

14 JUIN 2016

1^{er} rendez-vous Collectivités viables

REFAIRE LA VILLE SUR LA VILLE

#rendezvousCV

#20ansVenV

La requalification d'un
site délaissé –
Portion sud du parc
industriel Montcalm

VIVRE EN VILLE

Le 14 juin 2016

Marie Dupont, urbaniste

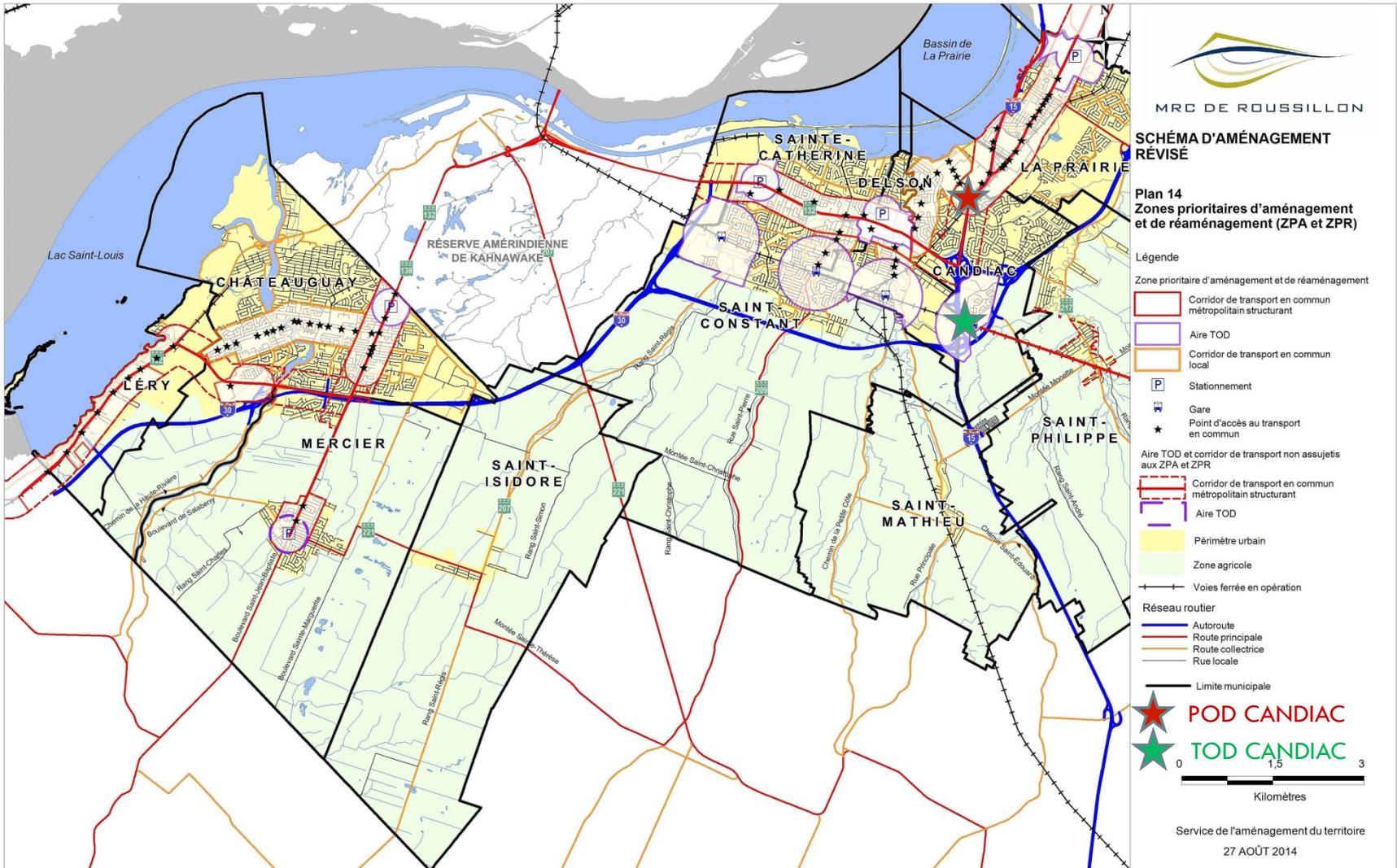


CANDIAC

PRÉSENTATION

1. LE CONTEXTE
2. LE PROJET
3. LES OUTILS DE PLANIFICATION
4. LES DÉFIS

LE CONTEXTE



LE CONTEXTE

CONSUMERS
GLASS



Construction de
l'Usine

Début des
opérations PCG

Stationnement
incitatif

Début de la
démarche de
planification

Projet de
redéveloppement

Début des
travaux

1960

1999

