

L'intensification grâce à la collaboration

UN PROJET D'AMÉNAGEMENT SUR TERRAIN INTERCALAIRE À KELOWNA CRÉE DES LIENS DANS LA COLLECTIVITÉ ENTRE DES GENS DE TOUS LES ÂGES

Lorsque la Ville de Kelowna (Colombie-Britannique) a voulu offrir un plus grand choix de logements dans le centre-ville, elle a constaté que les quartiers n'étaient pas délimités par des frontières, pas plus qu'ils n'étaient le produit de politiques. « Les quartiers reposent sur les gens qui y vivent et les liens qu'ils entretiennent. Brisez ces liens et le quartier en souffrira », explique James Moore, directeur de service intérimaire, Politiques et planification, de la Ville. Aujourd'hui, la collectivité a franchi un pas important en créant des modèles inclusifs qui permettent à plus de gens, notamment des personnes âgées, de mener une vie active, satisfaisante et indépendante dans des quartiers offrant de nombreux services.

« *Infill Challenge* » (le Défi des terrains intercalaires) était un concours novateur invitant les gens à proposer de nouveaux modèles de logement dans certaines parties du centre-ville de Kelowna. Dans le cadre de ce processus, la Ville a formé un comité de résidents, de promoteurs, d'urbanistes, de représentants de la santé, d'architectes, de courtiers immobiliers et d'autres personnes intéressées par le développement communautaire. Très vite, James Moore s'est rendu compte que le projet serait sans précédent : « Je n'avais jamais vu une telle collaboration et un tel consensus à une assemblée publique. Quand nous tenons des assemblées publiques sur une proposition particulière, les résidents peuvent ne s'attarder qu'aux détails et ils s'opposent souvent aux changements. En discutant d'une vision pour l'ensemble du quartier, des parties généralement opposées se sont rapidement ralliées. »

Le défi *Infill Challenge*

Les aménagements intercalaires utilisent des terrains au potentiel inexploité dans des zones urbaines existantes. L'objectif est de favoriser l'aménagement de nouveaux modèles de logement qui



Figure 1 Les limites de *Infill Challenge*

contribuent à l'intensification des logements dans le centre-ville, pour créer des quartiers diversifiés, accueillants pour les piétons et plus habitables pour des résidents de tous les âges. Les projets retenus doivent servir de catalyseurs et inspirer de plus grandes réalisations relatives à la conception d'aménagements intercalaires sensibles.

Le concours est conçu pour produire des résultats novateurs. Le règlement stipule clairement que les propositions doivent porter sur des logements intercalaires sensibles qui ne sont pas autorisés actuellement selon les règlements de zonage actuels de Kelowna. Les logements doivent être aménagés sur des lots uniques de 15 m de largeur par 37 m de profondeur et être

accessibles uniquement par la ruelle. Il s'agit de l'un des types de lots intercalaires les plus courants dans le centre-ville. Les aménagements proposés ne doivent pas dépasser une densité maximale de quatre unités par parcelle et doivent prévoir assez de stationnement hors rue. Enfin, les aménagements doivent respecter l'ensemble des normes actuelles applicables du Code du bâtiment de la Colombie-Britannique.

Infill Challenge : étapes jalons

Juin 2015 – Le Conseil municipal de Kelowna approuve la stratégie générale du défi *Infill Challenge*.

Printemps/été 2015 – Un groupe de travail communautaire est formé et se réunit deux fois. En collaboration avec le groupe de travail, des employés définissent les règles du concours *Infill Challenge* et les critères d'évaluation des propositions.

Novembre 2015 – Un mémoire sur les progrès du *Infill Challenge* est remis au Conseil.

12 novembre – Le concours *Infill Challenge* débute officiellement le 12 novembre 2015.

