences en termes de coûts/bénéfices? Comment cette approche se traduit-elle en matière de pilotage et de moyens de suivi du quartier en fonctionnement?</li> <li>Comment sont prises en compte les logiques et contraintes de tous les acteurs du projet (collectivités, aménageurs, promoteurs, bailleurs, habitants, syndicats de propriétaires, propriétaires fonciers, etc.) pour assurer la faisabilité financière du projet?</li> </ul>

Dimension	Engagement	Notion	Recommandations	Questions
				<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quelles études de faisabilité technique planifier pour vérifier en amont le réalisme financier du programme?</li> <li>• Comment valoriser le foncier tout au long du projet et limiter sa charge foncière?</li> <li>• Comment prévenir le déficit opérationnel du projet?</li> </ul>
		4.2 Réduire les coûts par l'optimisation du projet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Travailler avec les ressources existantes du projet et des territoires limitrophes.</li> <li>• Faire des choix sobres et mutualiser pour limiter les coûts et l'impact environnemental.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comment optimiser le projet au regard du contexte, des ressources locales (marché économique, caractéristiques du site, filières...) et des acteurs impliqués?</li> <li>• Comment s'inscrire dans une temporalité longue, de la conception à la gestion?</li> </ul>
		4.3 Calculer les impacts socio-économico-environnementaux du projet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estimer et prendre en compte les externalités positives et négatives du projet dans le coût global du projet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quelles options d'investissement et techniques privilégier pour optimiser l'opération dans une approche en coût global?</li> <li>• Comment les externalités positives et négatives sur l'économie, l'environnement ou sur la société sont-elles prises en compte dans l'approche en coût global du projet?</li> </ul>
	5 – Évaluer, mesurer l'impact et améliorer en continu	5.1 Mettre en place une démarche d'évaluation pour améliorer en continu	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place dès l'amont un système d'évaluation et s'appuyer sur des indicateurs pour mesurer la capacité à atteindre les objectifs et l'ambition.</li> <li>• Évaluer avec les parties prenantes (dont les citoyens) et les bénéficiaires à toutes les étapes et de façon itérative.</li> <li>• Optimiser le projet en continu pour qu'il réponde à ses ambitions.</li> <li>• Faire un bilan opérationnel et assurer le transfert aux gestionnaires pour le suivi des performances.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le dispositif d'évaluation mis en place est-il adapté au contexte local, à la disponibilité des informations, aux moyens et à l'ingénierie disponibles? Comment est-il formalisé (organisme responsable, échéance, moyens affectés) et documenté?</li> <li>• Comment établir un système d'évaluation tout au long du cycle de vie du projet en intégrant notamment les évolutions contextuelles du projet au cours de ses phases de conception et de mise en œuvre?</li> <li>• Quelles sont les compétences spécifiques mobilisées pour mettre en œuvre l'évaluation du projet (associations, experts, chercheurs, étudiants, habitants...)?</li> </ul>

Dimension	Engagement	Notion	Recommandations	Questions
				<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comment prendre en compte spécifiquement les préoccupations et attentes des habitants, des usagers, des acteurs de la société civile?</li> <li>• Quelles modalités de retours auprès des parties prenantes sont prévues? Avec quelle communication, quelle valorisation?</li> </ul>
		5.2 Évaluer le projet au regard des finalités du développement durable	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre le diagnostic amont du territoire comme état de référence pour l'évaluation en continu du projet.</li> <li>• Anticiper et optimiser les impacts pendant la conception du projet, dans une logique de séquence Éviter, Réduire, Compenser (ERC).</li> <li>• Prévoir des actions d'évaluation de l'appropriation des usages après la réalisation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quels sont les objectifs prioritaires du projet qui doivent faire l'objet d'une évaluation? Quel est l'état de référence pour l'évaluation de ces objectifs?</li> <li>• Comment le diagnostic territorial permet-il de préciser la situation de référence pour chaque indicateur?</li> </ul>
<p><b>2 – Cadre de vie et usages</b></p> <p>Un ÉcoQuartier privilégie le renouvellement de la ville sur elle-même, pour lutter contre l'artificialisation des sols et mettre en œuvre les conditions du vivre-ensemble, de la qualité architecturale, urbaine, patrimoniale et paysagère. Le projet minimise les nuisances et pollutions et offre un cadre de vie sûr, sain, résilient à toutes et tous, en</p>	6 – (Re)faire le quartier avec l'existant	6.1 Favoriser le renouvellement urbain, s'appuyer sur l'existant pour limiter l'artificialisation des sols et l'usage des ressources	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier la sobriété foncière en identifiant et en mobilisant les gisements fonciers mobilisables dans les espaces déjà artificialisés, en particulier par le renouvellement urbain et la réhabilitation des friches, et en cohérence avec les enjeux de préservation des trames verte et bleue.</li> <li>• Privilégier la réhabilitation et la rénovation, plutôt que la construction neuve.</li> <li>• Proposer une densité et une intensité du projet adaptées, en cohérence avec les besoins identifiés et les spécificités locales du territoire : géographie, topographie, climat,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En quoi le projet d'ÉcoQuartier peut-il permettre de limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain sur le territoire?</li> <li>• En cas de bâti existant sur le site, comment étudier sa réutilisation et sa réhabilitation?</li> <li>• Le choix d'implantation du projet est-il cohérent au regard des enjeux de non-artificialisation des sols?</li> <li>• Dans un projet Politique de la Ville, comment les opérations de reconstitution de l'offre de logement locatif social contribuent-elles à la non-artificialisation des sols?</li> <li>• Pour les projets en extension : les gisements mobilisables en renouvellement urbain ont-ils été identifiés et leur mobilisation étudiée? Quels sont les besoins en logements justifiant un projet en extension?</li> </ul>

Dimension	Engagement	Notion	Recommandations	Questions
cohérence avec la ville de demain.			<p>paysage, tissu urbain, accès aux transports, services, équipements, etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sous réserve de justifier une forte demande en logements (secteur en zone tendue ou connaissant une dynamique démographique forte), proposer une extension maîtrisée uniquement après avoir étudié les possibilités de densification dans les limites des zones déjà urbanisées.</li> </ul>	
		6.2 Mettre en place une densité désirable et cohérente avec le contexte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rendre la densité désirable par la qualité du projet et du cadre de vie notamment par les volumes et hauteurs des bâtiments, les rapports entre espaces construits et espaces de nature, les vues et l'ensoleillement... permettant d'atténuer la perception de la densité.</li> <li>• Démontrer la valeur ajoutée d'une intensification des usages : offre d'équipements, commerces, services de proximité, lieux culturels, transports, espaces verts, etc.</li> <li>• Sensibiliser et organiser des échanges dans la durée avec les usagers et les habitants actuels et futurs pour favoriser l'acceptabilité de la densité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans quelle mesure aujourd'hui, les formes urbaines et la densité proposées s'intègrent-elles dans le contexte local et proposent-elles un cadre de vie de qualité pour les habitants et les riverains?</li> <li>• La densité proposée est-elle cohérente avec les documents de planification et le contexte urbain?</li> <li>• Quels services proposer pour rendre acceptable la densité?</li> <li>• Comment la population a-t-elle été impliquée pour favoriser l'acceptation du projet?</li> </ul>
		7 – Favoriser le vivre-ensemble, la	7.1 Faire un quartier pour tous	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir une programmation démontrant la prise en compte de la mixité sociale (accessible à différents niveaux de revenus), la</li> </ul>

Dimension	Engagement	Notion	Recommandations	Questions
	solidarité, l'inclusion		<p>mixité intergénérationnelle et proposant des logements abordables, des formes et des montages alternatifs (BRS, Habitat Participatif, coopératif, etc.).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Proposer un projet inclusif et égalitaire : aménagements adaptés pour assurer l'accessibilité des personnes vulnérables, en situation de handicap ou dépendantes, prise en compte de la question du genre dans les aménagements notamment dans les espaces publics.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comment le projet répond-il aux objectifs des politiques locales de l'habitat au sein du parc privé comme du parc public?</li> <li>La reconstitution de l'offre participe-t-elle au rééquilibrage de l'offre locative sociale à l'échelle du bassin d'habitat (notamment dans le cadre de contrats de mixité sociale)?</li> <li>Comment les enjeux d'inclusion se traduisent-ils dans les choix d'aménagement, de conception, et dans l'accompagnement des usages? Le projet est-il inclusif en termes d'accessibilité, de services et d'usages?</li> <li>Comment le projet intègre-t-il la question du genre en ville?</li> </ul>
		7.2 Encourager les initiatives solidaires, le lien social et la vie de quartier via des aménagements publics et qualitatifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>Utiliser l'espace et les équipements publics pour encourager le lien social, les rencontres, l'animation du quartier et en lien avec les quartiers aux alentours.</li> <li>Intégrer la notion des communs dans la conception du projet : développer des espaces communs, partagés, pour favoriser la mixité et les échanges et mutualisations.</li> <li>S'appuyer sur l'urbanisme tactique et l'urbanisme transitoire pour tester les initiatives relatives au lien social.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quels sont les lieux favorisant les interactions sociales, les pratiques collectives et les projets citoyens?</li> <li>Les aménagements et dispositifs de gestion favorisent-ils le maintien et/ou la création de lien social?</li> <li>Comment, dans le cadre de la densité choisie, la transition espace public/espace privé favorise-t-elle l'intimité des habitants et le bien vivre ensemble?</li> <li>Comment les habitants ont-ils été associés pour initier, coconstruire et imaginer ce projet?</li> </ul>
	8 – Assurer un cadre de vie favorable au bien-être et à la santé	8.1 Favoriser un urbanisme favorable à la santé et au bien-être	<ul style="list-style-type: none"> <li>Associer les acteurs/usagers de la santé pertinents du territoire dans la conception du projet.</li> <li>Identifier en quoi le projet améliore et adapte l'offre de prévention et de soins, notamment pour les plus fragiles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comment le projet améliore-t-il les conditions de vie des usagers, notamment par la promotion de modes de vie sains?</li> <li>Comment le projet renforce-t-il l'activité physique, la mise en mouvement pour tous?</li> </ul>

Dimension	Engagement	Notion	Recommandations	Questions
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménager des espaces publics incitant la pratique d'activités physiques, ludiques et culturelles, adaptés à tous les publics de toutes tranches d'âges.</li> <li>• Aménager ou restaurer des espaces de nature, des espaces de calme/ressourcement dans les espaces publics.</li> </ul>	
		8.2 Prévenir et lutter contre les nuisances et pollutions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier les expositions du quartier afin de prendre en compte leurs effets sur la santé des populations et des écosystèmes et adapter le projet en conséquence.</li> <li>• Réduire et prévenir les nuisances et pollutions environnementales affectant la santé humaine et celle des écosystèmes du territoire (pollution de l'air, lumineuse, sonore).</li> <li>• Privilégier des principes de construction favorables à la santé et au bien-être : matériaux sains, prise en compte de la qualité de l'air intérieur et extérieur dans la conception des logements, ventilation naturelle dans les logements, vues dégagées, etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• À quels types de nuisances et pollutions les habitants et usagers du projet sont-ils exposés?</li> <li>• Comment le projet prend-il en compte l'état sanitaire du site et les nuisances identifiées?</li> <li>• Comment le projet permet-il de réduire l'exposition des habitants et usagers aux nuisances et pollutions?</li> </ul>
		8.3 Proposer des aménagements favorisant la sûreté et la sécurité dans l'espace public	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Associer la population et les acteurs de la prévention et de la sécurité.</li> <li>• Privilégier des espaces dégagés, lisibles, accessibles à tous et proposer un éclairage adapté et régulé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En quoi les choix d'aménagement et de gestion favorisent-ils le sentiment de sécurité?</li> <li>• Le projet fait-il l'objet d'une étude de sûreté et sécurité publique réglementaire ou d'un diagnostic des enjeux de</li> </ul>

Dimension	Engagement	Notion	Recommandations	Questions
				<p>sécurité? Si oui comment le projet prend-il en compte les préconisations et conclusions de l'étude?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Quels acteurs spécifiques peuvent être associés pour travailler sur ces questions de sécurité?</li> </ul>
	9 – Concevoir un projet alliant qualité urbaine, paysagère et architecturale	9.1 Assurer une insertion urbaine et paysagère du quartier avec son environnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Travailler sur les continuités, les transitions et les articulations du projet avec le reste du territoire.</li> <li>• Concevoir, via des équipes pluridisciplinaires, la composition urbaine et paysagère en proposant des solutions adaptées et contextuelles sur la perméabilité du quartier, l'insertion viaire, l'épannelage, les morphologies, l'adaptation aux spécificités locales, etc.</li> <li>• Favoriser l'insertion du projet dans le tissu urbain et économique environnant en prenant en compte l'existant, les flux nécessaires au nouveau projet et les évolutions potentielles futures.</li> <li>• Concevoir un projet urbain s'appuyant sur les composantes naturelles du site et notamment les trames vertes, bleues et noires et les éléments paysagers.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comment le projet s'intègre-t-il dans le paysage existant, et le contexte urbain?</li> <li>• Comment sont traitées les limites du projet (maillage, transitions et franges urbaines)?</li> <li>• Comment la composition, les formes urbaines et l'aménagement des espaces extérieurs (privés et publics) du projet prennent-ils en compte la trame urbaine, les éléments bâtis et végétaux présents sur le site en valorisant le paysage naturel ou urbain? Comment participent-ils à la valorisation ou la création d'un cadre de vie agréable pour le quartier?</li> <li>• Comment associer les usagers à la conception et à la modélisation des espaces extérieurs?</li> <li>• Comment la nature en ville est-elle mise en œuvre concrètement dans les opérations du projet et comment participe-t-elle à la qualité du cadre de vie?</li> </ul>
		9.2 (Re)créer des formes urbaines et architecturales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proposer des formes urbaines et architecturales adaptées au contexte et en accord avec le territoire.</li> <li>• Intégrer des espaces publics de qualité, réfléchir à une répartition cohérente avec les</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quelles sont les qualités paysagères, urbaines et architecturales (notamment concernant les logements) du quartier? (Du point de vue de l'urbaniste et des professionnels, de la collectivité, mais aussi des habitants et des usagers du quartier, des riverains)</li> </ul>

Dimension	Engagement	Notion	Recommandations	Questions
		favorisant la qualité du cadre de vie	<p>besoins identifiés, traiter qualitativement les interfaces entre les espaces publics et privés, les parties communes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Garantir la qualité des logements : orientation, traversant, prolongements extérieurs et espaces privatifs, préservation de l'intimité par la qualité des vis-à-vis, vues et perspectives, confort acoustique et thermique, etc.</li> <li>Privilégier l'évolutivité des logements en réponse à l'évolution des modes de vie, de la configuration familiale, etc., et la réversibilité des bâtiments.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comment les îlots et formes bâties du projet participent-ils à une qualité architecturale et paysagère d'ensemble au sein du quartier et de ses abords?</li> <li>De quelle manière le projet favorise-t-il la création et la qualité architecturales au regard de l'identité du site et du contexte architectural et urbain existant?</li> <li>La conception des projets de réhabilitation, restauration, valorisation d'immeubles existants fait-elle l'objet d'une démarche spécifique favorisant la création et la diversité architecturale?</li> </ul>
	10 – Valoriser le patrimoine, l'histoire et l'identité du site et de ses habitants	10.1 Identifier les patrimoines locaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mobiliser les acteurs qui protègent et valorisent les patrimoines du territoire : acteurs culturels, acteurs socio-économiques, services publics, associations d'habitants, etc. dans les phases de diagnostic et de conception du projet.</li> <li>Prendre en compte et s'appuyer sur les composantes locales : patrimoines culturels, patrimoines vivants, arts, traditions, savoir-faire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comment impliquer les habitants et usagers dans la préservation et la valorisation de leur patrimoine?</li> <li>Quels acteurs mobiliser localement pour identifier, valoriser et accompagner les évolutions du patrimoine?</li> <li>Comment le projet s'inscrit-il dans la continuité du patrimoine bâti grâce aux matériaux de construction utilisés?</li> </ul>
		10.2 Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux,	<ul style="list-style-type: none"> <li>Valoriser le patrimoine architectural et paysager (à différentes échelles et de différentes natures : du quotidien comme plus emblématique) du site dans le projet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comment le patrimoine naturel et végétal, urbain et architectural est-il valorisé dans le projet?</li> <li>Comment le projet d'aménagement s'inscrit-il dans la culture et la mémoire locales d'hier et d'aujourd'hui? Comment y contribue-t-il?</li> </ul>

Dimension	Engagement	Notion	Recommandations	Questions
		identitaires et la mémoire du site	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S'appuyer sur l'histoire et la mémoire du site et de ses habitants pour coconstruire le projet.</li> <li>• Mettre en valeur les paysages culturels patrimoniaux, les personnages, les lieux et les événements historiques dans une démarche ascendante.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Est-ce qu'un travail de mémoire sur l'histoire du quartier est prévu dans le projet?</li> <li>• Quelles ressources et compétences mobiliser pour développer l'activité culturelle?</li> <li>• Quels dispositifs d'accompagnement pour valoriser le patrimoine culturel immatériel du territoire?</li> </ul>
<b>3 – Développement territorial</b> Un ÉcoQuartier contribue à soutenir une économie locale, équilibrée et solidaire qui optimise l'utilisation des ressources. Le projet favorise la mixité des fonctions et leur proximité, ainsi que les modes actifs de déplacement, et prend appui sur les multiples opportunités offertes par la transition numérique.	11 – Contribuer à une transition économique, régénérative, sociale et solidaire	11.1 Conforter, dynamiser et diversifier le tissu économique existant	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anticiper les impacts du projet sur l'activité économique du territoire existant, sur l'équilibre territorial.</li> <li>• Envisager une programmation économique complémentaire et en lien avec les spécificités du territoire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En quoi le projet mobilise-t-il les savoir-faire, les filières économiques et les entreprises du territoire?</li> <li>• De quelles manières la programmation est-elle complémentaire et non concurrente des activités économiques existantes?</li> <li>• Dans quelles mesures la programmation dynamise-t-elle le tissu économique existant?</li> </ul>
		11.2 Accompagner et favoriser la création d'emplois locaux et la reconversion des emplois issus des filières non soutenables	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faciliter l'accès à l'emploi lié au projet notamment par des formations et clauses d'insertion.</li> <li>• Aider à la création d'entreprises, particulièrement dans l'Économie Sociale et Solidaire.</li> <li>• Penser le projet d'aménagement durable comme lieu d'expérimentation et laboratoire d'innovation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comment le projet d'aménagement permet-il de soutenir ou de développer une économie locale, sociale et solidaire tout au long du projet?</li> <li>• En quoi le projet contribue-t-il à l'insertion de publics éloignés du travail?</li> <li>• Comment le projet permet-il le développement des filières vertes de construction?</li> </ul>
	12 – Favoriser la proximité et la	12.1 Renforcer la mixité fonctionnelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proposer, en cohérence avec la stratégie de développement du territoire, plusieurs fonctions urbaines pour répondre aux besoins des habitants et usagers.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comment le projet favorise-t-il une programmation diversifiée des fonctions et des équipements nécessaires au bon fonctionnement du quartier (activités, commerces, services, équipements scolaires, sportifs, culturels, etc.)?</li> </ul>

Dimension	Engagement	Notion	Recommandations	Questions
	diversité des fonctions		<ul style="list-style-type: none"> <li>Intégrer des fonctions complémentaires permettant un équilibre à l'échelle du quartier, de ses abords et du territoire : mobilité, habitat, commerces, équipements, services, activités culturelles et de loisirs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De quelles manières le projet propose-t-il des fonctions complémentaires qui permettent un équilibre à l'échelle du quartier, de ses abords et du territoire (habitat, équipements, services, commerces, activités...)?</li> <li>Dans quelles mesures le projet prend-il en compte, dans sa démarche de programmation, les locaux et centres commerciaux et/ou d'activités existants en vue d'une requalification et/ou d'un renouvellement?</li> <li>La programmation en logements est-elle en adéquation avec l'offre d'emploi sur le territoire (revenus, nombre...)?</li> </ul>
		12.2 Faciliter l'accès aux différentes fonctions	<ul style="list-style-type: none"> <li>Créer un territoire des courtes distances notamment en facilitant l'implantation et/ou la mobilité des commerces et services ambulants.</li> <li>Travailler l'accessibilité des aménités du quartier (loisirs et services), ainsi que des pôles d'emploi.</li> <li>Faciliter les liaisons entre les différentes fonctions du territoire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comment le projet contribue-t-il au territoire des courtes distances?</li> <li>Les différentes fonctions urbaines sont-elles accessibles par tous dans le quartier et sa périphérie?</li> <li>Les localisations des nouvelles activités du projet sont-elles en cohérence avec le réseau de transports collectifs et les polarités existantes ou projetées?</li> <li>De quelles manières le projet envisage-t-il le déplacement de l'offre vers la demande?</li> </ul>
	13 – Optimiser l'utilisation des ressources et développer les filières locales et les circuits courts	13.1 Économiser les ressources	<ul style="list-style-type: none"> <li>Étudier en priorité le potentiel de changement de destination et de réhabilitation des bâtiments existants avant d'envisager une démolition.</li> <li>Privilégier la réversibilité, la rénovation ou réhabilitation des bâtiments existants, les constructions légères et la réduction des terrassements.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comment la conception du projet (aménagements et bâtiments) permet-elle de limiter la consommation des ressources?</li> <li>Quels choix de mise en œuvre opérer pour optimiser l'usage de matériaux biosourcés ou géosourcés locaux ou issus du réemploi (déconstructions)?</li> <li>Comment le patrimoine architectural, naturel et construit est-il mobilisé dans le projet?</li> </ul>

Dimension	Engagement	Notion	Recommandations	Questions
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Recourir aux matériaux locaux biosourcés, géosourcés et/ou de réemploi pour les projets de construction et d'aménagement.</li> </ul>	
		13.2 Déployer l'économie circulaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identifier les savoir-faire locaux et les filières du territoire pour réduire les impacts de transports, et les valoriser.</li> <li>Penser l'Écologie industrielle et territoriale (EIT) : mutualisation de ressources avec d'autres acteurs du territoire (autres chantiers par exemple, entreprises du BTP à proximité, etc.).</li> <li>Contribuer à dynamiser les filières locales de réemploi biosourcées, géosourcées et les circuits courts et/ou de proximité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comment le projet favorise-t-il les circuits courts, les modes de production et de transformation, voire de consommation locaux?</li> <li>Comment les dispositifs d'accompagnement vers l'emploi et la formation prennent-ils en compte les filières locales et leurs potentiels de développement?</li> <li>Quelles sont les synergies entre acteurs des secteurs public et privé du territoire mises en place pour développer l'utilisation de ressources locales dans le projet?</li> </ul>
	14 – Encourager les mobilités durables et actives	14.1 Aménager l'espace public au bénéfice des mobilités durables et actives	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dimensionner les voies destinées à la circulation au minimum, modérer la vitesse par l'aménagement pour une meilleure cohabitation des usages.</li> <li>Prévoir des cheminements piétons et vélos sûrs, confortables, accessibles à tous et cohérents avec les maillages existants, voire projetés.</li> <li>Réguler le stationnement et mutualiser des espaces de stationnement privés pour désengorger l'espace public, limiter l'imperméabilisation et prévoir la mutabilité des places de stationnement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En quoi l'aménagement du projet favorise-t-il les modes actifs de déplacement (piétons, vélos, trottinettes...) au sein du quartier et à ses abords?</li> <li>Quels dispositifs mettre en place pour apaiser les usages partagés de l'espace public en matière de déplacement?</li> <li>Quelles méthodes de stationnement mettre en œuvre pour diminuer la place de la voiture dans le projet?</li> <li>En quoi les espaces publics favorisent-ils la régulation des vitesses et de la circulation, la cohabitation des modes de déplacement et l'accessibilité pour tous?</li> </ul>

Dimension	Engagement	Notion	Recommandations	Questions
		14.2 Prévoir les équipements nécessaires aux changements de pratiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réaliser des stationnements vélos sécurisés et les prioriser aux abords des équipements, activités, commerces.</li> <li>• Faciliter l'accès aux services de covoiturage, d'autopartage ou de vélopartage par des équipements adaptés.</li> <li>• Anticiper les besoins en bornes de recharge et les infrastructures associées pour véhicules électriques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quelles offres alternatives et quels services de transport sont proposés dans le cadre du projet?</li> <li>• Comment ont été évalués les besoins de mobilité des citoyens et usagers du quartier? Quels aménagements sont proposés pour répondre à ces besoins, en particulier d'électromobilité?</li> <li>• Comment l'aménagement intègre-t-il l'offre de services de mobilités partagées pour favoriser l'alternative à la voiture individuelle?</li> </ul>
		14.3 Connecter le quartier aux transports publics pour améliorer l'intermodalité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménager des cheminements piétons et vélos vers les arrêts de transports publics les plus proches et/ou les plus attractifs (exemple : gare).</li> <li>• Anticiper la meilleure desserte, interne et externe, pour l'ÉcoQuartier en transports en commun (faciliter la circulation et proposer des horaires adaptés aux besoins).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quels aménagements sont proposés pour faciliter l'intermodalité?</li> <li>• Comment l'aménagement intègre-t-il l'offre de transports collectifs?</li> <li>• Quels services sont proposés aux usagers pour faciliter les déplacements en transports collectifs?</li> </ul>
		14.4 Organiser la logistique urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réguler la circulation et le stationnement des véhicules de livraison; prévoir des aires de livraison éventuelles.</li> <li>• Prévoir des points-relais facilement accessibles pour les livreurs (y compris en vélos-cargo) et les clients, voire des consignes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quels dispositifs sont prévus pour gérer la logistique urbaine?</li> <li>• Quels sont les aménagements prévus pour faciliter les livraisons?</li> <li>• Quels sont les services urbains et/ou modes de déplacement envisagés pour gérer le premier et dernier kilomètre?</li> </ul>
		14.5 Promouvoir l'usage des modes alternatifs au « monovoiturage »	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en évidence, par la signalétique, les modes alternatifs (par exemple, indiquer les temps de trajets à pied, ou la direction des arrêts de transports en commun).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quels dispositifs d'accompagnement et d'information sont prévus pour faciliter les déplacements?</li> <li>• Quels aménagements mettre en place pour favoriser l'usage des modes alternatifs?</li> </ul>

