

URB/ INFO

Voyage d'étude à Vancouver

16 au 20 octobre 2013

Le mot du président

« LES GRANDS VOYAGES ONT CECI DE MERVEILLEUX QUE LEUR ENCHANTEMENT COMMENCE AVANT LE DÉPART MÊME »

– JOSEPH KESSEL

Voyager, c'est s'ouvrir à d'autres façons de vivre, de penser. Pour qui la planification et l'aménagement de l'urbain et du « bien vivre ensemble » constitue le lot quotidien, s'ouvrir au monde, se ressourcer en d'autres lieux, s'avère essentiel. Voilà sans doute ce qui explique le succès de participation aux voyages d'étude tenues régulièrement par l'association.

L'engouement suscité par celui de Vancouver en octobre 2013 n'est pas étranger à l'intérêt pour cette ville, certes, mais aussi au soin que le comité organisateur a su porter à sa programmation au terme de travail remarquable et je les en remercie. La curiosité et l'implication des participants, une météo favorable, auront également contribué à l'enchantement du voyage. Les lignes qui suivent permettront aux lecteurs d'apprécier la richesse des expériences et des enseignements dont ont pu bénéficier les participants au travers des visites et conférences. À cet égard, je me dois de remercier nos généreux hôtes et conférenciers, ainsi que la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) pour son soutien et sa collaboration. Mon appréciation va aussi à mon collègue de la Ville de Montréal, Daniel Legault, pour les nombreuses heures qu'il a consacré à l'organisation du voyage, ainsi qu'au trésorier de l'association, Gilbert Gagnon, pour le soin mis à en assurer la logistique.

Vancouver aura constitué le 10^e voyage organisé par votre association. L'année qui s'amorce nous conduira par ailleurs à souligner, le 14 novembre prochain, son 40^e anniversaire de fondation. Voilà deux repères, deux moments clé qui conduisent actuellement le conseil d'administration à réfléchir à la mission de l'association, à la perception qu'en ont les membres et à se remettre en question eu égard aux services rendus. À l'heure des réseaux sociaux, des blogues, de la ville intelligente, à une époque où l'intervenant municipal doit se soumettre à une éthique sans faille et à un devoir de réserve, l'association se doit de se questionner. Pour se faire, un sondage est actuellement en cours auprès des membres afin de mieux saisir les perceptions et attentes et établir si nous devons poursuivre nos activités telles que nous les menons, ou si des besoins émergents nous invitent à nous réinventer.

Dans l'intervalle, nous sommes à finaliser le programme de la prochaine journée d'étude qui aura lieu à Sherbrooke le 16 mai prochain, sur le thème « Lumières sur la ville ». J'espère avoir l'opportunité, à cette occasion, de dévoiler les résultats de nos réflexions et d'annoncer de nouvelles initiatives, notamment afin de souligner notre 40^e anniversaire de fondation.

En terminant, plus que jamais je vous invite à nous faire part de vos remarques et suggestions, quelles qu'elles soient, ainsi qu'à vous manifester auprès de nous si vous souhaitez vous impliquer dans les affaires de l'association.

Bonne lecture et au plaisir de vous croiser à l'occasion de nos différentes activités.

Sylvain Thériault
Président

Nouvelles du CA

L'AUAMQ remercie le comité organisateur du voyage d'étude ainsi que toutes les personnes qui ont contribué de près ou de loin à la réussite de cette activité. L'Association tient à remercier sincèrement la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) pour sa contribution financière et tout particulièrement pour l'implication d'Étienne Pinel. Un merci particulier à Gisèle Bourdage, Christian Cleroux et Marco Tremblay pour les photos du présent bulletin.



↑
Canada Place

L'Association des urbanistes et aménagistes municipaux du Québec est un organisme à but non lucratif regroupant plus de quatre cents professionnels et cadres de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, employés par des municipalités locales et régionales au Québec.

Sa mission principale est de favoriser les échanges, les discussions et les rencontres entre ses membres, sur l'urbanisme municipal.

