



MÉMOIRE DE MAISON PHOENIX

*Projet d'élaboration du Programme particulier
d'urbanisme du secteur la Sapinière à Val-David*

FÉVRIER 2021

www.maisonphoenix.org

MISSION

À des fins purement sociales et sans intention de gain pécuniaire pour ses membres, l'organisme a pour mission :

- Offrir un milieu de vie de qualité pour les aînés de 65 ans et plus (sauf exception) en leur fournissant des locaux d'habitation, un soutien et des installations connexes. Soulager de la pauvreté les personnes à faibles revenus en fournissant des locaux d'habitation à des prix inférieurs à ceux du marché, un soutien et des installations connexes auxdites personnes.
- Enrichir le programme pédagogique de l'école primaire locale par des activités intergénérationnelles avec les résidents de Maison Phoenix : ateliers (par exemple cuisine, couture, jardinage, bricolage), aide aux devoirs, aide à la lecture, lecture de contes, mentorat, etc.).
- Entretenir des installations qui serviront à l'ensemble de la communauté : cuisine (pour la cuisine communautaire); salle multifonction (pour les OSBL locaux), potager (pour les jardins communautaires et l'école).
- Concevoir un milieu de vie adapté à une perte d'autonomie progressive pour favoriser le maintien à domicile aussi longtemps que possible, idéalement jusqu'en fin de vie.
- Regrouper en personne morale des aînés qui cherchent un équilibre entre une vie privée et une vie culturelle et sociale et veiller à leur bien-être et à la sauvegarde de leurs intérêts.
- Créer un espace de vie collectif où les résidents pourront s'offrir une aide mutuelle pour maximiser leur autonomie et vieillir activement.
- Créer un espace intégré à la vie du village et qui favorise les liens intergénérationnels notamment avec les enfants et adolescents de la communauté.
- Recevoir des dons, legs et autres contributions de même nature en argent, en valeurs mobilières ou immobilières, administrer de tels dons, legs et contributions; organiser des campagnes de souscription dans le but de recueillir des fonds pour des fins charitables.
- Fournir des services de toute nature en relation avec les buts de la personne morale.

VALEURS ORGANISATIONNELLES

Maison Phoenix adhère aux valeurs suivantes : la participation sociale, l'entraide, l'équité, le respect et le développement durable.

INTRODUCTION

Maison Phoenix est un projet de construction d'une résidence pour personnes âgées en légère perte d'autonomie à Val-David. L'organisme responsable du projet propose une opportunité d'innovation dans le domaine du logement social en associant deux projets de construction, soit une résidence pour aînés conjuguée au projet d'une nouvelle école primaire. La clé de voûte de cette idée repose en grande partie sur le déploiement des liens intergénérationnels et communautaires.

- L'arrivée de la nouvelle école de 24 classes a été confirmée et le secteur de la Sapinière est identifié comme étant le plus propice à son implantation. Pour Maison Phoenix, le site de la Sapinière s'avère être, par conséquent, un lieu incontournable pour la réalisation du projet.
- Le présent mémoire est un plaidoyer pour :
- assurer qu'une réflexion de fond soit faite dans le processus d'élaboration du programme particulier d'urbanisme du secteur de la Sapinière quant aux interventions d'urbanisme;
- démontrer la nécessité du projet de construction d'une résidence pour personnes âgées (RPA) à Val-David;
- démontrer la pertinence du projet de construction d'une résidence pour personnes âgées (Maison Phoenix) arrimé au projet de construction d'une nouvelle école primaire ;
- favoriser la création d'un milieu de vie favorisant les liens intergénérationnels et communautaires.

OFFRE D'HABITATION POUR AÎNÉS : CONSTATS ET ENJEUX

Le Québec connaît un phénomène de vieillissement de sa population. Cet état de fait est analogue à bien des pays dits «développés». Selon les données démographiques recueillies aux fins d'étude de marché pour Maison Phoenix,¹ les personnes âgées de 65 ans et plus formaient environ 18 % de la population québécoise en 2016.² D'après les prévisions, cette proportion aurait grimpé à 20 % en 2020.³

Dans la MRC des Laurentides, les personnes âgées de 65 ans et plus formaient environ 24% de la population en 2016. Cette proportion aurait augmenté à près de 27% en 2020.⁴

Quant à la proportion des 65 ans et plus pour les municipalités de Val-David, Val-Morin et Sainte-Lucie des Laurentides (le territoire visé par l'étude), les 65 ans et plus sont surreprésentés dans le territoire visé (23 %) par rapport à l'ensemble du Québec (18 %) et la région administrative (18 %).⁵ Autrement dit, le pourcentage d'aînés dans le territoire visé est considérablement plus élevé que dans la région des Laurentides et dans l'ensemble du Québec.