Dimension	Engagement	Notion	Recommandations	Questions
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Sensibiliser et inciter les usagers et habitants aux pratiques de mobilité vertueuses.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quels dispositifs de sensibilisation pour accompagner les changements de comportement vers des pratiques de mobilité plus vertueuses?</li> </ul>
	15 – Assurer une transition numérique responsable au service de l'aménagement durable	15.1 Mettre la technologie numérique au service d'un territoire plus durable	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mesurer l'impact socio-environnemental des services numériques afin de maîtriser et d'organiser leur déploiement.</li> <li>Viser des solutions utiles, accessibles et sobres en ressources, technologiquement proportionnées et soutenables et respectueuses de la vie privée des citoyens.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quel est le niveau de couverture du réseau mobile sur le site? Le projet réunit-il les conditions du déploiement, dans le cadre de la reprise des réseaux notamment, d'un débit correspondant aux besoins identifiés?</li> <li>Comment le projet prend-il en compte les enjeux de santé publique et d'intégration paysagère et urbaine dans le cadre du déploiement des réseaux numériques?</li> <li>Comment le projet intègre-t-il l'enjeu de sobriété numérique pour répondre aux usages numériques souhaités?</li> </ul>
		15.2 Utiliser les réseaux numériques au service du projet	<ul style="list-style-type: none"> <li>Développer le numérique pour sensibiliser aux caractéristiques environnementales du territoire, diffuser les connaissances.</li> <li>Tirer parti du numérique pour favoriser l'accès aux services urbains, le lien social, la diffusion des informations relatives aux activités culturelles et de loisirs.</li> <li>Communiquer sur la vie des instances de participation citoyenne et s'assurer de la diversité des canaux de concertations pour prendre en compte les publics éloignés des outils numériques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comment mobiliser le numérique dans le projet pour renforcer la diffusion des connaissances sur le territoire, des liens de solidarités entre les habitants et pour améliorer leur accès aux services urbains en facilitant les échanges?</li> <li>Comment intégrer au projet la conception de lieux accessibles et ouverts, favorisant l'inclusion numérique de tous qui soient et comment organiser le fonctionnement de ces lieux?</li> </ul>
		15.3 Répondre aux besoins exprimés ou identifiés	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accompagner les habitants et usagers à la transition numérique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comment le projet favorise-t-il l'accès au numérique pour tous (sensibilisation, formation)?</li> <li>Comment prendre en compte dans le projet les nouvelles modalités de travail diminuant les déplacements?</li> </ul>

Dimension	Engagement	Notion	Recommandations	Questions
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en place des solutions de télétravail et faciliter l'implantation d'entreprises innovantes, de laboratoires de fabrication numérique (Fab Lab) ou de lieux d'accueil pour l'accompagnement au numérique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quelles sont les offres existantes sur le territoire en termes de lieux dédiés aux usages numériques (tiers lieux, Fab Lab, espaces de coworking, etc.)? Comment le projet peut-il s'y intégrer, le développer si besoin, dans une logique de création de liens et d'accès aux services sociaux, culturels, administratifs, etc. ?</li> </ul>
<b>4 – Environnement et climat</b> Un ÉcoQuartier préserve et valorise la biodiversité, les sols et les milieux naturels. Il s'appuie sur un urbanisme qui permet de s'adapter au changement climatique et d'atténuer ses impacts grâce notamment à une sobriété énergie-carbone accrue, une réduction et valorisation des déchets, ainsi qu'une préservation de la ressource en eau.	16 – Renforcer la résilience face aux changements climatiques et aux risques	16.1 Prévenir les risques	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identifier et prendre en compte les risques naturels et anthropiques dans le choix de localisation du projet et concevoir des solutions adaptées au contexte en priorisant les Solutions Fondées sur la Nature (SFN) avant les solutions techniques et en s'assurant que celles-ci n'ont pas d'incidences négatives lorsqu'elles doivent être mises en œuvre.</li> <li>Mettre en place une démarche de résilience concertée et partagée, incluant un diagnostic de vulnérabilité en cohérence avec la stratégie territoriale (SRADDET, SCoT, SDAGE, PCAET, PADD notamment) et le PNACC.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comment identifier les enjeux humains, matériels et environnementaux exposés à des aléas naturels ou anthropiques et connaître leur niveau de vulnérabilité?</li> <li>Comment prendre en compte les risques dans la programmation pour réduire le risque, à l'échelle du territoire, en accord avec la stratégie de résilience définie localement?</li> <li>Comment mettre en œuvre, au niveau de la conception, des solutions fondées sur la nature qui réduisent l'exposition aux risques et la vulnérabilité du quartier à ceux-ci, au-delà de la réglementation?</li> </ul>
		16.2 S'adapter aux impacts du changement climatique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anticiper les risques spécifiques aux changements climatiques dans le contexte du projet.</li> <li>Rechercher et mettre en œuvre des actions et solutions innovantes pour répondre aux effets locaux des nouveaux défis, en privilégiant les Solutions Fondées sur la Nature (SFN) : désimperméabilisation et renaturation des sols (réduction des îlots de chaleur, gestion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comment anticiper l'évolution au long terme du climat (régime climatique à venir, probabilité d'événements extrêmes), de ses effets concrets et de la vulnérabilité du territoire et des populations face à ceux-ci?</li> <li>Comment proposer un projet d'aménagement qui soit adapté (conception urbaine, espaces publics, confort intérieur, présence de la nature) pour réduire la vulnérabilité du quartier au changement climatique? Quelles solutions fondées</li> </ul>

Dimension	Engagement	Notion	Recommandations	Questions
			<p>des eaux pluviales), végétalisation des bâtiments (murs et toitures) et prise en compte du confort thermique des bâtiments et des espaces publics (intégration du végétal, présence de l'eau, choix de matériaux de sols, façades, toitures à fort albédo, conception bioclimatique, etc.).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concevoir des aménagements et bâtiments résilients, anticipant dans leurs conceptions les risques climatiques.</li> </ul>	<p>sur la nature le projet peut-il intégrer pour adapter le quartier aux dérèglements climatiques?</p>
		16.3 Sensibiliser et former	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutenir un réseau coordonné des acteurs locaux de la résilience.</li> <li>• Sensibiliser, former et accompagner les habitants, usagers, syndics et gestionnaires sur les aléas notamment environnementaux et climatiques, les risques et nuisances du territoire, afin de mobiliser et d'être en capacité de s'adapter.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quel rôle chaque acteur du territoire peut-il jouer face aux dérèglements climatiques, risques naturels et anthropiques et comment en constituer un réseau d'action efficace (anticipation, prévention et gestion de crise)?</li> <li>• Quels dispositifs de sensibilisation aux enjeux des risques et de l'adaptation au changement climatique mettre en place auprès des habitants, des usagers et des gestionnaires?</li> </ul>
	17 – Contribuer à l'atténuation du changement climatique et favoriser la sobriété et les énergies renouvelables	17.1 Favoriser la sobriété et l'efficacité énergétiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• À l'échelle du quartier, en prenant en compte l'existant de proximité, concevoir l'orientation et la disposition des bâtiments ainsi que des espaces extérieurs pour en minimiser les besoins en ressources et en énergies, de la phase chantier (logistique de chantier, réutilisation, etc.) à la phase d'exploitation (mobilités, gestion des espaces, etc.).</li> <li>• À l'échelle des bâtiments, réduire l'impact carbone de la construction (favoriser la</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quels sont les besoins énergétiques générés par le projet et quels sont ses objectifs en matière d'efficacité énergétique et de baisse des émissions de CO<sub>2</sub>, au regard des stratégies territoriales (PCAET, SRADDET)?</li> <li>• Comment évaluer l'empreinte énergie-carbone du quartier sur l'ensemble de son cycle de vie selon les choix d'aménagement pour orienter le projet vers le scénario optimal?</li> <li>• Quels moyens mettre en œuvre et quelles solutions (techniques, financières, organisationnelles, etc.) choisir pour garantir la sobriété et l'efficacité énergétique du projet?</li> </ul>

Dimension	Engagement	Notion	Recommandations	Questions
			<p>rénovation et la réhabilitation, choix adapté des matériaux et modes de construction, etc.) et de l'usage (conception bioclimatique, déchets, etc.).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fixer des objectifs de performance.</li> <li>• Évaluer, dès sa définition, l'impact du projet de quartier en termes d'émissions de gaz à effets de serre sur son cycle de vie complet pour l'améliorer en continu (questions de périmètre et de temporalité afin de possibles comparaisons) selon les SCOPE 1, 2 et 3 sur une période de 50 ans.</li> <li>• Évaluer le potentiel de captage et de stockage de carbone dans le projet, et mettre en œuvre les solutions adaptées.</li> <li>• Respecter la séquence « éviter, réduire, compenser » s'agissant des émissions de gaz à effet de serre en s'appuyant si nécessaire sur des mesures compensatoires (dispositif du label bas-carbone, etc.).</li> </ul>	
		17.2 Développer la production d'énergies renouvelables et de récupération	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Évaluer et favoriser la production d'énergie de récupération et renouvelable locale, d'utilisation d'énergie de récupération (logique d'écologie industrielle et territoriale) et les possibilités de connexion à un réseau situé à proximité du quartier.</li> <li>• Penser un réseau de distribution et de stockage de l'énergie adapté et optimisé pour</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quelles sont les possibilités d'intégrer des énergies renouvelables et de récupération sur le projet au regard de la stratégie territoriale, des besoins et potentiels locaux (réseaux existants, potentiel généré par le projet)?</li> <li>• Quelles actions réaliser et quelle gouvernance proposer en matière de production, d'approvisionnement et de stockage des énergies renouvelables et de récupération?</li> </ul>

Dimension	Engagement	Notion	Recommandations	Questions
			<p>alimenter le quartier et ses alentours, en cohérence avec la stratégie territoriale (PCAET, notamment).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proposer des dispositifs de gouvernance partagée de l'énergie renouvelable locale, pour en favoriser l'appropriation.</li> </ul>	
		17.3 Prévoir un dispositif d'accompagnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place des outils de suivi de consommation, accompagner et former les parties prenantes à leur utilisation dans une logique d'amélioration continue.</li> <li>• Accompagner les habitants et usagers à une utilisation sobre de la consommation des ressources au sein des bâtiments comme des équipements publics.</li> <li>• Sensibiliser les habitants, usagers, syndics et gestionnaires aux changements de pratiques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comment assurer le suivi des consommations énergétiques dans le quartier et identifier les solutions de réduction continue de la dépense énergétique?</li> <li>• Comment sensibiliser les habitants et usagers aux enjeux de la sobriété et de l'efficacité énergétique et aux pratiques qu'ils peuvent mettre en place pour la favoriser?</li> </ul>
	18 – Réduire, recycler, valoriser les déchets	18.1 Limiter, voire éviter la production de déchets	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promouvoir une politique de réduction des déchets via des dispositifs territoriaux comme « Territoire zéro déchet zéro gaspi ».</li> <li>• Sensibiliser les particuliers, les professionnels et les gestionnaires aux démarches vertueuses.</li> <li>• Choisir des aménagements qui facilitent et encouragent la réduction des déchets verts : composteurs, espèces végétales locales qui nécessitent moins de taille, paillage...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quels sont les flux de déchets verts, ménagers et des entreprises sur le territoire et quels leviers (conception, accompagnement, organisation) le projet peut-il activer pour en limiter la production?</li> <li>• Comment sont organisées localement les structures économiques et associatives du réemploi et comment favoriser leur développement dans une logique d'économie circulaire, sociale et solidaire?</li> <li>• Comment associer et sensibiliser les habitants et usagers à la réduction des déchets à l'échelle du quartier et du territoire?</li> </ul>
		18.2 Inciter au tri à la source, optimiser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penser les systèmes de collecte adaptés à chaque flux de déchet : consignes,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comment le projet facilite-t-il, pour les gestionnaires comme pour les habitants, le tri à la source, la collecte séparée, le</li> </ul>

Dimension	Engagement	Notion	Recommandations	Questions
		la collecte et valoriser les déchets	<p>recyclerie/ressourcerie, point d'apport volontaire, méthanisation, compost, etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Évaluer la politique de gestion des déchets et communiquer les résultats.</li> </ul>	<p>recyclage et la valorisation des déchets ménagers (conception, organisation, sensibilisation)?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Quel est le potentiel de développement et d'amélioration des filières de valorisation des déchets sur le territoire, comment l'intégrer au projet et en évaluer l'efficacité?</li> </ul>
		18.3 Réduire, trier et valoriser les déchets de chantier	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promouvoir l'étude des flux entrants et sortants pour évaluer le potentiel de ressources en matériaux de déconstruction (étude PEMD [Diagnostic Produit Équipement Matériaux Déchets]).</li> <li>Limiter les déconstructions, sinon déconstruire de manière sélective. Remettre en état, stocker les matériaux pour les redistribuer (bourse de matériaux).</li> <li>S'inscrire dans le tri 5 flux obligatoire (métal, plastique, papier/carton, verre, bois) voire, au-delà via des filières circulaires à haute valeur ajoutée (verre plat, plâtre).</li> <li>Inciter à la réutilisation des matériaux du site pour limiter leur évacuation en les gérant à fins de réemploi in situ.</li> <li>Incorporer des matériaux de seconde vie issus des gisements de réemploi dans les projets de bâtiments et d'aménagements.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comment évaluer en amont du chantier les potentiels de réemploi/valorisation des déchets de chantier?</li> <li>Quelles actions de limitation de la production, de tri, de collecte et de réutilisation/valorisation des déchets de chantier mettre en œuvre?</li> <li>Comment encourager le réemploi des matériaux et/ou des équipements issus de déconstructions sélectives pour les aménagements et les constructions afin de limiter l'évacuation des matériaux hors site?</li> <li>Comment prendre en compte la gestion des déchets dangereux (amiante, plomb)?</li> </ul>
	19 – Préserver, gérer et restaurer la ressource en eau	19.1 Assurer une gestion durable des eaux pluviales	<ul style="list-style-type: none"> <li>Penser des aménagements multifonctionnels qui maîtrisent le ruissellement et qui préservent la ressource en eau pour un usage local.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comment assurer une gestion intégrée des eaux pluviales au regard des caractéristiques du site (nature des sols, hydrographie du bassin versant, pluviométrie actuelle et future) en maximisant la perméabilité des sols?</li> </ul>

Dimension	Engagement	Notion	Recommandations	Questions
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innover et concilier la gestion alternative des eaux pluviales, désimperméabilisation, îlots de fraîcheur, amélioration du cadre de vie, etc.</li> <li>• Anticiper et assurer une gestion intégrée des eaux pluviales au regard de la nature du site et des caractéristiques du bassin versant : favoriser une gestion de l'eau à l'échelle du projet d'aménagement.</li> <li>• Optimiser l'arrosage des espaces verts.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comment faire de la gestion des eaux pluviales un outil d'adaptation aux effets du changement climatique en favorisant son infiltration et sa connexion aux espaces verts?</li> <li>• Comment intégrer de manière qualitative les dispositifs de gestion des eaux pluviales dans l'aménagement du projet, notamment dans les espaces publics?</li> </ul>
		19.2 Réduire la consommation d'eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Installer des équipements individuels et collectifs économes, et des capteurs de fuites.</li> <li>• Inciter à la réutilisation des eaux pluviales et des eaux grises.</li> <li>• Concevoir un plan paysager qui inclut des espèces végétales endémiques et peu gourmandes en eau.</li> <li>• Diminuer la consommation d'eau dans l'ensemble du cycle de vie des bâtiments et aménagements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comment réduire la consommation en eau des habitants, des activités et de la collectivité (réduction des besoins, optimisation des réseaux, gestion circulaire de l'eau)?</li> <li>• Comment associer et sensibiliser habitants et usagers aux enjeux de réduction des consommations d'eau?</li> <li>• Comment réduire la présence de micropolluants dans les eaux usées des habitants, des activités de la collectivité et dans l'environnement et les sensibiliser à ces enjeux?</li> </ul>
		19.3 Sensibiliser et conduire des actions pédagogiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sensibiliser les gestionnaires et les ménages aux enjeux de l'eau, les inciter à réduire leur consommation, à utiliser des produits écoresponsables et labellisés notamment les cosmétiques, produits d'entretien, produits d'hygiène, produits zéro phyto, en passant notamment par des actions pédagogiques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comment évaluer le niveau d'acculturation des usagers du quartier vis-à-vis de l'eau, de sa consommation et des impacts de l'activité humaine?</li> <li>• Comment favoriser une présence et une visibilité de l'eau dans l'espace public qui serve de support à la stratégie de sensibilisation?</li> </ul>

Dimension	Engagement	Notion	Recommandations	Questions
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inciter les habitants à utiliser des espèces végétales endémiques et peu gourmandes en eau.</li> <li>• Encourager la gestion alternative des eaux usées.</li> </ul>	
	20 – Préserver et restaurer les sols, la biodiversité, les milieux naturels	20.1 Préserver et restaurer les fonctionnalités écologiques des sols en limitant l'artificialisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Déterminer le potentiel de désartificialisation à l'échelle du projet, voire au-delà, en s'appuyant sur un diagnostic identifiant le potentiel de multifonctionnalité des sols.</li> <li>• Travailler sur la renaturation des sols par la restauration de sols vivants, la maximisation des surfaces de pleine terre, assurant des fonctionnalités écologiques, dont la continuité des trames écologiques et le stockage du carbone.</li> <li>• Connecter les espaces verts de l'ÉcoQuartier avec les espaces verts qui l'entourent pour assurer une continuité écologique urbaine.</li> <li>• Sensibiliser les habitants et riverains à la nécessité de préserver les sols.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quels sont les enjeux en matière de biodiversité, qualité des sols et milieux sur le site et à proximité, les prescriptions et/ou recommandations proposées pour s'assurer de leur préservation?</li> <li>• Comment concevoir une programmation urbaine qui limite l'artificialisation et la concentre sur les sols de plus faible fonctionnalité écologique?</li> <li>• Quelles opérations réaliser pour restaurer la biodiversité des sols et maximiser les surfaces de pleine terre?</li> <li>• Quels dispositifs mettre en œuvre en phase chantier pour garantir la biodiversité, des sols et des milieux naturels?</li> </ul>
		20.2 Préserver et restaurer la biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier les spécificités et enjeux du territoire en termes de biodiversité (inventaires, atlas de la biodiversité, diagnostic écologique, trames vertes, bleues, noires et brunes).</li> <li>• Intégrer ces enjeux à chaque étape du projet en s'appuyant sur des acteurs spécialisés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comment connaître, comprendre et localiser les écosystèmes (espèces, milieux, dynamiques) existants pour les préserver tout au long du projet?</li> <li>• Comment le projet permet-il de restaurer la biodiversité dans tous les milieux vivants (sols, eau, zones humides, végétation basse et haute, bâtiments) afin de constituer un écosystème complet, adapté aux conditions?</li> </ul>

Dimension	Engagement	Notion	Recommandations	Questions
			<p>(faire intervenir en particulier un écologue dès les phases amont).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en avant, préserver et protéger les espaces et espèces pendant le chantier, et tout au long du projet et structurer le projet autour du végétal et le patrimoine naturel.</li> <li>• À partir d'une connaissance fine des caractéristiques écologiques du territoire, prioriser la préservation des habitats, restaurer les habitats dégradés et laisser des zones de biodiversité spontanée.</li> <li>• Promouvoir la gestion différenciée des espaces de nature.</li> </ul>	
		20.3 Valoriser et sensibiliser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promouvoir, auprès des gestionnaires, les pratiques de gestion respectueuses de la biodiversité (et notamment insectes pollinisateurs) dans les espaces publics (gestion différenciée des espaces végétalisés, méthodes alternatives aux pesticides ou produits phytosanitaires, permis de végétaliser...).</li> <li>• Sensibiliser les habitants, usagers à la biodiversité, à l'existence de projets de sciences participatives et aux traitements alternatifs des espaces privés : événements, ateliers pédagogiques, balades nature, signalétique, actions de préservation participatives, etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comment favoriser dans le projet une approche écologique dans la gestion des espaces verts publics? Comment accompagner et former les gestionnaires aux fonctionnalités écologiques des espaces de nature?</li> <li>• Comment articuler le projet avec des démarches de gestion et sensibilisation écologiques existantes?</li> <li>• Comment associer, sensibiliser et impliquer les habitants et usagers à la préservation, restauration et valorisation de la biodiversité et/ou de la nature en ville?</li> </ul>

Dimension	Engagement	Notion	Recommandations	Questions
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre à la disposition des habitants et usagers des espaces et outils dédiés aux projets de plantation, restauration, jardins collectifs/partagés.</li> </ul>	

**ANNEXE 2 – Échelles d'intervention, principes, balises et éléments de mise en œuvre énoncés dans les lignes directrices Objectif écoquartiers**

(Vivre en Ville, 2014a, p. 13 à 56)

Voir à la page suivante.

Échelle	Principe <sup>1</sup>	Balise ou point de repère	Éléments à mettre en œuvre pour répondre au principe
<b>Transversale</b>	T.1 Optimisation des équipements et des infrastructures de façon à en réduire les coûts de construction, d'utilisation, d'entretien et de remplacement	Minimiser la construction d'infrastructures et d'équipements neufs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier la réutilisation, la requalification et la revitalisation de l'existant</li> <li>• S'inscrire dans les zones prioritaires d'aménagement et renforcer les centralités</li> <li>• Assurer des densités résidentielles et d'activités suffisantes pour rentabiliser les équipements</li> <li>• Favoriser une utilisation maximale des équipements et des infrastructures, à toute heure du jour et toute l'année, entre autres par des aménagements polyvalents, une bonne localisation et la mise en commun des besoins et des ressources (partage de stationnement, mixité des activités, etc.)</li> </ul>
	T.2 Équité, solidarité et démocratie dans les modes de gestion et de prise de décision, pour accroître l'expertise publique et créer des collectivités à l'image de leurs habitants	Expertise publique et participation citoyenne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer les capacités et l'expertise des acteurs publics</li> <li>• Éviter les situations de monopole dans la promotion immobilière et valoriser l'autopromotion</li> <li>• Informer, consulter et favoriser la participation de chacun dans la planification et le design</li> <li>• Recourir aux concours d'idées</li> <li>• Favoriser la mixité sociale, notamment en prévoyant des logements abordables, qui répondent aux besoins des familles, et qui offrent divers modes de tenure</li> <li>• Favoriser le partage des espaces et équipements privés (cours partagées, salles communes, etc.)</li> </ul>
	T.3 Approche écosystémique de l'aménagement pour minimiser les impacts du milieu bâti sur l'écosystème naturel et conserver ses effets régulateurs	Services écologiques : 3 500 \$/ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter la consommation de ressources et la production d'externalités négatives</li> <li>• Minimiser les impacts du quartier sur l'environnement naturel (érosion des sols, plantes envahissantes, compaction et imperméabilisation des sols, etc.)</li> <li>• Restaurer et maintenir les trames vertes et bleues (ou trames écologiques)</li> <li>• Valoriser les fonctions écologiques des espaces naturels, des sols et de la végétation</li> <li>• Remplacer ou compléter les infrastructures grises par des infrastructures vertes</li> <li>• Assurer une gestion naturelle des eaux de ruissellement</li> </ul>
	T.4 Résilience et adaptabilité pour faire face aux changements	Vision à long terme	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir et faciliter les changements de vocation</li> </ul>

Échelle	Principe <sup>1</sup>	Balise ou point de repère	Éléments à mettre en œuvre pour répondre au principe
	démographiques et économiques et aux risques naturels et climatiques		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer l'équilibre à long terme entre les revenus et les dépenses</li> <li>• Encourager l'alimentation de proximité et l'autonomie alimentaire, notamment par l'agriculture urbaine et périurbaine</li> <li>• Concevoir des aménagements et des infrastructures dont le design tient compte du climat hivernal, et utiliser des matériaux adaptés aux quatre saisons</li> <li>• Concevoir des aménagements et des infrastructures dont le design et les matériaux permettent une adaptation aux événements climatiques extrêmes</li> <li>• Privilégier les solutions qui ont les meilleures retombées à long terme aux solutions peu coûteuses à court terme</li> </ul>
Agglomération	<b>A.1 Consolidation et contiguïté de l'urbanisation pour renforcer les corridors d'urbanisation existants et limiter les besoins en nouvelles infrastructures</b>	S'intégrer à l'agglomération	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prioriser la requalification de quartiers existants en écoquartiers</li> </ul> <p>Dans le cas de nouveaux quartiers, prioriser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'utilisation de friches urbaines</li> <li>• L'urbanisation intercalaire</li> <li>• L'utilisation de terrains adjacents à une zone déjà urbanisée</li> </ul>
	<b>A.2 Protection du territoire agricole pour conserver les espaces productifs, favoriser l'alimentation de proximité et réduire la pression sur le territoire agricole</b>	0 exclusion de la zone agricole	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proscrire toute urbanisation impliquant la perte de terres agricoles</li> <li>• Proscrire toute urbanisation sur un terrain ayant dû faire l'objet d'une exclusion du territoire agricole</li> </ul>
	<b>A.3 Protection des milieux naturels pour conserver les écosystèmes et faciliter l'accès à des milieux naturels à proximité des espaces bâtis</b>	Réconcilier nature et urbanité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proscrire toute urbanisation dans des milieux humides, des écosystèmes d'intérêt pour des espèces vulnérables, et des milieux naturels protégés</li> <li>• Éviter la construction en zone inondable, sur des sols instables ou à proximité des berges</li> <li>• Restaurer et maintenir les trames écologiques</li> <li>• Planifier finement l'interface nature-urbanité</li> </ul>

Échelle	Principe <sup>1</sup>	Balise ou point de repère	Éléments à mettre en œuvre pour répondre au principe
	<b>A.4 Articulation de l'urbanisation et du réseau structurant de transport en commun pour favoriser la mobilité durable et assurer l'efficacité du transport en commun</b>	Transport en commun aux 15 minutes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planifier précisément la desserte de transport en commun, en amont de la réalisation d'un écoquartier</li> <li>• Prioriser les localisations déjà bien desservies par le réseau structurant de transport en commun</li> <li>• Choisir ensuite les localisations qui seront bien desservies par les extensions planifiées du réseau structurant de transport en commun (en continuité des lignes existantes ou sur de nouvelles lignes)</li> <li>• En l'absence de desserte de transport en commun dans l'agglomération, choisir une localisation compatible avec le déploiement éventuel d'un réseau structurant</li> </ul>
	A.5 Connexions et complémentarité pour éviter l'enclavement, les ségrégations spatiales et les discontinuités de l'urbanisation	Réduction des barrières	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer la continuité de la trame de rues du quartier avec celle de la ville environnante</li> <li>• Développer une complémentarité avec les quartiers voisins dans l'offre de services, de commerces et d'équipements</li> <li>• Éviter de dépouiller les quartiers existants de leurs activités et équipements</li> <li>• Veiller à l'intégration harmonieuse du cadre bâti du quartier au sein de la ville existante</li> <li>• Veiller à l'intégration et à l'actualisation du patrimoine urbain, bâti et paysager de la ville au sein du quartier existant</li> </ul>
<b>Quartier</b>	<b>Q.1 Compacité et densité pour assurer la viabilité des commerces et des services de proximité et limiter l'étalement urbain</b>	Au moins 40 logements par hectare	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer des densités suffisantes pour rentabiliser les équipements, les infrastructures et les services</li> <li>• Grâce à la compacité, créer des milieux denses et à échelle humaine <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ réduire l'espace consacré aux infrastructures de transport et au stationnement</li> <li>▪ réduire la taille des parcelles</li> <li>▪ privilégier de faibles marges de recul avant et latérales des bâtiments</li> </ul> </li> </ul>
	<b>Q.2 Mixité des activités pour réduire les besoins de déplacements</b>	Rues commerciales et cœurs villageois	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir la cohabitation de différentes activités au sein du quartier ou à proximité (mixité horizontale et mixité verticale)</li> </ul>