Conseil d'administration 2013–2014

Président

Sylvain Thériault, Ville de Montréal

Vice-Président

René Girard, Ville de Sherbrooke

Responsable des communications

Gisèle Bourdages, Ville de Montréal

Trésorier

Gilbert Gagnon, Ville de Gatineau

Administrateurs

Pierre Asselin, Ville de Lévis
Christian Cléroux, Ville de Chambly
Denis Jean, Ville de Québec
Sonia Tremblay, Ville de Québec

Adjointe administrative

Gabrielle Immarigeon, Agence Convercité

Pour nous joindre

Case postale 251, succursale Place-D'Armes
Montréal (Québec) H2Y 3G7
T : 514 286-2663 # 28 (Gabrielle Immarigeon)
F : 514 286-0622
C : info@auamq.qc.ca
W : www.auamq.qc.ca

Dépôt légal

Bibliothèque nationale du Canada
Bibliothèque nationale du Québec
Version imprimée : ISSN 1712 – 2848
Version web : ISSN 1712 – 2856

CALENDRIER DES ACTIVITÉS

MARS/

Échanges urbains : architecture et infrastructures de transport : incompatibilité ou opportunité? Mercredi 12 mars 18h au Musée McCord → www.mccord-museum.qc.ca/fr/activites/visites_guidees

Ordre des urbanistes du Québec : la gestion du territoire, les risques naturels et anthropologiques, jeudi 13 mars à Montréal → www.ouq.qc.ca

Centre Canadien d'Architecture : comment les architectes, les experts, les politiciens, les agences internationales et les citoyens négocient l'urbanisme moderne : Casablanca Chandigarh, jusqu'au 20 avril 2014 → www.cca.qc.ca

Ordre des urbanistes du Québec–SCHL : portrait et projection relatifs aux aînés du Canada et nouveautés législatives en matière de bâtiment, le 10 mars à Montréal → www.ouq.qc.ca

FORUM URBA 2015 : le projet « Espace pour la vie », par Charles Mathieu Brunelle, président et directeur général de l'Espace pour la vie, mardi 11 mars à Montréal → www.forumurba2015.com

AVRIL/

Association des aménagistes régionaux du Québec : congrès annuel du 23 au 25 avril → www.aarq.qc.ca

Ordre des urbanistes du Québec : la gestion du territoire, les risques naturels et anthropologiques, mercredi 30 avril à Québec → www.ouq.qc.ca

FORUM URBA 2015 : Le plan stratégique du Grand Paris par Philippe Laurent, Maire de Sceaux et vice-président de Paris Métropole, lundi 28 avril à Montréal → www.forumurba2015.com

MAI/

Association des urbanistes et des aménagistes municipaux : journée d'étude « Lumières sur la ville » le 16 mai à Sherbrooke

Échanges urbains : Les legs patrimoniaux : un concept dépassé ou un défi pour tous les projets? Mercredi 14 mai 18 h au Musée McCord → www.mccord-museum.qc.ca/fr/activites/visites_guidees

Ordre des urbanistes du Québec : tournoi de golf, vendredi 23 mai → www.ouq.qc.ca

JUIN/

Association québécoise d'urbanisme : « L'organisation municipale et son comité consultatif, des rôles complémentaires », samedi 14 juin → www.auamq.qc.ca

JUILLET/

Institut canadien des urbanistes : conférence à Fredericton (N-B) du 9 au 12 juillet → www.cip-icu.ca

OCTOBRE/

Association des urbanistes et des aménagistes municipaux : journée d'étude (date et lieu à confirmer) → www.auamq.qc.ca

Ordre des urbanistes du Québec Congrès annuel (date et lieu à confirmer) → www.ouq.qc.ca

SOMMAIRE

02/

Le mot du président

03/

Nouvelle du CA
Calendrier des activités

04/

Perspective de Vancouver SCHL

05/

False Creek North un projet de transformation / requalification d'un secteur industriel en périphérie du centre-ville

06/

Downtown Eastside / les deux réalités de Vancouver

07/

Norquay Village / à la découverte des habitations intercalaires

08/

Collingwood Village / exemple de TOD en région métropolitaine

09/

UniverCity / une communauté misant sur l'environnement et la recherche sur le site de Simon Fraser University

10/

Granville Island / un lieu qui convient à tous

11/

Southeast False Creek / l'écoquartier de Vancouver

Perspectives de Vancouver

Présentation d'Étienne Pinel, analyste principal de marché pour la SCHL
 Texte : Gabrielle Immarigeon

Avec sa situation géographique exceptionnelle, la Ville de Vancouver est la 8^e plus grande ville du Canada avec quelque 600 000 habitants (2,5 millions pour la région métropolitaine). Ville la plus densément peuplée du pays, avec 5 249 personnes au km², elle a connu une forte augmentation de sa population principalement grâce à l'immigration.

