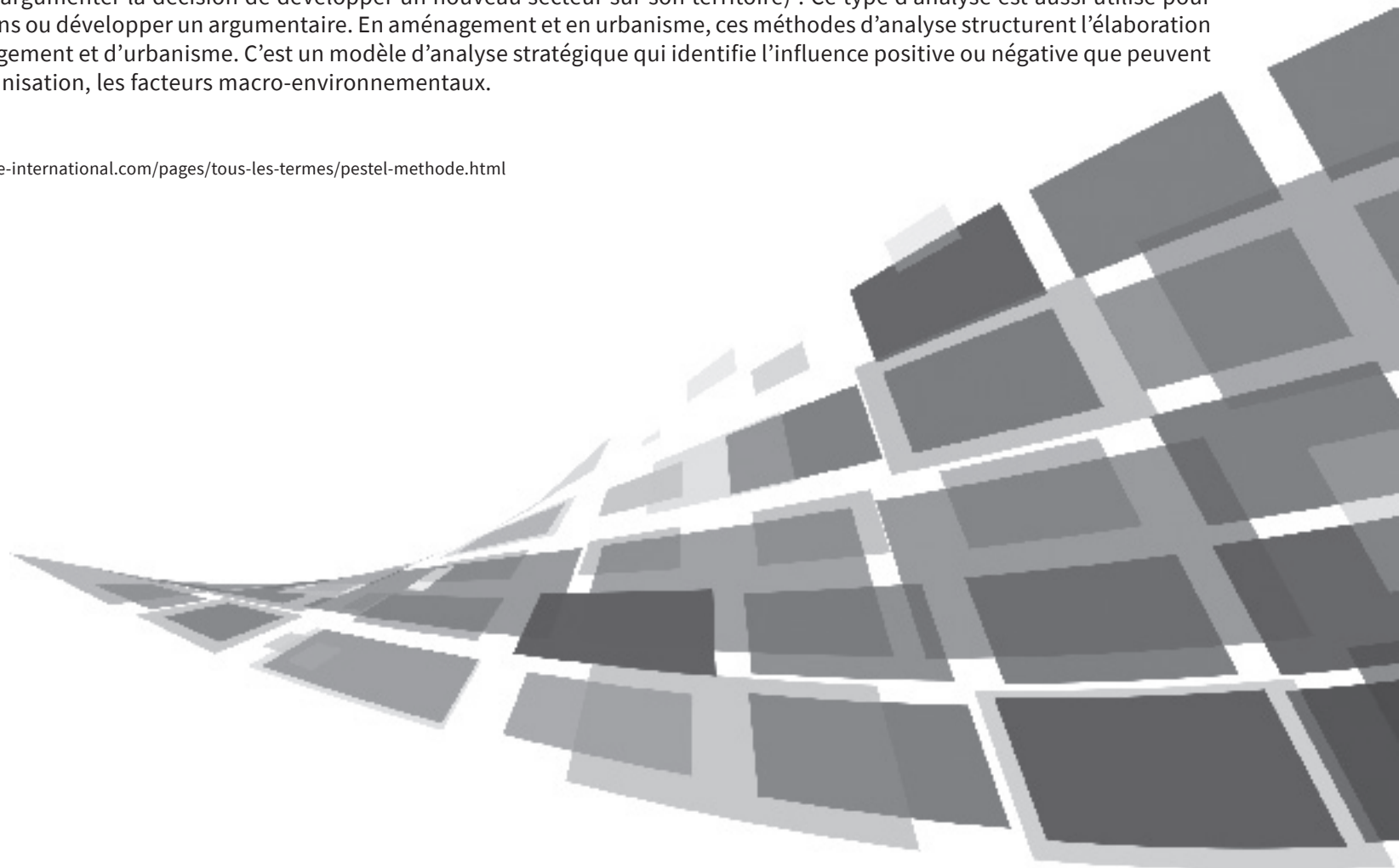


1 | L'analyse P.E.S.T.E.L.

