



2009 | Aménagement résidentiel
Municipalité de villégiature de Whistler
Colombie-Britannique
Population : 9 248



Quartier Cheakamus Crossing

Sommaire

En vue des Jeux olympiques de 2010, la Municipalité de villégiature de Whistler (MVW) a construit pour les athlètes un village temporaire qui sera ensuite converti en quartier durable, compact et favorisant la circulation à pied. Des clauses sont en place pour garantir que le projet soit utilisé à 90 % pour héberger des résidents locaux et que les prix restent raisonnables afin de permettre l'implantation d'une population diversifiée et d'un plus grand nombre de logements durables dans ce quartier. Le projet comprend un système d'énergie de remplacement de quartier, des systèmes novateurs de gestion des eaux de ruissellement, un programme d'autopartage, un accès aux transports en commun et un réseau de sentiers pour les navetteurs. Grâce à son nouveau système énergétique de quartier, Cheakamus Crossing émettra 3 000 tonnes de gaz à effet de serre (GES) de moins qu'un quartier doté d'un système classique. Le site du village des athlètes, qui devrait être terminé à l'automne 2009, sera rendu à la municipalité en mai 2010, après les Jeux, et sera rapidement modifié pour devenir un quartier résidentiel permanent, avec 276 nouveaux logements abordables (221 seront vendus et 55 seront loués), ayant tous une cote ÉnerGuide élevée (83).

Contexte

Bien que sa population permanente demeure inférieure à 10 000 habitants, la MVW grossit pour atteindre une population quotidienne moyenne de plus de 28 000 personnes (incluant les résidents, les visiteurs et les employés), en raison de sa réputation de grande station de ski et de destination de loisirs au Canada. En vue du rôle de Whistler en tant que site principal des Jeux olympiques et paralympiques d'hiver de 2010, le Comité organisateur de Vancouver (COV) devait planifier l'aménagement d'un village des athlètes. Si un village temporaire pour les athlètes était prévu dans l'accord sur le lieu des Jeux conclu entre le COV et Whistler, c'est le processus d'appel d'offres qui a fait naître l'idée de créer un village olympique et paralympique qui permettrait aussi d'offrir des logements permanents et durables à la collectivité une fois les Jeux terminés.

Whistler a toujours eu du mal à maintenir un nombre suffisant de logements de qualité et abordables au sein de la collectivité. En raison du prix exorbitant des maisons et des taxes foncières élevées, la plupart des personnes qui travaillent dans la collectivité n'ont pas les moyens de posséder un logement, 43 % des résidents permanents consacrant plus de 30 % de leur revenu brut au logement. Le prix d'achat moyen d'un condominium en 2006 s'élevait à 608 620 \$, tandis que le prix moyen d'une maison unifamiliale s'élevait à 1,82 million de dollars.

Whistler2020, un vaste plan de développement durable adopté en 2004 comme politique de planification de haut niveau, a établi pour objectif de loger 75 % des employés de Whistler à l'intérieur de la municipalité. Le quartier Cheakamus Crossing visait à répondre à ce besoin communautaire en limitant le parc de logements aux résidents, tout en appuyant d'autres priorités de Whistler2020 comme de limiter la construction de nouveaux aménagements au corridor existant.

Élaboration du projet

Tirant parti du financement fourni pour le village temporaire des athlètes, Whistler a choisi d'assumer le risque d'aménager un quartier résidentiel permanent. La MVW a créé la Whistler 2020 Development Corporation (WDC) afin d'éviter les coûts de transfert du projet à un promoteur, assurant ainsi la mise en œuvre du projet au prix coûtant. La MVW a facilité le processus d'aménagement, en plus d'aider à gérer les risques et de tirer parti de la collaboration interne et externe.

La Municipalité a également établi le secrétariat du village des athlètes, où est représenté chaque service municipal.

Le secrétariat s'est chargé d'élaborer des lignes directrices sur la conception, de préparer le plan directeur, de rezoner les terres et d'approuver le cahier des charges du nouvel aménagement. Dans le cadre des réunions du secrétariat, la planification, le génie, la construction, l'aménagement paysager, les loisirs, les besoins en installations communautaires et les questions juridiques ont été examinés en détail à l'aide d'un processus intégré de conception – un processus interactif de collaboration qui traite l'aménagement comme un système interdépendant plutôt que comme plusieurs systèmes distincts.