Vancouver est assurément internationale. Avec ses nombreux espaces culturels et institutionnels, la ville a réussi à accueillir de grands événements mondiaux au cours des dernières années. La ville détient également une image très verte avec ses nombreux espaces verts et son système de transport en commun exemplaire. Avec plus de 1 400 km de pistes cyclables, le transport actif y occupe une place de choix. De plus, Stanley Park, le poumon vert de Vancouver, est le deuxième plus grand parc urbain au monde.

Cependant, Vancouver connaît plusieurs enjeux importants, en particulier en ce qui a trait à l'itinérance et au coût des logements. La ville détient le 2^e marché immobilier le moins abordable après celui de Hong-Kong. Par ailleurs, le marché locatif est presque inexistant. Afin de surmonter ces enjeux résidentiels, la Ville a approuvé la construction d'habitations intercalaires en 2009, ce qui permet de développer des unités d'habitation dans les ruelles derrière les logements existants. D'ici 2021, la Ville s'est donné comme objectif de créer 5 000 unités locatives tout en développant des incitatifs visant à rendre le marché plus abordable pour ses citoyens. ■



← Etienne Pinel et Sylvain Thériault

QUELQUES STATISTIQUES	
Prix de vente au pied carré varie en moyenne de	Prix moyen d'un appartement à Vancouver
600 À 1 000 \$	600 000 \$
Prix moyen d'une maison détachée à Vancouver	Revenu médian familial pour Vancouver Metro (2010)
1 800 000 \$	71 346 \$
Prix moyen d'une maison détachée à Vancouver Métro	Revenu médian familial pour l'agglomération de Montréal
2 780 000 \$	61 456 \$



← Le Vancouver Model, une mixité de hauteurs et d'habitations



← Un bâtiment au centre-ville de Vancouver



← Le bord de l'eau au centre-ville de Vancouver



← La promenade au bord de l'eau dans False Creek North

False Creek North un projet de transformation/ requalification d'un secteur industriel en périphérie du centre-ville

Présentation de Mme Paula Huber, Project Planner, Central Area Planning, City of Vancouver
 Texte : Gabrielle Immarigeon

SITUÉ AU SUD DE L'ÎLE DE VANCOUVER, FALSE CREEK NORTH EST UN PROJET DE REVITALISATION URBAINE MAJEUR VISANT À CRÉER UN QUARTIER VIVANT ET MIXTE, REGROUPANT DES USAGES RÉSIDENTIELS, COMMERCIAUX ET RÉCRÉATIFS, ET MISANT PARTICULIÈREMENT SUR LES ESPACES PUBLICS ET VERTS.

Acquis par la Ville afin d'y développer le site d'Expo 86, le projet de redéveloppement urbain s'est étalé sur 20 ans, sur un site de 83 hectares où vivent actuellement plus de 15 000 personnes et où l'on retrouve 175 000 m² d'espace commercial.

Au niveau du design urbain, False Creek North est un bon exemple de ce qu'on nomme le *Vancouver Model*. On y retrouve un mélange de tours d'habitations reculées et posées sur un « podium » d'habitations de basse densité qui donnent directement sur le trottoir. Résultat : un quartier à haute densité qui conserve tout de même son échelle humaine. Par ailleurs, la construction en hauteur

décroissante vers le bord de l'eau permet de conserver des vues et des perspectives intéressantes. Étant donné la mixité d'usages du quartier, l'automobile n'est plus indispensable et 40 % des habitants du quartier marchent ou prennent le vélo pour aller au travail.