L'offre en unités d'habitations actuelle dans la région administrative des Laurentides est deux fois moins grande que pour l'ensemble du Québec. Sans offre additionnelle, compte tenu de l'accroissement du nombre de personnes âgées, cet écart va continuer de s'accroître.

1 - DVI : DIAGNOSTIC, VISON, INNOVATION, Etude de marché d'une résidence pour les 65 ans et plus à Val-David, janvier 2021

2 - INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC, Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2016-2041, Octobre 2019 | Volume 24, numéro 1.

3 - On prévoit que cette proportion grimpera à plus de 36% en 2041, Ibid.

4 - INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC, <https://statistique.quebec.ca/fr/vitrine/region/15/mrc/78>

5 - Selon les données du recensement de 2016, Statistiques Canada

DESCRIPTION DU PROJET MAISON PHOENIX

Dans la municipalité de Val-David, il n'y a pas d'offres de services pour les aînés en perte d'autonomie. Les ressources les plus proches sont à Sainte-Agathe-des-Monts, mais n'offrent pas ce contact direct avec la vie du village et des jeunes.

La Maison Phoenix sera une résidence pour personnes âgées (RPA) construite au cœur de Val-David et intégrée à la vie du village, principalement grâce à son volet intergénérationnel. Le bâtiment comportera 24 logements de type 3 1/2. Les unités seront conçues pour permettre d'y vivre jusqu'à la fin de ses jours. Un pourcentage de ces appartements sera réservé aux citoyens à faibles revenus admissibles à la subvention pour le loyer.

Logiloge est le groupe de ressources technique qui nous accompagne déjà dans les démarches. Le projet trouvera son financement auprès du programme Accès-Logis de la SHQ (volet 2) et au Fonds national de co-investissement pour le logement de la SCHL.

L'architecture sera conçue dans une perspective écologique et d'efficacité énergétique optimale suivant une norme reconnue en cette matière, telle les constructions certifiées LEED notamment.

Maison Phoenix est une opportunité d'innovation dans le domaine du logement social (accessibilité à l'habitation) en associant deux projets de construction, soit une résidence pour aînés jumelée avec le projet pour une nouvelle école primaire à Val-David. Cette association permettra de valoriser le potentiel d'autonomie des aînés et d'offrir une vie pleinement satisfaisante intégrée dans la communauté qui les entoure. Pour les enfants, c'est l'occasion d'enrichir leurs apprentissages par le contact direct avec les aînés. Ce projet a le potentiel de contribuer tant au dynamisme d'une communauté (engagement de la population), au maillage entre les générations, qu'au partage des ressources et des équipements.



UN “MILIEU DE VIE” AVANT TOUTE CHOSE

Ce projet est avant tout axé sur la communauté. En effet, nous visons un jumelage de Maison Phoenix avec la construction d'une nouvelle école primaire. Cela signifie que le projet de construction de la résidence de la Maison Phoenix est tributaire de la nouvelle école en ce qui a trait à la proximité (distance) entre les deux édifices. L'idée est de créer les conditions qui permettront aisément de tisser des liens étroits entre les élèves qui fréquentent l'école primaire et les aînés qui habitent la résidence. Les activités intergénérationnelles entre les aînés et les enfants de l'école seront multiples (cuisine, jardinage, soutien à la lecture et aux devoirs, bricolage, journées pédagogiques, service de garde, mentorat, etc.). De plus, ce maillage vise à intégrer le partage des équipements, voire de mettre en commun certains équipements, tels une salle multifonctions, une serre, un parc, une bibliothèque, etc. (économie d'échelle). L'axe visant une approche communautaire, l'accessibilité aux installations et aux équipements sera privilégiée.

Maison Phoenix permettra aux aînés de la communauté de vieillir activement, intégrés à la vie du village. En plus de répondre à leurs besoins de base de logement, de sécurité, de divertissement et d'alimentation, ce milieu de vie sera construit pour satisfaire leurs besoins d'autonomie, de liberté et aussi de participation à la vie du village et d'accomplissement personnel. Tout cela contribuera à donner un sens à leur vie.

Donc, l'approche est basée sur le «*milieu de vie*» et de ce fait, s'appuie sur un environnement humain, physique et économique qui privilégie des conditions de vie de qualité et adaptées aux besoins et aux attentes des personnes qui résident sur le territoire de la MRC des Laurentides, de façon à ce qu'elles évoluent dans un milieu favorable à l'épanouissement de tous les membres de la communauté.

