

Quand densification devient synonyme de qualité de vie



VIVRE EN VILLE
la voie des collectivités viables



Alexandre Turgeon, Président exécutif de Vivre en Ville

5 juin 2013 – Forum ‘Bien vivre dans une ville compacte’ OCPM, Montréal

Quand densification devient synonyme de qualité de vie



VIVRE EN VILLE
la voie des collectivités viables



Alexandre Turgeon, Président exécutif de Vivre en Ville

5 juin 2013 – Forum ‘Bien vivre dans une ville compacte’ OCPM, Montréal

Vivre en Ville stimule l'innovation et accompagne les décideurs, les professionnels et les citoyens dans le développement de milieux de vie de qualité, prospères et favorables au bien-être de chacun, dans la recherche de l'intérêt collectif et le respect de la capacité des écosystèmes.



VIVRE EN VILLE

la voie des collectivités viables



Mieux construire nos bâtiments, nos rues, nos quartiers, nos agglomérations



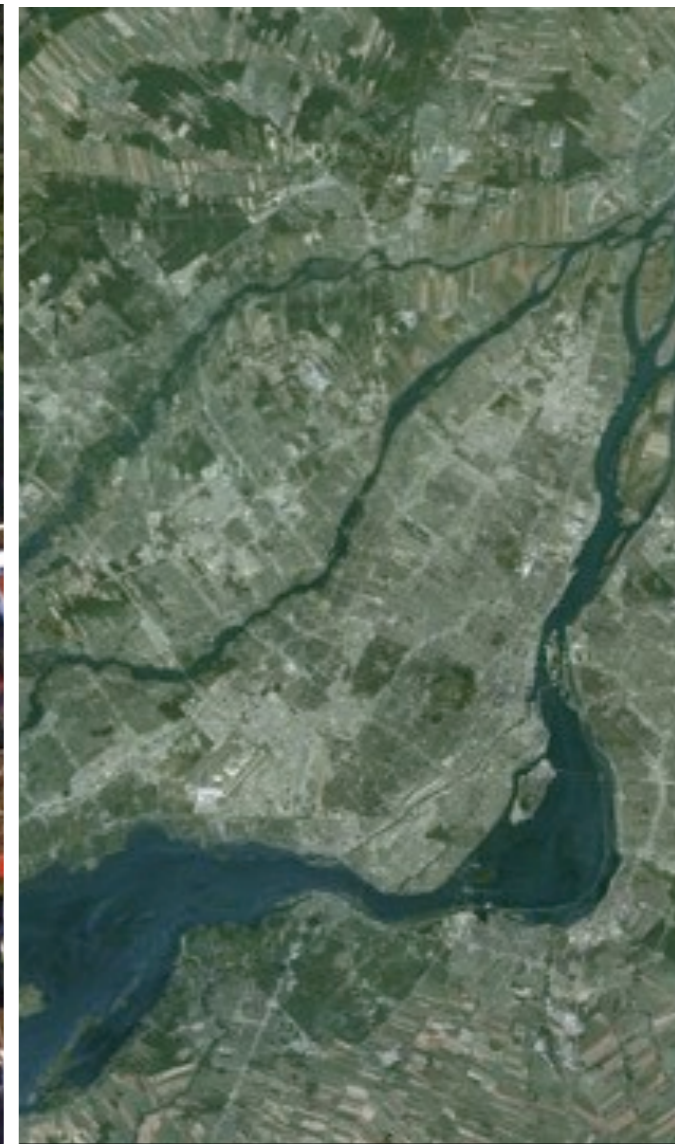
Le bâtiment / Vivre en Ville



La rue / Vivre en Ville



Le quartier / Ville de Freiburg



L'agglomération / Vivre en Ville

Pourquoi vouloir densifier ?



Pourquoi vouloir densifier ?

Rentabiliser les infrastructures

▶ Coûts énormes en infrastructures



Pourquoi vouloir densifier ?

Rentabiliser les infrastructures

► Coûts énormes en infrastructures

	Style Lebourgneuf (unifamiliale, monofonctionnel)	Style Vauban (multifamiliale, multifonctionnel)	
Densité (Log./ha)	9	53	
Superficie (ha)	212	38	
Chaussée (82,50 \$/m ²)	405 714 m² 33 471 429 \$	40 526 m² 3 343 395 \$	
Trottoir (45 \$/m ²)	6 700 m² 301 521 \$	13 340 m² 600 300 \$	
Piste cyclables hors rue (45 \$/m ²)	24 871 m² 2 051 855 \$	13 372 m² 1 103 190 \$	
Aqueduc (391 \$/m)	42 378 m 16 569 751 \$	10 200 m 3 132 692 \$	
Égouts (554 \$/m)	82 037 m 45 448 424 \$	9674 m 5 359 396 \$	
TOTAL	97 842 979 \$	13 538 973 \$	Différence Lebourgneuf vs Vauban 84 304 006 \$

Tableau comparatif pour 2000 logements environ
/ Conseil régional de l'environnement de la Capitale-Nationale, 2011

Pourquoi vouloir densifier ?

Réduire les distances à parcourir

▶ La densité décuple l'accessibilité par la proximité



Quelle qualité pour la densité ?



Quelle qualité pour la densité ?

Des exemples à partir desquels se questionner

▶ Perte de l'échelle humaine



Quelle qualité pour la densité ?