Malheureusement, si le projet avait pour objectif de construire 20 % de logements abordables, il a souffert d'un manque de financement gouvernemental au cours des années 90 et n'offre donc que 11 % de logements abordables aujourd'hui. Cependant, les espaces verts et publics du quartier sont exemplaires en termes d'utilisation et de partage d'usages. Terrains sportifs sous les viaducs, embellissement du bord de l'eau, parcs publics utilisés par les écoles pour la récréation, les exemples de mise en valeur du domaine public sont nombreux dans False Creek North. Ce succès est en partie imputable à ce qu'on appelle les *community amenity contributions*, une taxe imposée par la Ville aux promoteurs immobiliers, qui a permis à 1 300 logements sociaux, 20 hectares de parcs, des écoles, des centres communautaires, une piste cyclable et une promenade au bord de l'eau de voir le jour. ■

Downtown Eastside/ les deux réalités de Vancouver

Présentation de Mme Tanya Fink, Planner, Downtown Eastside Group, Local Economic Development, Central Area Planning, City of Vancouver
 Texte : Gabrielle Immarigeon

→ Woodward, un des projets de revitalisation de Downtown Eastside



SITUÉ AU NORD-EST DE VANCOUVER, DOWNTOWN EASTSIDE ILLUSTRE BIEN LES DEUX RÉALITÉS DE VANCOUVER.

D'un côté, un quartier branché et recherché qui a connu un fort embourgeoisement au cours des dernières années, notamment à cause du secteur de Gastown qui regroupe les commerces les plus prisés en ville. De l'autre, un secteur aux prises avec de graves problèmes d'itinérance et de drogues, dont le revenu annuel moyen avoisine les 14 000 \$. En effet, sur ses 18 500 habitants, Downtown Eastside compte plus de 6 000 personnes bénéficiant de l'aide sociale et connaît un taux de chômage de 12 % (comparativement à 6 % pour la ville de Vancouver).

Au cours des années 2000, la Ville de Vancouver a développé un plan de revitalisation pour le quartier avec un objectif bien clair : revitaliser sans déplacer. Ainsi, les actions se sont centrées principalement sur le communautaire ainsi que le développement d'habitations abordables et sociales afin de conserver la population existante dans le quartier. 8 % de toutes les taxes sont injectés dans la revitalisation du secteur, qui bénéficie également de projets innovants et originaux.

Parmi ceux-ci, notons le projet Woodward, un complexe d'habitations créé en partenariat avec les gouvernements provincial et fédéral ainsi que le secteur privé. Au total, 200 unités d'habitations sociales ont été construites et sont gérées par un OBNL. Le site bénéficie également d'une garderie publique, de 2 880 m² d'espace à but non lucratif ainsi que d'épiceries et autres services indispensables.

→ Les rues pavées de Gastown, site national historique du Canada



Le projet Sole Food doit également être souligné. Cette entreprise sociale s'est donnée pour mission de produire de la nourriture locale sur des sites sous-utilisés dans le quartier. Le projet est soutenu par un financement municipal et a créé 25 postes réservés à des gens souffrant de problèmes de santé mentale ou de dépendance.

Coup d'œil sur Gastown

Premier centre de la Ville, Gastown est nommé d'après Gassy Jack Deighton, un marin de Yorkshire qui y a établi le premier saloon en 1867. Avec ses rues pavées, ses ruelles sinueuses et son mobilier urbain unique, il n'est pas étonnant d'apprendre que Gastown a fait l'objet du premier projet d'embellissement urbain au Canada. En 2009, le secteur a été désigné comme site national historique du Canada. ■



← Des habitations intercalaires en construction

Norquay Village/ à la découverte des habitations intercalaires

Présentation de Michel Desrochers, Capital Program Analyst, City of Vancouver
 Texte : Gabrielle Immarigeon

AU SUD-EST DE VANCOUVER, ON RETROUVE NORQUAY VILLAGE, UN PETIT QUARTIER QUI A RÉCEMMENT FAIT L'OBJET D'UNE REVITALISATION POUR REDONNER VIE À SON CENTRE.

Grâce au Norquay Village Neighbourhood Centre Program, développé en collaboration avec les résidents, les commerçants et les propriétaires immobiliers du quartier, le secteur compte maintenant de nouvelles zones résidentielles, un plan de mise en valeur des espaces publics et un parc réaménagé selon des principes de placemaking.