Échelle	Principe <sup>1</sup>	Balise ou point de repère	Éléments à mettre en œuvre pour répondre au principe
	<b>et contribuer au dynamisme économique et social du quartier</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concentrer les activités fédératrices dans un cœur de quartier bien localisé</li> <li>• Prévoir la possibilité d'un changement de vocation (où des zones spécialisées seraient acceptées)</li> </ul>
	<b>Q.3 Proximité et diversité de l'offre commerciale et de services pour assurer l'accessibilité des commerces et services du quotidien</b>	Distance de marche : maximum 800 mètres	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer la proximité de services essentiels variés et de qualité</li> <li>• Planifier finement l'offre de commerces, de services et d'équipements publics</li> </ul>
	<b>Q.4 Perméabilité de la trame urbaine pour favoriser les déplacements actifs et assurer l'accessibilité des activités</b>	Pas plus de 150 mètres entre deux intersections	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier une trame de rues perméable et des îlots de faible taille</li> <li>• Assurer la perméabilité du réseau de rues pour les transports actifs, même lorsque l'aménagement cherche à dévier la circulation de transit</li> </ul>
	Q.5 Variété, qualité et distribution stratégique des espaces publics pour créer de la convivialité et donner accès à tous à des espaces de récréation de qualité (places et parcs)	Des espaces publics à chaque coin de rue; la rue comme premier espace public	<p>Pour en assurer l'accessibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Répartir les espaces publics et assurer leur proximité des habitations</li> <li>• Relier les espaces publics en un réseau piétonnier convergeant vers le cœur du quartier</li> </ul> <p>Pour en assurer la vitalité et la sécurité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir des aménagements variés</li> <li>• Prévoir des espaces publics ouverts et visibles</li> </ul>
	Q.6 Diversité des types d'habitation pour assurer une mixité socio-économique et favoriser la résilience du quartier	Au moins 20 % de logement social ou abordable	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir une diversité des types d'habitations (maisons en rangée, plex, etc.)</li> <li>• Prévoir une diversité des modes de tenure (locatif, propriété, copropriété, coopératif)</li> <li>• Assurer l'abordabilité des habitations</li> </ul>
	Q.7 Accessibilité au transport en commun pour rendre l'utilisation du transport en commun efficace et	Aire de desserte : 500 mètres autour des stations	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desservir le cœur du quartier en transport en commun</li> <li>• Privilégier l'accessibilité des arrêts de transport en commun pour les résidents</li> </ul>

Échelle	Principe <sup>1</sup>	Balise ou point de repère	Éléments à mettre en œuvre pour répondre au principe
	conviviale et permettre un accès facile à toute l'agglomération		<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer la qualité (confort et sécurité) des aires d'attente et les intégrer au réseau d'espaces publics</li> <li>Augmenter la densité résidentielle à proximité des stations</li> </ul>
	Q.8 Continuité et efficacité du réseau cyclable pour rendre les déplacements à vélo pratiques et sécuritaires et permettre un accès facile aux destinations	Accéder à vélo au cœur du quartier	<ul style="list-style-type: none"> <li>Relier le quartier au reste de l'agglomération par la ligne la plus droite possible</li> <li>Desservir le cœur du quartier et les principaux services</li> </ul>
	Q.9 Gestion efficiente des ressources et des externalités pour réduire les frais d'exploitation, optimiser l'utilisation des ressources et réduire la production de déchets ultimes	Mise en commun et gestion systémique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Privilégier, lorsque c'est pertinent, une gestion systémique et collective de l'énergie (chaufferie urbaine, récupération de la chaleur, etc.)</li> <li>Intégrer un système performant de gestion des matières résiduelles (recyclage, revalorisation, compostage et rejet final)</li> <li>Respecter les plus hauts standards de gestion durable des chantiers</li> </ul>
Rue	<b>R.1 Priorité aux déplacements actifs : la marche pour rendre les déplacements à pied faciles et sécuritaires</b>	Des trottoirs pour toutes les rues	<ul style="list-style-type: none"> <li>Généraliser la présence de trottoirs</li> <li>Limiter l'encombrement des trottoirs</li> <li>Assurer en priorité l'entretien des aménagements piétons, en particulier le déneigement en hiver</li> <li>Assurer la sécurité des piétons lors de la traversée des rues (avancées de trottoirs, chaussée rétrécie, intersections surélevées, signalisation et marquage, etc.)</li> <li>Évaluer systématiquement la pertinence d'aménager des rues partagées et des rues piétonnes</li> </ul>
	<b>R.2 Priorité aux déplacements actifs : le vélo pour rendre les déplacements à vélo faciles et sécuritaires</b>	Penser au vélo à chaque [ré]aménagement de rue	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prévoir, sur chaque rue, un aménagement cyclable adapté à sa fonction et au débit de circulation (piste, bande, double sens cyclable, chaussée désignée, etc.)</li> <li>Assurer la sécurité des cyclistes aux intersections (sas vélo, feu prioritaire, interdiction du virage à droite au feu rouge pour les automobiles, signalisation, et marquage, etc.)</li> </ul>

Échelle	Principe <sup>1</sup>	Balise ou point de repère	Éléments à mettre en œuvre pour répondre au principe
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximiser la présence de stationnements à vélo</li> <li>• Assurer un entretien des aménagements cyclables au moins équivalent à celui de la chaussée</li> </ul>
	R.3 Réduction de la largeur des rues pour créer un milieu de vie à échelle humaine et favoriser les interactions sociales	Largeur optimale de façade à façade : moins du double de la hauteur des bâtiments	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer un ratio confortable entre la hauteur des bâtiments et la distance qui les sépare</li> </ul>
	R.4 Apaisement de la circulation pour améliorer la sécurité et le confort pour les piétons et cyclistes, et favoriser les interactions de voisinage	Dans 70 % des rues, des vitesses inférieures à 30 km/h	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer une vitesse et un débit de circulation motorisée compatibles avec le rôle social de la rue</li> </ul>
	R.5 Qualité des aménagements publics pour augmenter le confort et le sentiment de sécurité	Variété et confort	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer une largeur de trottoir suffisante pour répondre à l'achalandage et aux besoins des activités qui donnent sur la rue</li> <li>• Prévoir des aménagements confortables et sécuritaires tout au long de l'année (protection des intempéries, limitation des éclaboussures, ombre, pavage antidérapant, etc.)</li> <li>• Utiliser des matériaux et du mobilier urbain de qualité</li> <li>• Assurer une présence significative des végétaux</li> <li>• Varier et répartir les éléments visuels (mobilier urbain, sculptures, fontaines, etc.)</li> <li>• Offrir de l'information aux visiteurs (plan du quartier, annonce d'activités, etc.)</li> <li>• Assurer un éclairage de qualité (suffisant et créant une ambiance)</li> </ul>
	R.6 Mixité verticale des activités pour stimuler l'animation de la rue	Rez-de-chaussée animés	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser la cohabitation de plusieurs activités dans le même bâtiment</li> <li>• Prioriser la présence de commerces aux rez-de-chaussée et bien planifier l'interface entre les espaces intérieurs et extérieurs</li> <li>• Assurer la présence d'habitations, même sur des rues à caractère plus commercial</li> </ul>

Échelle	Principe <sup>1</sup>	Balise ou point de repère	Éléments à mettre en œuvre pour répondre au principe
	R.7 Continuité du cadre bâti pour encadrer les cheminements piétons et favoriser l'animation de la rue	Animation et visibilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Localiser les stationnements en structure ou à l'arrière des bâtiments</li> <li>• Prévoir des marges de recul adaptées à la fonction de la rue</li> <li>• Éviter les murs aveugles et les entrées de garage sur la rue</li> </ul>
	R.8 Réduction et optimisation des stationnements de surface pour optimiser l'utilisation de l'espace urbain et rendre plus agréables les déplacements à pied	Mieux utiliser l'espace	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduire, voire éliminer, le nombre minimal de places de stationnement par bâtiment, et imposer un nombre maximal</li> <li>• Limiter la part de la surface des parcelles pouvant être dédiée au stationnement</li> <li>• Favoriser les usages de l'automobile moins gourmands en stationnement (autopartage, taxi, covoiturage) et le partage des cases de stationnement entre des activités complémentaires</li> <li>• Regrouper les stationnements de surface et éviter le morcellement du territoire</li> <li>• Construire des stationnements en structure pour les résidents</li> </ul>
<b>Bâtiment</b>	<b>B.1 Confort et qualité de vie des usagers pour assurer un accueil optimal des résidents, travailleurs et visiteurs</b>	Intimité et quiétude, à l'intérieur comme à l'extérieur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer un éclairage naturel et une vue sur l'extérieur dans toutes les pièces</li> <li>• Offrir des accès à l'extérieur (balcon, terrasse, toit, cour) à tous les logements</li> <li>• Maximiser l'insonorisation</li> <li>• Utiliser des matériaux sains</li> <li>• Concevoir des espaces de vie évolutifs (adaptables en fonction de l'évolution des besoins)</li> <li>• Respecter les principes d'accessibilité universelle</li> <li>• Permettre aux usagers de contrôler simplement la qualité de l'air intérieur (fenêtres ouvrantes, logements traversants, ventilation naturelle)</li> </ul>
	<b>B.2 Bâtiment performant : sobriété et efficience pour réduire l'empreinte écologique des bâtiments sur l'ensemble de leur cycle de vie</b>	Priorité au recyclage de l'existant et analyse du cycle de vie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Éviter de surdimensionner les bâtiments</li> <li>• Prioriser la réutilisation de l'existant</li> <li>• Utiliser des matériaux de qualité; locaux; recyclés, récupérés ou réutilisés; et recyclables</li> <li>• Faciliter les changements de vocation et le recyclage du bâtiment</li> <li>• Limiter les besoins des bâtiments en énergie</li> </ul>

Échelle	Principe <sup>1</sup>	Balise ou point de repère	Éléments à mettre en œuvre pour répondre au principe
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Localiser et aménager les escaliers pour favoriser leur utilisation</li> <li>• Récupérer les eaux de pluie; recycler et réutiliser les eaux grises</li> <li>• Établir un plan rigoureux de gestion des déchets de construction</li> </ul>
	<p>B.3 Bâtiment performant : stratégies bioclimatiques pour tirer profit de l'énergie disponible et limiter au minimum les besoins énergétiques lors de l'utilisation des bâtiments</p>	Solutions passives	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concevoir le bâtiment pour optimiser le gain solaire</li> <li>• Prioriser l'éclairage naturel dans toutes les pièces</li> <li>• Utiliser des techniques de ventilation passive et naturelle (puits canadien, convection naturelle, fenêtres ouvrantes, logements traversants, mise à profit des vents sur le terrain)</li> <li>• Concevoir une enveloppe performante (isolante et étanche)</li> </ul>
	<p>B.4 Récupération et production d'énergie pour réduire la consommation d'énergie et, à terme, se passer du recours aux énergies fossiles pour l'opération du bâtiment</p>	Standard Net zéro	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place des systèmes performants pour minimiser la consommation d'énergie et récupérer l'énergie produite par l'opération du bâtiment : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ système de ventilation avec récupération de chaleur</li> <li>▪ système de récupération de la chaleur des eaux usées</li> </ul> </li> <li>• Intégrer l'utilisation d'énergie renouvelable produite localement en fonction des conditions climatiques et géologiques : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ système de géothermie</li> <li>▪ solaire thermique</li> <li>▪ solaire photovoltaïque</li> <li>▪ biomasse</li> <li>▪ éolienne</li> </ul> </li> </ul>
	<p>B.5 Diversité architecturale et qualité du cadre bâti pour contribuer à la création d'un patrimoine bâti et répondre à la diversité des goûts et des besoins</p>	Construire le patrimoine de demain	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faire appel à des architectes, même lorsque ce n'est pas obligatoire</li> <li>• Utiliser des matériaux de qualité</li> <li>• Prévoir le partage d'espaces et d'équipements privés</li> <li>• Impliquer un maximum de promoteurs et de constructeurs</li> </ul>

Échelle	Principe <sup>1</sup>	Balise ou point de repère	Éléments à mettre en œuvre pour répondre au principe
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter la surface du quartier construite par le même promoteur ou constructeur</li> <li>• Limiter la contiguïté des terrains construits par le même promoteur ou constructeur</li> <li>• Favoriser l'autopromotion immobilière</li> </ul>
	B.6 Ouverture sur la rue pour assurer l'échelle humaine, l'animation et la convivialité de la rue	Pas de stationnement à l'avant	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir l'entrée principale sur la rue ou offrir un lien piétonnier direct entre l'entrée et la rue</li> <li>• Interdire les stationnements automobiles en façade et privilégier les entrées charretières sur ruelle</li> <li>• Privilégier les commerces au rez-de-chaussée</li> <li>• Éviter les murs aveugles</li> <li>• Assurer à la fois l'intimité des résidents (écran végétal) et l'animation de la cour avant (fenêtres, galerie, terrasse, jardin, etc.)</li> </ul>
	B.7 Équipements favorables à la mobilité durable pour faciliter l'accès aux bâtiments pour tous et à moindre coût	Des stationnements à vélo pour chaque bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fournir un abri confortable pour les usagers du transport en commun</li> <li>• Prévoir des stationnements à vélo</li> <li>• Mettre des vestiaires et des douches à disposition des usagers et visiteurs</li> </ul>

<sup>1</sup> Les principes identifiés en gras représentent les principes fondamentaux.

**ANNEXE 3 – Orientations spécifiques d’aménagement et de développement propres à l’écoquartier D’Estimauville issues du PPU élaboré pour le secteur D’Estimauville**

(Ville de Québec, 2016, p. 29)

Voir à la page suivante.

Orientations spécifiques	Objectifs
<b>Atteindre la mixité urbaine et sociale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Offrir des typologies de bâtiments et de logements variés pour parvenir à un équilibre social et intergénérationnel.</li> <li>• Inclure des logements sociaux.</li> <li>• Utiliser l'espace de façon mixte en faisant se côtoyer habitations, biens et services de proximité, bureaux et services communautaires, afin d'offrir un quartier complet et autonome.</li> <li>• Construire des bâtiments mixtes avec commerces et services au rez-de-chaussée afin de tirer le maximum d'avantages possible de la proximité et de limiter au minimum les trajets entre le domicile, les services et le lieu de travail.</li> <li>• Assurer la sécurité des personnes ayant des incapacités motrices ou sensorielles lors de leurs déplacements dans les constructions ainsi que dans les aménagements urbains</li> </ul>
<b>Offrir un cadre de vie agréable et diversifié</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier une composition architecturale contemporaine de grande qualité qui procure une identité et suscite un sentiment de sécurité, de bien-être et de fierté.</li> <li>• Aménager des espaces verts de qualité afin d'optimiser le cadre de vie : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ aménager un parc de voisinage au cœur de l'écoquartier;</li> <li>▪ planter des arbres diminuant la chaleur occasionnée par les bâtiments et le pavage;</li> <li>▪ réaliser des aménagements paysagers utilisant l'eau dans une approche à la fois récréative, esthétique et écologique;</li> <li>▪ favoriser les liens entre le quartier et les sites d'intérêt et le fleuve, afin de promouvoir un mode de vie actif en toute saison, conjuguant urbanité et plein air.</li> </ul> </li> <li>• Favoriser le réseautage des espaces verts en support à la biodiversité.</li> </ul>
<b>Préconiser des constructions respectueuses de l'environnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construire des bâtiments ayant une architecture innovatrice et durable.</li> <li>• Utiliser des techniques, matériaux et dispositifs écoresponsables (ex. : matériaux renouvelables, comme le bois, ou contenant des fibres recyclées).</li> <li>• Accroître l'isolation et l'étanchéité des constructions (ex. exposer les fenêtres au soleil, etc.).</li> <li>• Construire des bâtiments économes en énergie dotés d'une certification reconnue.</li> <li>• Diminuer la consommation d'eau potable et recourir à la gestion des eaux de pluie.</li> <li>• Prévoir l'installation de toitures végétales.</li> </ul>

Orientations spécifiques	Objectifs
<p><b>Utiliser des énergies renouvelables et une meilleure gestion de l'eau</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proposer des choix énergétiques raisonnés.</li> <li>• Viser l'autonomie et l'efficacité énergétiques par l'utilisation de nouvelles technologies, comme la géothermie pour chauffer ou climatiser les bâtiments, et des énergies renouvelables, notamment le chauffage urbain et l'énergie solaire.</li> <li>• Favoriser l'utilisation de systèmes de gestion écologiques des eaux pluviales.</li> </ul>
<p><b>Proposer des modes de transports autres que l'automobile</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménager des stationnements souterrains ou intérieurs pour réduire les aires de surface et les îlots de chaleur.</li> <li>• Aménager des places de stationnement réservées au covoiturage et aux vélos.</li> <li>• Limiter l'emploi de la voiture en favorisant les déplacements à pied et à vélo ainsi qu'en aidant les employeurs à mettre en place des mesures encourageant leurs employés à opter pour des modes de transport autres que l'automobile en solo : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ aménager des passages pour piétons et vélos afin de faciliter les déplacements et proposer aux résidents un véritable milieu de vie où l'automobile n'est pas toujours nécessaire.</li> <li>▪ encourager l'utilisation du transport en commun pour réduire l'usage de l'automobile, la pollution de l'air, la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.</li> <li>▪ relier les sentiers piétonniers et cyclables pour promouvoir les déplacements actifs.</li> <li>▪ favoriser l'accès efficace au réseau de transport en commun (configuration spatiale favorisant la marche et le vélo, proximité des biens et services nécessaires à la vie courante).</li> </ul> </li> </ul>

**ANNEXE 4 – Attributs de l'écoquartier D'Estimauville et évaluation de la conformité envers les principes et critères du cadre de référence revisité**

Voir à la page suivante.

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
<b>Démarche et processus</b>			
<b>Diagnostic et analyse des impacts</b>	Établir un diagnostic complet du territoire d'insertion (atouts, faiblesses, opportunités, menaces), et ce, en examinant plusieurs thématiques (risques et vulnérabilités, caractéristiques écologiques, patrimoine, morphologie urbaine, etc.)	<b>Perception de non-conformité</b>	Le manque d'information ne permet pas de poser un diagnostic clair à ce propos. Cependant, la notion de diagnostic territorial n'est pas énoncée dans les orientations du PPU; seule une « longue planification » préalable à la proposition du concept de développement est évoquée. (Ville de Québec, 2016, p. 23)
	Procéder à une analyse des impacts qu'aura le projet sur l'économie et l'équilibre territorial, les changements climatiques, les nuisances et la mobilité	<b>Perception de non-conformité</b>	Le manque d'information ne permet pas de poser un diagnostic clair à ce propos. Cependant, la notion d'étude d'impact n'est pas énoncée dans les orientations du PPU ni dans le règlement R.V.Q. 1324, malgré le fait que celui-ci énonce à quelques reprises que les impacts sur le milieu doivent être minimisés.
	Identifier les besoins préalablement à la conception du projet (logement, équipements, infrastructures, commerces, mobilité, préservation des sols, bornes de recharge pour véhicules électriques, mobilité active, transport en commun, aires pour véhicules de livraison, collecte des déchets, etc.)	<b>Partiellement conforme</b>	Un sondage visant à mesurer l'intérêt du grand public envers un projet d'écoquartier a été mené préalablement à son établissement. Cependant, selon les informations récoltées, il ne semble pas que le sondage ait abordé tous ces aspects; par exemple, seules les questions portant sur les préférences en matière de logement (typologie, modes de tenure, accès extérieur), le profil des personnes intéressées et les services souhaités en faisaient partie. (Monlimoilou, 2015)
	Mettre en place une démarche de résilience concertée, incluant un diagnostic de vulnérabilité du territoire	<b>Perception de non-conformité</b>	Le manque d'information ne permet pas de poser un diagnostic clair à ce propos. Cependant, la notion de résilience et d'analyse de vulnérabilité n'est pas énoncée dans les orientations du PPU ni dans le règlement R.V.Q. 1324.
	Anticiper, par le biais d'un diagnostic, les risques spécifiques aux changements climatiques dans le contexte du projet et les appliquer, notamment en proposant des aménagements et infrastructures qui en tiennent compte	<b>Perception de non-conformité</b>	Le manque d'information ne permet pas de poser un diagnostic clair à ce propos. Cependant, la notion de risques liés aux changements climatiques n'est pas énoncée dans les orientations du PPU ni dans le règlement R.V.Q. 1324.

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
Insertion et arrimage	À la suite d'un diagnostic, établir une stratégie d'insertion optimale dans le tissu urbain (éléments paysagers, tissu économique, trames verte et bleue, etc.)	<b>Partiellement conforme</b>	De multiples dispositions démontrant un souci d'insertion optimale du quartier dans le milieu d'accueil, particulièrement en ce qui a trait à l'architecture et au paysage, sont prévues au règlement R.V.Q. 1324. Or, il ne semble pas qu'une considération particulière à propos du tissu économique environnant ainsi que des trames verte et bleue soit accordée.
	Arrimer le projet avec les stratégies ou politiques locales en matière d'aménagement du territoire	<b>Conforme</b>	Le secteur dans lequel s'insère le projet et, corollairement, l'écoquartier lui-même, a fait l'objet d'un PPU, comportant plusieurs orientations directement liées au projet.
	Faire appel à des architectes, même lorsque ce n'est pas obligatoire	<b>Partiellement conforme</b>	Plusieurs architectes ont été impliqués dans la conceptualisation des divers bâtiments. À titre d'exemples : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un Toit Vert : Lafond Côté architectes et TERGOS Architecture (Cazes, 2018);</li> <li>• Le Natur : agence architecturale Patriarche (Williamson, 2022);</li> <li>• Le Destimo : TERGOS Architecture (TERGOS Architecture, 2023a);</li> <li>• Siège social de la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail (CNESST) : consortium, appelé « Optimisation-Synergie », composé de multiples firmes d'architecture (LemayMichaud, 2018);</li> <li>• Édifice du gouvernement fédéral (Services publics et Approvisionnement Canada [SPAC]) : CCM2 architectes et Pierre Martin architecte (CCM2 architectes, s. d.);</li> <li>• Unités locatives actuellement en développement par le promoteur Oktodev : Blanchette Architectes (Oktodev, s. d.).</li> </ul> Cependant, les maisons en rangée ont été conçues et construites par le promoteur, BTL Immobiliers (Ville de Québec, 2023b), sans qu'une firme d'architecture ait été impliquée. Ainsi, puisque le recours à des architectes n'est visiblement pas systématique, la mention « conforme » ne peut être attribuée.

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
	S'appuyer sur l'histoire et la mémoire du site et de ses habitants pour coconstruire le projet et pour mettre en valeur son patrimoine	<b>Non conforme</b>	Le règlement R.V.Q. 1324 édicte que la CUCQ a compétence sur les monuments historiques et qu'elle peut « promouvoir la qualité d'un bâtiment et son rapport avec l'histoire » (article 41, alinéa 4). Néanmoins, aucun critère n'est directement lié à ce principe dans le cas de l'écoquartier D'Estimauville (Ville de Québec, 2022b). Par exemple, rien ne met en valeur la vocation ancienne du site, son historique, etc. Le quartier actuel ne démontre pas non plus le respect de ce critère.
<b>Participation et inclusivité</b>	Identifier et impliquer les parties prenantes à chacune des étapes du projet, le tout, dans un souci de représentativité de ces parties (acteurs sociaux, économiques, culturels, environnementaux et ceux reliés au patrimoine, à la sécurité et aux services publics, de même que les citoyens et les élus)	<b>Perception de non-conformité</b>	Bien qu'il soit connu que le grand public ait été consulté en amont de la réalisation du projet et que le conseil de quartier de Maizerets l'ait également été dans le cadre de la modification du PPU (décembre 2022), l'information disponible ne semble pas révéler que l'ensemble des parties prenantes, issues de divers groupes d'intérêt, ait fait l'objet d'une consultation ciblée. (Genest, 2022; Ville de Québec, 2023c)
	Démontrer la prise en compte concrète de la mixité sociale et intergénérationnelle dans la conception du projet (revenus, accessibilité, besoins particuliers en matière de services et d'infrastructures, logements abordables)	<b>Perception de non-conformité</b>	Malgré le fait que l'implantation de logements abordables dans le projet ait été réalisée, il est estimé que le quartier de Maizerets est l'un des moins nantis de la ville (Genest, 2022). Or, si une réelle prise en compte de la mixité sociale avait été faite, il est fort probable qu'une plus grande part des résidences constituerait des logements sociaux ou abordables.
	Offrir une diversité des canaux possibles pour favoriser la participation citoyenne de tous, y compris des publics peu familiers avec les outils numériques	<b>Perception de non-conformité</b>	Un sondage web a été lancé en amont de la réalisation de l'écoquartier. Cependant, aucun indice ne laisse croire qu'une alternative de canal de consultation ait été offerte dans le cadre de cette démarche. Par ailleurs, la consultation publique menée en présentiel préalablement à la modification du PPU visait l'ensemble du secteur D'Estimauville et n'avait donc pas pour objet principal l'écoquartier lui-même, bien que les parties prenantes étaient libres de s'exprimer à ce sujet. Cette démarche est également requise par la loi.

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
	Mettre en place des outils participatifs et pérennes facilitant l'implication des parties prenantes à toutes les étapes charnières du projet	<b>Perception de non-conformité</b>	Malgré le fait qu'un sondage web ait été lancé avant l'établissement de l'écoquartier, aucun indice ou information publique ne permet de supposer que des outils participatifs ont suivi à la suite de cette démarche.
	Recourir aux concours d'idées dans le cadre de la gestion et de la prise de décisions relatives au projet	<b>Perception de non-conformité</b>	À la suite d'une recherche exhaustive dans la documentation existante ainsi que dans les articles de journaux, aucune information ne laisse croire que la démarche ait fait l'objet d'un concours d'idées, toutes étapes du projet confondues. Aucune annonce publique n'aurait été faite à ce propos.
	Respecter les principes d'accessibilité universelle pour l'ensemble du quartier et des bâtiments	<b>Perception de conformité</b>	Le PPU liste, dans les éléments de mise en œuvre de la vision et des orientations d'aménagement, que « [l]es principes d'accessibilité universelle du Guide pratique d'accessibilité universelle de la Ville de Québec » doivent être pris en compte. (Ville de Québec, 2016, p. 49) Or, ce guide comporte diverses fiches, dont plusieurs qui se rapportent au bâtiment ainsi que deux autres qui traitent des traverses de rue et des trottoirs et liens piétonniers (Ville de Québec, 2010). Sans mener une analyse exhaustive du quartier, ce dernier semble conforme envers ce critère à plusieurs égards. Par exemple, les édifices institutionnels (SPAC, CNESST) permettent un accès à une personne qui se déplace en fauteuil roulant ou qui ne peut emprunter les escaliers. Le même principe s'applique aux complexes résidentiels, qui comportent tous une rampe d'accès. Les entrées des maisons de ville, pour leur part, ne sont pas dotées d'escaliers. Enfin, tous les coins de trottoirs disposent de bateaux pavés, et la plupart sont assez larges pour faciliter les manœuvres en fauteuil roulant. Cependant, ce critère ne peut être vérifié dans son intégralité sans qu'une analyse rigoureuse sur le terrain soit menée, notamment afin de vérifier la hauteur des ressauts des bateaux pavés, la mise en place de feux sonores fonctionnels, l'accessibilité à l'intérieur des bâtiments, etc. Toutefois, seulement à la lumière de ces faits, il est fort plausible que le projet soit conforme relativement à ce critère.