11 janvier 2016 – Le concours prend fin; la Ville a reçu dix soumissions de parties intéressées provenant de partout dans la province. La conformité générale de chaque proposition au Code du bâtiment de la Colombie-Britannique est vérifiée. Lorsqu'on constate un problème, la partie intéressée a la possibilité d'apporter les correctifs nécessaires.

1^{er} mars 2016 – Le comité d'évaluation se réunit pour la première fois. Le comité retient trois soumissions sur dix pour en faire un examen plus poussé. Des commentaires et des suggestions sont fournis sur les trois soumissions présélectionnées.

6 avril 2016 – Le comité d'évaluation se réunit pour la seconde et dernière fois et retient deux soumissions finales qui seront recommandées au Conseil.

Qu'est-ce qui freine l'aménagement de quartiers complets dans le centre-ville?

L'inspiration du défi *Infill Challenge* est venue avec le temps. Comme d'autres membres de la collectivité, James Moore avait suivi l'aménagement de quartiers complets en périphérie de Kelowna et se posait toujours la même question : « Pourquoi ne pourrions-nous pas faire la même chose au centre-ville? » Il semble que l'herbe soit parfois effectivement plus verte chez le voisin. « Zone verte » est un terme qui fait référence à des terrains non construits qui sont préservés dans un état quasi naturel. « Dans les zones vertes, il n'y a pas de voisin ayant des droits acquis qui peut dire « ne construisez pas ça près de chez moi ».

Toutefois, Kelowna souhaitait offrir un avenir plus sain à ses résidents en aménageant aussi des « terrains intercalaires » à l'intérieur des limites de la ville. Dans ces zones, la communication et la collaboration sont essentielles au changement. « Les résidents actuels apprécient ces espaces pour différentes raisons, explique M. Moore. En fait, dans le centre, les règlements municipaux empêchaient la réalisation du genre d'aménagements que nous voyons apparaître dans la vallée. »

La stratégie pour une ville saine

Le défi *Infill Challenge* s'inscrit dans un effort plus vaste d'amélioration de la qualité de vie de la collectivité appelé « stratégie pour une ville saine », qui comprend un plan « Une collectivité pour tous les âges ». Les logements intercalaires peuvent aider à atteindre la densité nécessaire pour attirer de nouveau au centre-ville une large gamme de services et d'entreprises viables. Les personnes âgées peuvent ainsi bénéficier des services dont elles ont besoin sans avoir à prendre le volant, ce qui contribue au maintien d'une bonne santé. Non seulement les personnes âgées peuvent vivre plus longtemps chez elles et dans la collectivité, mais elles sont aussi dans un environnement qui contribue à leur bien-être général. La Ville souhaite rompre avec la notion de quartiers à usage unique, selon laquelle les résidents s'établissent dans un quartier au début de leur vie adulte, adoptent un autre quartier quand vient le temps de fonder une famille, puis changent de nouveau pour passer leur vieillesse. « Nous devrions pouvoir vivre en santé dans un même quartier à toutes les étapes de notre vie. Le centre-ville devrait s'imposer naturellement comme lieu où aménager des quartiers complets. »

Bâtir des relations avant de bâtir des maisons

James Moore et d'autres fonctionnaires municipaux savaient d'expérience que le processus d'intensification des logements devait éviter la confrontation, sans quoi il resterait lettre morte. « Il fallait tisser des liens, pas faire monter la tension », souligne M. Moore. Le défi *Infill Challenge* a donc misé sur une approche inclusive mettant à contribution un grand nombre de parties prenantes.

Un groupe communautaire de 21 personnes représentant divers intérêts a été formé. Par exemple, en plus de résidents du centre-ville, des résidents d'autres parties de la ville ont été invités à se joindre au groupe. La participation de représentants du district scolaire et de l'autorité sanitaire locale a également été sollicitée. Parmi les professionnels du logement, des courtiers immobiliers, des architectes et des représentants de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations ont participé aux travaux. Le groupe s'est réuni pour discuter des problèmes et s'entendre sur les objectifs poursuivis par les aménagements intercalaires. Dans le cadre de ce processus, le groupe a défini le règlement du concours, y compris les critères d'évaluation et les composantes obligatoires des concepts.