Norquay Village est particulièrement intéressant puisqu'il figure parmi les quartiers ayant le droit de construire des habitations intercalaires. Ces habitations individuelles sont généralement des bâtiments secondaires accessoires à un bâtiment principal, situées à l'arrière d'un terrain et orientées vers la ruelle.

Depuis 2009, le conseil municipal de Vancouver approuve la construction de ces habitations dans certains secteurs désignés afin d'en augmenter la compacité et surtout l'accès au logement locatif, ce qui est un élément clé de sa politique Eco-Density. En effet, le conseil municipal recommande d'interdire la copropriété des habitations accessibles par ruelle et de limiter à la location les modes d'occupation de ces habitations.

En juillet 2013, plus de 1 000 permis autorisant ce type de construction avaient été émis. Cependant, l'habitation intercalaire ne peut pas occuper une superficie de plus de 70 m². Par ailleurs, les exigences de stationnement sont assouplies si l'habitation est située à moins de 10 minutes d'une station de transport en commun. ■

→ Identification de terrains intercalaires © SCHL, photographie aérienne



Collingwood Village/

exemple de TOD en région métropolitaine

Présentation de Lee-Ann Garnett, Senior Regional Planner, Metro Vancouver, City of Vancouver et de Branca Verde Planner, Community Planning and Development Services, City of Vancouver

Texte : Gabrielle Immarigeon

À PROXIMITÉ DE LA STATION DE SKYTRAIN JOYCE, ON RETROUVE COLLINGWOOD VILLAGE, UN TOD COMPLÉTÉ EN 2007 DANS LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DE VANCOUVER.

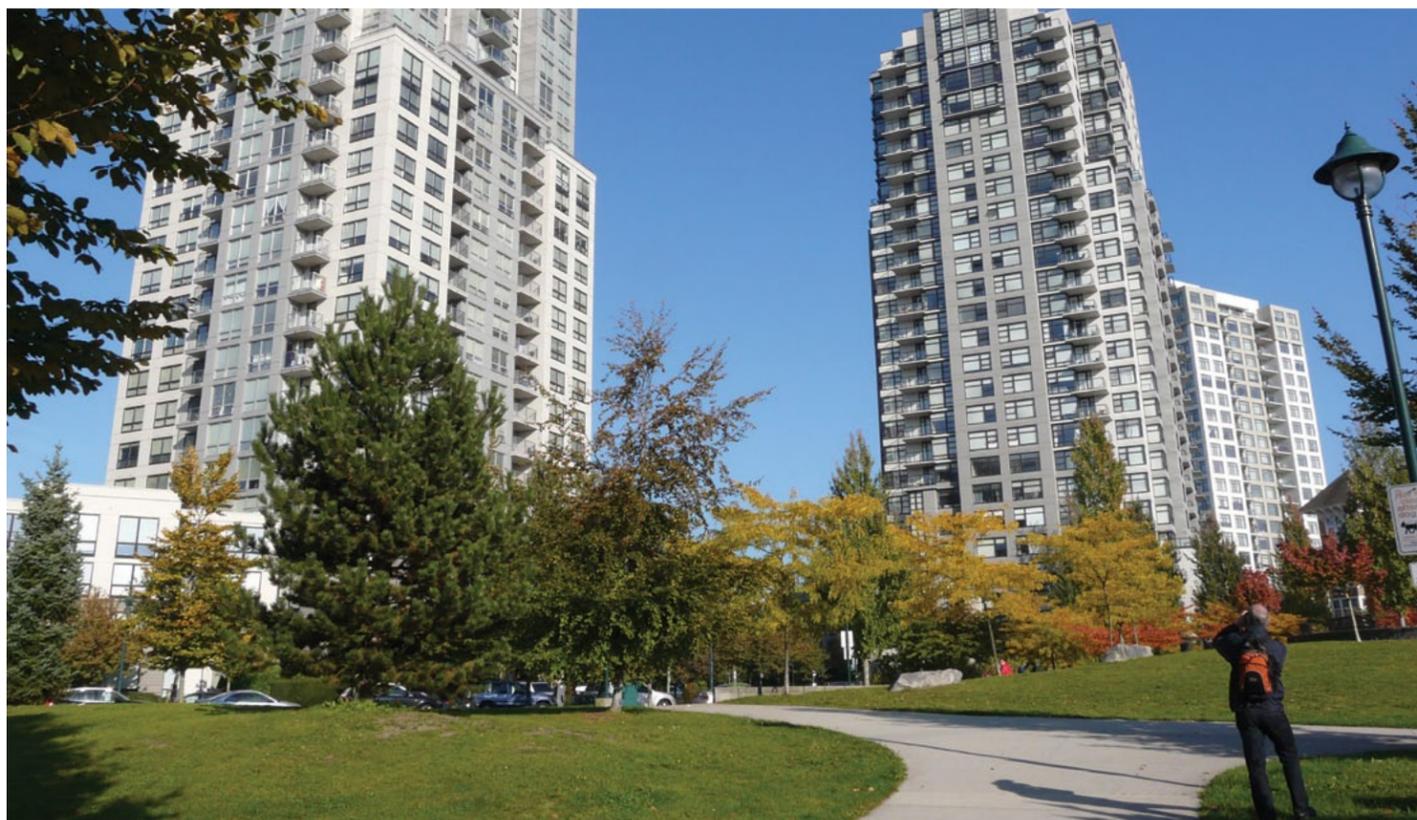
Ancien site industriel de 11 hectares, le site a été identifié par la Ville de Vancouver au début des années 90 comme futur quartier de densité moyenne à élevée. Aujourd'hui, Collingwood Village propose des logements à vendre et à louer ainsi que des équipements et des services communautaires tels qu'une garderie, une école primaire, un gymnase un poste de police.