Des exemples à partir desquels se questionner

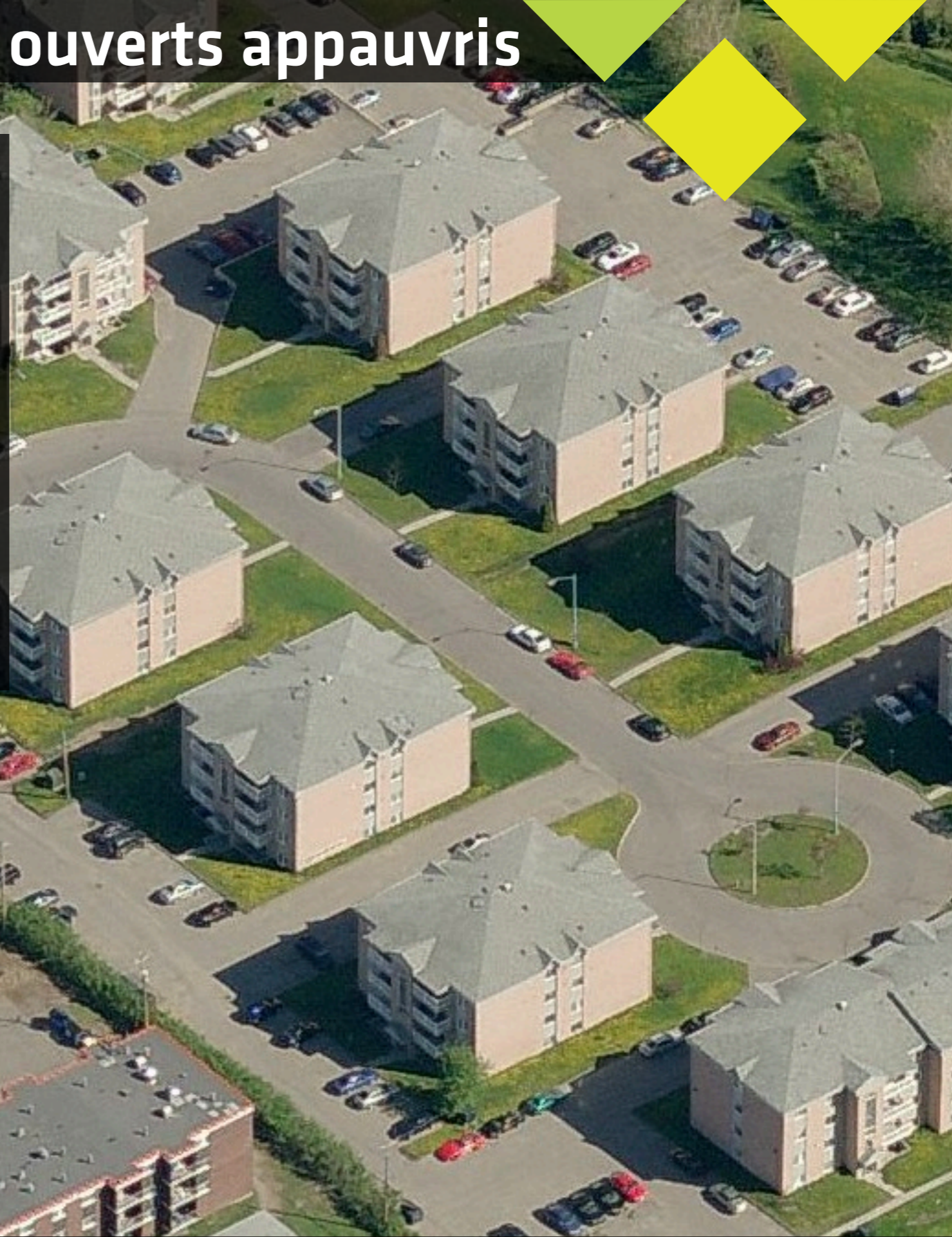


► Une piètre qualité du milieu bâti et du cadre de vie.....

Des espaces ouverts appauvris

Un stationnement envahissant:

- ▶ des cours privées sacrifiées
- ▶ une qualité de vie amoindrie
- ▶ une perception négative de la densité
- ▶ des aspirations non assouvies
- ▶ la maison individuelle seule alternative



Quelle qualité pour la densité ?