Figure 2 Conception recommandée 1 – Inhabit: Thoughtfully Designed Infill Living

Critères d'évaluation du défi *Infill Challenge*

1. Respect du contexte – Les concepts doivent respecter le contexte de la région et du quartier.
2. Pas d'encombrement – L'encombrement et la concentration des immeubles ne doivent pas dominer les constructions environnantes.
3. Intégration harmonieuse avec la rue – Les immeubles doivent s'intégrer harmonieusement avec la rue, grâce à des paliers avant ou à d'autres dispositifs.
4. Espace ouvert/vert de grande qualité – Les modèles doivent fournir aux résidents un vaste espace ouvert et accessible.



Figure 3 Conception recommandée 1 – Simple

Le concours, qui s'est déroulé sur plusieurs mois, a pris fin en janvier 2016. Sept membres du comité général ont été choisis pour former le comité d'évaluation des propositions. À l'aide d'une grille d'évaluation mise au point par le comité général, ils ont sélectionné les deux meilleures propositions à recommander au conseil municipal, lequel a accepté les recommandations.

Les modèles retenus

Modèle no 1 : *Inhabit 4*

Le meilleur modèle est un concept très souple et adaptable proposant un total de quatre logements. À l'avant, on retrouve deux logements individuels isolés étroits, ce qui préserve le caractère unifamilial de la rue. Deux autres logements sont situés au-dessus du garage, à l'arrière du site, un concept qui ressemble à celui d'une maison en bande reliée par garage.

Il peut s'agir de quatre logements de propriétaires-occupants, ou il peut y avoir une combinaison de propriétaires et de locataires. Le modèle comporte également un espace ouvert, dont un « espace partagé » pour les quatre logements, ce qui favorise l'interaction sociale. Chaque logement a aussi son propre espace de stationnement extérieur.

Modèle no 2 : *Simple*

Bien que ce modèle prévoit également quatre logements, ceux-ci sont regroupés dans un seul et même immeuble compact qui ressemble beaucoup à un logement individuel isolé. Comme le modèle est conçu pour ressembler à une maison unifamiliale, il s'insère facilement dans le quartier. Chaque logement a son



propre espace de stationnement au niveau du sol et une place de stationnement à l'arrière du site, accessible de la rue. Deux portes avant donnent sur la rue, et les quatre logements ont tous pignon sur rue.

Prochaines étapes : poursuite de l'engagement

Une somme de 5 000 \$ a été accordée à l'auteur de la proposition gagnante. Les deux meilleures propositions sont admissibles à un traitement accéléré, par exemple pour l'obtention des permis d'aménagement et de construction. Le Conseil a chargé des employés municipaux de déterminer quels seraient les changements à apporter aux règlements de zonage et au plan d'aménagement officiel de la Ville pour assurer la mise en place des logements intercalaires.

« Les deux propositions recommandées ont recours à des approches différentes pour produire les mêmes résultats : équilibrer les retombées économiques de l'aménagement avec une conception qui respecte le caractère du quartier et qui atteint les objectifs généraux de la Ville », fait remarquer M. Moore.

Alors que la mise en œuvre avance, la collectivité demeure engagée dans le projet. Les résidents peuvent voir les conceptions à l'occasion de visites libres et poser des questions aux promoteurs. Des renseignements leur seront également transmis par la poste, et les nouvelles seront communiquées sur le site Web et dans les médias sociaux. « Ces changements peuvent ouvrir la voie à une réelle transformation des quartiers touchés. Compte tenu des progrès déjà réalisés en termes d'engagement communautaire grâce au défi *Infill Challenge*, nous continuerons de solliciter un appui général et de forger une vision commune des logements intercalaires », conclut M. Moore.



schl.ca



68958

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL

14-11-16

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.