2012

2013

2015

2016

LE CONTEXTE



LE PROJET

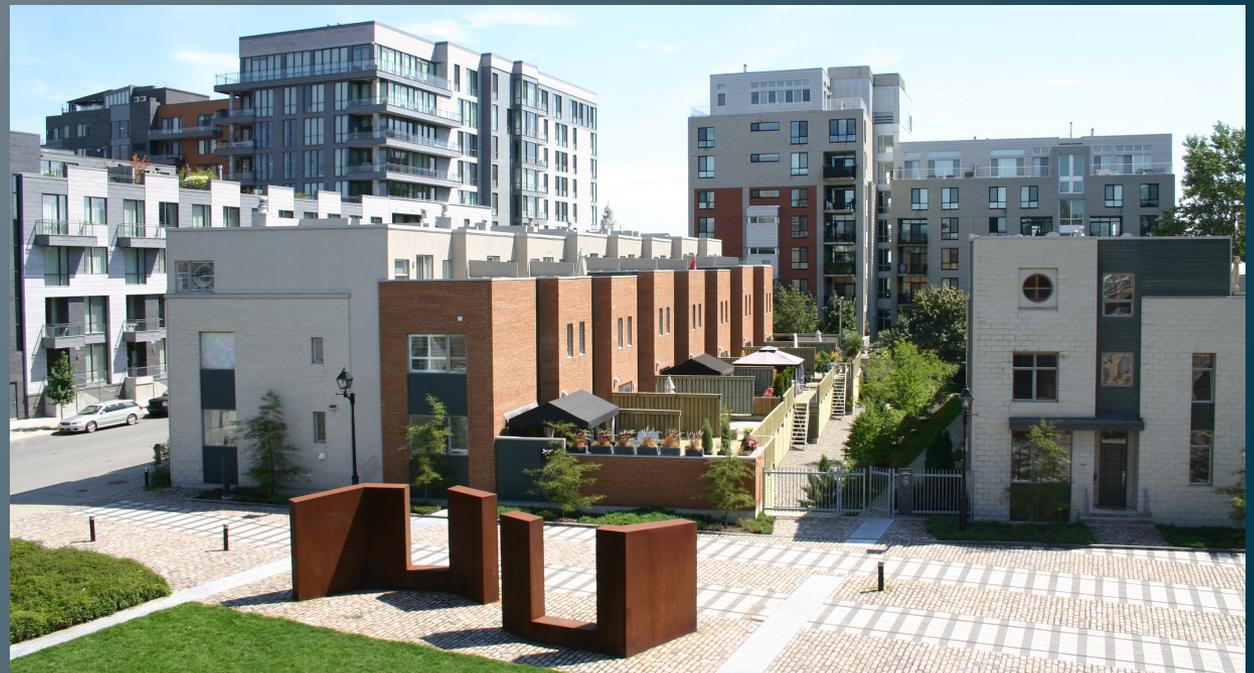
Des objectifs transposables.... vers une solution unique

- Requalifier un site industriel à proximité de milieux de vie
- Améliorer l'image générale et la qualité de l'environnement urbain
- Favoriser les déplacements piétonniers et cyclistes
- Favoriser la densité, la mixité des usages et la mixité sociale
- Offrir des espaces publics de qualité
- Réaménager le domaine public
- Aménager une place publique centrale et un réseau vert
- Améliorer l'entrée de la Ville
- Aménager un quartier et des bâtiments durables