Le projet a fait l'objet d'une consultation publique, mais n'a pas connu une grande opposition puisque les citoyens étaient prêts à accepter l'augmentation de densité en échange du développement de services essentiels. Avec un investissement de 5,5 millions de \$, la Ville est propriétaire de deux lots sur un total de 17.

Au total, 2 760 unités ont été construites pour 5 000 résidents. 58 % des ménages sont familiaux et 44 % des résidents prennent le transport collectif pour aller travailler (comparativement à 25 % pour le reste de Vancouver). ■

←
Jardins communautaires sous les rails du Skytrain

Tours d'habitations dans Collingwood Village
↓



↑
UniverCity mise sur une mixité d'habitations

UNIVERCITY EST UNE COMMUNAUTÉ DURABLE SITUÉE SUR LA MONTAGNE BURNABY, DIRECTEMENT LIMITROPHE À SIMON FRASER UNIVERSITY, QUI HÉBERGE PRÉSENTEMENT PLUS DE 3 000 RÉSIDENTS.

Le développement de la communauté a été amorcé par Simon Fraser University, mais est actuellement géré par le SFU Community Trust. Les deux objectifs de développement sont de construire une communauté complète avec une mixité de logements, de commerces et de services, et de créer un Fonds permettant de soutenir et d'encourager l'enseignement et la recherche à Simon Fraser University.

Le projet propose le développement d'une communauté mixte d'environ 65 hectares séparée en deux sous-quartiers, chacun bénéficiant d'une école primaire et d'un espace vert. Un espace central commercial est également proposé avec des services communautaires ainsi qu'un réseau de pistes cyclables et piétonnes. Lorsque le projet sera achevé, on estime qu'un total de 10 000 résidents y sera logé.

Si le terrain appartient à l'université, il n'en reste pas moins que des lots subdivisés peuvent être loués à des promoteurs pour une période de 99 ans. ■

↗
Le verdissement, composante principale d'UniverCity

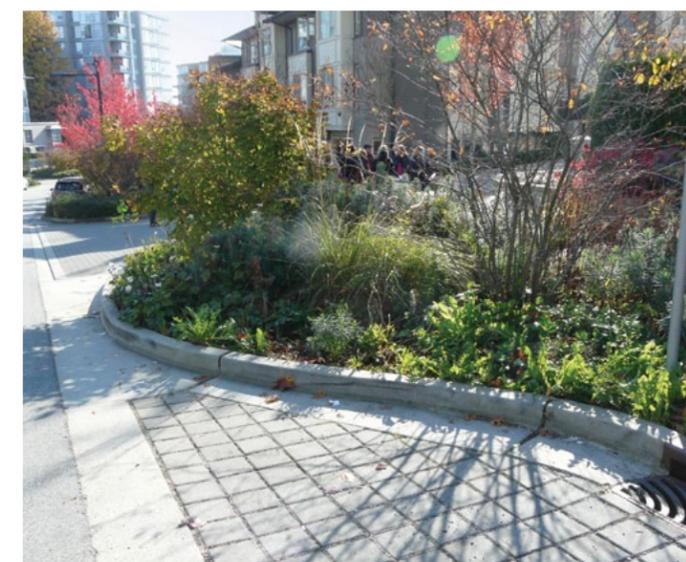
→
UniverCity bénéficie de nombreux espaces naturels