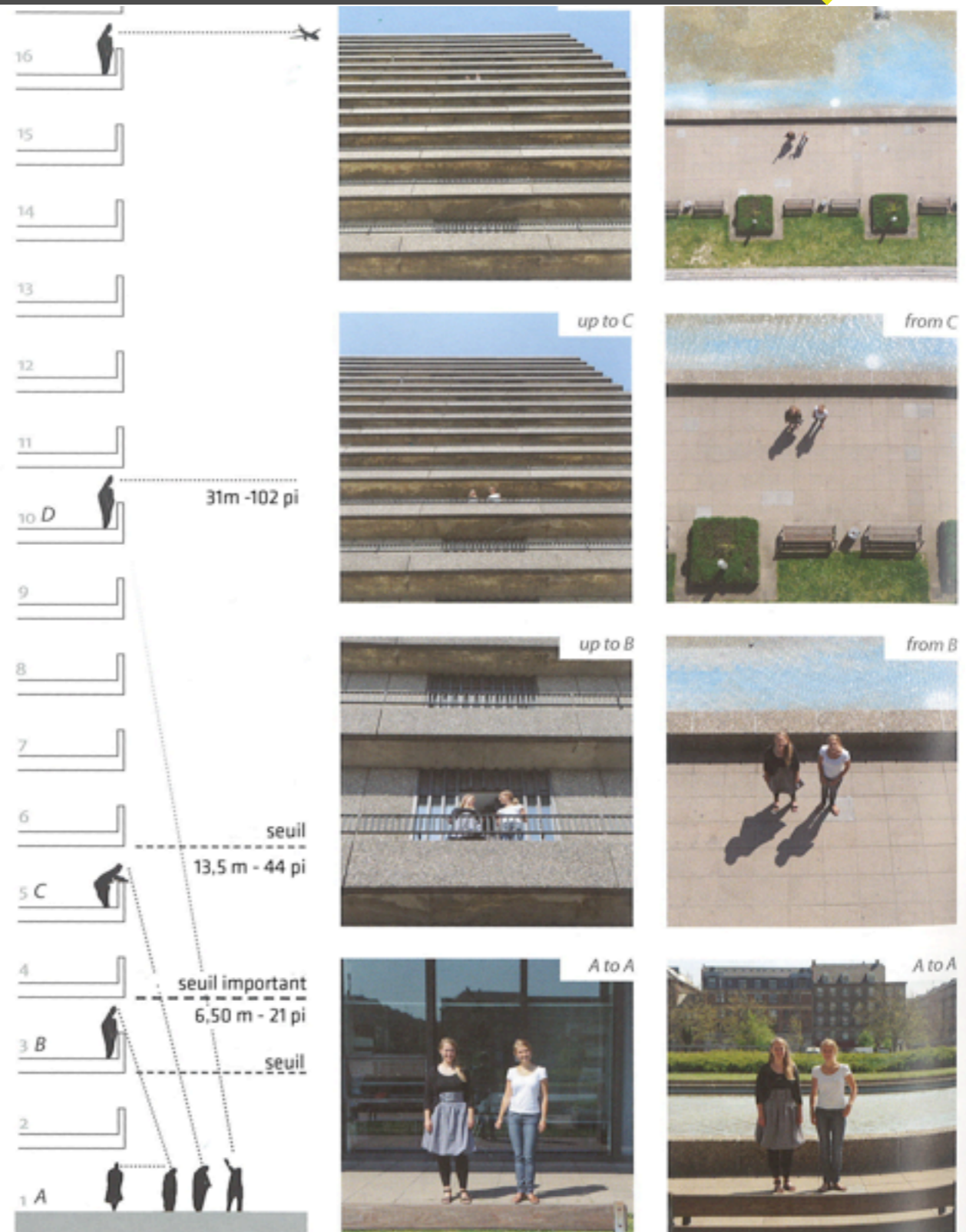
Des exemples à partir desquels se questionner



Proximité des activités

L'échelle, les sens et les dimensions de l'espace

- Le contact entre la rue et le bâtiment peut se faire dans les 5 premiers étages.



Quelle qualité pour la densité ?

Faire autrement

Des milieux compacts... avec des espaces privés et publics de qualité



Cour privée, Mühlenviertel, Tübingen / Vivre en Ville



Cour partagée, Quartier Français, Tübingen / Vivre en Ville

Quelle qualité pour la densité ?

Qualité des espaces partagés : cours intérieures



Quelle qualité pour la densité ?

Faire autrement

... conçus à l'échelle humaine



Comment assurer l'échelle humaine ?