LE PROJET

Vision d'aménagement

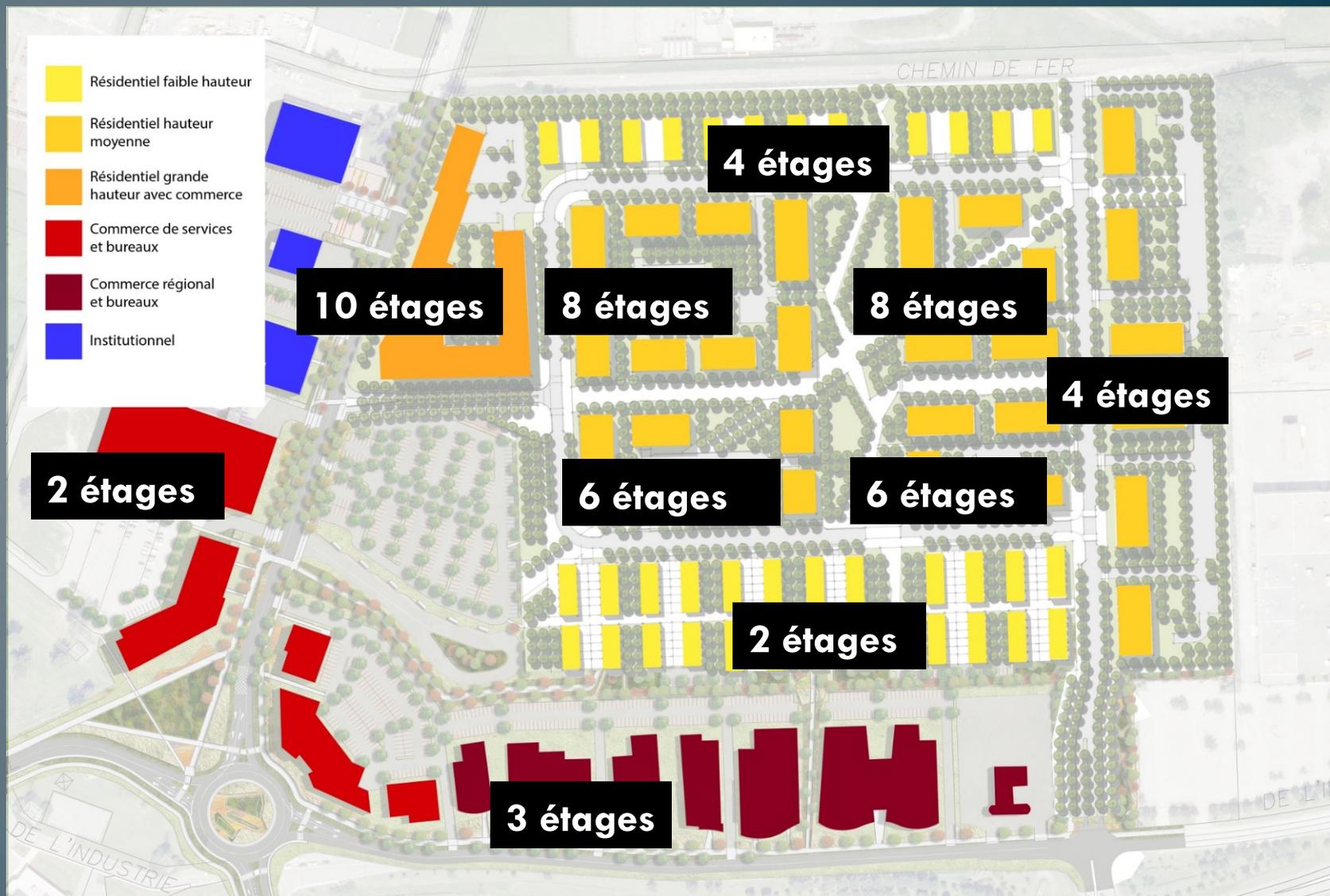
Créer un milieu de vie **mixte et dynamique**, composé d'un **environnement exceptionnel**, articulé autour d'**espaces publics clés**, facilement **accessible** depuis les **axes de transport structurants** et offrant une **forme urbaine compacte** caractérisée par une **densité** et une **diversité** de typologies d'habitations.