UniverCity/

une communauté misant sur l'environnement et la recherche sur le site de Simon Fraser University

Présentation de Jesse Galicz, Development manager, Simon Fraser University Community Trust

Texte : Gabrielle Immarigeon



Granville Island/

un lieu qui convient à tous

Texte : *Gabrielle Immarigeon*

PROJET EXEMPLAIRE DANS LA CRÉATION D'ESPACE PUBLIC, GRANVILLE ISLAND EST UN SECTEUR COMMERCIAL SITUÉ SOUS LE GRANVILLE STREET BRIDGE, EN FACE DU CENTRE-VILLE DE VANCOUVER.



← Le marché public de Granville Island

Cet ancien secteur industriel délaissé a été redéveloppé durant les années 70 afin de créer un espace pour les gens. Il a bénéficié de subventions de différents paliers gouvernementaux et est autosuffisant depuis 1983. Aujourd'hui, on y retrouve un délicieux marché public, un bord de l'eau convivial, un hôtel boutique ainsi qu'une forte concentration d'artistes et d'acteurs d'importance du milieu culturel. Granville Island offre également plusieurs studios d'artistes se spécialisant dans le verre soufflé, l'impression, les beaux arts, la joaillerie, la poterie ainsi que d'autres formes d'art plastique et visuel.

Avec quelque 275 commerces et installations, Granville Island est un des lieux les plus visités de la ville. Le lieu emploie plus de 2 500 personnes et génère une activité économique dépassant les 130 millions de dollars par année. Par ailleurs, le site est reconnu pour sa forte concentration de musiciens ambulants et d'amuseurs publics.

Le projet est fortement lucratif pour la Ville puisqu'il rapporte 35 millions de dollars par année en taxes. Un bon exemple des nombreuses retombées positives que peuvent générer les espaces publics en milieu urbain. ■



← Granville Island vue de haut



← Place publique au cœur de Southeast False Creek

Southeast False Creek/

l'écoquartier de Vancouver

Texte : *Gabrielle Immarigeon*

SOUTHEAST FALSE CREEK EST UN QUARTIER SITUÉ SUR LA RIVE SUD DE VANCOUVER, EN FACE DU CENTRE-VILLE, QUI EST RECONNU POUR SON MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET SES TECHNOLOGIES VERTES.

Avec une utilisation de l'énergie optimale, des bâtiments verts et un système de transport collectif complet, le quartier est une communauté mixte pouvant accueillir jusqu'à 13 000 habitants. On y retrouve des commerces et services tels qu'une pharmacie, une épicerie, une boulangerie, des restaurants et un parc.

Au cœur du quartier se trouve le village Olympique, une des communautés les plus vertes au monde. Après les Jeux de 2010, le Village est devenu un quartier résidentiel répondant aux besoins économiques, sociaux et environnementaux de la Ville. Il utilise des technologies innovantes comme le chauffage par l'énergie solaire et récupère l'énergie des égouts, permettant ainsi d'éliminer plus de 60 % de la pollution associée au chauffage des bâtiments. Southeast False Creek s'était engagé à obtenir la certification LEED argent mais a finalement obtenu la certification LEED platine en 2011, grâce à ses technologies et son modèle avant-gardistes.

Le quartier bénéficie également d'une très bonne accessibilité au reste de la ville. En 2011, il a accueilli un nouveau quai de traversier lui permettant de rester connecté avec les quartiers environnants du centre-ville. ■

→ Southeast False Creek propose une mixité d'usages ainsi qu'une signature visuelle propre au quartier



Notre équipe
vous donne rendez-vous
pour notre prochaine
journée d'étude
le 16 mai prochain
à Sherbrooke.