La Province de la Colombie-Britannique a transféré à la MVW environ 135 hectares de terres publiques provinciales pour aménager le village des athlètes et, par la suite, des logements résidentiels. Des ententes ont également été signées avec les nations Squamish et Lil'wat, car le quartier Cheakamus Crossing est aménagé dans les limites de leur territoire traditionnel. BC Hydro a fourni des conseils pour la planification énergétique, tandis qu'un protocole d'entente entre la MVW et Terasen Energy Services a facilité l'évaluation du système d'énergie de remplacement collectif intégré du futur quartier.

Mise en œuvre du projet

Le site de Cheakamus Crossing a été choisi en 2003-2004 dans le cadre de l'exercice d'aménagement de collectivités durables Whistler2020. Le processus de sélection du site prévoyait une vaste consultation de la population. Les résidents et les intervenants ont insisté sur le fait que tout nouvel aménagement devrait se situer dans l'empreinte urbaine actuelle de la vallée et fournir un logement aux résidents – les deux principes clés du plan d'aménagement de collectivités durables Whistler2020. La conception du quartier Cheakamus Crossing est également conforme aux stratégies de Whistler2020 pour l'énergie, l'eau, le transport, le logement des résidents et le cadre bâti. En aménageant le quartier, Whistler a mis en œuvre entièrement ou partiellement 11 mesures recommandées par le groupe de travail communautaire de Whistler2020.

D'autres documents stratégiques municipaux, comme le cadre stratégique des Jeux d'hiver de 2010 de Whistler, la politique sur les bâtiments écologiques et le plan de gestion intégrée de l'énergie, de la qualité de l'air et des gaz à effet de serre, ont orienté la conception. Par ailleurs, la participation continue de Whistler au programme Partenaires dans la protection du climat (PPC) de la FCM et de l'ICLEI a également influé sur l'aménagement.

La Whistler 2020 Development Corporation a géré le processus d'aménagement, en plus d'assurer l'intégration rentable de composantes de durabilité novatrices. Tous les bâtiments comportent des systèmes de bâtiment écologique et ont été conçus pour être convertis en logements résidentiels une fois les athlètes partis. L'aménagement comprend un système énergétique de quartier qui est construit, régi et exploité par un nouveau service public d'énergie local. Le site utilise des jardins pluviaux dans le cadre du système novateur de gestion des eaux de ruissellement.

La structure de rapport LEED for Neighbourhood Development (LEED-ND) permet d'assurer le suivi et la surveillance de nombre des résultats découlant de ces mesures combinées, résultats qui ont également été évalués par le Conseil du bâtiment durable du Canada. Avec l'aide de consultants, la Municipalité a pu modéliser la réduction des GES réalisée grâce au système énergétique de quartier et la comparer aux données initiales sur le chauffage électrique et le chauffage au gaz naturel. La conception du quartier est axée sur le transport en commun et prévoit des itinéraires en autobus efficaces ainsi qu'une infrastructure de pistes cyclables et de sentiers pour piétons. Ces mesures, ainsi que l'emplacement de Cheakamus Crossing dans le corridor actuellement aménagé permettent de limiter les émissions attribuables au transport.

La MVW, la Whistler Housing Authority (WHA) et la WDC ont mobilisé la collectivité tout au long du processus de planification et de conception en organisant plusieurs ateliers, des séances de conception concertée et des visites des lieux. La Municipalité a présenté le projet à l'interne à des groupes communautaires locaux, à diverses conférences dans la province et à la Mission sur les collectivités durables de la FCM à Whistler. Ces exposés avaient pour but de communiquer les détails du projet avec d'autres collectivités et intervenants.

Des journées portes ouvertes ont été organisées au cours des trois dernières années pour informer la collectivité dans son ensemble sur le quartier Cheakamus Crossing et susciter un intérêt à l'égard de la propriété résidentielle. La WHA a établi une liste d'attente de 800 ménages pour lesquels l'achat d'une des propriétés de Whistler réservées aux résidents a été préapprouvé, et Cheakamus Crossing est le quartier que préfèrent environ 500 de ces ménages. La WHA et la WDC envoient régulièrement par courriel des rapports d'information et d'étape aux personnes figurant sur la liste d'attente de la WHA.

Les 221 maisons en rangée et condominiums de Cheakamus Crossing seront vendus avant les Jeux olympiques aux résidents figurant sur la liste d'attente de la WHA. Le prix des logements a été limité au moment de l'achat à environ 40 % du coût d'une propriété comparable sur le marché sans restriction. Le prix de revente est limité par un taux d'appréciation maximal équivalant à l'indice de référence. Il y a aussi 55 logements à loyer abordable. Une fois terminé, le quartier comprendra également des espaces commerciaux et récréatifs ainsi que deux auberges de jeunesse.