LE PROJET



LE PROJET



LE PROJET



LE PROJET



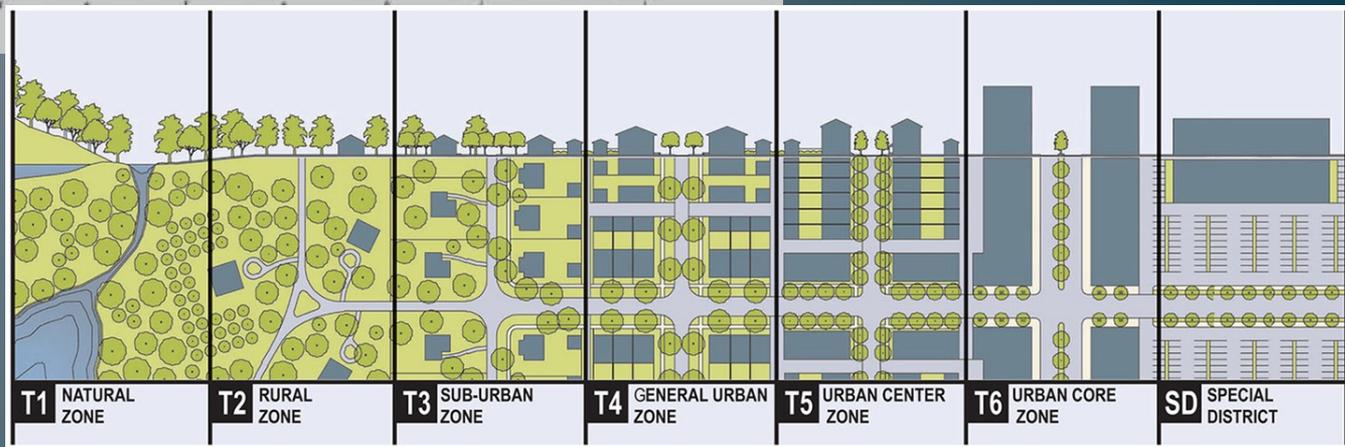
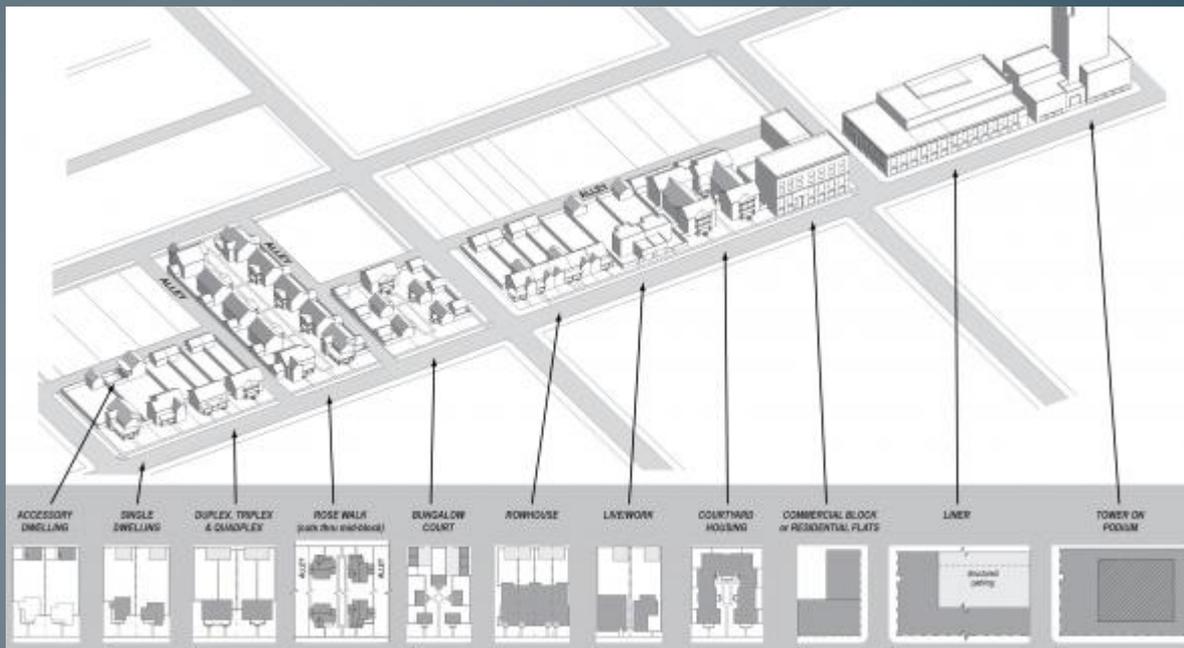