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
	Interdire les situations de monopole dans la promotion immobilière et valoriser l'autopromotion	<b>Partiellement conforme</b>	<p>Sans avoir formellement interdit toute situation de monopole, la Ville de Québec a pris l'initiative de faire appel à plusieurs promoteurs immobiliers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maisons en rangée avec garage intérieur : BTL Immobiliers, en collaboration avec Ultima Immobilier;</li> <li>• Le Destimo : Axcès Trigone (Ville de Québec, 2023b);</li> <li>• Siège social de la CNESST : Société québécoise des infrastructures (SQI) (Soucy, 2021);</li> <li>• Édifice de SPAC : GM Développement (Ville de Québec, 2020);</li> <li>• Un Toit Vert : Un Toit en Réserve (Projets Verts, 2023a);</li> <li>• Le Natur : Bart (Voir Vert, 2023b);</li> <li>• 111 unités de logement locatif à venir : Oktodev (Genest, 2022).</li> </ul> <p>Cependant, l'autopromotion n'a pas été formellement soutenue dans le cadre de la démarche.</p>
	Lorsque le concept aura été établi, présenter une simulation visuelle réaliste du rendu architectural du projet aux parties prenantes, incluant une simulation hivernale	<b>Partiellement conforme</b>	De multiples simulations visuelles ont été présentées au grand public. Cependant, en parcourant les images disponibles sur le web, il ne semble pas qu'une simulation hivernale ait été fournie.
<b>Coûts et rentabilité</b>	S'assurer de connaître les coûts réels associés au projet pour en assurer la faisabilité financière, puis les divulguer aux parties prenantes	<b>Perception de non-conformité</b>	Bien que le calcul des coûts réels associés au projet ait peut-être été mené à l'interne de la Ville de Québec, dans tous les cas, cette information ne semble pas avoir été communiquée aux parties prenantes.
	Divulguer les coûts associés au projet aux parties prenantes en vue de l'adapter à leurs capacités financières	<b>Perception de non-conformité</b>	Bien qu'il ne soit pas possible de connaître l'exactitude des informations révélées à l'occasion des activités d'information et de consultation, mais qu'il est fort probable que les coûts aient été révélés (puisque de multiples articles de journaux en font mention), aucun indice ne laisse croire que la Ville ait adapté le projet aux capacités financières des diverses parties prenantes.

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
	Calculer les externalités positives et négatives associées au projet dans le calcul des coûts globaux, puis les divulguer aux parties prenantes	<b>Perception de non-conformité</b>	Bien que le calcul des externalités positives et négatives associées au projet ait peut-être été mené à l'interne de la Ville de Québec, dans tous les cas, cette information ne semble pas avoir été communiquée aux parties prenantes.
<b>Amélioration continue</b>	Élaborer un système d'évaluation basé sur le diagnostic territorial et comportant des indicateurs afin de mesurer l'atteinte des objectifs, le tout, en vue d'assurer l'amélioration continue du projet, puis communiquer l'ensemble de ces informations aux parties prenantes	<b>Perception de non-conformité</b>	Bien que l'établissement d'un système d'évaluation basé sur un diagnostic territorial visant à assurer l'amélioration continue du projet ait peut-être été exécuté à l'interne de la Ville de Québec, dans tous les cas, cette information ne semble pas avoir été communiquée aux parties prenantes.
<b>Engagement et communication</b>	Offrir un programme de sensibilisation multithématique (pratiques de mobilité douce, aléas environnementaux et climatiques, risques observés sur le territoire, consommation énergétique, gestion et réduction de la production de déchets, consommation d'eau, préservation des sols, gestion respectueuse de la biodiversité, pollinisation et incitation à aménager des bacs à fleurs sur les terrasses privées)	<b>Perception de non-conformité</b>	Puisqu'il n'existe pas d'entité formelle ou informelle (organisme, comité ou regroupement) qui vienne, en quelque sorte, « souder » le quartier (outre un conseil d'administration, comme c'est parfois le cas dans les multilogements), il ne semble pas y avoir d'activités communes organisées pour les occupants et habitants, ou même pour le grand public. Cela dit, puisque ce critère pourrait être respecté sans que l'information ait été divulguée, une « perception de non-conformité » a été attribuée.
	Élaborer et promouvoir une politique de réduction des déchets (y compris les résidus de construction et de déconstruction) ainsi que de réutilisation des matières et communiquer les résultats issus des mesures déployées en ce sens	<b>Perception de non-conformité</b>	Puisqu'il n'existe pas d'entité formelle ou informelle (organisme, comité ou regroupement) qui vienne, en quelque sorte, « souder » le quartier, il est peu probable que la promotion de politiques destinées aux occupants et habitants ait été engagée. Ainsi, puisque ce critère pourrait être respecté sans que l'information ait été divulguée, une « perception de non-conformité » a été attribuée.
	Faire signer une charte environnementale aux occupants (locataires, propriétaires, commerçants, etc.) afin de les sensibiliser relativement à l'importance de la protection de l'environnement (crise climatique, crise de la biodiversité, milieux humides et hydriques, appauvrissement des sols, etc.)	<b>Perception de non-conformité</b>	Puisqu'il n'existe pas d'entité formelle ou informelle (organisme, comité ou regroupement) qui vienne, en quelque sorte, « souder » le quartier, il est peu probable qu'une telle initiative ait été mise en œuvre.

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
	Installer des panneaux d'interprétation près des différents aménagements afin de sensibiliser les visiteurs et les occupants à leur fonction	<b>Non conforme</b>	Aucun panneau de la sorte n'a été implanté dans le quartier.
	Employer la technologie numérique pour favoriser l'accès aux services urbains, le lien social et la diffusion des informations relatives aux activités culturelles et de loisirs	<b>Perception de non-conformité</b>	Puisqu'il n'existe pas d'entité formelle ou informelle (organisme, comité ou regroupement) qui vienne, en quelque sorte, « souder » le quartier, il est peu probable que des communiqués, qu'ils soient publics ou à l'interne, soient diffusés aux occupants et habitants. Ainsi, puisque ce critère pourrait être respecté sans que l'information ait été divulguée, une « perception de non-conformité » a été attribuée.
<b>Protection, mode d'urbanisation et choix du site</b>	Identifier et intégrer les risques naturels et anthropiques dans le choix de localisation du projet	<b>Perception de non-conformité</b>	Malgré le fait que les risques naturels et anthropiques aient pu avoir été considérés lors du choix de localisation du projet, rien ne laisse croire qu'ils aient été formellement intégrés; par exemple, il n'a pas été énoncé que les bâtiments avaient été conçus de manière à tenir compte, par exemple, des risques d'inondations, de glissements de terrain, etc., ce qui laisse croire qu'une analyse n'aurait pas nécessairement été faite.
	Proscrire toute urbanisation impliquant la perte de terres agricoles ou menée sur un terrain ayant dû faire l'objet d'une exclusion du territoire agricole	<b>Non conforme</b>	Même si le projet n'a pas été établi sur un sol zoné « agricole » et qu'il n'a pas non plus fait l'objet d'une exclusion du territoire agricole (Gouvernement du Québec, 2023a), il n'est pas formellement interdit de le faire pour tout éventuel projet d'écoquartier. Un projet futur pourrait ainsi impliquer la perte ou l'exclusion de territoires agricoles. Le PPU ainsi que le règlement R.V.Q. 1324 ne comportent aucune disposition à ce sujet.
	Proscrire toute urbanisation dans ou à proximité des milieux humides, des écosystèmes d'intérêt pour des espèces à statut particulier, des milieux naturels protégés, des zones inondables, des sols instables ou à proximité des berges	<b>Non conforme</b>	Bien qu'il ne soit pas possible de savoir si un milieu humide a été détruit dans les opérations entourant le projet, et même si celui-ci n'a pas été établi dans ou à proximité d'une aire protégée (Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs [MELCCFP], 2022), d'une occurrence d'espèce faunique ou floristique à statut (Gouvernement du Québec,

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
			2023c), d'une zone inondable (Ville de Québec, 2023d; MELCCFP, 2021), de sols sujets à glissements de terrain (Ministère des Transports et de la Mobilité durable [MTMD], 2023) ou bien près des berges, le PPU ainsi que le règlement R.V.Q. 1324 ne comportent aucune disposition empêchant de le faire. Il n'est donc pas exclu qu'un futur projet puisse porter atteinte à ces aspects de l'environnement à l'aide d'une demande de certificat d'autorisation ministérielle. Ce faisant, il est estimé que les porteurs du projet n'ont pas nécessairement été au-delà de la législation et de la réglementation, comme l'énonce le critère, mais qu'ils se sont contentés de les respecter. Ainsi, puisqu'il n'est pas clairement établi dans le cadre réglementaire de la Ville de Québec que toute urbanisation est interdite dans l'un de ces milieux, le projet n'est pas conforme à l'égard de ce critère.
	En l'absence de desserte de transport en commun dans l'agglomération, ou dans le cas où cette dernière n'est pas jugée suffisante, choisir une localisation compatible avec le déploiement éventuel d'un réseau structurant	<b>Conforme</b>	Au moment de la révision du PPU du secteur D'Estimauville, l'emplacement de l'écoquartier a entre autres été privilégié en raison du déploiement prévu du SRB, qui a, depuis, été abandonné, puis remplacé par le projet de tramway.
	Identifier les gisements fonciers mobilisables dans les espaces déjà anthropisés en vue d'y implanter le projet, si possible	<b>Conforme</b>	L'espace sur lequel a été établi l'écoquartier représentait « un espace vacant depuis la démolition du centre commercial qui naguère l'occupait. » (Mercier et al., 2016)
	Privilégier la réhabilitation et la rénovation de l'existant plutôt que la construction neuve, et ce, en vue de densifier et d'intensifier les usages	<b>Non conforme</b>	Le quartier, à l'exception de « deux bâtiments [qui étaient initialement] présents sur le site, dont un immeuble de bureaux récent », est entièrement neuf; en effet, « [l]a Ville a pris la décision de s'engager vers la création d'un nouveau quartier. » (Ville de Québec, 2016, p. 28)
	Proposer une extension maîtrisée (utilisation de friches urbaines, urbanisation intercalaire et utilisation de terrains adjacents à une zone déjà urbanisée) uniquement à la suite	<b>Perception de non-conformité</b>	Malgré le fait que les raisons ayant incité la Ville de Québec à opter pour la construction d'un nouveau quartier n'aient pas été divulguées, il est connu et observable que le territoire regorge de multiples zones qui auraient potentiellement

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
	d'une étude rigoureuse des opportunités de densification dans les zones déjà urbanisées		pu recevoir un projet de densification. Il n'est donc pas estimé que la Ville ait conduit une telle étude.
<b>Environnement et climat</b>			
<b>Matières résiduelles</b>	Offrir un système de collecte qui soit adapté à chaque flux de déchet (soit la collecte à trois voies, les déchets de construction, le verre et les petits déchets dangereux tels que les appareils électroniques et piles)	<b>Partiellement conforme</b>	À l'heure actuelle, la collecte des résidus compostables n'a pas été déployée sur l'ensemble du territoire de la ville de Québec. La Ville offrira la possibilité aux résidents de l'arrondissement de La Cité-Limoilou de voir leurs matières compostables récoltées à partir du mois d'avril 2023, et ce, sur une base volontaire uniquement (Ville de Québec, 2023e). Cependant, les usagers du jardin communautaire de l'écoquartier peuvent déposer les résidus issus de leurs activités de jardinage dans un contenant prévu à cet effet (Genest, 2021). Ce contenant n'étant pas adapté pour recueillir toutes les matières pouvant normalement être compostées dans une installation municipale, il n'est pas considéré que le projet répond à cette partie du critère. Par ailleurs, le verre déposé dans le bac de recyclage étant entièrement recyclé, un système de collecte ciblé pour ce type de matière n'est pas nécessaire (Samson, 2019). Un contenant de type « Electrobac », destiné à recevoir les petits appareils électroniques et piles, a également été installé dans l'un des bâtiments du quartier (édifice de SPAC), mais est réservé aux occupants du bâtiment uniquement (Electrobac, 2023). Enfin, les déchets « communs » tels que les ordures et les matières recyclables sont récoltés par la Ville.
	Exiger la présence d'un commerce offrant l'achat de produits en vrac	<b>Non conforme</b>	L'écoquartier ne dispose pas d'un commerce de la sorte.
<b>Eau</b>	Intégrer des aménagements multifonctionnels qui maîtrisent le ruissellement et assurent l'infiltration de l'eau, tels que des jardins de pluie	<b>Conforme</b>	Divers aménagements ayant pour principale vocation la rétention de l'eau et, corollairement, le contrôle du ruissellement, ont été prévus, soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un toit vert;</li> <li>• Un bassin de rétention (Ville de Québec, 2016, p. 23);</li> </ul>

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Des noues de drainage et des lits de plantations (Stantec Experts-conseils Itée, s. d.).</li> </ul>
	Concevoir un plan paysager qui inclut des espèces végétales endémiques et peu gourmandes en eau	<b>Perception de non-conformité</b>	À la suite d'une recherche exhaustive dans la documentation existante, les articles de journaux, le PPU, le règlement R.V.Q. 1324 ainsi que dans la description du projet faite par les architectes paysagistes (Stantec Experts-conseils Itée, s. d.), aucune information ne laisse sous-entendre qu'une exigence relative à l'implantation d'espèces végétales endémiques ait été imposée.
	Inciter à la récupération et la réutilisation des eaux pluviales, minimalement pour l'arrosage et/ou l'irrigation du terrain et des jardins, ainsi que des eaux grises, minimalement pour les toilettes	<b>Perception de non-conformité</b>	La gestion efficace de l'eau est mentionnée sur le site web de plusieurs bâtiments à titre de caractéristique générale, mais aucune de ces sources d'information ne permet de confirmer hors de tout doute que les eaux pluviales sont récupérées et réutilisées à ces fins.
	Anticiper et assurer une gestion intégrée des eaux pluviales au regard de la nature du site et des caractéristiques du bassin versant	<b>Perception de non-conformité</b>	À la suite d'une recherche exhaustive dans la documentation existante, les articles de journaux, le PPU et le règlement R.V.Q. 1324, aucune information ne permet de tirer la conclusion que les caractéristiques du bassin versant et la nature du site ont été considérées afin de planifier la gestion des eaux pluviales.
<b>Air et climat</b>	À la suite du calcul des émissions de gaz à effet de serre engendrées par les activités du quartier, respecter la séquence « éviter, réduire, compenser » en s'appuyant en dernier recours sur des mesures compensatoires	<b>Perception de non-conformité</b>	À la suite d'une recherche exhaustive dans la documentation existante, les articles de journaux, le PPU et le règlement R.V.Q. 1324, aucune information ne permet de conclure que les émissions de gaz à effet de serre causées par les activités du quartier ont fait l'objet d'un calcul, permettant par la suite d'appliquer cette séquence. Aucune mesure compensatoire ne semble avoir été déployée.
<b>Protection et création de biodiversité</b>	Assurer une continuité et une connectivité écologiques des espaces verts du quartier entre eux ainsi qu'avec les espaces verts qui l'entourent	<b>Non conforme</b>	En analysant les photos aériennes ainsi que les données de navigation virtuelle, il semble évident que les espaces verts du quartier ne sont pas connectés entre eux, mis à part par une bande d'arbres, qui n'assure pas une connectivité écologique suffisante. Pourtant, le PPU désigne « le réseau d'espaces verts » comme étant « la

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
			"colonne vertébrale" de l'écoquartier » (Ville de Québec, 2016, p. 59). Par ailleurs, aucun espace vert ne se trouve autour du quartier.
	Prioriser la préservation des habitats, restaurer les habitats dégradés et laisser des zones de biodiversité spontanée	<b>Non conforme</b>	Bien que la valeur écologique du site sur lequel a été implanté le projet ne soit pas connue, il semblait, selon les photographies aériennes, relativement dégradé à première vue. Il est donc probable qu'aucun habitat de qualité ne s'y trouvait. Or, l'écoquartier aurait représenté une opportunité idéale pour restaurer l'habitat à cet emplacement. Par ailleurs, il semble que les espaces verts soient plutôt entretenus et « anthropisés » (pelouse et aménagements paysagers), ce qui laisse croire qu'aucune zone de biodiversité spontanée n'a été prévue.
	Dans tout espace vert aménagé, sélectionner des espèces végétales diversifiées afin d'assurer sa résilience en cas d'attaque par des espèces exotiques envahissantes ou des maladies	<b>Perception de non-conformité</b>	Le choix des espèces végétales ne semble pas avoir été considéré dans la planification, et ce, tant dans le PPU que dans le règlement R.V.Q. 1324 et dans les concepts d'aménagements paysagers. Aucune source d'information ne mentionne ce principe. Par ailleurs, les bandes d'arbres aux abords des rues semblent être composées des mêmes espèces; le même principe s'applique au parc des Gazouillis. Cependant, puisqu'ils n'ont pas fait l'objet d'une vérification par un ou une biologiste, une « perception de non-conformité » est attribuée.
	Prévoir au moins un aménagement du site du projet dédié à la création d'habitats pour la faune (buisson de biodiversité, jardin pour pollinisateurs, nichoirs, hôtel à insectes, îlots de végétation dense, etc.)	<b>Non conforme</b>	Bien que des espaces verts aient été intégrés au projet, ils semblent plutôt avoir été aménagés au bénéfice des humains plutôt que pour les autres êtres vivants, malgré le fait que le PPU mentionne vouloir favoriser la biodiversité à travers ces espaces. Les espaces verts actuellement observés comportent plutôt des aires de jeux et quelques arbres, sans que de réelles infrastructures ou aménagements destinés à valoriser la biodiversité faunique et/ou floristique aient été inclus. Aucune aire de végétation dense, permettant notamment d'augmenter la canopée et offrant ainsi un habitat potentiel pour la faune, n'a été intégrée au projet.

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
	Installer une ruche pour abeilles sur au moins un bâtiment, puis remettre le miel aux occupants du quartier	<b>Non conforme</b>	Aucune ruche n'a été insérée dans l'écoquartier.
	Aménager une toiture végétalisée de manière systématique sur chaque bâtiment neuf, en incluant des aires où la végétation est suffisamment dense afin d'attirer la faune	<b>Non conforme</b>	Selon le deuxième paragraphe du quatrième alinéa du règlement R.V.Q. 1324, « pour un nouveau bâtiment ou une rénovation importante, l'installation d'un toit végétalisé est recommandée sur au moins 50 % de la surface des toits. » (Ville de Québec, 2022b) Il ne s'agit toutefois, comme indiqué dans cet énoncé, que d'une recommandation et non d'une exigence. Ce faisant, un toit vert a été aménagé dans le quartier, soit le complexe Un Toit Vert. Il est estimé que « 40 % de la toiture est végétalisée » (Projets Verts, 2023a), mais la végétation n'y est pas dense. Il prend plutôt la forme d'une terrasse comportant quelques espaces réservés à la végétation. Une partie du toit du bâtiment de SPAC et du stationnement étagé du siège social de la CNESST semble également avoir une terrasse végétalisée, selon les photographies aériennes, mais cette information ne peut être confirmée hors de tout doute. En outre, le complexe Le Natur sera doté d'une terrasse avec un potager, mais ce toit ne sera végétalisé qu'à plus ou moins 15 %, et la nature de cette végétalisation n'est pas connue (Genest, 2022). Enfin, dans le cas du Le Destimo, l'aménagement d'une cour intérieure a été priorisé par rapport à la toiture végétalisée, « car son apport est plus bénéfique au bien-être des résidents. » (TERGOS Architecture, 2023a) Le projet n'est donc pas en conformité avec ce critère, d'autant plus que les toitures végétalisées ne sont pas généralisées à l'ensemble des nouveaux bâtiments.
<b>Énergie</b>	Mettre en place des systèmes performants pour minimiser la consommation d'énergie	<b>Partiellement conforme</b>	Le règlement R.V.Q. 1324 ne prévoit pas, pour le secteur du CMA D'Estimauville, de disposition ou de standard à respecter concernant l'économie énergétique des bâtiments. Il en existe, mais pour d'autres parties du territoire de la ville de Québec sur lesquelles la CUCQ a compétence. Or, quelques orientations du PPU allaient en ce sens, plus particulièrement celle de « [c]onstruire des bâtiments économes en énergie dotés d'une certification reconnue. » (Ville de Québec, 2016, p. 29) Il n'est toutefois

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
			<p>pas possible d'identifier aisément quels bâtiments sont dotés de tels systèmes. À ce jour, selon les informations disponibles, quelques bâtiments du quartier détiennent une certification (ou sont en processus de l'obtenir) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un Toit Vert : certifié LEED Platine (TERGOS Architecture, 2023b) et Novoclimat 2.0 (Projets Verts, 2023a);</li> <li>• Bâtiment de la CNESST : en voie d'obtenir la certification LEED (CNESST, 2022);</li> <li>• Édifice de SPAC : certifié LEED Or (Voir Vert, 2014);</li> <li>• Maisons en rangée : certifiées NovoClimat (selon la fiche de vente de l'une de ces propriétés; cette information n'a toutefois pu être confirmée autrement et relève d'une source qui n'est pas assurément fiable) (RE/MAX Québec, 2023).</li> </ul> <p>En outre, Le Destimo offrira des bâtiments comportant un système permettant une économie d'énergie de 15 % (TERGOS Architecture, 2023a), alors que peu d'information est disponible en regard du Le Natur; seul un éclairage aux ampoules de type DEL serait prévu (Voir Vert, 2023b). Ainsi, si tous les bâtiments doivent disposer de systèmes permettant de diminuer la consommation énergétique, cette information n'est pas toujours clairement divulguée. Ce faisant, puisque le PPU ne comporte aucune exigence en la matière et que toute l'information au sujet de la performance énergétique des bâtiments n'est pas nécessairement dévoilée, la mention « partiellement conforme » a été apposée pour ce critère.</p>
	Intégrer l'utilisation d'énergie renouvelable produite localement en fonction des conditions climatiques et géologiques (géothermie, solaire thermique, solaire photovoltaïque, biomasse, éolienne)	<b>Partiellement conforme</b>	<p>À l'égard de l'utilisation d'énergie renouvelable produite localement, l'une des orientations du PPU se rapportant à l'écoquartier est formulée de la manière suivante : « Viser l'autonomie et l'efficacité énergétiques par l'utilisation de nouvelles technologies, comme la géothermie pour chauffer ou climatiser les bâtiments, et des énergies renouvelables, notamment le chauffage urbain et l'énergie solaire. » (Ville de Québec, 2016, p. 29) À cet égard, le document propose également un objectif spécifique : « Utiliser des sources d'énergie et de chauffage dans le cadre d'une</p>

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
			<p>approche bioclimatique, de design d'énergie passive (solaire passif, ventilation naturelle, orientation des bâtiments), et d'énergies renouvelables (ex. géothermie, énergie solaire, récupération de chaleur, biomasse, biogaz, hydroélectricité). » (Ville de Québec, 2016, p. 49) Cela dit, à l'exception du bâtiment de SPAC, qui dispose d'un système de géothermie composé de « 16 puits d'une capacité de 50 tonnes situés à l'extérieur de l'empreinte du bâtiment réduisant les besoins de chauffage et de climatisation » (Projets Verts, 2023b), selon l'information contenue dans le PPU, le quartier serait alimenté à l'hydroélectricité produite par Hydro-Québec (Ville de Québec, 2016, p. 23). Bien que ce mode de production d'énergie soit renouvelable, et malgré le fait que l'un des bâtiments dispose d'un système géothermique, il ne s'agit que de l'exception; le projet ne peut être jugé entièrement conforme vis-à-vis de ce critère, puisque l'énergie n'est pas entièrement produite localement.</p>
	<p>Concevoir l'orientation et la disposition des bâtiments ainsi que des espaces extérieurs pour en minimiser les besoins en ressources et en énergie, de la phase de construction jusqu'à celle relative à l'exploitation</p>	<p><b>Perception de non-conformité</b></p>	<p>Comme mentionné dans l'évaluation du critère précédent, l'un des objectifs du PPU propres à l'écoquartier concerne l'orientation des bâtiments. L'information disponible sur le web indique que l'orientation d'un bâtiment a été pensée de manière à favoriser l'éclairage naturel (Un Toit Vert [Projets Verts, 2023a]). Autrement, en consultant les sites web présentant les autres constructions (établies ou en projet), aucun d'entre eux n'a affirmé avoir intégré cette notion dans la conception de leurs bâtiments.</p>
	<p>Évaluer et favoriser l'utilisation d'énergie de récupération (logique d'écologie industrielle et territoriale)</p>	<p><b>Partiellement conforme</b></p>	<p>Outre le bâtiment de SPAC, qui offre une « récupération de la chaleur des salles de serveurs informatiques (250 [kW]) » et qui ne nécessite donc pas « de chauffage jusqu'à une température extérieure de 12 °C » (Projets Verts, 2023b), le projet ne propose pas une telle stratégie au sein du quartier. Le PPU et le règlement R.V.Q. 1324 ne formulent rien à cet égard.</p>

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
<b>Matériaux et intrants</b>	Recourir aux matériaux biosourcés, géosourcés et/ou de réemploi issus d'entreprises locales pour les projets de construction et d'aménagement	<b>Partiellement conforme</b>	<p>L'un des articles du règlement R.V.Q. 1324 stipule que « [l']utilisation de matériaux de construction recyclés est [...] encouragée dans la mesure où ils respectent les autres critères qualitatifs » (Ville de Québec, 2022b). Elle n'est donc pas formellement requise en plus d'être de second plan par rapport à la qualité architecturale. Dans le cas du projet, il est précisé, dans la description du bâtiment de la CNESST, que « [d]ans un objectif de respect de la Politique d'intégration du bois dans la construction, qui vise une utilisation accrue du bois dans la construction en vue de réduire l'empreinte carbone des bâtiments, le bois, tout comme l'aluminium, est à l'honneur dans cet édifice [...]. » (CNESST, 2022) En outre, dans le cas du complexe Un Toit Vert, « les matériaux locaux [...] et à haut pourcentage de matière[s] recyclées ont été mis en avant-plan » (Projets Verts, 2023a). Enfin, dans le cas de l'édifice de SPAC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• « 98 % des déchets de construction ont été recyclés et réutilisés[;]</li> <li>• 20 % des matériaux de construction utilisés ont un contenu recyclé[;]</li> <li>• Le tri et la collecte des matériaux pour le recyclage ont été faits sur le site[;]</li> <li>• 55 % des matériaux sont de provenance régionale (à l'intérieur d'un rayon de 800 km). » (Projets Verts, 2023b)</li> </ul> <p>Ainsi, à la lumière de ces quelques informations ayant été rendues publiques, il semblerait que plusieurs constructions aient été faites dans le respect de ce critère.</p>
<b>Cadre de vie et usages</b>			
<b>Santé, sécurité et confort</b>	Offrir des constructions propices à une bonne santé (prise en compte de qualité de l'air intérieur et extérieur dans la conception des logements, etc.)	<b>Partiellement conforme</b>	Certains bâtiments sont conformes vis-à-vis de ce critère. À titre d'exemple, le complexe Un Toit Vert a été construit à partir de « matériaux [...] sains [et] sans [composés organiques volatils (COV)] » (Projets Verts, 2023a), ce qui est également le cas de l'édifice de SPAC (Projets Verts, 2023b). Le bâtiment de la CNESST fait pour sa part l'objet d'« objectifs de réductions maximales de sources internes de pollution de l'air » et, par ailleurs, « [l]a CNESST poursuit ses démarches en vue de l'obtention de la certification WELL [ , qui] définit les lignes directrices pour intégrer la santé et le bien-

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
			<p>être des occupants dans le bâtiment et favoriser son bon fonctionnement. » (CNESST, 2022) Les maisons en rangée seraient également certifiées NovoClimat (RE/MAX Québec, 2023), certification qui comporte des critères permettant d’assurer une bonne qualité de l’air pour les occupants (UrbanÉco, 2020). Autrement, le complexe Le Natur, Le Destimo et les unités locatives en développement (promoteur Oktodev) ne semblent pas avoir intégré ce principe ou, du moins, n’en ont pas fait l’annonce (Williamson, 2022; Le Natur, 2023; TERGOS Architecture, 2023a; Ricard-Châtelain, 2023; Oktodev, s. d.). Ainsi, puisque certains bâtiments sont réputés conformes face à ce critère, mais que beaucoup d’incertitudes planent, le quartier serait, selon l’information disponible, « partiellement conforme ».</p>
	Localiser et aménager les escaliers pour favoriser leur utilisation	<b>Information non disponible</b>	Les détails relatifs aux aménagements intérieurs de l’ensemble des bâtiments ne sont pas connus, et aucun indice ne pourrait laisser supposer une potentielle conformité ou non-conformité.
	Offrir des aménagements et un quartier en général qui assurent un sentiment de sécurité (éclairage adapté et régulé, espaces publics ouverts et visibles, etc.)	<b>Partiellement conforme</b>	Dans l’ensemble, les espaces publics sont ouverts et dégagés et aucune cachette n’est créée par la disposition des bâtiments. Cependant, l’une des plus grandes failles du quartier au niveau de la sécurité représente l’éclairage des rues. En effet, les lampadaires sont dirigés vers la rue et ne sont donc pas disposés à l’échelle du piéton, soit en direction du trottoir. Par ailleurs, l’entièreté de la rue des Moqueurs ne comporte que quelques lampadaires qui sont distancés les uns par rapport aux autres et dirigés vers la rue, et ce, d’un seul côté de celle-ci, ce qui pourrait potentiellement engendrer un sentiment d’insécurité durant la nuit.
	Mettre des vestiaires et des douches à la disposition des usagers et visiteurs	<b>Perception de non-conformité</b>	À la suite d’une recherche exhaustive dans la documentation existante ainsi que dans les articles de journaux, aucune information permettant de confirmer la conformité du projet à l’égard de ce critère n’est disponible.

