



# Du saute-mouton aux petits pas : 30 ans à Châteauguay

Les propos ont été recueillis lors d'une entrevue avec monsieur Bulota par monsieur, Yvon Fréchette, journaliste.

Né en France d'un père lithuanien et d'une mère française, M. Rytis Bulota est arrivé au Québec à l'âge d'un an. Il a décroché un baccalauréat en sciences et mathématiques au collège Stanislas – un lycée français – en 1969. Il était de la première promotion du cours de géographie et économique de l'UQAM, puis il a fait une maîtrise à l'Université Mc Gill (Master in urban planning). Membre de la Corporation professionnelle des urbanistes du Québec, devenue par la suite l'Ordre des urbanistes du Québec, il porte le numéro 255. Il a travaillé à titre d'analyste de projets à Ville Saint-Laurent durant trois ans avant de devenir, en 1978, chef du nouveau Service d'urbanisme de la ville de Châteauguay qu'il quittera en juin prochain pour une retraite certainement bien méritée. Parallèlement à son travail, il a œuvré durant dix années au comité d'admission de l'Ordre des urbanistes; il a aussi donné des cours pendant trois ans à l'UQAM et une douzaine d'années à l'Institut d'urbanisme. M. Bulota se décrit comme «une tête dure». Par deux fois, une ancienne administration municipale a voulu le mettre à la porte. Aujourd'hui, le conseil souhaiterait renouveler son contrat: «Ça me fait un p'tit velours», dit-il en souriant!

## UN DÉVELOPPEMENT À SAUTE-MOUTON

À son arrivée en poste, Châteauguay comptait près de 40 000 habitants et devait se préparer à l'entrée en vigueur de la nouvelle *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Le développement se faisait sans vision à long terme et c'est un dessinateur qui était chargé de la réglementation. «Un promoteur arrivait, subdivisait une terre et demandait des services. C'était un développement à «saute-mouton»,



M. Rytis Bulota, urbaniste, Ville de Châteauguay

sans préoccupation de l'espace autour, ce qui engendrait du gaspillage», raconte M. Bulota. Et cette pratique était coûteuse; il ajoute: «Le trésorier du temps avait calculé que malgré les revenus de taxes, chaque nouvelle unifamiliale endettait la ville de 1 000 dollars; il fallait donc changer de cap.»

Pendant ce temps, de nouveaux territoires s'ouvraient alors que des terrains prêts à construire demeuraient invendus. «En raison du non paiement des taxes, Châteauguay se retrouvait avec 1 400 terrains déjà desservis mais invendus. À cause des taxes trop élevées, personne ne voulait des terrains situés au coin des rues - environ 400. Il a fallu les vendre à 40% de leur valeur pour qu'ils trouvent preneurs», explique M. Bulota. La crise économique du début des années 80 et celle survenue dix années plus tard a aussi fait mal. Il poursuit: «Durant les périodes prospères, jusqu'à 350 nouveaux logements ont été construits par année alors que pendant les moments plus difficiles, ce nombre a parfois chuté à 60.»

## L'AUTOROUTE 30: L'AVENIR INDUSTRIEL ET COMMERCIAL

Le développement résidentiel constitue la plus grande partie de la plus-value à Châteauguay mais des efforts ont été mis sur la promotion industrielle grâce, notamment, à l'embauche d'un commissaire industriel à plein temps. Ainsi, un noyau d'industries s'est progressivement créé. L'espoir vient maintenant du prolongement de l'autoroute 30, maintes fois promis, mais qui semble plus près que jamais de se réaliser. «Les terrains en bordure de l'autoroute constitueront toute une vitrine pour les entreprises. En outre, Châteauguay deviendrait la porte d'entrée sud-ouest de Montréal et présenterait un lien direct avec l'Ontario et les États-Unis. La 30 fera toute la différence pour le développement industriel», estime l'urbaniste d'expérience.

M. Bulota croit aussi que l'activité commerciale à Châteauguay connaîtra un nouvel essor avec l'autoroute et il souligne que la compagnie Westcliff n'attend que ce moment pour passer





## Du saute-mouton aux petits pas : 30 ans à Châteauguay (suite)

à l'action. Il pense, par ailleurs, que cette présence permettra de réduire les fuites commerciales qui atteindraient 60% dans certains secteurs comme les équipements électroniques.