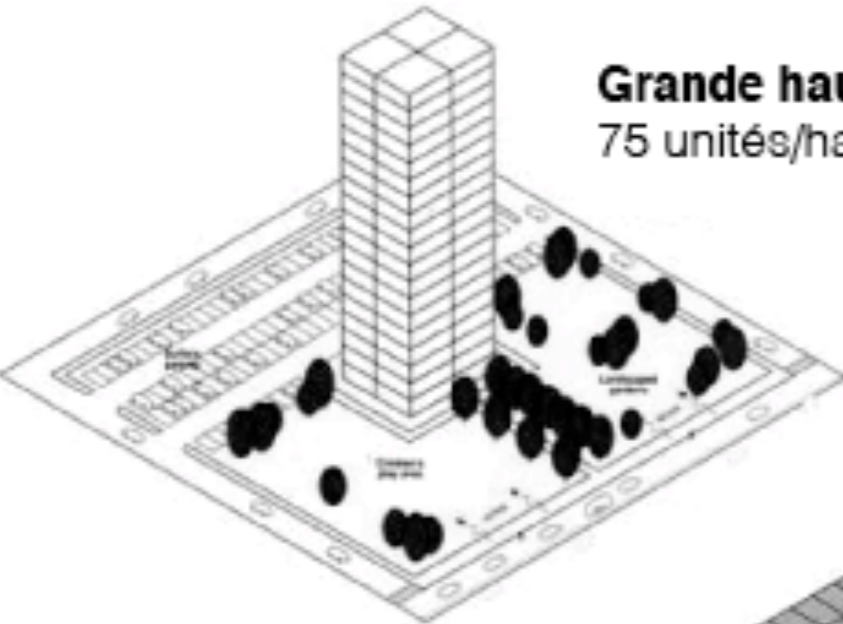
Proximité des activités

Proximité des activités

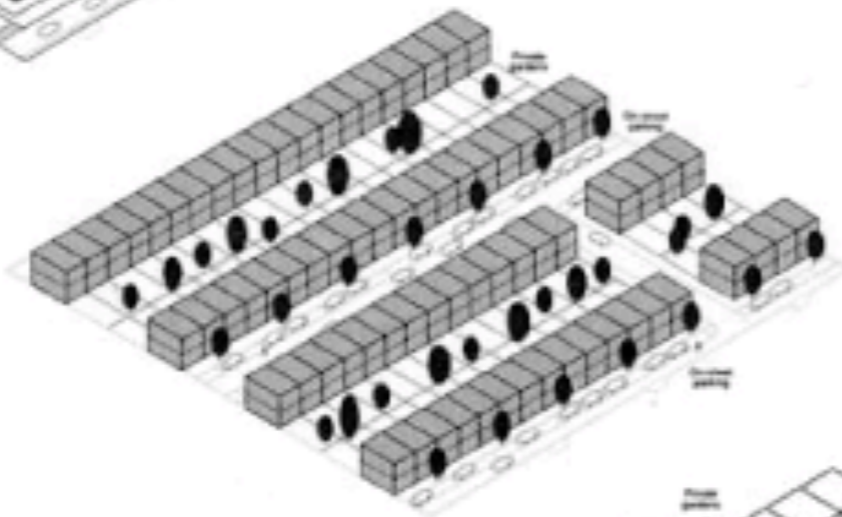
Au-delà de la densité, la compacité

- Une même densité
- Différentes formes urbaines
- Une appréciation variable

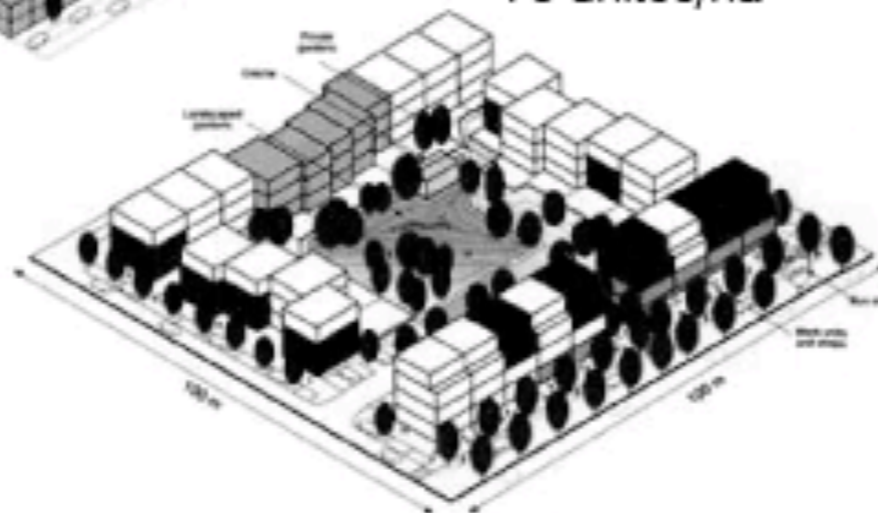
Grande hauteur
75 unités/ha



Faible hauteur
75 unités/ha



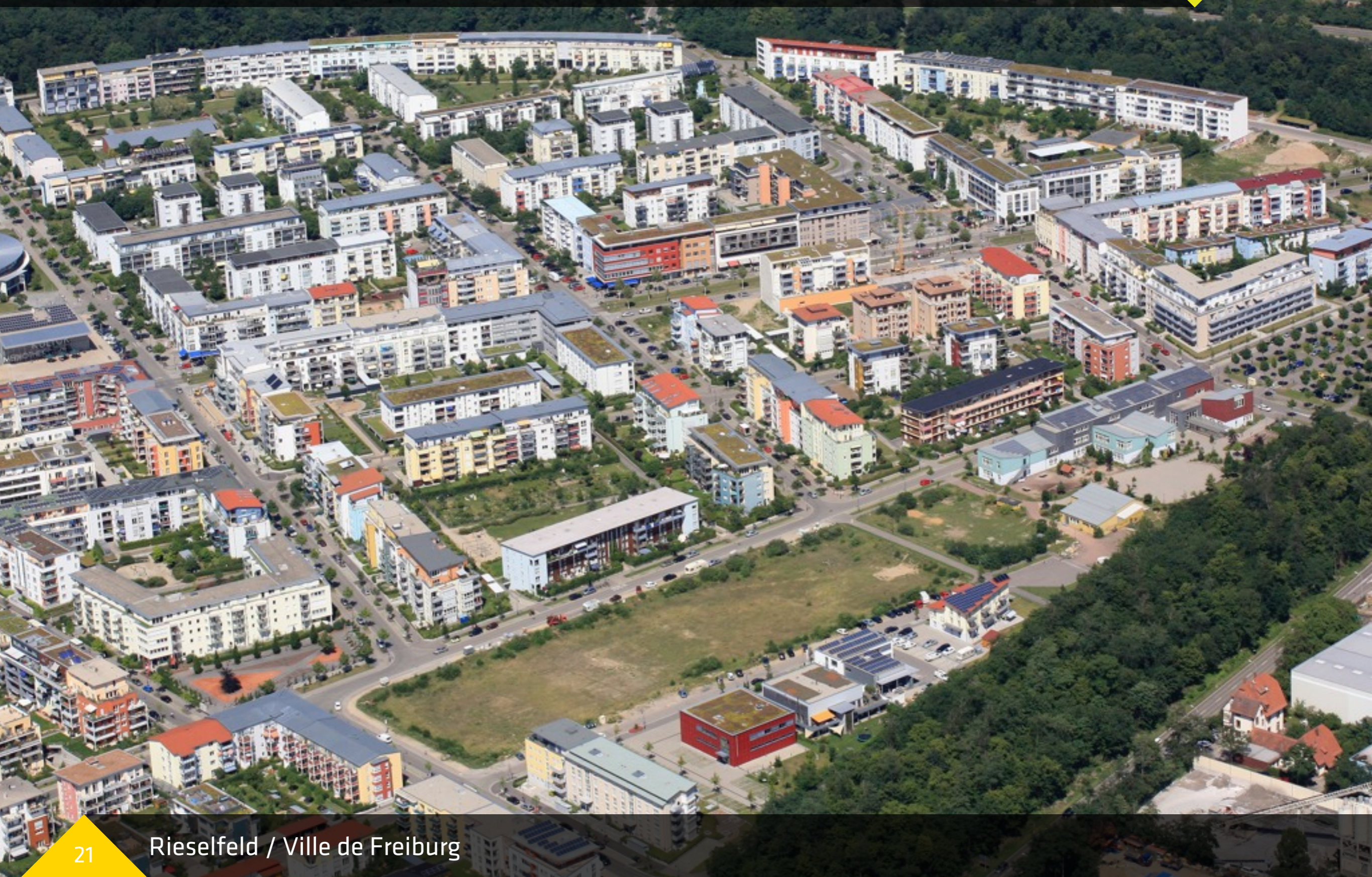
Hauteur moyenne
75 unités/ha



- Maisonnettes
- Maisons
- Appartements

Proximité des activités

Le quartier compact et complet



Proximité des activités

Desservies par le transport actif et en commun



Vauban / Vivre en Ville



Québec / Vivre en Ville



Lyon / Vivre en Ville

Proximité des activités

Des équipements et des espaces communautaires et récréatifs



Proximité des activités

Des commerces et des services de proximité



Proximité des activités

.... plutôt qu'à côté de l'autoroute





Mixité | Localisation optimale des activités

Mixité | Localisation optimale des activités

Magasins «grande surface»

4,25Ha
2Ha stationnement
650m métro Montmorency

Réinventer les formes / The Rise

Des établissements commerciaux «suburbains» désirés



Mixité | Localisation optimale des activités

Magasins «grande surface» intégrés au paysage urbain

- ▶ 300 000pi carrés (hors stationnement) sur un lot de 0,93Ha.
- ▶ 212 000pi.c. commercial
- ▶ 92 logements (98 log/ha)







Mixité | Localisation optimale des activités



Réinventer les formes / The Rise

Des cours privées





Réinventer les formes / The Rise

Des espaces verts véritablement appropriés



Mixité | Localisation optimale des activités

McDonalds + immeuble multifamilial



Après projet



Avant projet / Ville de Vancouver



Répondre à des besoins diversifiés

Répondre à des besoins diversifiés



Répondre à des besoins diversifiés



Répondre à des besoins diversifiés



- ▶ Diversité et qualité architecturales
- ▶ Mixité socio-économique
- ▶ Projets conçus «sur mesure» pour les besoins des résidents-promoteurs