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
	Offrir des prolongements extérieurs et espaces privatifs (balcon, terrasse, toit, cour) à tous les logements	<b>Conforme</b>	Dans les logements du Le Destimo, « [c]haque logement bénéficie soit d'une terrasse au sol, soit d'un balcon privé » (TERGOS Architecture, 2023a), alors que le même principe s'applique au complexe Un Toit Vert (Dupont, 2020). Concernant Le Natur, il est prévu que chaque unité comporte un balcon ou une terrasse privée (Le Natur, 2023). Enfin, la simulation visuelle des 111 unités de logement locatif à venir (promoteur Oktodev) laisse croire que tant les maisons de ville que les appartements auront accès à un espace de la sorte.
	Installer un réfrigérateur communautaire partagé (de type « frigo solidaire ») dans l'un des bâtiments du quartier	<b>Non conforme</b>	Le quartier ne dispose d'aucun réfrigérateur communautaire (Sauve ta bouffe, 2020).
<b>Logement et habitations</b>	Prévoir une diversité de typologies d'habitations (maisons en rangée, plex, etc.)	<b>Conforme</b>	Le quartier compte, à ce jour, plus de 400 logements (XpertSource, 2022) et, comme mentionné précédemment, 111 unités s'ajouteront en 2023 (Ricard-Châtelain, 2023). Parmi ces habitations, plusieurs typologies sont offertes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maisons en rangée (aussi appelées « maisons de ville »);</li> <li>• Condos (au futur complexe Le Natur) (Williamson, 2022);</li> <li>• Appartements (L'Atelier Urbain, 2021).</li> </ul>
	Prévoir au moins 20 % de logement social ou abordable dans l'ensemble du quartier	<b>Non conforme</b>	À ce jour, 70 logements sociaux sont regroupés dans le complexe Un Toit Vert (Ville de Québec, 2023b), qui sont gérés par l'organisme à but non lucratif (OBNL) Un Toit en Réserve de Québec (Brindamour, 2021). Ce nombre fait ainsi en sorte que le parc résidentiel actuel ne compte que 17,5 % de logements sociaux, ce qui ne concorde pas avec les 20 % minimum souhaités. Les 111 nouvelles unités qui s'ajouteront ne compteront que 15 % de logements abordables (Ville de Québec, 2022a).
	Prévoir une diversité des modes de tenure (locatif, propriété, copropriété, coopératif)	<b>Partiellement conforme</b>	Le quartier offre, comme vu précédemment, des habitations locatives ainsi que des propriétés et des copropriétés. Il est ainsi partiellement conforme, puisqu'il n'offre pas de coopératives d'habitations.

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
	Assurer une évolutivité des logements en réponse à l'évolution des modes de vie, de la configuration familiale, etc., de même que la réversibilité des bâtiments	<b>Perception de non-conformité</b>	À la suite d'une recherche exhaustive dans la documentation existante ainsi que dans les articles de journaux, les sites web présentant les divers édifices, le PPU et le règlement R.V.Q. 1324, aucune information permettant de confirmer la conformité du projet à l'égard de ce critère n'est disponible. Cependant, puisque le règlement et le PPU n'en font pas mention, il est peu probable que le quartier réponde positivement à ce critère.
	Rendre la densité invitante par le biais du cadre de vie offert (paysage, ensoleillement, espaces verts, ratio confortable entre la hauteur des bâtiments et la distance qui les sépare, etc.)	<b>Conforme</b>	En consultant les sites web présentant les diverses habitations réparties dans le quartier, il apparaît clair qu'un souci particulier a été accordé envers ce principe. Par exemple, Le Destimo comporte « une cour intérieure végétalisée » et communautaire et une importante fenestration (TERGOS Architecture, 2023a). Le même principe s'applique au Le Nature et aux unités à venir (Le Natur, 2023; Ville de Québec, 2022a). Dans le cas du Un Toit Vert, « [l]a géométrie générale du projet a été développée grâce à des études d'ensoleillement, dans le but d'optimiser l'apport d'éclairage naturel à l'ensemble des unités malgré la présence de l'immeuble de bureaux voisin qui comporte dix étages et est situé au sud-ouest du projet. La configuration en L et le corps étroit du bâtiment permettent aussi la création d'une cour intérieure végétalisée et multifonctionnelle profitant d'un excellent ensoleillement et contribuant à l'atténuation des sources de bruits environnants. » (Projets Verts, 2023a)
	Prévoir une densité d'au moins 40 logements par hectare	<b>Conforme</b>	Les 400 logements actuels, en plus des 111 unités qui s'ajouteront en 2023, confèrent au projet une densité approximative de 57 logements par hectare.
	Lancer un concours d'architecture afin d'offrir des propositions de densification nouvelles	<b>Perception de non-conformité</b>	À la suite d'une recherche exhaustive dans la documentation existante ainsi que dans les articles de journaux, aucune information permettant de confirmer la conformité du projet à l'égard de ce critère n'est disponible. Cependant, aucune annonce portant sur le lancement d'un concours d'architecture ne peut être retrouvée sur le web.

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
Services, activités économiques et emploi	Proposer une mixité des usages et des fonctions urbaines cohérentes avec les besoins de la population identifiés préalablement à la conception du projet, et ce, tant dans l'ensemble du quartier qu'au sein même des bâtiments	<b>Perception de non-conformité</b>	Bien qu'il ne soit pas possible de savoir si la démarche d'identification des besoins a été menée préalablement à la conception du projet, la nature des usages actuellement observés suggère qu'un tel exercice n'a pas été fait ou, du moins, n'a pas fait l'objet d'une analyse exhaustive. En effet, les usages sont relativement ségrégués, c'est-à-dire que la fonction résidentielle n'est pas mêlée à la fonction commerciale, par exemple. En d'autres mots, le rez-de-chaussée des habitations n'est pas dédié aux commerces. En outre, le quartier n'offre aucun service de proximité duquel pourraient bénéficier les résidents du quartier. Par ailleurs, bien que le quartier soit doté d'un pôle institutionnel (plusieurs ministères fédéraux tels que Transport Canada, Environnement et Changement climatique Canada, SPAC et l'Agence du revenu du Canada, ainsi que la CNESST), il ne semble pas y avoir eu une démarche visant à recruter les résidents du quartier et qui auraient ainsi pu répondre à un potentiel besoin en matière d'emplois. Il n'y a pas non plus une variété de commerces auxquels pourraient se rendre les travailleurs et travailleuses du quartier, tels que des restaurants. Dans un autre ordre d'idées, il est fort probable, voire indubitable, que la future station du tramway à proximité ainsi que l'implantation du centre de la petite enfance (CPE) puissent satisfaire un besoin réel. Le Centre de recrutement des Forces armées canadiennes pourrait également répondre à une demande. Cependant, comme mentionné précédemment, rien n'indique que le choix de les inclure dans le projet se soit inséré dans le cadre d'une étude approfondie, visant ainsi à offrir une mixité des usages et des fonctions urbaines qui soit cohérente avec ces besoins. C'est pourquoi une « perception de non-conformité » a été attribuée.
	Assurer la présence de commerces aux rez-de-chaussée afin de créer une ouverture sur la rue		<b>Non conforme</b>

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
			entre le domicile, les services et le lieu de travail » (Ville de Québec, 2016, p. 29), aucun bâtiment ne dispose d'un commerce au rez-de-chaussée.
	Faciliter la création d'entreprises locales et l'accès à l'emploi, notamment par le biais de formations et de clauses d'insertion	<b>Perception de non-conformité</b>	Bien qu'un tel exercice, soit l'offre de formations et l'ajout de clauses d'insertion dans le projet, ait peut-être été mené à l'interne de la Ville de Québec, dans tous les cas, cette information ne semble pas avoir été communiquée publiquement. Le règlement R.V.Q. 1324 de même que le PPU n'en font d'ailleurs pas mention.
	Mettre en place des solutions de télétravail	<b>Partiellement conforme</b>	Selon l'information disponible sur le web, il semblerait que seul Le Natur disposera d'un « espace de travail collaboratif » (Le Natur, 2023).
	Si le milieu environnant ne comporte pas d'offre de services essentiels variés et de qualité dans un rayon de 800 mètres, assurer leur implantation dans le quartier, incluant : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garderie ou centre de la petite enfance;</li> <li>• École primaire;</li> <li>• Pharmacie;</li> <li>• Commerce alimentaire.</li> </ul>	<b>Partiellement conforme</b>	Le quartier dispose d'un CPE de 63 places (Ville de Québec, 2023b), et une garderie était déjà établie sur le boulevard Sainte-Anne. Cependant, aucun commerce d'alimentation, école primaire ou pharmacie n'y a été inséré. Cependant, une épicerie Maxi est localisée en face du quartier, vis-à-vis Le Destimo, ce qui représente une distance de 190 mètres à partir du centre du quartier. Autrement, une pharmacie se trouve à 500 mètres au nord-ouest du quartier à partir de ce même point. Aucune école primaire ne se trouve dans le rayon maximal de 800 mètres.
<b>Transport et mobilité durable</b>	Mutualiser les espaces de stationnement privés (stationnements en structure) pour désengorger l'espace public	<b>Conforme</b>	Dans le cas du Le Destimo, Le Natur, Un Toit Vert et des 111 logements additionnels, tous les espaces de stationnement sont localisés dans le sous-sol (Cazes, 2018; Le Natur, 2023; Projets Verts, 2023a; Ricard-Châtelain, 2023). L'entièreté des stationnements de l'édifice de SPAC est couverte (Projets Verts, 2023b), alors que ceux du bâtiment de la CNESST sont étagés et majoritairement hors sol (Coarchitecture et LemayMichaud, 2023). En ce qui a trait aux maisons de ville, chaque unité dispose d'un garage privé, mais qui est intégré au bâtiment, ce qui fait en sorte que l'espace public n'est pas engorgé. Il y a cependant un stationnement extérieur, mais il est disposé à l'arrière des bâtiments, dans un cul-de-sac, à l'écart de l'espace public.

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
	Prévoir des espaces de stationnement dédiés aux services de covoiturage, d'autopartage ou de vélopartage ainsi que quelques bornes de recharge pour véhicules électriques	<b>Non conforme</b>	Bien qu'aucune borne de recharge ne soit actuellement installée dans le quartier, ni même à proximité (ChargeHub, 2023), il est prévu d'en ajouter quelques-unes près des futurs complexes résidentiels, tels que Le Destimo (TERGOS Architecture, 2023a) et Le Natur (Le Natur, 2023). Cependant, à l'heure actuelle, l'écoquartier ne se conforme pas vis-à-vis de ce critère. Autrement, aucune case strictement dédiée aux services d'autopartage ou de vélopartage (Réseau de transport de la Capitale [RTC], 2023a) n'est actuellement disponible dans le quartier; il est toutefois à noter qu'une station d'autopartage est localisée à environ 500 mètres du centre du quartier, au nord-ouest de ce dernier (Communauto Québec, 2023a). Dans le cas des 111 unités en cours de construction, le promoteur a indiqué que « des négociations sont en cours afin d'installer une voiture en autopartage dans [le] stationnement » (Ricard-Châtelain, 2023), alors que ce souhait a également été exprimé pour Le Destimo (TERGOS Architecture, 2023a). Cependant, puisque le quartier actuel ne compte aucun de ces espaces de stationnement et que le diagnostic ne peut se fonder sur des intentions, il est, pour le moment, non conforme à l'égard de ce critère.
	Réduire, voire éliminer, le nombre minimal de places de stationnement par bâtiment, et imposer un nombre maximal, soit un espace ou moins par logement et moins d'un espace par travailleur (dans le cas des immeubles de bureaux ou des commerces)	<b>Perception de conformité</b>	Le siège social de la CNESST compte 600 espaces de stationnement pour 1 600 employés (Coarchitecture et LemayMichaud, 2023), alors que les unités locatives en cours d'édification disposeront de 80 cases pour les 111 logements, ce qui équivaut à un ratio d'espace par logement se situant entre 0,70 et 0,75 (Ricard-Châtelain, 2023). Le quartier est donc jugé conforme vis-à-vis de ce critère pour ces deux édifices. Autrement, à la suite d'une recherche exhaustive sur le web, il n'a pas été possible de connaître cette information pour les autres bâtiments du quartier. Cependant, étant donné que le PPU indique clairement qu'« un nombre maximal de 1 case de stationnement est autorisé par logement pour un usage de la classe Habitation » (Ville de Québec, 2016, p. 41 à 45), et ce, dans toutes les zones mixtes ou résidentielles retrouvées dans l'écoquartier, il peut être admis que le projet se conforme au critère à cet égard. Néanmoins, en ce qui a trait aux zones commerciales ou dédiées aux

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
			parcs et espaces verts, seule la mention « Stationnement : type urbain dense » est précisée, à l'exception de la norme particulière « un terminus d'autobus ou une aire de stationnement relatif à un service de transports visé par la Loi sur les sociétés de transport en commun (L.R.Q., chapitre S-30.01) » pour l'une des deux zones consacrées aux parcs (Ville de Québec, 2016, p. 41, 42 et 44). Il va donc sans dire que, à la lumière de cette information, il est fort probable que le quartier soit conforme.
	Créer un territoire offrant de courtes distances, notamment en proposant des îlots de faible taille, ce qui se traduit en un maximum de 150 mètres entre deux intersections	<b>Partiellement conforme</b>	Des six tronçons du quartier, la moitié présente une distance entre les intersections qui soit supérieure à 150 mètres : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rue des Moqueurs et avenue D'Estimauville : 180 mètres;</li> <li>• Avenue D'Estimauville et rue des Moqueurs : 260 mètres;</li> <li>• Avenue D'Estimauville et rue des Gros-Becs : 350 mètres.</li> </ul> La seconde moitié des tronçons est conforme à ce critère : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Boulevard Sainte-Anne et rue des Gros-Becs (option 1) : 150 mètres;</li> <li>• Rues des Gros-Becs et des Moqueurs : 95 mètres;</li> <li>• Rue des Gros-Becs et boulevard Sainte-Anne (option 2) : 80 mètres.</li> </ul>
	Intégrer des aménagements favorisant la mobilité douce (infrastructures piétonnes et cyclables) qui assurent une perméabilité de la trame et qui permettent l'accès aux points d'intérêt stratégiques (gares, arrêts d'autobus, etc.)	<b>Partiellement conforme</b>	De manière générale, il est estimé que le quartier est perméable et qu'il peut aisément être traversé à pied et, par le fait même, que les lieux d'intérêt peuvent facilement être atteints. Par exemple, une personne qui se déplace à pied peut rejoindre la rue des Moqueurs à partir du segment de la rue des Gros-Becs qui forme un angle droit, et ce, en traversant le parc des Gazouillis à partir des cheminements piétons en béton, ce qu'une voiture ne peut exécuter. Aucune voie cyclable n'est toutefois proposée dans l'ensemble du quartier, ce qui fait en sorte qu'un ou une cycliste ne peut traverser le secteur sur une voie qui lui est dédiée.

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
	Généraliser la présence de trottoirs de type « en continu » à l'ensemble du quartier afin d'éliminer la pente causée par la présence des entrées charretières	<b>Partiellement conforme</b>	La plupart des trottoirs du quartier sont en continu et ne sont donc pas en pente aux endroits marqués par la présence d'une entrée charretière. Cependant, la partie de la rue des Moqueurs qui ne dispose pas d'une zone tampon entre la rue et le trottoir présente une importante pente, plus particulièrement le long des entrepôts, où l'entrée charretière est très longue.
	Assurer la sécurité des piétons lors de la traversée des rues (avancées de trottoirs, chaussée rétrécie, intersections surélevées, signalisation et marquage, etc.)	<b>Partiellement conforme</b>	Dans l'ensemble, beaucoup d'améliorations pourraient être apportées au quartier relativement à ce critère. Les intersections se trouvant tout au long de l'avenue D'Estimauville sont dotées de feux piétons, de traverses piétonnes de couleur texturées à l'aide de briques ainsi que de marquage, alors qu'à l'intersection entre la rue des Moqueurs et le boulevard Sainte-Anne, seul du marquage au sol permet d'assurer la sécurité des piétons, alors qu'il s'agit d'un boulevard achalandé. Le quartier ne dispose d'aucune avancée de trottoir, de chaussées rétrécies ou d'intersections surélevées.
	Assurer la sécurité des piétons au niveau des tronçons à l'aide de mesures de protection (zone tampon)	<b>Partiellement conforme</b>	<p>Bien que tous les trottoirs ne soient pas dotés d'une zone tampon, certains d'entre eux en sont munis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Boulevard Sainte-Anne (le trottoir se trouve de part et d'autre de la zone tampon, qui est une zone végétalisée);</li> <li>• Avenue D'Estimauville;</li> <li>• Rue des Moqueurs (sur une courte portion de la rue, seulement un côté sur deux dispose d'une zone tampon);</li> <li>• Rue des Gros-Becs (un côté sur deux).</li> </ul>
	Assurer une largeur de trottoir suffisante pour répondre à l'achalandage et aux besoins des activités donnant sur la rue	<b>Conforme</b>	À l'exception des trottoirs de l'avenue D'Estimauville et du boulevard Sainte-Anne qui sont larges, les trottoirs retrouvés au cœur du quartier (rues des Moqueurs et des Gros-Becs) ne peuvent accueillir que deux personnes côte à côte. Puisque ces rues sont strictement résidentielles, il est estimé que cette situation est acceptable.

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
	Évaluer systématiquement la pertinence d'aménager des rues partagées et des rues piétonnes	<b>Perception de non-conformité</b>	Le manque d'information ne permet pas de poser un diagnostic clair à ce propos. Cependant, il ne peut être écarté que la Ville a, à travers son processus, considéré la pertinence d'aménager de telles rues. Néanmoins, puisque ni le PPU ni le règlement R.V.Q. 1324 ne comportent d'orientations ou clauses à ce sujet, il est peu probable que cet exercice ait été mené.
	Prévoir, sur chaque rue, un aménagement cyclable adapté à sa fonction et au débit de circulation (piste, bande, double sens cyclable, chaussée désignée, etc.)	<b>Non conforme</b>	Le quartier ne dispose d'aucune voie cyclable, toutes catégories confondues. La seule qui soit localisée à proximité se trouve sur l'avenue D'Estimauville; elle n'est toutefois pas aménagée du côté qui longe l'écoquartier, mais se trouve plutôt en face, près de l'épicerie Maxi. (Ville de Québec, 2023d)
	Assurer la sécurité des cyclistes aux intersections (sas vélo, feu prioritaire, interdiction du virage à droite au feu rouge pour les automobiles, signalisation, marquage, etc.)	<b>Non conforme</b>	Aucune mesure visant les cyclistes n'a été incluse dans le projet. Néanmoins, une intersection est marquée par une interdiction de virage à droite au feu rouge, mais entre 7 h et 22 h (intersection entre l'avenue D'Estimauville et le boulevard Sainte-Anne). Cette mesure n'est toutefois pas jugée suffisante pour assurer la sécurité des cyclistes aux intersections du quartier.
	Maximiser la présence d'espaces de stationnement pour vélo sécurisé, soit au moins un par bâtiment	<b>Partiellement conforme</b>	<p>La forte majorité des bâtiments dispose d'un stationnement pour vélo :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Édifice de SPAC : « espaces de stationnement intérieurs et extérieurs abrités pour vélos » (Projets Verts, 2023b);</li> <li>• Le Destimo : « rangement à vélo localisé dans la cour intérieure » (TERGOS Architecture, 2023a);</li> <li>• Le Natur : « rangement à vélo » (Le Natur, 2023);</li> <li>• Un Toit Vert : « un vaste stationnement à vélo intérieur » (Projets Verts, 2023a);</li> <li>• 111 unités locatives à venir : « il y aura un espace de rangement pour les vélos » (Ricard-Châtelain, 2023).</li> </ul> <p>L'information n'est pas disponible dans le cas de l'édifice de la CNESST, et aucun stationnement à vélo ne semble avoir été installé à l'extérieur.</p>

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
	Assurer en priorité l'entretien des aménagements piétons et cyclables, en particulier le déneigement en hiver, et éviter leur encombrement	<b>Information non disponible</b>	Ce critère relevant plutôt de la gestion et des procédures internes de la Ville de Québec, l'information n'est pas accessible publiquement, et aucun indice ne pourrait laisser supposer une potentielle conformité ou non-conformité. Un diagnostic ne peut donc être posé à son égard.
	Faciliter les liaisons entre les différentes fonctions du territoire et avec les lieux d'intérêts environnants à l'aide d'un service de transport collectif cohérent avec le réseau existant ou projeté	<b>Conforme</b>	<p>Plusieurs arrêts d'autobus sont offerts à même le quartier, c'est-à-dire à l'intersection entre l'avenue D'Estimauville et la rue des Moqueurs (1), entre l'avenue D'Estimauville et le boulevard Sainte-Anne (2) ainsi qu'entre le boulevard Sainte-Anne et la rue des Moqueurs (3). Ces arrêts permettent d'emprunter les lignes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 250 (terminus Chutes-Montmorency) et 258 (Sainte-Thérèse-de-Lisieux);</li> <li>(2) 52 (Terminus Charlesbourg), 250 et 258;</li> <li>(3) 53 (Courville).</li> </ul> <p>D'autres arrêts, qui donnent accès à d'autres lignes, sont également disponibles à proximité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur le boulevard Sainte-Anne, en face de l'intersection en « T » avec la rue des Moqueurs (aucun cheminement piéton prévu) : 53 (terminus Beauport), 350 (Université Laval/Cégep Garneau, seulement le matin), 550 (Sainte-Foy Centre, seulement le matin);</li> <li>• Sur l'avenue D'Estimauville, près du boulevard Sainte-Anne (en face de la station d'essence Canadian Tire) : 52 (Maizerets), 250 (Colline Parlementaire, seulement le matin, et Terminus Chute-Montmorency), 258 (Colline Parlementaire, seulement le matin), 802 (Station Belvédère);</li> <li>• Terminus Beauport à environ 550 mètres du centre du quartier : 3A (Des Lilas Ouest/du Colisée), 51 (Parc-O-Bus Sainte-Anne et Terminus Beauport), 53 (Courville), 54 (Sainte-Thérèse-de-Lisieux et Cégep Limoilou/Vieux-Québec), 55 (Sainte-Thérèse-de-Lisieux et Terminus Beauport), 56 (Terminus Beauport et Parc industriel de Beauport), 57 (Sainte-Thérèse-de-Lisieux et Terminus Beauport), 58</li> </ul>

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
			<p>(Sainte-Thérèse-de-Lisieux et Terminus Beauport), 258 (Sainte-Thérèse-de-Lisieux), 350 (Terminus Chute-Montmorency), 354 (Sainte-Thérèse-de-Lisieux), 550 (Terminus Chute-Montmorency), 800 (Terminus Chute-Montmorency), 802 (Terminus Beauport), 803 (Terminus Les Saules et Terminus Beauport). (RTC, 2023b; Ville de Québec, 2023d)</p> <p>Ainsi, les résidents du quartier ont, dans un rayon approximatif maximal de 550 mètres, accès à de nombreuses lignes couvrant une bonne part du territoire de la ville de Québec. Par ailleurs, le Pôle D'Estimauville, qui sera localisé près du quartier, permettra d'atteindre Cap-Rouge par le biais du tramway (Ville de Québec, 2022c).</p>
	Assurer la qualité (confort et sécurité) des aires d'attente du transport collectif, notamment via le mobilier urbain	<b>Non conforme</b>	Les trois arrêts de bus qui sont localisés dans les limites de l'écoquartier ne disposent d'aucun mobilier urbain (banc) ou protection contre les intempéries (abribus). Un lampadaire est installé à proximité, mais est plutôt dirigé vers la rue et non le trottoir.
	Augmenter la densité résidentielle à proximité des stations et assurer une aire de desserte de 500 mètres autour de celles-ci	<b>Conforme</b>	La densité résidentielle se trouve dans un rayon inférieur à 500 mètres des arrêts de bus; par exemple, la distance à vol d'oiseau entre les maisons de ville, retrouvées à l'extrémité est du quartier, ainsi qu'avec l'arrêt de l'intersection entre l'avenue D'Estimauville et le boulevard Saint-Anne, qui est le plus éloigné de ces résidences, équivaut à environ 350 mètres. La distance réelle à parcourir représente, quant-à-elle, 400 mètres.
	Réduire au minimum la taille des voies de circulation et combiner cette intervention avec des mesures d'apaisement de la circulation, notamment des vitesses inférieures à 30 km/h dans 70 % des rues, des dos d'âne, des balises de type Ped-Zone, des afficheurs de vitesse, etc.	<b>Partiellement conforme</b>	La vitesse permise à l'intérieur du quartier, soit sur les rues des Moqueurs et des Gros-Becs, est de 30 km/h. Cependant, aucune mesure d'apaisement de la circulation n'y est prévue. En ce qui concerne les artères principales, c'est-à-dire le boulevard Sainte-Anne et l'avenue D'Estimauville, la vitesse permise est de 50 km/h dans les deux cas et aucune mesure d'apaisement de la circulation n'est prévue sur les tronçons se trouvant dans les limites de l'écoquartier.