Résultats

- Selon les évaluations conjointes de la Municipalité et de consultants du secteur privé, le système énergétique collectif du quartier émettra 90 % d'émissions de GES et de principaux contaminants atmosphériques de moins qu'un système classique à air pulsé fonctionnant au gaz naturel.
- Deux cent soixante-seize nouveaux logements abordables seront construits.
- Tous les logements du quartier devraient avoir une cote ÉnerGuide de 83, ce qui ferait de Cheakamus Crossing un quartier Power Smart de BC Hydro.
- La WDC a recruté des gens de métier, des entrepreneurs et des consultants locaux pendant la construction, favorisant ainsi le marché du travail de la région.
- Cheakamus Crossing a grandement contribué au parc de logements abordables dans la collectivité. Principalement grâce au programme de logement résidentiel de la WHA, 79 % des employés de Whistler vivent dans les limites de la municipalité, ce qui réduit les coûts économiques et environnementaux associés au navettage.

Leçons apprises

- **MOBILISER ACTIVEMENT LA COLLECTIVITÉ.** Les défis que posent les logements à prix restreint comprennent le manque de familiarité avec le modèle, le principe « Pas dans ma cour » et les tentatives des vendeurs d'obtenir des rendements plus élevés. On peut surmonter ces défis au moyen d'activités de mobilisation de la collectivité pour expliquer le plan stratégique de la collectivité et sa vision d'avenir. Comme Whistler a mobilisé la collectivité locale, Cheakamus Crossing n'a pas connu les problèmes souvent associés aux projets avec contrôle des prix. À ce jour, plus de 90 % des logements à prix restreint réservés aux résidents ont été vendus dans le cadre de préventes.
- **ORGANISER DES ÉVÉNEMENTS AFIN D'OBTENIR L'APPUI DU PUBLIC.** Le processus de mobilisation de la collectivité a permis d'obtenir le soutien de la population au projet grâce à des activités comme des journées portes ouvertes, des visites des lieux et des exposés aux groupes communautaires locaux. Un concours en vue de trouver un nom pour le quartier, au terme duquel le nom Cheakamus Crossing a été choisi, a aidé à établir un lien avec la collectivité locale. Ce lien a été renforcé par une activité de « rencontre des voisins » qui s'est tenue après que 90 % des logements aient été vendus.
- **TIRER PARTI DU SAVOIR-FAIRE DU SECTEUR PRIVÉ.** La participation du secteur privé par l'intermédiaire de la WDC a fourni le savoir-faire qui a amélioré le processus de conception et d'élaboration.
- **CRÉER DES OUTILS D'ORIENTATION ET DES DOCUMENTS CADRES.** L'aménagement réussi du village des athlètes et du futur quartier est attribuable à des outils d'orientation comme Whistler2020, le cadre stratégique des Jeux d'hiver de 2010 et le protocole d'entente avec les organismes partenaires.

Initiatives connexes et futures

La nature urgente et complexe du projet de Cheakamus Crossing a nécessité une plus grande intégration des stratégies de Whistler2020 dans les modèles de présentation de rapports du personnel. Par conséquent, le modèle de rapports administratifs au Conseil a été modifié de façon permanente afin d'inclure une approche Whistler2020 détaillée, assurant ainsi que les objectifs de développement durable sont constamment pris en compte dans la prise de décisions municipales.

L'aménagement de Cheakamus Crossing a également donné lieu à la fermeture de la décharge adjacente. Le projet de captage a réduit les émissions de gaz d'enfouissement en équivalent-CO₂ d'environ 15 000 à 20 000 tonnes par année. La Municipalité a l'intention de décontaminer le site et de le transformer en terrains de jeu.

Partenaires et collaboration

Whistler Housing Authority

Terasen Energy Services

BC Hydro

Programme Partenaires dans la protection du climat (PCP) de la FCM et de l'ICLEI

Province de la Colombie-Britannique

Nations Squamish et Lil'wat

Conseil du bâtiment durable du Canada

Vancouver Organizing Committee (VANOC)

Personne-ressource

Julia Waring, agente de communication

Municipalité de villégiature de Whistler

Téléphone : 604-935-8138

Courriel : jwaring@whistler.ca

Site Web : www.whistler.ca

Photographie

Légende : Le village des athlètes est construit selon les normes de construction écologique les plus rigoureuses, et des parties du village seront faciles à convertir en maisons en rangée après les Jeux.

Source : Municipalité de villégiature de Whistler