Répondre à des besoins diversifiés



Répondre à des besoins diversifiés



Répondre à des besoins diversifiés





Répondre aux aspirations

Répondre aux aspirations



Répondre aux aspirations



Répondre aux aspirations



Répondre aux aspirations



Répondre aux aspirations



Répondre aux aspirations





Assurer la qualité du cadre bâti

Assurer la qualité du cadre bâti



Assurer la qualité du cadre bâti



Assurer la qualité du cadre bâti



Assurer la qualité du cadre bâti



Assurer la qualité du cadre bâti



Assurer la qualité du cadre bâti



Assurer la qualité du cadre bâti



Assurer la qualité du cadre bâti





**Assurer la qualité des parcs et
des espaces publics**

Assurer la qualité des parcs et des espaces publics

La rue partagée



Assurer la qualité des parcs et des espaces publics

À l'échelle humaine



Assurer la qualité des parcs et des espaces publics

Accessible pour tous, autant l'été que l'hiver...



Assurer la qualité des parcs et des espaces publics

... et non un milieu hostile



Assurer la qualité des parcs et des espaces publics

Parcs conçus comme lieux d'échange et d'intégration sociale



Assurer la qualité des parcs et des espaces publics

Aires de jeux et espaces naturels



Assurer la qualité des parcs et des espaces publics

Place publique de qualité



Assurer la qualité des parcs et des espaces publics

Place publique animée



Assurer la qualité des parcs et des espaces publics

Marché public



Les conditions de succès

Comment y arriver?

Quelques apprentissages :

- ▶ Ne pas abandonner le développement aux promoteurs immobiliers (contrôle du foncier et du processus)
 - ✓ Pour des espaces publics de qualité, notamment
- ▶ Laisser place à différents types de promoteurs



Les conditions de succès

Comment y arriver?

Quelques apprentissages :

- ▶ Aménager des espaces publics et privés de qualité
- ▶ Faire évoluer les pratiques pour de la densité/compacité acceptable et agréable

Les conditions de succès

Comment y arriver?