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
Design et architecture	Limiter la surface du quartier ainsi que la contiguïté des terrains construits par le même promoteur ou constructeur	<b>Conforme</b>	<p>Chacun des bâtiments du quartier a été édifié par un promoteur ou un constructeur distinct :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un Toit Vert : Un Toit en Réserve, construit par Constructions Richard (TERGOS Architecture, 2023b; Projets Verts, 2023a);</li> <li>• Maisons en rangée : BTL Immobiliers (Ville de Québec, 2023b);</li> <li>• Le Natur : Bart (Voir Vert, 2023b);</li> <li>• Le Destimo : Axcès Trigone (Ville de Québec, 2023b);</li> <li>• Siège social de la CNESST : Société québécoise des infrastructures (SQI) (Soucy, 2021);</li> <li>• Édifice de SPAC : GM Développement (Ville de Québec, 2020);</li> <li>• 111 logements locatifs à venir : Oktodev (Ville de Québec, 2022a).</li> </ul>
	Proposer des aménagements qui soient en concordance avec les qualités paysagères, urbaines et architecturales du quartier identifiées par les professionnels ainsi que par la collectivité	<b>Partiellement conforme</b>	La majeure partie des clauses du règlement R.V.Q. 1324 s'appliquant au secteur du CMA a un lien avec l'implantation des bâtiments et leur intégration harmonieuse avec le paysage, le cadre bâti et les caractéristiques architecturales. Cependant, il n'est pas question, dans ce règlement, que les qualités paysagères, urbaines et architecturales doivent être déterminées par la collectivité.
	Supprimer les murs aveugles et les entrées de garage sur la rue	<b>Non conforme</b>	Malgré le fait que le règlement R.V.Q. 1324 stipule, au huitième paragraphe du quatrième alinéa de l'article 178, que « les liens visuels entre l'intérieur et l'extérieur [doivent contribuer] à animer l'espace public; un] mur sans ouverture est interdit au rez-de-chaussée » (Ville de Québec, 2022b), certains murs de ce type sont observés dans le quartier. Par exemple, une portion du côté de l'édifice de SPAC donnant sur la rue des Moqueurs ne propose aucune fenêtre et comporte deux entrées de garage. Il ne peut donc pas être affirmé que les murs aveugles et les entrées de garage sur la rue ont été supprimés dans ce projet.

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
	Prévoir l'installation d'au moins une œuvre d'art dans l'un des espaces publics du quartier, préférablement créée par une ou un artiste du Québec	<b>Non conforme</b>	Aucune œuvre d'art n'a été implantée dans le quartier.
<b>Vie de quartier</b>	Mettre à la disposition des habitants et usagers des espaces et outils dédiés aux projets de plantation, restauration, jardins collectifs et/ou partagés	<b>Conforme</b>	Un jardin communautaire comportant 88 parcelles a été aménagé dans le quartier (Cazes, 2021). Le complexe Le Natur sera également doté d'un potager sur le toit (Le Natur, 2023).
	Favoriser le partage des espaces et équipements privés (cours partagées, salles communes, etc.)	<b>Partiellement conforme</b>	Les résidents du Un Toit Vert et du Le Destimo bénéficient d'une cour intérieure végétalisée (Dupont, 2020; TERGOS Architecture, 2023a), alors que ceux du complexe Le Natur pourront, à terme, avoir accès à la leur (Voir Vert, 2023b). L'information disponible sur le web ne révèle pas si les 111 unités locatives disponibles prochainement auront, ou non, une cour intérieure. Enfin, il semblerait que seul Le Natur sera doté d'une « salle multifonctionnelle pour y tenir des formations, des cours de groupe ou tous types d'événements » (Le Natur, 2023).
	Recourir à l'urbanisme tactique et transitoire afin de valider les efforts de création de cohésion sociale	<b>Perception de non-conformité</b>	À la suite d'une recherche exhaustive dans la documentation existante ainsi que dans les articles de journaux, aucune information permettant de confirmer la conformité du projet à l'égard de ce critère n'est disponible. Aucun indice ne laisserait croire que cela a été (ou sera) fait.
	Offrir des espaces publics ou aménagements à proximité des habitations qui soient inclusifs et qui incitent aux activités physiques, ludiques et culturelles	<b>Partiellement conforme</b>	Le parc des Gazouillis, qui renferme « [u]ne place publique et des aires de jeux pour enfants, conçus par l'entreprise lévisienne Jambette », est localisé au cœur de la zone résidentielle et est donc largement accessible (Cazes, 2021). Le parc ne comporte toutefois pas d'installations qui soient destinées aux adultes (terrain de pétanque, équipement d'entraînement, etc.), ou bien qui incitent au divertissement (modules interactifs, parcours lumineux, etc.).

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
	Exiger l'instauration d'un local multifonctionnel et communautaire dans lequel plusieurs activités ayant pour trame de fond l'artisanat et le savoir-faire (poterie, restauration de meubles, café-réparation, entretien de vélos, fabrication de produits ménagers, etc.) ou bien le « seconde main » (friperie, ressourcerie) pourraient se tenir	<b>Non conforme</b>	Malgré le fait que Le Natur disposera, à terme d'une salle multifonctionnelle, rien n'indique que ce local sera accessible pour l'ensemble des résidents du quartier, voire au grand public. Aucun autre bâtiment n'est doté d'un local de la sorte.

**ANNEXE 5 – Attributs de l'écoquartier Faubourg Cousineau et  
évaluation de la conformité envers les principes et critères du cadre  
de référence revisité**

Voir à la page suivante.

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
<b>Démarche et processus</b>			
<b>Diagnostic et analyse des impacts</b>	Établir un diagnostic complet du territoire d'insertion (atouts, faiblesses, opportunités, menaces), et ce, en examinant plusieurs thématiques (risques et vulnérabilités, caractéristiques écologiques, patrimoine, morphologie urbaine, etc.)	<b>Perception de non-conformité</b>	Le manque d'information ne permet pas de poser un diagnostic clair à ce propos. Cependant, la notion de diagnostic territorial n'est pas énoncée dans le guide de référence LEED (USGBC, 2014).
	Procéder à une analyse des impacts qu'aura le projet sur l'économie et l'équilibre territorial, les changements climatiques, les nuisances et la mobilité	<b>Partiellement conforme</b>	Une étude de circulation a été menée dans le cadre du projet « afin de s'assurer que les impacts de l'augmentation de la densité résidentielle proposée soient limités sur le réseau routier du secteur. En ce sens, il [a été] recommandé d'optimiser les feux de circulation à l'intersection de la rue Bernard-Hubert et du boul. Cousineau afin d'améliorer le niveau de service à l'approche sud du carrefour. Aucun autre impact significatif n'est envisagé » (Ville de Longueuil, 2021, p. 6). Concernant le bruit, « [d]es mesures de mitigations [ont été] prévues (ex. : un talus et un mur antibruit le long du boul. Cousineau), afin de respecter les niveaux sonores maximaux » (Ville de Longueuil, 2021, p. 7). Il n'est néanmoins pas clair si une analyse a été réalisée concernant les impacts du projet sur l'économie et l'équilibre territorial ainsi que les changements climatiques.
	Identifier les besoins préalablement à la conception du projet (logement, équipements, infrastructures, commerces, mobilité, préservation des sols, bornes de recharge pour véhicules électriques, mobilité active, transport en commun, aires pour véhicules de livraison, collecte des déchets, etc.)	<b>Perception de non-conformité</b>	Le guide de référence LEED ne réfère qu'au fait qu'un crédit, valant deux points, est accordé lorsque la gestion de la demande de transport, via l'offre de transport en commun ou d'autopartage, a été pensée (USGBC, 2014, p. 25). Il n'est pas possible de conclure si cet exercice a été fait. Autrement, il n'a pas été mentionné si l'ensemble des catégories de besoins énoncées au critère ont fait l'objet d'une analyse fine, et aucune annonce à cet égard n'a été publiée.

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
	Mettre en place une démarche de résilience concertée, incluant un diagnostic de vulnérabilité du territoire	<b>Perception de non-conformité</b>	Le manque d'information ne permet pas de poser un diagnostic clair à ce propos. Cependant, la notion de résilience et d'analyse de vulnérabilité n'est pas énoncée dans le guide de référence LEED (USGBC, 2014).
	Anticiper, par le biais d'un diagnostic, les risques spécifiques aux changements climatiques dans le contexte du projet et les appliquer, notamment en proposant des aménagements et infrastructures qui en tiennent compte	<b>Perception de non-conformité</b>	Le manque d'information ne permet pas de poser un diagnostic clair à ce propos. Cependant, la notion de risques reliés aux changements climatiques n'est pas énoncée dans le guide de référence LEED (USGBC, 2014).
<b>Insertion et arrimage</b>	À la suite d'un diagnostic, établir une stratégie d'insertion optimale dans le tissu urbain (éléments paysagers, tissu économique, trames verte et bleue, etc.)	<b>Perception de non-conformité</b>	Puisque le quartier est entièrement nouveau, aucun souci ayant trait à l'insertion architecturale du projet dans le cadre bâti existant n'a été fait (ou, du moins, cet aspect n'a pas été mentionné). Seule la notion d'« architecture contemporaine » des maisons semi-détachées est évoquée (Faubourg Cousineau, 2022).
	Arrimer le projet avec les stratégies ou politiques locales en matière d'aménagement du territoire	<b>Perception de conformité</b>	Il a été mentionné que « [!]e projet respecte les objectifs du Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Longueuil et du nouveau Plan d'urbanisme de la Ville de Longueuil, et ce, en matière d'affectations du sol et de densité » (Ville de Longueuil, 2021, p. 6). Bien qu'il s'y conforme, il n'est pas clair si le projet s'aligne avec les stratégies ou politiques de la Ville de Longueuil, par exemple en matière de logement, de protection de milieux naturels, etc. La Ville a tout de même accordé son aval au projet, ce qui permet de supposer qu'un quelconque arrimage a été établi, qu'il soit direct ou indirect.
	Faire appel à des architectes, même lorsque ce n'est pas obligatoire	<b>Partiellement conforme</b>	Selon l'information disponible, seul un complexe de bâtiments semble avoir été conçu par une firme d'architecture : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Complexe Logiluxx : Monty &amp; Associés (G. Cellier, 2013).</li> </ul> Autrement, l'architecture a conjointement été réalisée par le promoteur immobilier, Habitations Mont-Royal, ainsi que par le constructeur, Habitations Lussier (Lamoureux, s. d.). Le fait de devoir faire appel à des architectes n'est pas énoncé

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
	S'appuyer sur l'histoire et la mémoire du site et de ses habitants pour coconstruire le projet et pour mettre en valeur son patrimoine	<b>Perception de non-conformité</b>	<p>dans le guide de référence LEED (USGBC, 2014). Ainsi, puisque le recours à des architectes n'est visiblement pas systématique, la mention « conforme » ne peut être attribuée.</p> <p>Le manque d'information ne permet pas de poser un diagnostic clair à ce propos. Cependant, rien n'indique que l'ancienne vocation agricole du site soit mise en valeur dans le cadre de ce projet ni que les citoyens aient participé à sa co-construction en ce sens. Par ailleurs, un crédit est accordé à la « préservation des ressources historiques et réutilisation adaptative », mais n'octroie qu'un seul point en cas d'adéquation à l'égard de ce critère. (USGBC, 2014, p. 42)</p>
<b>Participation et inclusivité</b>	Identifier et impliquer les parties prenantes à chacune des étapes du projet, le tout, dans un souci de représentativité de ces parties (acteurs sociaux, économiques, culturels, environnementaux et ceux reliés au patrimoine, à la sécurité et aux services publics, de même que les citoyens et les élus)	<b>Perception de non-conformité</b>	Le manque d'information ne permet pas de poser un diagnostic clair à ce propos. Cependant, rien n'indique que ce projet ait fait l'objet d'une consultation ciblée auprès de tout groupe ou partie prenante, à l'exception de celle ayant eu lieu dans le cadre du projet de règlement SH-2021-508 de la Ville de Longueuil, qui est toutefois requise par la loi et qui est externe au projet, bien qu'elle y soit reliée. (Ville de Longueuil, 2021) Par ailleurs, la notion de consultation des parties prenantes n'est pas énoncée dans le guide de référence LEED (USGBC, 2014).
	Démontrer la prise en compte concrète de la mixité sociale et intergénérationnelle dans la conception du projet (revenus, accessibilité, besoins particuliers en matière de services et d'infrastructures, logements abordables)	<b>Partiellement conforme</b>	<p>Malgré le fait qu'il ne soit pas possible de prouver hors de tout doute que la mixité sociale a (ou n'a pas) été prise en compte au moment de concevoir le projet, certains indices permettent de croire que cet exercice n'a pas été fait. Par exemple, l'abordabilité des habitations issues de la quatrième phase du projet pourrait être remise en question :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Condos (Melius 1) : une chambre à partir de 296 834 \$ et trois chambres à partir de 557 586 \$ (Guide Habitation Québec, 2023a);</li> <li>• Maisons de ville : deux à quatre chambres et plus à partir de 628 900 \$ (Guide Habitation Québec, 2023b);</li> </ul>

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Semi-détachés : deux à quatre chambres et plus à partir de 776 900 \$ (Guide Habitation Québec, 2023c).</li> </ul> <p>Le projet ne comporte d'ailleurs aucun logement social ou abordable. Enfin, selon le recensement de 2016, le quartier, ainsi que le secteur environnant, serait majoritairement occupé par une population favorisée ou très favorisée (Institut national de santé publique du Québec [INSPQ], 2023), ce qui fait en sorte que le quartier semble peu mixte socialement.</p> <p>En ce qui a trait à la mixité intergénérationnelle, un complexe d'habitations locatives, le Logiluxx, est destiné aux personnes de 50 ans et plus. Cependant, le prix des loyers oscille entre 1 857 et 2 726 \$ par mois, ce qui est assez dispendieux. Cette pratique est même parfois dénoncée, évoquant une certaine forme de « ghettoïsation » des aînés (Lebel et al., 2018). Néanmoins, l'un des points forts à cet égard est que le quartier comporte un Centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD) aux abords du boulevard Cousineau. Ainsi, à la lumière de toute cette information, il apparaît peu probable que la mixité sociale ait été véritablement considérée, alors que la mixité intergénérationnelle aurait potentiellement pu être prise en compte en raison du complexe pour aînés et du CHSLD inclus dans le projet.</p>
	<p>Offrir une diversité des canaux possibles pour favoriser la participation citoyenne de tous, y compris des publics peu familiers avec les outils numériques</p>	<p><b>Perception de non-conformité</b></p>	<p>À la suite d'une recherche exhaustive dans la documentation existante ainsi que dans les articles de journaux, aucune information ne laisse croire qu'une quelconque consultation ait été menée par le promoteur et, par le fait même, qu'une diversification des canaux de consultation ait été assurée. La consultation menée dans le cadre du projet de règlement SH-2021-508 par la Ville de Longueuil, qui est extérieur au projet lui-même (malgré qu'il y soit relié en matière de réglementation), a été tenue de manière virtuelle, entre le 26 août et le 9 septembre 2021 (Ville de Longueuil, 2023a).</p>

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
	Mettre en place des outils participatifs et pérennes facilitant l'implication des parties prenantes à toutes les étapes charnières du projet	<b>Perception de non-conformité</b>	À la suite d'une recherche exhaustive dans la documentation existante ainsi que dans les articles de journaux, aucune information ne laisse croire que de tels outils auraient été mis en place, et ce, toutes étapes du projet confondues.
	Recourir aux concours d'idées dans le cadre de la gestion et de la prise de décisions relatives au projet	<b>Perception de non-conformité</b>	À la suite d'une recherche exhaustive dans la documentation existante ainsi que dans les articles de journaux, aucune information ne laisse croire que la démarche ait fait l'objet d'un concours d'idées, toutes étapes du projet confondues.
	Respecter les principes d'accessibilité universelle pour l'ensemble du quartier et des bâtiments	<b>Non conforme</b>	Le guide de référence LEED réfère au fait qu'un crédit, qui ne vaut qu'un seul point, est accordé lorsque la « visitabilité » et la conception universelle sont prises en compte dans le projet (USGBC, 2014, p. 40). Pourtant, sans mener une analyse exhaustive du quartier, ce dernier ne semble pas être conforme envers ce critère, et ce, à plusieurs égards. Par exemple, le quartier ne compte aucun feu sonore (Ville de Longueuil, 2023b) et l'absence de trottoirs sur certaines rues (ou sur l'un des deux côtés de la rue) ne permet pas à une personne à mobilité réduite ou ayant des problèmes visuels de se déplacer en toute sécurité. Les commerces localisés au rez-de-chaussée des bâtiments semblent pour leur part respecter ce critère, bien que certains comportent des marches, et l'intérieur de tous des bâtiments ne peut être examiné pour confirmer leur conformité ou leur non-conformité par rapport à ce critère. Enfin, la plupart des multilogements (par exemple, ceux des rues Bernard-Hubert et Emma-Collin), ainsi que les maisons jumelées de la rue Émiliana-Brosseau, ne comportent pas de rampe d'accès et comprennent même une ou plusieurs marches à l'entrée, qui ne peuvent être franchies en fauteuil roulant, ou qui pourraient difficilement l'être pour une personne ayant des problèmes de vision. En raison de toutes ces lacunes, bien que ce critère ne puisse être vérifié dans son intégralité sans qu'une analyse rigoureuse sur le terrain soit menée, il est tout de même clair que l'ensemble du quartier et des bâtiments ne se conforme pas vis-à-vis de ce critère.

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
	Interdire les situations de monopole dans la promotion immobilière et valoriser l'autopromotion	<b>Non conforme</b>	L'ensemble du projet a été piloté par un seul promoteur, c'est-à-dire Habitations Mont-Royal, qui s'est associé avec l'entrepreneur Habitations Lussier (G. Cellier, 2013). Par ailleurs, l'autopromotion n'a pas été formellement soutenue dans le cadre de la démarche.
	Lorsque le concept aura été établi, présenter une simulation visuelle réaliste du rendu architectural du projet aux parties prenantes, incluant une simulation hivernale	<b>Partiellement conforme</b>	De multiples simulations visuelles ont été présentées au grand public. Cependant, en parcourant les images disponibles sur le web, il ne semble pas qu'une simulation hivernale ait été fournie.
<b>Coûts et rentabilité</b>	S'assurer de connaître les coûts réels associés au projet pour en assurer la faisabilité financière, puis les divulguer aux parties prenantes	<b>Perception de non-conformité</b>	Bien que le calcul des coûts réels associés au projet ait peut-être été mené à l'interne de Habitations Mont-Royal, dans tous les cas, cette information ne semble pas avoir été communiquée aux parties prenantes.
	Divulguer les coûts associés au projet aux parties prenantes en vue de l'adapter à leurs capacités financières	<b>Perception de non-conformité</b>	Bien qu'il ne soit pas possible de connaître l'exactitude des informations révélées par le promoteur, puisqu'aucune activité d'information et de consultation ne semble avoir été organisée et tenue, il est peu probable que les coûts aient été révélés et, par le fait même, que le projet ait été adapté aux capacités financières des diverses parties prenantes.
	Calculer les externalités positives et négatives associées au projet dans le calcul des coûts globaux, puis les divulguer aux parties prenantes	<b>Perception de non-conformité</b>	Bien que le calcul des externalités positives et négatives associées au projet ait peut-être été mené à l'interne de Habitations Mont-Royal, dans tous les cas, cette information ne semble pas avoir été communiquée aux parties prenantes.
<b>Amélioration continue</b>	Élaborer un système d'évaluation basé sur le diagnostic territorial et comportant des indicateurs afin de mesurer l'atteinte des objectifs, le tout, en vue d'assurer l'amélioration continue du projet, puis communiquer l'ensemble de ces informations aux parties prenantes	<b>Perception de non-conformité</b>	Bien que l'établissement d'un système d'évaluation basé sur un diagnostic territorial visant à assurer l'amélioration continue du projet ait peut-être été exécuté à l'interne de Habitations Mont-Royal, dans tous les cas, cette information ne semble pas avoir été communiquée aux parties prenantes.

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
<b>Engagement et communication</b>	Offrir un programme de sensibilisation multithématique (pratiques de mobilité douce, aléas environnementaux et climatiques, risques observés sur le territoire, consommation énergétique, gestion et réduction de la production de déchets, consommation d'eau, préservation des sols, gestion respectueuse de la biodiversité, pollinisation et incitation à aménager des bacs à fleurs sur les terrasses privées)	<b>Perception de non-conformité</b>	Selon l'information récoltée sur le web, il semble exister une Association des résidents du Faubourg Cousineau (Donati Maisonneuve, 2017). Bien qu'aucun site web ne leur soit dédié, un groupe privé Facebook a été créé et n'est réservé qu'aux résidents du quartier. Cette association semble plutôt avoir pour vocation la défense des intérêts des résidents, le partage des nouvelles portant sur le quartier, les discussions sur des sujets communs, etc. Il ne semble pas exister une autre entité, formelle ou informelle, qui vienne en quelque sorte « souder » le quartier. Ainsi, puisque ce critère pourrait être respecté sans que l'information ait été divulguée, une « perception de non-conformité » a été attribuée.
	Élaborer et promouvoir une politique de réduction des déchets (y compris les résidus de construction et de déconstruction) ainsi que de réutilisation des matières et communiquer les résultats issus des mesures déployées en ce sens	<b>Perception de non-conformité</b>	Comme mentionné au critère précédent, mis à part l'association des résidents qui a plutôt pour but de partager de l'information et des nouvelles entre les habitants, aucune entité formelle ou informelle ne semble exister dans le quartier. Il est donc peu probable que la promotion de politiques destinées aux occupants et habitants ait été engagée. Nonobstant cet énoncé, puisque ce critère pourrait être respecté sans que l'information soit divulguée, une « perception de non-conformité » a été attribuée.
	Faire signer une charte environnementale aux occupants (locataires, propriétaires, commerçants, etc.) afin de les sensibiliser relativement à l'importance de la protection de l'environnement (crise climatique, crise de la biodiversité, milieux humides et hydriques, appauvrissement des sols, etc.)	<b>Perception de non-conformité</b>	Puisqu'il n'existe pas d'entité formelle ou informelle qui vienne, en quelque sorte, « souder » le quartier (à l'exception de l'association des résidents, qui a plutôt pour but de partager de l'information et des nouvelles entre les habitants), il est peu probable qu'une telle initiative ait été mise en œuvre.
	Installer des panneaux d'interprétation près des différents aménagements afin de sensibiliser les visiteurs et les occupants à leur fonction	<b>Non conforme</b>	Aucun panneau de la sorte n'a été implanté dans le quartier.