Cette analyse est utilisée en management pour les études stratégiques d'entreprise (ex. pour une entreprise : ouverture d'un nouveau marché, pour une ville : argumenter la décision de développer un nouveau secteur sur son territoire)¹. Ce type d'analyse est aussi utilisé pour déterminer les besoins ou développer un argumentaire. En aménagement et en urbanisme, ces méthodes d'analyse structurent l'élaboration d'un projet d'aménagement et d'urbanisme. C'est un modèle d'analyse stratégique qui identifie l'influence positive ou négative que peuvent exercer, sur une organisation, les facteurs macro-environnementaux.

¹Voir : <http://www.glossaire-international.com/pages/tous-les-termes/pestel-methode.html>



Adapté au contexte de l'aménagement et de l'urbanisme, le P.E.S.T.E.L. organise, en quelque sorte, le SIG du projet, les synthèses et interrelie les différentes thématiques spatiales (ex. : usages, implantation).

Le P.E.S.T.E.L. facilite l'organisation numérique par une utilisation structurée des SIG tout en ciblant les éléments clés de l'aménagement et de l'urbanisme.

Ainsi, l'analyse de chacune des thématiques du P.E.S.T.E.L. permet d'identifier les enjeux d'un concept d'aménagement d'un projet, les besoins et éventuellement les impacts sur le milieu.

Sans être exhaustif, le tableau 1.1 (Exemple de contenu du P.E.S.T.E.L.) présente quelques exemples de données ou bases de données qui peuvent s'avérer pertinents pour développer un concept d'aménagement.

Selon les projets, les données à analyser sont stratégiquement intégrées dans chaque grande thématique.

Tableau 1.1
Exemple de contenu du P.E.S.T.E.L.

P.E.S.T.E.L.	Exemples de données
Politique	<ul style="list-style-type: none"> • Politiques/orientations : fédérale, provinciale, régionale, municipale, etc. dont le projet est assujéti; • Dans le cas d'une analyse territoriale pour évaluer les différents enjeux politiques.
Économique	<ul style="list-style-type: none"> • Secteurs économiques [primaire (agricole), secondaire (transformation, usines, etc.), tertiaire (services) et quaternaire (R & D)]; • Inflation; • Taux d'intérêt; • Chômage; • Revenu disponible; • Capacité de la ville à payer des services à sa population; • Etc.

P.E.S.T.E.L.	Exemples de données
Social	<ul style="list-style-type: none"> • Démographie; • Distribution des revenus; • Mobilité sociale, accointance; • Consumérisme; • Éducation; • Loisirs; • Lieux de travail et de Loisirs; • Parties prenantes au projet; • ONG, OSBL, Groupes communautaires, etc.; • Tout ce qui constitue l'organisation sociale d'un site, du quartier, de la ville, de la MRC dans lequel sera implanté le projet.
Technologique et/ou communication	<ul style="list-style-type: none"> • Modes de déplacements privilégiés (enquête OD, achalandage, mouvements pendulaires, comptages routiers, etc.); • Modes de transport : réseau routier, ferroviaire, aéroportuaire, portuaire, etc.; • Dépenses publiques (transport, accès à Internet); • Télécommunication (accès Internet, normes, tours de communication); • Énergie (ex. : besoins, transport, consommation), etc.
Environnemental	<ul style="list-style-type: none"> • Protection de l'environnement, développement durable; • Récupération et disposition sanitaire; • Consommation énergétique; • Faune et flore au niveau municipal, régional, provincial, parcs et espaces verts, normes, etc.; • Patrimoine naturel, bâti, visuel, etc.; • Contraintes environnementales; • Zones à risques ou à protéger; • Etc.
Légal	<ul style="list-style-type: none"> • Lois, normes, réglementation (fédéral, provincial, régional, municipal, etc.) dont le projet est assujetti.

Source : Joanne Léveillé (2014)

Voici un exemple de cas présenté succinctement

Mandat : Réhabilitation d'un site occupé par un ancien concessionnaire de véhicules à l'entrée du centre-ville de Longueuil, près de la station de métro Longueuil-Université-de-Sherbrooke.