### LA POLYVALENTE ET L'HÔPITAL EN PLEIN CHAMP...

À l'entendre, on comprend rapidement que Rytis Bulota a en horreur ce qu'il appelle : «le gaspillage d'espace»; et à ce propos, la construction de l'école polyvalente en plein champ, durant les années 60, demeure un exemple éloquent. Plus tard, au début des années 80, un hôpital a été érigé dans le même secteur : «Le fait d'implanter un hôpital, une infrastructure aussi structurante, ainsi qu'une école, à plusieurs kilomètres du noyau urbain cause des problèmes d'urbanisme, ne serait-ce qu'en termes de déplacements; on est loin du développement durable» déplore-t-il, tout en soulignant que Châteauguay n'est pas la seule ville à avoir vécu ce problème; ce qui l'amène à parler d'une autre erreur : le modèle américain, basé sur l'auto, qui, dit-il, vient bouffer l'espace et les ressources énergétiques.

### ET DES BONS COUPS

«Des petits pas dans la bonne direction, chaque action qui améliore l'environnement et la qualité de vie des citoyens, ce sont des bons coups», précise l'urbaniste. À ce chapitre, M. Bulota souligne à gros trait l'importance de la foresterie urbaine à Châteauguay. Tout a débuté dans les années 60 avec le travail de plantation du Club 4 H; l'effort était très louable mais le choix des essences l'était un peu moins puisqu'en poussant, les racines des arbres ont causé des dommages, notamment aux entrées charretières.

### Soutenir l'âme d'une communauté

Avec l'appui d'un architecte local, M. Bulota a convaincu le conseil qu'il fallait soutenir la protection du patrimoine en aidant les propriétaires; et si on ne pouvait pas le faire avec de l'argent, qu'on puisse au moins leur fournir une aide technique. Ainsi, la Ville a accepté de prendre à sa charge la préparation des plans préliminaires pour la rénovation des maisons anciennes. Il estime que cette initiative a été assez heureuse mais à son avis, il faudrait aller plus loin. Il déplore aussi que les gouvernements ne fassent pas davantage : «L'église Saint-Joachim est le seul monument historique, classé vers 1957; le périmètre de protection devait être décrété en 76 ou 77, mais cela n'a pas été fait malgré tout le travail préparatoire, en raison du changement de parti au pouvoir. Cette absence de protection a produit des interventions complètement incongrues comme l'apparition de marquises commerciales de couleur orange «fluo» face à une église presque tricentenaire. Ça m'a dégoûté.» M. Bulota juge également que la responsabilité de protéger le patrimoine, remise aux villes par le gouvernement, constitue une erreur : «Comme l'environnement, il s'agit d'une responsabilité trop importante pour les municipalités qui n'ont pas les reins assez solides pour ça.»

Durant les années 80 est arrivé le PIIA. Selon un tout récent inventaire, Châteauguay compte 200 édifices intéressants alors que l'actuelle réglementation n'en protège qu'une cinquantaine. M. Bulota croit fermement que la communauté devrait aider financièrement les propriétaires en raison des coûts très élevés de rénovation : «Ces bâtiments constituent l'âme et l'histoire d'une communauté. Les gens s'y retrouvent. Quand je parcours le pays de mes ancêtres, je constate immédiatement l'importance accordée au respect du patrimoine. Ça ne se discute même pas.»

Au début des années 80 a été formé l'un des premiers comités de l'arbre au Québec qui a donné naissance au «Commando des planteux!». La Ville fournissait du matériel alors que les bénévoles s'affairaient au reboisement. Durant cette période, environ 4 500 arbres ont été plantés dans les espaces publics. Mais en raison de tensions politiques, le comité a été dissout. M. Bulota a poursuivi le travail, se réjouissant de l'impact de la foresterie

urbaine sur la qualité de vie et la consommation d'énergie. Il précise : «Entre un milieu très asphalté et un autre boisé à Châteauguay, la différence de température peut être de dix degrés.» Aujourd'hui, tout promoteur qui veut développer doit déposer un montant de 400 dollars par lot pour la plantation d'arbres. M. Bulota juge cette contribution aussi importante que l'argent demandé pour les infrastructures.