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
	Employer la technologie numérique pour favoriser l'accès aux services urbains, le lien social et la diffusion des informations relatives aux activités culturelles et de loisirs	<b>Conforme</b>	Étant donné que l'Association des résidents du Faubourg Cousineau a recours à une page Facebook pour favoriser le partage et les échanges, le quartier est conforme vis-à-vis de ce critère, bien qu'il s'agisse d'une initiative citoyenne et non d'une mesure déployée par le promoteur ou la Ville de Longueuil.
<b>Protection, mode d'urbanisation et choix du site</b>	Identifier et intégrer les risques naturels et anthropiques dans le choix de localisation du projet	<b>Perception de non-conformité</b>	Malgré le fait que les risques naturels et anthropiques aient pu avoir été considérés lors du choix de localisation du projet, rien ne laisse croire qu'ils aient été formellement intégrés; par exemple, il n'a pas été énoncé que les bâtiments ont été conçus de manière à tenir compte, par exemple, des risques d'inondations, de glissements de terrain, etc.
	Proscrire toute urbanisation impliquant la perte de terres agricoles ou menée sur un terrain ayant dû faire l'objet d'une exclusion du territoire agricole	<b>Non conforme</b>	L'un des prérequis indiqués au guide de référence LEED est le fait que la conservation des terres agricoles doit être assurée (USGBC, 2014, p. 40). Pourtant, comme indiqué précédemment, une partie du secteur a fait l'objet d'une exclusion agricole en 2011 (Gouvernement du Québec, 2023a). Puisque toute exclusion doit être évitée selon ce critère, le projet n'est pas conforme à cet égard.
	Proscrire toute urbanisation dans ou à proximité des milieux humides, des écosystèmes d'intérêt pour des espèces à statut particulier, des milieux naturels protégés, des zones inondables, des sols instables ou à proximité des berges	<b>Non conforme</b>	L'un des prérequis indiqués au guide de référence LEED est le fait que les milieux humides et hydriques doivent être conservés (USGBC, 2014, p. 40). Pourtant, le remblai d'un milieu humide a été fait dans le cadre de ce projet (Ville de Longueuil, 2021, p. 6), bien qu'il ait été conditionnel à la création d'une zone de conservation de près de 3,3 hectares. En outre, la Ville de Longueuil justifie cette opération par le fait qu'une firme de consultants a déclaré, à travers une étude des composantes environnementales du site, qu'« aucun habitat faunique ni espèce faunique à situation précaire n'est présent sur le site. La représentation floristique sur le site permet de mettre en évidence que des perturbations anthropiques ont modifié les milieux naturels, et ce depuis déjà quelques décennies. Les peuplements forestiers et les friches présentes sur le site ne constituent pas des milieux naturels uniques présentant des caractéristiques d'exceptions ». (Ville de Longueuil, 2021, p. 6)

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
			<p>Cependant, il n'est pas possible de vérifier si la visite au terrain a été menée convenablement (visite printanière et estivale, nombre de visites, etc.). Dans tous les cas, en raison de la destruction du milieu humide qui a eu lieu, le quartier ne se conforme pas vis-à-vis de ce critère.</p>
	<p>En l'absence de desserte de transport en commun dans l'agglomération, ou dans le cas où cette dernière n'est pas jugée suffisante, choisir une localisation compatible avec le déploiement éventuel d'un réseau structurant</p>	<p><b>Non conforme</b></p>	<p>Malgré le fait que le quartier soit présenté comme étant « ceinturé [...] d'un système de transport en commun » (Logiluxx Inc., 2023a), trois parcours d'autobus du Réseau de transport de Longueuil (RTL) sont offerts dans ou à proximité du secteur, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 32 (terminus Panama);</li> <li>• 88 (terminus Longueuil);</li> <li>• 442 (terminus Longueuil ou Pacific).</li> </ul> <p>Dans le cas des lignes 32 et 88, les fins de ligne sont respectivement localisées dans et près du quartier, ou tout près, ce qui fait en sorte qu'une seule direction peut être empruntée. En ce qui a trait à la ligne 442, elle permet de rejoindre la rue Pacific, à Carignan, qui se trouve à environ 3,9 kilomètres de l'arrêt. (Moovit, 2023) Un taxi collectif (T22) est également offert dans le secteur. Ce service est fourni afin de desservir « certains secteurs de l'agglomération de Longueuil à plus faible densité de population, qui ne sont pas desservis par [le] réseau d'autobus. » (RTL, 2023) Le taxi T22 « assure la desserte du Parc industriel Gérard-Leclerc (1<sup>re</sup> et 2<sup>e</sup> rue) par le boulevard Cousineau, jusqu'à Gaétan-Boucher » et permet une correspondance avec les lignes 8, 19, 42 et 50. (RTL, 2023) Considérant que peu de lignes de transport en commun desservent le secteur, d'autant plus que deux d'entre elles ont pour destination le même terminus, l'implantation d'un réseau structurant aurait pu être envisagée dans le quartier. Une station du Réseau express métropolitain (REM) ainsi que du Lien électrique est-ouest (LÉEO) sera aménagée au terminus Panama, ce qui fait en sorte que les résidents du quartier pourront éventuellement les atteindre via la</p>

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
			ligne 32, mais aucune station ne sera aménagée à même l'écoquartier (Ville de Longueuil, s. d.).
	Identifier les gisements fonciers mobilisables dans les espaces déjà anthropisés en vue d'y implanter le projet, si possible	<b>Non conforme</b>	Le quartier a été érigé dans un endroit qui était en grande majorité non urbanisé. Pourtant, il est fort probable que de multiples emplacements auraient pu faire l'objet d'une revitalisation urbaine dans la ville de Longueuil.
	Privilégier la réhabilitation et la rénovation de l'existant plutôt que la construction neuve, et ce, en vue de densifier et d'intensifier les usages	<b>Non conforme</b>	Malgré le fait que certains bâtiments étaient retrouvés sur le site préalablement à l'édification de l'écoquartier ( <b>figure 11</b> ), ceux-ci ont entièrement été remplacés par des résidences neuves. Pourtant, le guide de référence LEED accorde un crédit d'un point envers la « réutilisation du bâtiment ». (USGBC, 2014, p. 42)
	Proposer une extension maîtrisée (utilisation de friches urbaines, urbanisation intercalaire et utilisation de terrains adjacents à une zone déjà urbanisée) uniquement à la suite d'une étude rigoureuse des opportunités de densification dans les zones déjà urbanisées	<b>Perception de non-conformité</b>	Malgré le fait que les raisons ayant incité le promoteur immobilier à opter pour ce site n'aient pas été divulguées, il est connu et observable que le territoire regorge de multiples zones qui auraient potentiellement pu recevoir un projet de densification. Il n'est donc pas estimé que le promoteur ait conduit une telle étude.
<b>Environnement et climat</b>			
<b>Matières résiduelles</b>	Offrir un système de collecte qui soit adapté à chaque flux de déchet (soit la collecte à trois voies, les déchets de construction, le verre et les petits déchets dangereux tels que les appareils électroniques et piles)	<b>Partiellement conforme</b>	La Ville de Longueuil offre, pour ce secteur, la collecte de résidus verts, de matières organiques, de matières recyclables et d'ordures, et ce, tant pour les maisons que les multilogements (Ville de Longueuil, 2023c). Autrement, bien que la Ville ait mis trois sites d'apport volontaire du verre à la disposition des résidents, aucun d'entre eux ne se trouve dans ou à proximité du quartier (Ville de Longueuil, 2023d). Aucun contenant de type « Electrobac », destiné à recevoir les petits appareils électroniques et piles, n'a été installé dans l'un des bâtiments du quartier (Electrobac, 2023). Concernant les déchets de construction engendrés par le projet, malgré une recherche exhaustive dans la documentation ainsi que les articles de journaux portant sur le projet, il n'est pas spécifiquement mentionné de quelle manière ils doivent être

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
			traités. Cependant, en élargissant les recherches, il apparaît clair que la certification d'un bâtiment LEED exige, à travers un prérequis, qu'un « [p]lan de gestion des déchets de construction » doit être élaboré, notamment en « [examinant] et [documentant] les options locales en matière de détournement des déchets [...] de toutes les principales constituantes du volume de déchets de construction » ainsi qu'en « [documentant] le taux de détournement des déchets de construction ». (Écohabitation, 2020) Il peut donc être extrapolé que cet écoquartier soit conforme vis-à-vis de cette partie du critère.
	Exiger la présence d'un commerce offrant l'achat de produits en vrac	<b>Non conforme</b>	L'écoquartier ne dispose pas d'un commerce de la sorte.
<b>Eau</b>	Intégrer des aménagements multifonctionnels qui maîtrisent le ruissellement et assurent l'infiltration de l'eau, tels que des jardins de pluie	<b>Perception de non-conformité</b>	À la suite d'une recherche exhaustive dans la documentation existante, les articles de journaux et le guide de référence LEED, aucune information ne laisse sous-entendre qu'une exigence relative à l'implantation de tels aménagements ait été imposée. La seule mention qui s'en approche est le crédit d'un point accordé en matière de « gestion des eaux pluviales »; les moyens d'y parvenir ne sont toutefois pas spécifiés.
	Concevoir un plan paysager qui inclut des espèces végétales endémiques et peu gourmandes en eau	<b>Conforme</b>	Des espèces « d'arbres indigènes qui nécessite[nt] une faible consommation en eau » ont été plantées dans le quartier (Cliche, 2014).
	Inciter à la récupération et la réutilisation des eaux pluviales, minimalement pour l'arrosage et/ou l'irrigation du terrain et des jardins, ainsi que des eaux grises, minimalement pour les toilettes	<b>Perception de non-conformité</b>	À la suite d'une recherche exhaustive dans la documentation ainsi que les articles de journaux portant sur le projet, il n'est pas spécifiquement mis de l'avant que les eaux de pluie du quartier doivent être récupérées et réutilisées. Cependant, en élargissant les recherches, il apparaît certain que la certification d'un bâtiment LEED propose un crédit afin d'inciter à ce mode de gestion des eaux pluviales. Il est pourtant clair que la diminution de la consommation d'eau fait partie des exigences de la certification, mais il n'est pas clairement indiqué que le réemploi des eaux pluviales fasse partie de la solution. La seule mention qui s'en approche est le prérequis exigé en matière de « réduction de la consommation d'eau à l'intérieur »; les moyens d'y parvenir ne sont

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
			toutefois pas spécifiés. (USGBC, 2014, p. 42) Puisqu'il s'agit d'un crédit et non d'un prérequis, il est possible et probable que le quartier ne soit pas conforme à cet égard.
	Anticiper et assurer une gestion intégrée des eaux pluviales au regard de la nature du site et des caractéristiques du bassin versant	<b>Perception de non-conformité</b>	À la suite d'une recherche exhaustive dans la documentation existante, les articles de journaux et le guide de référence LEED (USGBC, 2014), aucune information ne permet de tirer la conclusion que les caractéristiques du bassin versant et la nature du site ont été considérées afin de planifier la gestion des eaux pluviales.
<b>Air et climat</b>	À la suite du calcul des émissions de gaz à effet de serre engendrées par les activités du quartier, respecter la séquence « éviter, réduire, compenser » en s'appuyant en dernier recours sur des mesures compensatoires	<b>Perception de non-conformité</b>	À la suite d'une recherche exhaustive dans la documentation existante et les articles de journaux, aucune information ne permet de conclure que les émissions de gaz à effet de serre causées par les activités du quartier ont fait l'objet d'un calcul, permettant par la suite d'appliquer cette séquence, et aucune mesure compensatoire ne semble avoir été déployée. Toutefois, le guide de référence LEED comporte un prérequis qui s'en approche, soit la « prévention de la pollution découlant des activités de construction » (USGBC, 2014, p. 42). Malgré cette exigence, les moyens d'y parvenir (tels que le calcul des émissions) ne sont pas spécifiés, ce qui pourrait permettre de croire à une non-conformité.
<b>Protection et création de biodiversité</b>	Assurer une continuité et une connectivité écologiques des espaces verts du quartier entre eux ainsi qu'avec les espaces verts qui l'entourent	<b>Partiellement conforme</b>	En analysant les photos aériennes, les données de navigation virtuelle et le plan de zonage proposé lors de la consultation publique menée dans le cadre du projet de règlement SH-2021-508 (Ville de Longueuil, 2021), bien que plusieurs espaces verts ou boisés soient localisés dans les limites du projet (boisé du Faubourg, parc Jean-Baptiste-Le Moyne-de-Bienville, parc Bernard-Hubert, parc du Carrefour et parc Émiliana-Brosseau), ils sont fragmentés par la présence des voies de circulation (rues et pistes cyclables) et ne sont donc pas connectés entre eux. Cependant, de nombreuses bandes d'arbres assez denses sont localisées un peu partout sur le site et permettent de prolonger les espaces boisés à l'aide de ces corridors. Ainsi, puisque la présence d'espaces boisés est considérable et que divers canaux s'étendent sur le

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
	<p>Prioriser la préservation des habitats, restaurer les habitats dégradés et laisser des zones de biodiversité spontanée</p>	<p><b>Partiellement conforme</b></p>	<p>territoire, la continuité et la connectivité écologiques des espaces verts sont considérées comme partielles.</p> <p>Bien que la valeur écologique du site sur lequel a été implanté le projet ne soit pas connue, l'importance de la superficie qui a été déboisée pour les besoins du projet est considérable (voir figures 11 et 12). Une zone naturelle équivalant à quelque 9,3 hectares a néanmoins été conservée (Méthé, 2013). Concernant la phase 4 à venir, « le remblai d'une partie des milieux humides existants est autorisé à la condition qu'une zone de conservation de 3,3 hectares soit aménagée à même le projet, ce qui représente près de 18 % de la superficie du territoire visé » par cette phase. (Ville de Longueuil, 2021, p. 6) Par ailleurs, « la mise en conservation de près de 6,1 hectares de milieux naturels supplémentaires, localisés près de la rue Pacific et dans l'écoterritoire 21 », devra être conduite; cette zone se trouvant à l'extérieur du site du projet, elle n'est pas considérée pour le diagnostic du projet par rapport à ce critère. Enfin, le guide de référence LEED comporte trois crédits d'un point se rapportant à ce critère, soit la « conception de site pour la conservation de l'habitat ou des milieux humides et hydriques », la « restauration de l'habitat ou des milieux humides et hydriques » et la « gestion de la conservation à long terme de l'habitat ou des milieux humides et hydriques » (USGBC, 2014, p. 40). Ainsi, puisque beaucoup de déboisement a été (et sera) réalisé, mais que de grandes superficies ont également été conservées à même le site (soit un total de 12,6 hectares), l'écoquartier est partiellement conforme vis-à-vis de ce critère.</p>
	<p>Dans tout espace vert aménagé, sélectionner des espèces végétales diversifiées afin d'assurer sa résilience en cas d'attaque par des espèces exotiques envahissantes ou des maladies</p>	<p><b>Perception de conformité</b></p>	<p>Aucune information portant sur les espèces végétales sélectionnées dans le cadre du projet n'est disponible sur le web. Aucun critère ou prérequis ne porte d'ailleurs sur cet aspect dans le guide de référence LEED (USGBC, 2014). Cependant, en observant les arbres retrouvés dans les divers parcs, ils semblent tous être issus d'espèces</p>

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
			différentes. Puisqu'ils n'ont pas fait l'objet d'une vérification par un ou une biologiste, une « perception de conformité » est attribuée.
	Prévoir au moins un aménagement du site du projet dédié à la création d'habitats pour la faune (buisson de biodiversité, jardin pour pollinisateurs, nichoirs, hôtel à insectes, îlots de végétation dense, etc.)	<b>Conforme</b>	Comme mentionné précédemment, puisqu'un total de 12,6 hectares de terrain naturel comportant de la végétation dense sera mis en conservation, toutes phases confondues, le quartier se conforme par rapport à ce critère.
	Installer une ruche pour abeilles sur au moins un bâtiment, puis remettre le miel aux occupants du quartier	<b>Non conforme</b>	Aucune ruche n'a été insérée dans l'écoquartier.
	Aménager une toiture végétalisée de manière systématique sur chaque bâtiment neuf, en incluant des aires où la végétation est suffisamment dense afin d'attirer la faune	<b>Non conforme</b>	Le quartier ne comporte aucune toiture végétalisée; seuls des « toitures et pavages pâles pour réduire les îlots de chaleur », qui sont exigés par la certification LEED, ont été prévus (Roulot-Ganzmann, 2013).
<b>Énergie</b>	Mettre en place des systèmes performants pour minimiser la consommation d'énergie	<b>Conforme</b>	De multiples exigences de la certification LEED sont dirigées vers la performance énergétique; par exemple, l'un des prérequis du guide de référence constitue la « performance énergétique minimale du bâtiment » (USGBC, 2014, p. 42). Il s'agirait d'ailleurs de l'un des « aspects de la maison écologique qui suscitent le plus d'intérêt » (Méthé, 2015). Un programme d'économie pour l'éclairage de la rue a également été mis en place (Méthé, 2013).
	Intégrer l'utilisation d'énergie renouvelable produite localement en fonction des conditions climatiques et géologiques (géothermie, solaire thermique, solaire photovoltaïque, biomasse, éolienne)	<b>Non conforme</b>	Malgré le fait que des lampadaires DEL et à énergie solaire aient été installés dans les parcs (Méthé, 2013), aucun mode de production d'énergie renouvelable comme tel permettant d'alimenter le quartier n'a été pensé pour le quartier; seuls ces équipements fonctionnent en autonomie. Autrement, le guide de référence LEED a intégré la « production d'énergie renouvelable », mais uniquement à titre de crédit valant un point (USGBC, 2014, p. 42).
	Concevoir l'orientation et la disposition des bâtiments ainsi que des espaces extérieurs pour en minimiser les besoins en	<b>Perception de non-conformité</b>	À la suite d'une recherche exhaustive dans la documentation existante, les articles de journaux et le guide de référence LEED, aucune information ne laisse sous-entendre

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
	ressources et en énergie, de la phase de construction jusqu'à celle relative à l'exploitation		qu'une exigence relative à la disposition des bâtiments et des espaces extérieurs ait été intégrée au projet. Il ne s'agit pas d'un prérequis de la certification LEED, bien qu'un crédit d'un point soit donné relativement à l'orientation par rapport au soleil (USGBC, 2014, p. 25).
	Évaluer et favoriser l'utilisation d'énergie de récupération (logique d'écologie industrielle et territoriale)	<b>Perception de non-conformité</b>	À la suite d'une recherche exhaustive dans la documentation existante, les articles de journaux et le guide de référence LEED, aucune information ne laisse sous-entendre qu'une exigence portant sur la récupération de l'énergie dans une optique d'écologie industrielle et territoriale ait été intégrée au projet. Cette notion n'est pas non plus intégrée à la certification sous forme de prérequis ou de crédit (USGBC, 2014).
<b>Matériaux et intrants</b>	Recourir aux matériaux biosourcés, géosourcés et/ou de réemploi issus d'entreprises locales pour les projets de construction et d'aménagement	<b>Conforme</b>	Le guide de référence LEED impose la « certification verte des bâtiments » à titre de prérequis (USGBC, 2014, p. 42). Il ne précise toutefois pas quelles caractéristiques doivent être rencontrées. Cependant, l'information contenue dans la littérature à ce propos est abondante : par exemple, les matériaux doivent être « à faible impact environnemental » (Méthé, 2015) en plus d'être « recyclés et locaux » (Roulot-Ganzmann, 2013). Dans le cas du présent quartier, « le projet propose des logements éco-énergétiques construits avec des matériaux responsables, tels du bois de charpente certifié FSC, du gypse et de la laine isolante composés de matières recyclées, de même que du polyuréthane de soya. » (Voir Vert, 2021)
<b>Cadre de vie et usages</b>			
<b>Santé, sécurité et confort</b>	Offrir des constructions propices à une bonne santé (prise en compte de qualité de l'air intérieur et extérieur dans la conception des logements, etc.)	<b>Conforme</b>	À la suite d'une recherche exhaustive dans la documentation ainsi que les articles de journaux portant sur le projet, il n'est pas spécifiquement mis de l'avant que les constructions de l'écoquartier sont propices à une bonne santé. Cependant, en élargissant les recherches, il apparaît clair que la certification d'un bâtiment LEED exige, à travers un prérequis, que des filtres à air efficaces soient installés à l'intérieur des bâtiments, et ce, afin de « [r]éduire la quantité de matières particulaires

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
			provenant du système d’approvisionnement en air. » (Écohabitation, 2013) Il peut donc être extrapolé que cet écoquartier est conforme vis-à-vis de ce critère.
	Localiser et aménager les escaliers pour favoriser leur utilisation	<b>Information non disponible</b>	Les détails relatifs aux aménagements intérieurs de l’ensemble des bâtiments ne sont pas connus, et aucun indice ne pourrait laisser supposer une potentielle conformité ou non-conformité.
	Offrir des aménagements et un quartier en général qui assurent un sentiment de sécurité (éclairage adapté et régulé, espaces publics ouverts et visibles, etc.)	<b>Partiellement conforme</b>	Dans l’ensemble, les espaces publics sont ouverts et dégagés et aucune cachette n’est créée par la disposition des bâtiments. Par ailleurs, les lampadaires sont dressés au-dessus du trottoir et sont donc disposés à l’échelle du piéton. Ils sont cependant majoritairement localisés d’un seul côté de la rue, en plus d’être distancés les uns par rapport aux autres, ce qui pourrait potentiellement engendrer un sentiment d’insécurité durant la nuit.
	Mettre des vestiaires et des douches à la disposition des usagers et visiteurs	<b>Perception de non-conformité</b>	À l’exception du complexe Logiluxx, qui a prévu une douche extérieure pour les résidents seulement (Logiluxx Inc., 2023b), aucune information permettant de confirmer la conformité du projet à l’égard de ce critère n’est disponible.
	Offrir des prolongements extérieurs et espaces privatifs (balcon, terrasse, toit, cour) à tous les logements	<b>Conforme</b>	Toutes les habitations, que ce soit les multilogements (Melius 1, Logilux, etc.) (Guide Habitation Québec, 2023a; Logiluxx Inc., 2023a) ou les maisons (de ville ou semi-détachées) ont intégré des prolongements extérieurs (Guide Habitation Québec, 2023b; Guide Habitation Québec, 2023c). Dans le premier groupe, ils prennent la forme de balcons extérieurs, alors que dans le second, ces prolongements représentent des cours arrière.
	Installer un réfrigérateur communautaire partagé (de type « frigo solidaire ») dans l’un des bâtiments du quartier	<b>Non conforme</b>	Le quartier ne dispose d’aucun réfrigérateur communautaire (Sauve ta bouffe, 2020).
<b>Logement et habitations</b>	Prévoir une diversité de typologies d’habitations (maisons en rangée, plex, etc.)	<b>Conforme</b>	Parmi les habitations offertes dans le quartier, plusieurs typologies sont proposées : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Condos;</li> <li>• Maisons jumelées (ou semi-détachées);</li> </ul>

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maisons unifamiliales;</li> <li>• Maison en rangée. (Roulot-Ganzmann, 2013)</li> </ul>
	Prévoir au moins 20 % de logement social ou abordable dans l'ensemble du quartier	<b>Non conforme</b>	Aucun logement social n'a été intégré au projet.
	Prévoir une diversité des modes de tenure (locatif, propriété, copropriété, coopératif)	<b>Partiellement conforme</b>	Le quartier offre des habitations locatives ainsi que des propriétés et des copropriétés (Bonneau, 2022). Il est ainsi partiellement conforme, puisqu'il n'offre pas de coopératives d'habitations.
	Assurer une évolutivité des logements en réponse à l'évolution des modes de vie, de la configuration familiale, etc., de même que la réversibilité des bâtiments	<b>Perception de non-conformité</b>	À la suite d'une recherche exhaustive dans la documentation existante ainsi que dans les articles de journaux, les sites web présentant les divers édifices et le guide de référence LEED, aucune information permettant de confirmer la conformité du projet à l'égard de ce critère n'est disponible. Cependant, puisque le guide n'en fait pas mention, il est peu probable que le quartier y réponde positivement (USGBC, 2014).
	Rendre la densité invitante par le biais du cadre de vie offert (paysage, ensoleillement, espaces verts, ratio confortable entre la hauteur des bâtiments et la distance qui les sépare, etc.)	<b>Conforme</b>	En consultant les sites web présentant les diverses habitations réparties dans le quartier, il apparaît clair qu'un souci particulier a été accordé envers ce principe. Par exemple, le Melius 1, c'est-à-dire l'un des complexes de bâtiments à condos prévus dans la phase 4, comprendra une cour avec piscine, un centre d'entraînement, un salon de billard ainsi qu'un espace <i>lounge</i> (Faubourg Cousineau, 2022). En ce qui a trait au Logiluxx, il est muni d'un terrain de pétanque, d'un golf virtuel, d'un sauna, d'une piscine intérieure, d'un centre d'entraînement, d'une zone de pique-nique, d'un salon de billard et de gradins extérieurs pour la tenue d'événements (Logiluxx Inc., 2023a). Ainsi, le cadre de vie offert à l'échelle du bâtiment fait en sorte que la densité est invitante. Les multilogements offrent un maximum de quatre étages et sont relativement distancés les uns des autres, ce qui en fait un secteur dense, mais non surchargé.

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
			Il est à noter que les maisons de ville et semi-détachées ne sont pas incluses dans cette partie du diagnostic puisqu'elles relèvent plutôt de la densité douce, voire très douce.
	Prévoir une densité d'au moins 40 logements par hectare	<b>Conforme</b>	Les 1 200 logements actuels, en plus des 1 300 unités qui s'ajouteront en 2023, confèrent au projet une densité approximative de 40 logements par hectare.
	Lancer un concours d'architecture afin d'offrir des propositions de densification nouvelles	<b>Perception de non-conformité</b>	À la suite d'une recherche exhaustive dans la documentation existante ainsi que dans les articles de journaux, aucune information permettant de confirmer la conformité du projet à l'égard de ce critère n'est disponible. Cependant, aucune annonce portant sur le lancement d'un concours d'architecture ne peut être retrouvée sur le web, et le guide de référence LEED n'a pas non plus abordé cet aspect (USGBC, 2014).
<b>Services, activités économiques et emploi</b>	Proposer une mixité des usages et des fonctions urbaines cohérentes avec les besoins de la population identifiés préalablement à la conception du projet, et ce, tant dans l'ensemble du quartier qu'au sein même des bâtiments	<b>Perception de non-conformité</b>	Bien qu'il ne soit pas possible de savoir si la démarche d'identification des besoins a été menée préalablement à la conception du projet, la répartition spatiale des usages actuellement observée suggère qu'un tel exercice aurait pu avoir été fait, mais non convenablement. En effet, le quartier, lorsque pris dans son ensemble, offre une mixité des usages; en plus des unités résidentielles, il comporte des services de proximité (pharmacie, restaurants, station-service, dépanneur), de destination (cliniques médicales, clinique dentaire) (Logiluxx Inc., 2023a) et des espaces à bureau (Méthé, 2013). Ce qui laisse supposer que cette analyse n'a pas été exécutée est le fait que les usages commerciaux et résidentiels sont ségrégués et que la mixité verticale, soit à même les bâtiments, n'a pas été assurée. Le quartier aurait gagné à intégrer une offre commerciale à même les multilogements résidentiels (au rez-de-chaussée, par exemple). À ce propos, malgré le fait qu'il ait été annoncé que certains commerces allaient être incorporés dans les immeubles Logiluxx afin d'offrir « de nouveaux services et commerces de proximité » (Bonneau, 2022), le quartier tel qu'il apparaît aujourd'hui n'est pas conforme vis-à-vis du critère énoncé. Puis, comme mentionné précédemment, rien n'indique que le choix de les inclure dans le projet se

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
			soit inséré dans le cadre d'une étude approfondie, visant ainsi à offrir une mixité des usages et des fonctions urbaines qui soit cohérente avec ces besoins. C'est pourquoi une « perception de non-conformité » a été attribuée.
	Assurer la présence de commerces aux rez-de-chaussée afin de créer une ouverture sur la rue	<b>Conforme</b>	L'ensemble des commerces présents dans le quartier est localisé au rez-de-chaussée des bâtiments commerciaux, bien que certains soient situés au deuxième étage de ces derniers.
	Faciliter la création d'entreprises locales et l'accès à l'emploi, notamment par le biais de formations et de clauses d'insertion	<b>Partiellement conforme</b>	Le promoteur du projet a indiqué avoir « choisi une certaine teinte de brique pour pouvoir travailler avec un entrepreneur d'ici », ce qui peut en quelque sorte faire office de clause d'insertion. (Roulot-Ganzmann, 2013) Néanmoins, aucune information contenue dans la littérature ne laisse croire que le projet ait facilité la création d'entreprises, ou bien que des formations aient été offertes.
	Mettre en place des solutions de télétravail	<b>Non conforme</b>	Le quartier ne dispose pas d'un espace de travail collaboratif destiné à l'ensemble des résidents du quartier. Seuls des salons de type <i>lounge</i> sont offerts dans certains bâtiments multilogements.
	Si le milieu environnant ne comporte pas d'offre de services essentiels variés et de qualité dans un rayon de 800 mètres, assurer leur implantation dans le quartier, incluant : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garderie ou centre de la petite enfance;</li> <li>• École primaire;</li> <li>• Pharmacie;</li> <li>• Commerce alimentaire.</li> </ul>	<b>Partiellement conforme</b>	Le quartier compte plusieurs garderies, plus précisément : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fati Garderie (garderie en milieu familial);</li> <li>• Le royaume d'Anisse (garderie);</li> <li>• Garderie Les Petits Minions (garderie en milieu familial);</li> <li>• Garderie La prosperite Taga (garderie en milieu familial);</li> <li>• Garderie Les amis à Samy (garderie en milieu familial).</li> </ul> Le CPE Aux Mille Jeux se trouve pour sa part sur la rue Rideau, tout juste à l'extérieur de la limite est de l'écoquartier. En outre, une école primaire comptant quelque 600 élèves, l'école du Jardin-Bienville, a été construite dans le cadre du projet afin d'accueillir le surplus d'élèves qu'il y avait à l'école d'Iberville, une autre école de l'arrondissement qui avait atteint la limite de sa capacité d'accueil. (Anonyme, 2017;

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
			<p>Centre de services scolaire Marie-Victorin, 2016) Une autre école est également établie près de la limite est du quartier (école Mille-Sports). À ce propos, le guide de référence LEED propose un crédit d'un point lorsqu'une école de quartier est insérée au projet (USGBC, 2014, p. 40). Enfin, comme mentionné précédemment, le quartier compte une pharmacie.</p> <p>La plus grande faille du quartier à propos des usages représente l'absence de tout commerce d'alimentation offrant des aliments frais et de qualité, alors que les secteurs immédiats en sont également dépourvus. Les résidents sont donc dans l'obligation d'utiliser leur voiture pour avoir accès à une saine alimentation, l'épicerie la plus proche (Maxi) étant localisée de l'autre côté de l'autoroute 30. Les personnes dont la résidence se trouve à l'extrême sud du quartier doivent ainsi parcourir 2,8 kilomètres pour trouver ce commerce, ce qui n'est pas envisageable à pied. Les personnes résidant au Logiluxx, qui représente le complexe multilogement le plus près de cette épicerie, doivent se déplacer sur une distance de 1,5 kilomètre pour pouvoir l'atteindre. Il est également à noter que cette partie du boulevard Cousineau est dénuée de toute voie piétonne ou cyclable. Tous ces éléments font en sorte que l'écoquartier représente un désert alimentaire.</p>
<b>Transport et mobilité durable</b>	Mutualiser les espaces de stationnement privés (stationnements en structure) pour désengorger l'espace public	<b>Non conforme</b>	Malgré le fait que plusieurs complexes résidentiels soient dotés d'un stationnement intérieur (maisons de ville, maisons semi-détachées, Melius 1, Logiluxx) (Guide Habitation Québec, 2023b; Guide Habitation Québec, 2023c; Guide Habitation Québec, 2023a; Logiluxx Inc., 2023b), l'entièreté des cases de stationnement des espaces commerciaux est localisée à l'extérieur. Par ailleurs, dans la majeure partie des rues résidentielles, du stationnement sur rue est offert et permis sur l'entièreté de la rue. Pourtant, le guide de référence LEED accorde un crédit d'un point à un projet proposant une « empreinte de stationnement réduite » (USGBC, 2014, p. 40).