Quelques apprentissages :

- ▶ Faire la ville pour les gens et pas pour les automobiles



Retisser la ville : [ré]articuler urbanisation, densification et transport en commun

- ▶ **8 pierres d'assise : cadre de réflexion sur les milieux de vie.**
- ▶ **5 études de cas :**
 - Washington D.C.
 - Denver, Colorado
 - Portland, Oregon
 - Vancouver, Colombie-Britannique
 - Rieselfeld, Freiburg

«*Vers une charte des écoquartiers*»

À venir

« Les exemples inspirants du Baden-Württemberg »

« L'intermodalité »

« Construire la ville sur la ville »



Nos partenaires financiers principaux

Partenaires financiers principaux



Ce projet est rendu possible grâce au soutien
et à l'appui financier de Québec en Forme



QUÉBEC

Centre culture et environnement Frédéric Back

870, avenue De Salaberry, bureau 311

Québec (Québec) G1R 2T9

Tél.: 418.522.0011

Télec.: 418.524.4112

info@vivreenville.org

MONTRÉAL

Maison du développement durable

50, rue Sainte-Catherine Ouest, bureau 480

Montréal (Québec) H2X 3V4

Tél.: 514.394.1125

GATINEAU

Maison Aubry

177, Promenade du Portage, 3^e étage

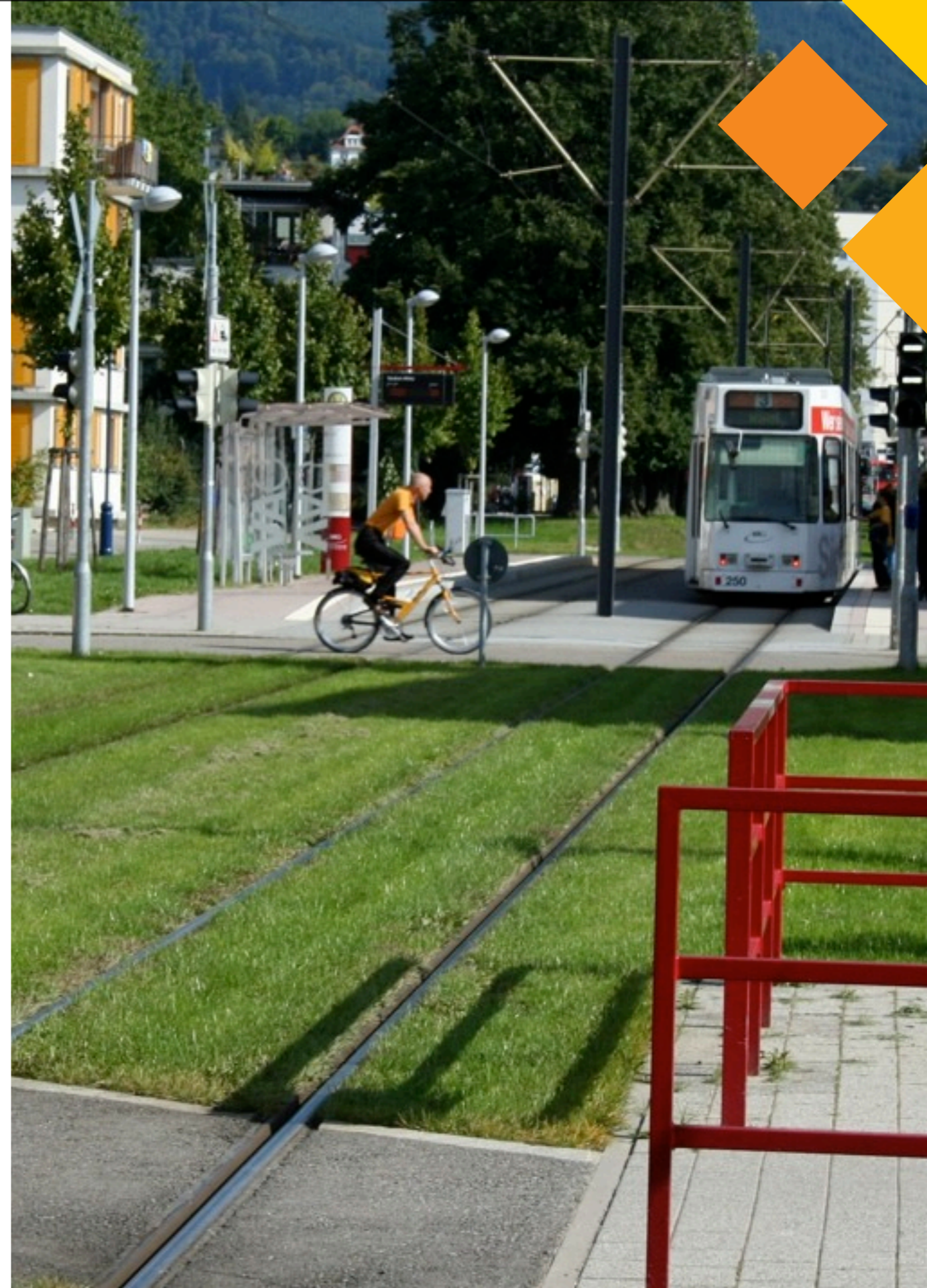
Gatineau, Québec, J8X 2K4

www.vivreenville.org



VIVRE EN VILLE

la voie des collectivités viables



Quand densification devient synonyme de qualité de vie



VIVRE EN VILLE
la voie des collectivités viables

Merci !