Objectifs : Développer un concept d'aménagement d'ensemble pour le 770 de la rue Saint-Charles Ouest qui :

- S'intègre au quartier résidentiel;
- Respecte la signature architecturale du Vieux-Longueuil (possibilité de conservation ou non du bâtiment ancien?) (Analyse P.E.S.T.E.L. : voir tableau 1.2 à la page 11).



Source : Google maps

Tableau 1.2
Exemple des faits saillants de l'analyse P.E.S.T.E.L.

P.E.S.T.E.L.	Exemples de données
Politique	<ul style="list-style-type: none"> • Présentation d'un premier projet (Projet Catania) : <ul style="list-style-type: none"> – Construction de 100 Condos; – Opposition des citoyens au projet; – Recommandations : <ul style="list-style-type: none"> → déplacer l'accès au site de la rue Gardenville pour diminuer l'achalandage, → diminuer la hauteur du bâtiment principal, → révision des revêtements extérieurs pour respecter l'architecture du site du patrimoine. – Résultats : abandon du projet par le promoteur. • Site à surface majoritairement asphalté situé à l'entrée de la ville de Longueuil.
Économique	<ul style="list-style-type: none"> • Le Vieux-Longueuil concentre une population active qui travaille à plus de 80 % dans le secteur tertiaire. • Le salaire moyen est de 60 000 \$ et plus par année; • Le taux de chômage est faible et le salaire moyen des ménages est beaucoup plus élevé que la moyenne (Longueuil 2014); • Le site appartient à la compagnie « Pharmaprix » et le coût d'acquisition a été de 3 millions de dollars canadiens; • Peu importe le type de réhabilitation, il est nécessaire de viser la rentabilité financière; • Présence de plusieurs places d'affaires à proximité du lot à l'étude (restaurants, centre d'achats, commerces de détail, bureaux et cabinets de professionnels; • Valeur immobilière résidentielle du quartier est l'une des plus importantes de la ville de Longueuil; • Forte demande pour du logement unifamilial.
Social	<ul style="list-style-type: none"> • Citoyens du quartier résidentiel détiennent majoritairement des diplômes d'études supérieures; • Importante mobilisation citoyenne lors de présentation de projets susceptibles de modifier leur mode de vie; • Citoyens impliqués dans leur milieu; • Capacité d'organisation des citoyens du quartier; • Augmentation du nombre de ménages dans le quartier depuis une douzaine d'années.

P.E.S.T.E.L.	Exemples de données
Technologique et/ou Transport	<ul style="list-style-type: none"> • Proximité des transports en commun (Proximité du terminus d'autobus (plusieurs circuits); • Proximité du métro de Montréal : accès piéton – marche de 10 minutes); • Lot desservi par un réseau routier bien développé : rue principale du centre-ville du Vieux-Longueuil, rue Saint-Charles Ouest; • Achalandage important généré pour le pont Jacques-Cartier; • Présence de bruit provenant de l'achalandage important de la route 132, près du fleuve; • Réseau routier très sollicité aux heures de pointe du matin et du soir.
Environnemental	<ul style="list-style-type: none"> • Possibilité de contamination des sols aux hydrocarbures (entretien des véhicules par le concessionnaire depuis les années 1940) : <ul style="list-style-type: none"> – Doit prévoir des tests. • Milieu présentant une arborescence mature, présence de parcs, piste cyclable, proximité du fleuve; • Styles architecturaux variés, de qualité et mise en valeur par le site du patrimoine de Longueuil; <ul style="list-style-type: none"> – Quartier résidentiel de type maison unifamiliale généralement de deux étages comprenant une cour arrière privée, – Structure du bâtiment considéré comme patrimonial dangereux (affaissement de la toiture et de la structure générale).
Légal	<ul style="list-style-type: none"> • Rue Joliette était auparavant une rue privée appartenant au Centre d'achats « Place Longueuil »; • Zonage : habitations multifamiliales, respect des marges avant, latérales (entre 6 et 9 mètres) et arrière (9 mètres), un maximum de 4 étages et protection de la végétation actuelle sur le site.

Source : Compilation, adaptation et mise à jour de Lacroix et coll. (2014).