Nous sommes convaincus qu'il s'agit d'un projet structurant pour Val-David parce que celui-ci favorisera la création d'un milieu propice à la qualité de vie (santé sociale), améliorer l'accessibilité à l'habitation, au partage des ressources et des équipements (loisir, culture, santé, économie), à l'apprentissage, ainsi qu'à l'innovation, notamment en matière de construction (environnement).

En somme, ce projet est structurant parce qu'il sera un modèle à l'échelle du Québec et contribuera à faire rayonner la municipalité de Val-David et la MRC des Laurentides (facteur d'attrait). Par conséquent, nous croyons que ce projet contribue à l'aménagement durable du territoire.



POSITION DE L'ORGANISME MAISON
PHOENIX QUANT AU MAILLAGE DU
PROJET AVEC LA NOUVELLE ÉCOLE

*« Enrichir le programme pédagogique par des
activités intergénérationnelles. »*

La collaboration entre la nouvelle école et Maison Phoenix bénéficierait aux deux
partis :

- Réaliser des économies d'échelle grâce au financement conjoint d'équipements partagés : salle multifonctions, cuisine, potager collectif, etc.
- Libérer de l'espace : si nous construisons la salle multifonctions sur le terrain de Maison Phoenix, cela laisserait plus de l'espace pour le reste de l'école.
- Enrichir le programme pédagogique par des activités intergénérationnelles.
- Faire rayonner non seulement le Centre de services scolaires des Laurentides (CSSL) et le village de Val-David, mais également la MRC des Laurentides.

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT INTÉGRÉ

Le Ministère de l'Éducation a confirmé la construction d'une nouvelle école primaire de 24 classes à Val-David et cette école sera définie selon une vision distinctive de la nouvelle génération d'écoles au Québec. Parmi les éléments de cette vision, elle propose que cette nouvelle génération d'écoles soit *«intégrée et arrimée à leurs milieux, ouverte et accessible à la communauté environnante»*.

En s'implantant sur le site de la Sapinière, Maison Phoenix aura la possibilité de réaliser un aspect important de sa mission, soit le déploiement de la dimension intergénérationnelle du projet avec les élèves de la nouvelle école et son personnel enseignant. Nous croyons que la vision *«distinctive de la nouvelle génération d'écoles au Québec»* définie par le Ministère concorde parfaitement au projet Maison Phoenix. En fait, nous croyons que ce projet sera une courroie de transmission idéale au déploiement de la vision du Ministère.

Il y a plusieurs enjeux de développement entourant le site de la Sapinière qui doit tenir compte des différents aspects environnementaux, paysagers et historiques. Pour *«répondre à une population diversifiée»* impliquant la planification d'une école et la diversification des fonctions, la planification des outils d'urbanisme à mettre en place devra tenir compte des différents aspects de protection et conservation, et les besoins en espace pour des projets de développement structurants pour la communauté.

POSITION DE L'ORGANISME MAISON PHOENIX AU SUJET DE LA PLANIFICATION DES AMÉNAGEMENTS

L'entrée véhiculaire au site de la Sapinière présente une déficience en matière de sécurité. La construction d'une nouvelle école aura un impact sur la circulation dans ce secteur.

- La mobilité active devrait être priorisée comme mode de déplacement in situ.
- La planification des déplacements sur le site devrait être hiérarchisée selon les modes de déplacement. À cet effet, les modes de transport actifs devraient être départagés du réseau automobile. Cela aura un effet quant à la forme liée au tissu urbain du site et l'expérience des usagers.
- Les voies de circulation destinées au transport actif devraient être connectées au parc linéaire afin de permettre un lien facile d'accès et sécuritaire entre le site et le noyau villageois.
- La configuration des voies de circulations projetées destinées au transport actif devrait tenir compte de tous les types d'usagers (vélos, piétons, personnes à mobilité réduite, etc.)
- Les aménagements urbains doivent être conçus dans une perspective universelle qui tient compte de tous les types d'usagers. En ce sens, une très grande place doit être attribuée aux piétons et transports collectifs.

L'impact des aménagements sur le site de la Sapinière revêt un caractère sensible dû en grande partie au caractère environnemental, historique et paysager. Bien que la superficie disponible au développement soit limitée, la configuration des modes d'implantation et la densité d'occupation vont jouer un rôle déterminant sur la forme que prendra le développement du site.