vivreenville.org

twitter.com/vivreenville

facebook.com/vivreenville

Alexandre Turgeon, Président exécutif de Vivre en Ville

5 juin 2013 – Forum 'Bien vivre dans une ville compacte' OCPM, Montréal

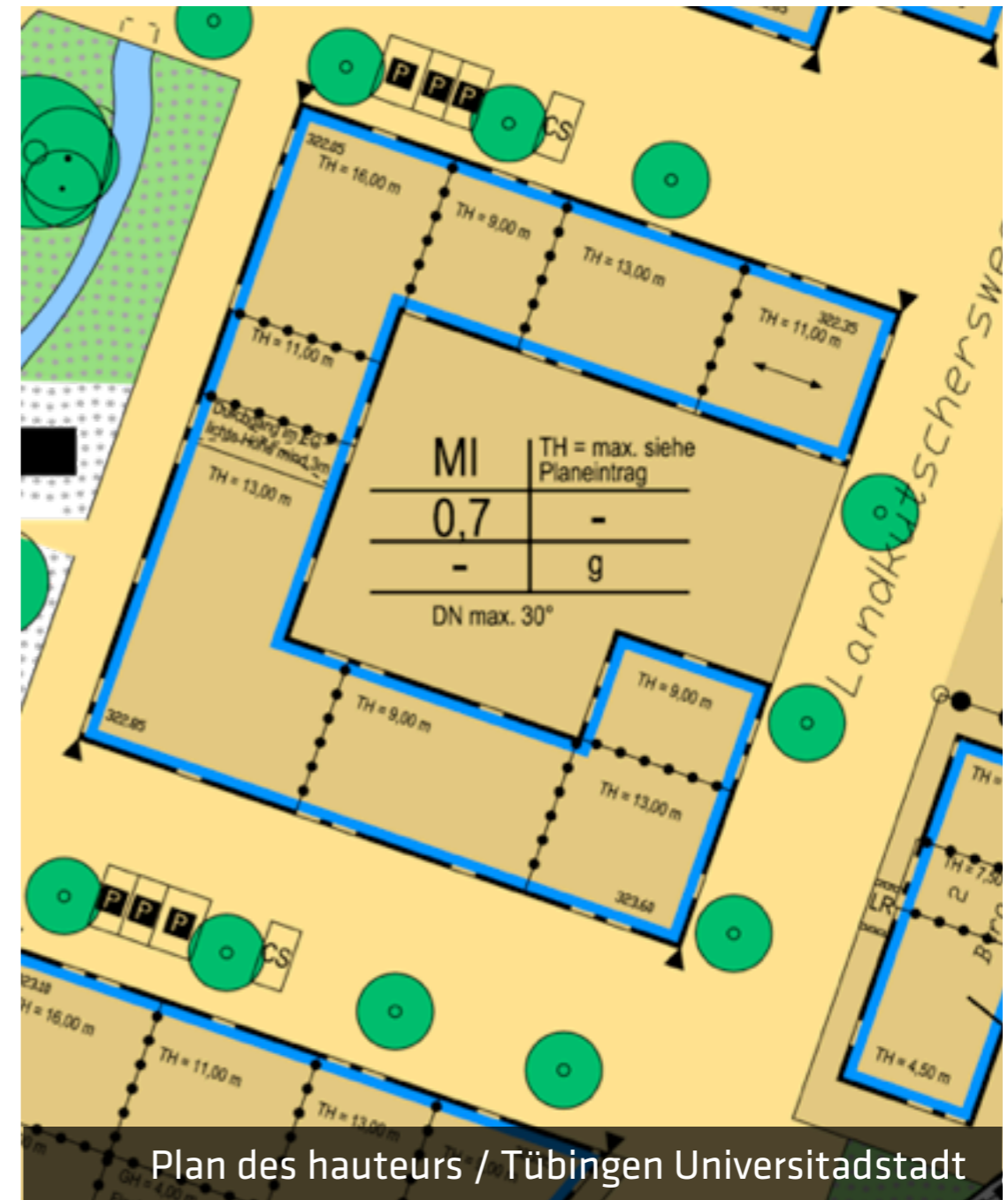
Quartier Français | Tübingen

Processus de planification : municipale détaillée

- ▶ Concours d'urbanisme, appel à projets, attribution de parcelles par critères



Plan parcellaire / Tübingen Universitadstadt



Plan des hauteurs / Tübingen Universitadstadt

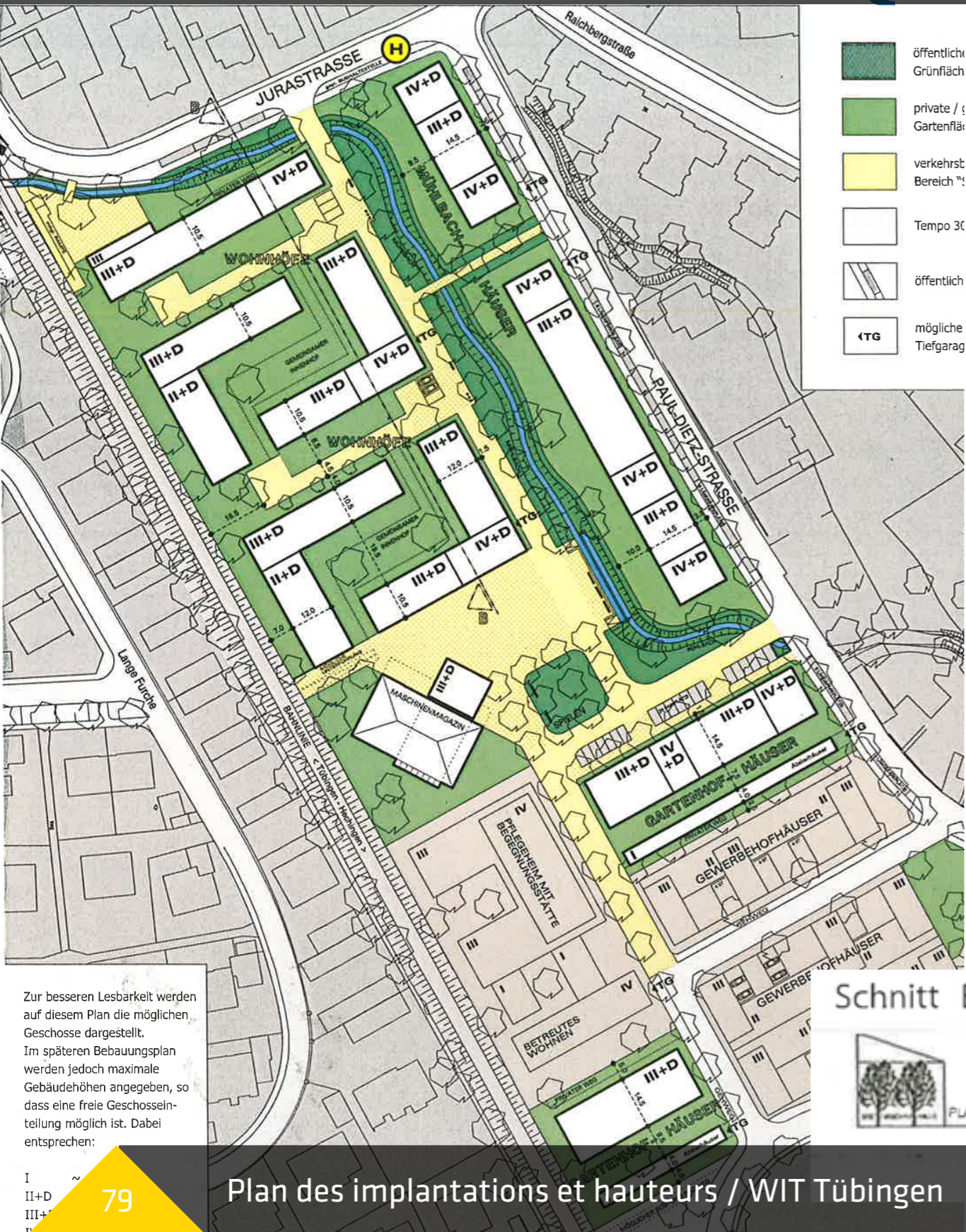
Quartier des Moulins | Tübingen

Mühlenviertel
Tübingen-Derendingen

Übersichtsplan
Maßstab 1:1000

Wirtscha
Tübingen

Processus de planification : municipale détaillée



▶ Planification détaillée

▶ Plan d'ensemble comprenant:

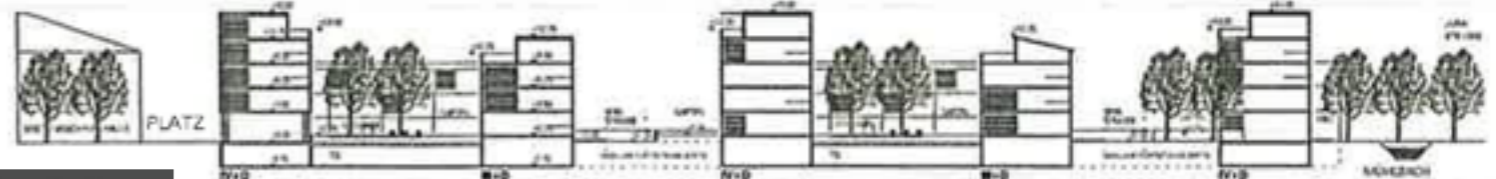
- ▶ gabarits des bâtiments
- ▶ trame de rues
- ▶ espaces publics

▶ Découpage en petites parcelles

Zur besseren Lesbarkeit werden auf diesem Plan die möglichen Geschosse dargestellt. Im späteren Bebauungsplan werden jedoch maximale Gebäudehöhen angegeben, so dass eine freie Geschosseinteilung möglich ist. Dabei entsprechen:

Schnitt B - B

Maßstab 1:1000



Quartier des Moulins | Tübingen

Processus de mise en oeuvre : systématisation des “*baugruppen*”

- ▶ Concours d'urbanisme, appel à projets, attribution de parcelles par critères



Plan parcellaire / WIT Tübingen



Plan de prix des terrains / WIT Tübingen

Quand densification devient synonyme de qualité de vie



VIVRE EN VILLE
la voie des collectivités viables

Merci !

vivreenville.org

twitter.com/vivreenville

facebook.com/vivreenville

Alexandre Turgeon, Président exécutif de Vivre en Ville

5 juin 2013 – Forum 'Bien vivre dans une ville compacte' OCPM, Montréal