## Du saute-mouton aux petits pas : 30 ans à Châteauguay (suite)

### DEUX TYPES D'URBANISTES

Avec le recul, M. Bulota remarque qu'il s'est créé deux types d'urbanistes : d'abord, ceux qui se cantonnent trop dans la réglementation, faute de temps. «Souvent, dit-il, on ne prend pas le temps nécessaire pour analyser chaque projet et voir s'il contribue ou non au bien-être collectif.» Dans l'autre catégorie se retrouvent ceux qui font du design, du concept. «Là aussi, souligne-t-il, il faut prendre le temps d'analyser toutes les contraintes pour déterminer s'il s'agit du meilleur concept ou s'il est possible de faire mieux. Il faut aller au-delà des préoccupations concernant les marges de recul, mentionne-t-il en caricaturant.» À son avis, le comité consultatif d'urbanisme se préoccupe un peu trop également de réglementation au lieu d'évaluer l'impact global des projets. «On n'ose pas imposer une vision à un promoteur qui menace toujours d'aller ailleurs; en Ontario, aucun promoteur ne peut développer un terrain avant d'avoir au moins deux ans de préparation et pourtant, l'Ontario se développe. Ici, on parle plutôt de trois à six mois. Trop souvent, la politique subit des pressions et finit par céder», observe-t-il.

### LE CCU A BEAUCOUP CHANGÉ

Le «comité d'urbanisme» qui existait quand Rytis Bulota est arrivé à Châteauguay avait tout un pouvoir : il était décisionnel et c'est lui qui émettait les permis de construire. Les personnes qui le composaient étaient des citoyens non élus. Il explique : «Il y avait un promoteur, un architecte, un citoyen plus ou moins près du conseil municipal ainsi qu'un dessinateur, employé de la Ville. Quand on demandait à l'architecte ce qui n'allait pas dans un projet, il répondait : «Que le client vienne me voir!» Bien

### Le député et ministre Fournier lui rend hommage

Le député de Châteauguay, ministre du Revenu et leader parlementaire du gouvernement, Jean-Marc Fournier, a profité de son passage à l'AQU pour rendre hommage à M. Bulota qu'il a connu il y a plus de 20 ans, au moment du débat sur l'avenir de l'île Saint-Bernard. M. Fournier, un des cofondateurs d'Héritage Saint-Bernard, l'organisme assurant la protection et la conservation de l'île, a souligné le travail inlassable de M. Bulota, comme celui de tous les urbanistes qui oeuvrent dans l'ombre «parfois pour passer d'une ville sans trottoir à une ville qui favorise les sentiers»!

souvent, le promoteur demandait à ses collègues d'approuver ses propres projets. Je n'en revenais pas», s'exclame M. Bulota. Avec l'arrivée de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, ce comité a disparu; il a été remplacé un peu plus tard par le CCU qui ne se penchait, à ses débuts, que sur les dérogations mineures. Ce n'est que plus tard que les PIIA et PAE sont apparus.

Comment voit-il sa présence au CCU? M. Bulota croit fermement que l'urbaniste joue un rôle de personne-ressource; il n'est pas là pour faire de la politique mais bien pour rappeler les critères qui doivent éclairer une réflexion. Pour sa part, le conseil doit s'aider, dans ses décisions, des recommandations des citoyens, «pas de celles de l'urbaniste», insiste-t-il.

### LE SENTIMENT DU DEVOIR ACCOMPLI...

Rytis Bulota quittera Châteauguay avec le sentiment d'avoir fait son devoir; mais il aurait préféré que certains projets se réalisent, comme celui de la création d'un centre-ville, véritable clef de voûte de la plani-

fication stratégique adoptée en 1989. «Un complexe d'édifices aurait été érigé tout autour d'une magnifique place centrale. On pouvait travailler, s'amuser, étudier au même endroit, sans utiliser l'automobile. Toute l'administration municipale se serait retrouvée dans un immeuble, au lieu d'être éparpillée sur le territoire. Mais un manque de marketing auprès de la population ainsi qu'une certaine arrogance de l'administration du temps a fait échouer cette idée de consolidation du tissu urbain», regrette-t-il. Cependant, tout n'est peut-être pas perdu. M. Bulota observe la création d'un axe institutionnel en bordure du boulevard Maple comprenant notamment une bibliothèque et une banque. Un autre indice : le Service des travaux publics, avec son «affreuse» cour de camions et de dépôts en plein cœur de Châteauguay, doit déménager dans le parc industriel; il est question de réaliser, dans l'espace ainsi libéré, un développement résidentiel de haute densité, venant ainsi consolider le centre de la ville. Comme le disait M. Bulota un peu plus haut, voilà encore «des petits pas dans la bonne direction!»