- L'introduction d'une approche basée sur la forme urbaine permettrait aux citoyens de s'impliquer davantage dans l'organisation spatiale du site.
- Une approche basée sur la forme urbaine permettrait également de favoriser la dimension intergénérationnelle par l'étude et l'observation des relations entre les aménagements et l'expérience des gens en lien avec le milieu de vie.
- S'assurer que la vision de la communauté ne sera pas déconnectée des règles d'urbanisme mises en place par leurs rigidités, en l'occurrence.
- Une démarche de planification doit laisser place à l'innovation afin que puisse émerger une vision commune du milieu de vie à créer, par ses citoyens et pour ses citoyens.
- Prévoir des aménagements favorisant l'accessibilité, la sécurité, la quiétude, l'apprentissage, l'émerveillement, la découverte, etc.

LA RÉSERVE FONCIÈRE DANS LE CONTEXTE DU PPU

Comme mentionné précédemment, la superficie disponible pour le développement est limitée à l'extérieur de la réserve foncière établie par la municipalité. Outre la superficie disponible pour la construction de la nouvelle école, d'autres secteurs de la réserve pourraient permettre la réalisation de projets structurants et souhaités par la communauté, tels le projet de construction d'une résidence pour personnes âgées, Maison Phoenix.

Une municipalité peut posséder des immeubles à des fins de **réserve foncière**⁷ ou à des **fins d'habitation**.⁸ Elle peut louer un tel immeuble, l'aménager et y installer des services publics, le démolir, le restaurer et même le vendre. Elle peut aussi le céder, à titre gratuit, à son OH ou à un OBNL.⁹

Or, il faut noter que le pouvoir d'exproprier un immeuble ne peut se faire seulement si c'est pour une fin municipale. Donc, pour se prévaloir de la possibilité d'exercer son pouvoir en matière d'aliénation, l'acquisition d'immeubles par une municipalité doit se faire de gré à gré et non par expropriation.

Sinon, le PPU permet d'apporter plus de précisions quant à la planification de certains secteurs qui suscitent une attention particulière de la part du conseil municipal. Une exception s'impose : il est possible d'exproprier pour un tiers dans le cadre d'un programme particulier d'urbanisme s'il possède les 2/3 du terrain dont il a besoin. Pour que l'exception de l'article 85 de la LAU. s'applique, l'immeuble exproprié doit être situé dans la partie du territoire de la municipalité désignée comme son «*centre-ville*» ou son «*secteur principal*».¹⁰

7 - CODE MUNICIPAL DU QUÉBEC (c-27.1), article 14.2

8 - Ibid.

9 - Ibid.

10 - MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DE L'HABITATION, Guide La prise de décision en urbanisme, "Réserves foncières et programmes d'acquisition d'immeubles au centre-ville", <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/financement-et-maitrise-fonciere/reserves-foncieres-et-programmes-dacquisition-dimmeubles-au-centre-ville>



POSITION DE L'ORGANISME MAISON PHOENIX AU SUJET DE LA RÉSERVE FONCIÈRE

Pour que puisse se concrétiser le projet Maison Phoenix sur le site de la Sapinière, une démarche collaborative avec la Municipalité s'impose pour faciliter l'accès à une superficie de terrain sur le site.

- La disponibilité et l'accessibilité à un terrain sur le site de la Sapinière sont primordiales pour le projet Maison Phoenix.

MOT DE LA FIN

C'est indéniable, il y a un manque à gagner en matière d'offre en unités d'habitation pour personnes âgées dans la MRC des Laurentides et il l'est d'autant plus pour Val-David et ses municipalités voisines. Compte tenu de l'accroissement du nombre de personnes âgées, cet écart va continuer de s'accélérer si l'offre n'est pas renouvelée.

Val-David est un terreau fertile pour un projet aussi innovant qu'est celui de Maison Phoenix. Une occasion de renouveau dans le domaine du logement social qui permettra l'association de deux projets de construction, soit une résidence pour aînés combinée avec le projet d'une nouvelle école primaire à Val-David. Les propositions d'orientations et les stratégies réglementaires qui seront proposées dans le programme particulier d'urbanisme permettront, certes, de capter la vision d'une communauté vis-à-vis l'avenir du secteur de la Sapinière. Son développement revêt un caractère sensible dû en grande partie au caractère environnemental, historique et paysager. Avec l'implantation d'une école primaire dans ce secteur, la planification des aménagements aura un rôle majeur sur la structure urbaine et organisationnelle du tissu urbain. D'ailleurs, l'accessibilité au site est un problème en soi, car celui-ci devra être résolu en considération de tous les modes possibles de transports.

Enfin, les outils d'urbanisme, tels qu'ils soient, devraient permettre une mixité des fonctions, l'établissement d'une densité «idéale», et l'émergence d'un design architectural connecté avec le caractère identitaire du site pour la communauté qui y vit. Et ce, pour que puisse émerger un milieu de vie qui favorise un sentiment d'appartenance, de communauté, d'identité et de sécurité, adapté à tout un chacun et intégré à la vie du village.