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
	Prévoir des espaces de stationnement dédiés aux services de covoiturage, d'autopartage ou de vélopartage ainsi que quelques bornes de recharge pour véhicules électriques	<b>Non conforme</b>	Malgré le fait qu'il était initialement prévu que des espaces de stationnement dédiés à l'autopartage soient intégrés dans le quartier, il semble que ce service n'ait finalement pas été déployé. En effet, le système offert par LibrOTO avait été choisi pour ce faire, mais cette entreprise ne semble plus exister aujourd'hui (G. Cellier, 2013). Concernant les bornes de recharge, une borne publique a été installée au Couche-Tard du boulevard Cousineau, près de l'intersection avec la rue Bernard-Hubert (ChargeHub, 2023). Autrement, malgré le fait qu'il ait été prévu que « l'écoquartier [comporte] des bornes de recharge pour les voitures électriques » (Voir Vert, 2012), aucune autre borne de recharge ne semble avoir été prévue (du moins, pas qui soit publique). Il peut être déduit que le promoteur visait plutôt l'installation de bornes de recharge électrique destinées aux résidences privées (Logiluxx Inc., 2023b). Enfin, le quartier n'est pas doté d'une quelconque station de vélopartage (Ville de Longueuil, 2023b) ni d'un service d'autopartage (Communauto Québec, 2023b).
	Réduire, voire éliminer, le nombre minimal de places de stationnement par bâtiment, et imposer un nombre maximal, soit un espace ou moins par logement et moins d'un espace par travailleur (dans le cas des immeubles de bureaux ou des commerces)	<b>Perception de non-conformité</b>	À la suite d'une recherche exhaustive dans la documentation existante, les articles de journaux et le guide de référence LEED, aucune information ne laisse sous-entendre qu'une exigence relative à l'imposition d'un nombre maximal de places de stationnement ait été incluse dans le projet. Le seul critère qui pourrait s'apparenter à ce principe est la notion de réduction de l'empreinte du stationnement retrouvée dans le guide, qui est présentée sous la forme d'un crédit valant un point (USGBC, 2014, p. 40). Autrement, rien n'indique que le promoteur ait déployé des mesures en ce sens.
	Créer un territoire offrant de courtes distances, notamment en proposant des îlots de faible taille, ce qui se traduit en un maximum de 150 mètres entre deux intersections	<b>Partiellement conforme</b>	Après vérification, la distance entre certaines intersections est supérieure à 150 mètres. Par exemple : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rues Médard-Émard et Fernand-Flipot : 180 mètres;</li> <li>• Carrefour giratoire de la rue Bernard-Hubert et rue Emma-Collin : 408 mètres;</li> </ul>

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rues Bernard-Hubert et Médard-Émard (tronçon Emma-Collin) : 235 mètres;</li> <li>• Rues en forme de quadrilatère (rues Émile-Bouthillier, Ulric-Dubois, etc.) : 358 à 432 mètres;</li> <li>• Etc.</li> </ul> <p>Quelques tronçons sont conformes à ce critère :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rue Bernard-Hubert (entre le prolongement de cette même rue et la rue Emma-Collin) et rue parallèle à ce tronçon, au sud (rue Médard-Émard) : 87 mètres;</li> <li>• Rue Bernard-Hubert, entre la rue Fernand-Flipot et l'avenue Arlington : 74 mètres.</li> </ul>
	<p>Intégrer des aménagements favorisant la mobilité douce (infrastructures piétonnes et cyclables) qui assurent une perméabilité de la trame et qui permettent l'accès aux points d'intérêt stratégiques (gares, arrêts d'autobus, etc.)</p>	<p><b>Partiellement conforme</b></p>	<p>Bien que le guide de référence LEED comporte les « rues marchables » comme prérequis (USGBC, 2014, p. 40), de manière générale, le quartier est peu perméable. Les principales raisons sont la forte présence de blocs résidentiels dont la rue forme un quadrilatère (rues Roland-Marquette, Émile-Bouthillier, Fernand-Flipot, Régina-Gagnon et Ulric-Dubois), typiques de la banlieue, ainsi que les îlots de grande taille parsemant certains secteurs du quartier. Les quadrilatères formés par les rues Émile-Bouthillier, Ulric-Dubois et Fernand-Flipot sont reliés entre eux par un sentier récréatif, mais ceux des rues Roland-Marquette et Émile-Bouthillier ne le sont pas (Ville de Longueuil, 2021, p. 15), ce qui allonge fortement le parcours des résidents du Logiluxx. Également, certaines rues ne comportent pas de trottoir, ou en ont un d'un seul côté de la rue. Seule la piste cyclable à l'est du parc Jean-Baptiste-Le Moyne-de-Bienville, à la limite sud-est du quartier, permet de le traverser par une voie autre qu'une rue. Ce faisant, la trame de rue de même que les aménagements piétons et cyclables n'assurent pas la perméabilité du quartier, ce qui fait en sorte que les lieux d'intérêt ne peuvent pas être atteints de manière aisée. Ainsi, bien qu'un effort ait été déployé pour relier certaines rues en quadrilatère, mais que l'ensemble de celles-ci n'ont pas fait l'objet d'une telle mesure, le quartier est partiellement conforme.</p>

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
	<p>Généraliser la présence de trottoirs de type « en continu » à l'ensemble du quartier afin d'éliminer la pente causée par la présence des entrées charretières</p>	<p><b>Non conforme</b></p>	<p>À l'exception de la partie du trottoir de la rue Emma-Collin qui se trouve devant l'école primaire, tous les trottoirs aménagés dans le quartier présentent une pente causée par la présence des entrées charretières. Par ailleurs, à l'heure actuelle, certaines rues ne sont dotées d'aucun trottoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Boulevard Cousineau (relève de la compétence du MTMD puisqu'il s'agit d'une route numérotée);</li> <li>• Avenue Arlington.</li> </ul> <p>Certaines n'en ont que d'un seul côté. Pour n'en nommer que quelques-unes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rue Emiliana-Brosseau;</li> <li>• Rue Régina-Gagnon;</li> <li>• Rue Ovila;</li> <li>• Rue Émile-Bouthillier;</li> <li>• Etc.</li> </ul> <p>D'autres rues sont néanmoins munies d'un trottoir de chaque côté. À titre d'exemples :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rue Emma-Collin;</li> <li>• Rue Bernard-Hubert;</li> <li>• Rue Fernand-Flipot;</li> <li>• Rue Roland-Marquette;</li> <li>• Etc.</li> </ul> <p>L'annonce suivante a été faite pour la phase 4 du projet : « Des trottoirs seront prévus sur toutes les rues et des passages pour piétons sont prévus afin d'améliorer l'accessibilité aux espaces publics et aux points d'accès au transport en commun. Des mesures de mitigations, telles des avancées de trottoirs, permettront de sécuriser certaines intersections » (Ville de Longueuil, 2021, p. 7). Autrement, le quartier est loin d'être conforme par rapport à ce critère, d'une part en raison de la forte majorité</p>

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
			des trottoirs en pente et d'autre part puisque certaines rues n'offrent pas ce type d'aménagement piéton.
	Assurer la sécurité des piétons lors de la traversée des rues (avancées de trottoirs, chaussée rétrécie, intersections surélevées, signalisation et marquage, etc.)	<b>Partiellement conforme</b>	Dans l'ensemble, certaines améliorations pourraient être apportées au quartier relativement à ce critère. Premièrement, mis à part sur le boulevard Cousineau, le quartier est dépourvu de tout feu de circulation et donc, corollairement, de feux prioritaires pour les piétons. Du marquage au sol a été ajouté aux traverses encerclant le rond-point de la rue Bernard-Hubert et des refuges piétons ont été aménagés. Par ailleurs, la majeure partie des traverses piétonnes sont texturées à l'aide de briques, à l'exception des intersections retrouvées dans les secteurs localisés de part et d'autre de l'avenue Arlington (rues Fernand-Flipot et Bernard-Hubert, ou bien rues Émiliana-Brosseau et Régina-Gagnon, par exemple). Le quartier ne dispose d'aucune avancée de trottoir, de chaussées rétrécies ou d'intersections surélevées.
	Assurer la sécurité des piétons au niveau des tronçons à l'aide de mesures de protection (zone tampon)	<b>Non conforme</b>	À l'exception de la partie du trottoir de la rue Emma-Collin qui se trouve devant l'école primaire, aucun tronçon ne dispose d'une zone tampon. Puisqu'il s'agit d'une très mince proportion par rapport à l'ensemble des tronçons, le quartier n'est pas jugé conforme et est même loin d'être partiellement conforme.
	Assurer une largeur de trottoir suffisante pour répondre à l'achalandage et aux besoins des activités donnant sur la rue	<b>Partiellement conforme</b>	Tous les trottoirs retrouvés dans le quartier ne peuvent accueillir que deux personnes côte à côte. Puisque ces rues sont strictement résidentielles, il est estimé que cette situation est acceptable. Cependant, les trottoirs aux abords de la zone commerciale ne sont pas de taille suffisante, c'est-à-dire qu'ils sont aussi larges que ceux retrouvés dans les rues résidentielles.
	Évaluer systématiquement la pertinence d'aménager des rues partagées et des rues piétonnes	<b>Perception de non-conformité</b>	Le manque d'information ne permet pas de poser un diagnostic clair à ce propos. Cependant, il ne peut être écarté que le promoteur a, à travers son processus, considéré la pertinence d'aménager de telles rues. Néanmoins, puisque le guide de

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
			référence LEED ne comporte aucune clause à ce sujet, il est peu probable que cet exercice ait été mené.
	Prévoir, sur chaque rue, un aménagement cyclable adapté à sa fonction et au débit de circulation (piste, bande, double sens cyclable, chaussée désignée, etc.)	<b>Non conforme</b>	Une piste cyclable bidirectionnelle a été aménagée sur une partie de la rue Bernard-Hubert (jusqu'à la rue Emma-Collin), sur la rue Emma-Collin, sur la portion de la rue Médard-Énard reliant les rues Emma-Collin et Bernard-Hubert, puis sur cette dernière, jusqu'à l'avenue Arlington. Autrement, une seconde piste cyclable bidirectionnelle relie la rue Emma-Collin à l'avenue Gervais, à l'est du quartier. (Ville de Longueuil, 2023b) Le quartier est donc desservi sur son axe nord-sud, mais gagnerait à l'être davantage d'est en ouest. Autrement, il a été mentionné que le quartier jouissait de la « proximité de pistes cyclables » (Dostie, 2021), ou bien du fait qu'il est « ceinturé de plusieurs pistes cyclables » (Logiluxx Inc., 2023a). Après vérification, le boulevard Mountainview ainsi que la majeure partie du boulevard Kimber, au sud, sont munis d'une piste cyclable bidirectionnelle. Le boulevard Kimber représente la seule voie permettant d'accéder à l'est du quartier, soit en direction de la ville de Longueuil. En outre, une mince partie du chemin de Chambly est caractérisée par la présence d'un accotement revêtu, mais celui-ci ne couvre qu'une petite partie du secteur. Le boulevard Cousineau ne comporte aucune voie cyclable. (Ville de Longueuil, 2023b) Ainsi, de manière générale, bien que certaines pistes cyclables soient retrouvées dans ou à proximité du secteur, les possibilités sont relativement limitées. De toute manière, puisque le critère implique qu'un aménagement cyclable doit être prévu sur chaque rue, le quartier ne s'y conforme pas.
	Assurer la sécurité des cyclistes aux intersections (sas vélo, feu prioritaire, interdiction du virage à droite au feu rouge pour les automobiles, signalisation, marquage, etc.)	<b>Non conforme</b>	Mis à part une affiche installée à l'entrée du quartier (rue Bernard-Hubert) ainsi qu'à l'intersection entre les rues Emma-Collin et Bernard-Hubert indiquant la présence potentielle de cyclistes dans le secteur, aucune mesure visant à assurer la sécurité des cyclistes aux intersections n'a été incluse dans le projet. Puisqu'il n'y a aucun feu de

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
			circulation et, par le fait même, de feux prioritaires pour les cyclistes, ils ne peuvent avoir la priorité de passage.
	Maximiser la présence d'espaces de stationnement pour vélo sécurisé, soit au moins un par bâtiment	<b>Conforme</b>	Tous les complexes multilogements sont dotés de stationnements pour vélos, qu'ils soient couverts (Voir Vert, 2012) ou intérieurs (Faubourg Cousineau, 2022; Logiluxx Inc., 2023a). Il y a également des supports à vélos prévus dans les divers parcs du quartier.
	Assurer en priorité l'entretien des aménagements piétons et cyclables, en particulier le déneigement en hiver, et éviter leur encombrement	<b>Information non disponible</b>	Ce critère relevant plutôt de la gestion et des procédures internes de la Ville de Longueuil, l'information n'est pas accessible publiquement, et aucun indice ne pourrait laisser supposer une potentielle conformité ou non-conformité. Un diagnostic ne peut donc être posé à son égard.
	Faciliter les liaisons entre les différentes fonctions du territoire et avec les lieux d'intérêts environnants à l'aide d'un service de transport collectif cohérent avec le réseau existant ou projeté	<b>Partiellement conforme</b>	Le seul arrêt d'autobus qui soit offert dans la portion sud du quartier se trouve à la jonction entre le boulevard Kimber et la rue Régina-Gagnon. Cet arrêt permet d'emprunter la ligne 32, qui se dirige vers le terminus Panama. Les résidents de ce secteur ont également la possibilité d'atteindre la partie nord du quartier (direction Mountainview), soit le pôle commercial, en débarquant à l'intersection formée par les boulevards Cousineau et Mountainview. Dans la partie est, seuls les résidents habitant dans l'est du quartier pourraient aisément atteindre l'ensemble des services situés le long du chemin de Chambly, puisque les arrêts les plus proches des limites du quartier se trouvent le long du boulevard Mountainview. Pour les résidents du centre du quartier, puisqu'aucune ligne d'autobus ne le traverse sur son axe nord-sud, la desserte en transport en commun n'est pas offerte à proximité de leur résidence et il est donc préférable d'effectuer les déplacements vers la fonction commerciale à pied ou à vélo. Puisque l'accessibilité aux fonctions du territoire est inégale et dépend de l'emplacement des résidences, le projet est partiellement conforme.

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
	Assurer la qualité (confort et sécurité) des aires d'attente du transport collectif, notamment via le mobilier urbain	<b>Non conforme</b>	Le seul arrêt de bus qui soit localisé dans les limites de l'écoquartier, soit à la jonction entre le boulevard Kimber et la rue Régina-Gagnon, ne dispose d'aucun mobilier urbain (banc), protection contre les intempéries (abribus) ou lampadaire à proximité.
	Augmenter la densité résidentielle à proximité des stations et assurer une aire de desserte de 500 mètres autour de celles-ci	<b>Non conforme</b>	<p>Comme mentionné précédemment, trois lignes d'autobus ainsi qu'un taxi collectif desservent le secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 32 (terminus Panama);</li> <li>• 88 (terminus Longueuil);</li> <li>• 442 (terminus Longueuil ou Pacific);</li> <li>• T22. (Moovit, 2023)</li> </ul> <p>La ligne 32 longe le quartier, à l'est de celui-ci, c'est-à-dire sur le boulevard Mountainview. Un arrêt est proposé à l'adresse civique 3090 et sur les avenues Mcfarlane et Gervais. Autrement, un arrêt est localisé sur le boulevard Kimber, aux croisements avec les rues Ovila et Régina-Gagnon. Les arrêts de la ligne 88 sont aussi prévus le long du boulevard Mountainview ainsi qu'à l'intersection entre le boulevard Kimber et la rue Léonard, au sud du quartier. Le parcours 442 n'offre qu'un seul arrêt dans le secteur, soit au croisement de la rue Bernard-Hubert et du boulevard Cousineau. Enfin, en ce qui a trait au taxi collectif T22, l'arrêt le plus proche se situe à la jonction entre la rue Bernard-Hubert et le boulevard Cousineau.</p> <p>Malgré le fait qu'il était initialement souhaité que « des arrêts de bus [soient prévus] à moins de 400 mètres de chaque habitation » (Roulot-Ganzmann, 2013), la réalité est toute autre. Par exemple, l'arrêt d'autobus le plus proche des résidences de la rue Émile-Bouthillier, qui représentent les plus isolées des grandes artères, est localisé dans un rayon supérieur à 500 mètres, soit d'environ 775 mètres à vol d'oiseau. En distance réelle, cette distance s'élève plutôt à 1,6 kilomètre. En outre, la densité résidentielle à proximité des stations se trouvant à l'intérieur des limites du quartier (jonction entre le boulevard Kimber et la rue Régina-Gagnon) est moindre, puisque ce</p>

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
			sont principalement des maisons de ville et des résidences unifamiliales qui s’y trouvent.
	Réduire au minimum la taille des voies de circulation et combiner cette intervention avec des mesures d’apaisement de la circulation, notamment des vitesses inférieures à 30 km/h dans 70 % des rues, des dos d’âne, des balises de type Ped-Zone, des afficheurs de vitesse, etc.	<b>Non conforme</b>	Les rues sont de taille standard, et non réduite, dans l’ensemble du quartier. La vitesse permise à l’intérieur du quartier est de 40 km/h, à l’exception de la zone scolaire, où la vitesse de circulation autorisée est de 30 km/h de 7 h à 18 h, du lundi au vendredi, de septembre à juin. Cette rue est à sens unique. En outre, aucune mesure d’apaisement de la circulation n’y est prévue. En ce qui concerne le boulevard Cousineau, la vitesse permise est de 70 km/h et aucune mesure d’apaisement de la circulation n’est prévue sur le tronçon se trouvant dans les limites de l’écoquartier.
<b>Design et architecture</b>	Limiter la surface du quartier ainsi que la contiguïté des terrains construits par le même promoteur ou constructeur	<b>Non conforme</b>	À l’exception des espaces commerciaux, qui ont été construits par IMCO, ainsi que des maisons semi-détachées, dont l’entrepreneur est l’entreprise Cleary Construction (qui porte curieusement le même nom que le nom de famille du propriétaire de Habitations Mont-Royal, Danny Cleary), tous les complexes résidentiels ont été construits par Habitations Lussier. (Faubourg Cousineau, 2022) Puisque la forte majorité des terrains a fait l’objet de constructions érigées par le même promoteur, le projet n’est pas conforme.
	Proposer des aménagements qui soient en concordance avec les qualités paysagères, urbaines et architecturales du quartier identifiées par les professionnels ainsi que par la collectivité	<b>Perception de non-conformité</b>	Le manque d’information ne permet pas de poser un diagnostic clair à ce propos. Cependant, rien n’indique que les qualités paysagères, urbaines et architecturales du quartier aient fait l’objet d’une étude par les professionnels (promoteur et constructeur) ni que les citoyens aient participé à cet exercice d’identification. Le guide de référence LEED ne propose aucun prérequis ou crédit à ce propos (USGBC, 2014).
	Supprimer les murs aveugles et les entrées de garage sur la rue	<b>Conforme</b>	Aucun mur aveugle ne figure dans l’ensemble du quartier.

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
	Prévoir l'installation d'au moins une œuvre d'art dans l'un des espaces publics du quartier, préférablement créée par une ou un artiste du Québec	<b>Non conforme</b>	Aucune œuvre d'art n'a été implantée dans le quartier. (Ville de Longueuil, 2023e)
<b>Vie de quartier</b>	Mettre à la disposition des habitants et usagers des espaces et outils dédiés aux projets de plantation, restauration, jardins collectifs et/ou partagés	<b>Conforme</b>	Les complexes résidentiels (Mélius 1, Logiluxx) proposent des potagers et des espaces destinés à l'agriculture urbaine (Guide Habitation Québec, 2023a; Logiluxx Inc., 2023b). Le guide de référence LEED accorde pour sa part un crédit d'un point pour la « production locale d'aliments » (USGBC, 2014, p. 40).
	Favoriser le partage des espaces et équipements privés (cours partagés, salles communes, etc.)	<b>Partiellement conforme</b>	Les espaces et équipements privés, tels que les cours, sont partagés. Cependant, les installations récréatives (piscines, salons de billard, centres d'entraînement et de remise en forme, espaces <i>lounge</i> , etc.) sont uniquement réservées aux occupants de chaque bâtiment (Guide Habitation Québec, 2023a; Logiluxx Inc., 2023a).
	Recourir à l'urbanisme tactique et transitoire afin de valider les efforts de création de cohésion sociale	<b>Perception de non-conformité</b>	À la suite d'une recherche exhaustive dans la documentation existante ainsi que dans les articles de journaux, aucune information permettant de confirmer la conformité du projet à l'égard de ce critère n'est disponible. Aucun indice ne laisserait croire que cela a été (ou sera) fait.
	Offrir des espaces publics ou aménagements à proximité des habitations qui soient inclusifs et qui incitent aux activités physiques, ludiques et culturelles	<b>Partiellement conforme</b>	Comme vu précédemment, les complexes résidentiels offrent plusieurs espaces intérieurs et extérieurs qui incitent aux activités physiques et ludiques (gradins, terrain de pétanque, piscine, etc.). Ils ne sont toutefois pas entièrement publics, puisqu'ils sont uniquement réservés aux résidents des bâtiments. Par ailleurs, le site est parsemé de multiples parcs comportant des aires de jeux pour les enfants (Jean-Baptiste-Le Moyne-de-Bienville, du Carrefour et Émiliana-Brosseau) et qui sont bien répartis sur le territoire (un au nord, un au centre et un au sud du quartier). Ils ne comportent toutefois pas d'installations qui incitent au divertissement (modules interactifs, parcours lumineux, etc.), et rien n'indique qu'ils soient inclusifs. En outre, « [u]n nouveau parc de voisinage, d'une superficie de ± 13 620 m <sup>2</sup> , sera aménagé au

Sous-catégorie de principe	Critère	Diagnostic	Justification
			<p>centre de la phase 4. On y retrouvera des activités récréatives, des zones de détente, des ilots de fraîcheur, des modules de jeux et possiblement des terrains de sports. Les résidents du secteur pourront utiliser cet espace intergénérationnel comme lieu de récréation, de détente et de socialisation » (Ville de Longueuil, 2021, p. 7). Cependant, puisque ce parc n'a pas encore été aménagé, il a été exclu du diagnostic. Enfin, le quartier offrirait, à l'heure actuelle, deux terrains de tennis (Logiluxx Inc., 2023a) et un parcours d'entraînement extérieur (Guide Habitation Québec, 2023b), mais leur emplacement exact n'a pas été trouvé, malgré le fait que le quartier soit présenté comme offrant actuellement ces espaces (Faubourg Cousineau, 2022; Ville de Longueuil, 2023b). Leur proximité par rapport aux habitations ne peut donc faire l'objet d'un diagnostic. Cela dit, puisque les parcs répondent à certains critères, mais que d'autres ne peuvent être vérifiés, le quartier est jugé « partiellement conforme ».</p>
	<p>Exiger l'instauration d'un local multifonctionnel et communautaire dans lequel plusieurs activités ayant pour trame de fond l'artisanat et le savoir-faire (poterie, restauration de meubles, café-réparation, entretien de vélos, fabrication de produits ménagers, etc.) ou bien le « seconde main » (friperie, ressourcerie) pourraient se tenir</p>	<p><b>Non conforme</b></p>	<p>À la suite d'une recherche exhaustive dans la documentation existante ainsi que dans les articles de journaux, aucune information permettant de confirmer la conformité du projet à l'égard de ce critère n'est disponible. Cependant, aucune annonce portant sur l'aménagement d'un tel local ne peut être retrouvée sur le web, et le guide de référence LEED n'a pas non plus abordé cet aspect (USGBC, 2014), ce qui permet de croire à une non-conformité.</p>

À ENLEVER