3. LES OUTILS DE PLANIFICATION

- PPU
- ZONAGE
- FORM BASED-CODE

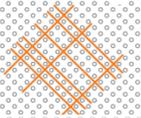
Le *form-based* code (GUIDE D'AMÉNAGEMENT)

Une réglementation qui se préoccupe davantage de la forme urbaine que de l'usage



GUIDE D'AMÉNAGEMENT

RUES ET LIENS *IL*



ESPACES PUBLICS *EP*



ÎLOTS ET LOTS *IL*



TYOLOGIES BÂTIES *TB*



AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS *AE*



AMÉNAGEMENTS DURABLES ET INNOVATION *AD*





TYPOLOGIES BÂTIES

- TB1** Maison de ville
- TB2** Duplex-triplex-quadruplex
- TB3** Bâtiment résidentiel 4 log. et plus
- TB4** Bâtiment mixte
- TB5** Bâtiment commercial
- TB6** Bâtiment institutionnel
- TB7** Stationnement étagé exclusif ou en mixité

TPOLOGIES PRINCIPALES

Cette section traite de la qualité du cadre bâti, tous usages confondus. Des balises qualitatives sont énoncés pour des éléments tels que :

- l'implantation des bâtiments : précision des marges souhaitées, de la longueur du front bâti minimal, etc.
- la volumétrie et l'articulation des gabarits : hauteurs des bâtiments minimales et optimales, composition et rythme des façades urbaines, traitement architectural des bâtiments d'angle et de tête d'îlots, arrimage des accès à l'espace public, etc.
- la matérialité : choix des matériaux en lien avec l'articulation des façades urbaines, la verticalité des édifices bas, les éléments réduisant l'effet de masse des grands édifices, etc.

TB1 MAISON DE VILLE

Hauteur : 2 à 3 étages

Dimensions du bâtiment : $\pm 5,5 \text{ m} \times \pm 10 \text{ m}$

- Rythme des façades
- Traitement des façades sur rues
- Traitement des rez-de-chaussée

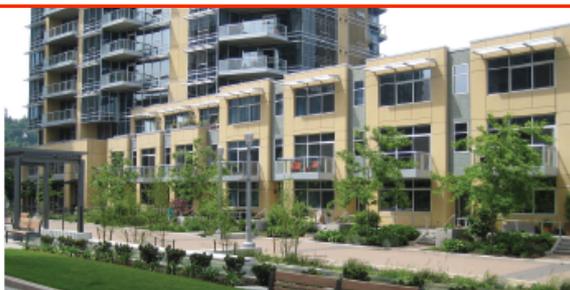


TB2 DUPLEX-TRIPLEX-QUADRIPLEX

Hauteur : 2 à 4 logements (et non logements)

Dimensions du bâtiment : $\pm 8 \text{ m} \times \pm 12 \text{ m}$

- Contiguïté et diversité du bâti
- Accentuation de la verticalité

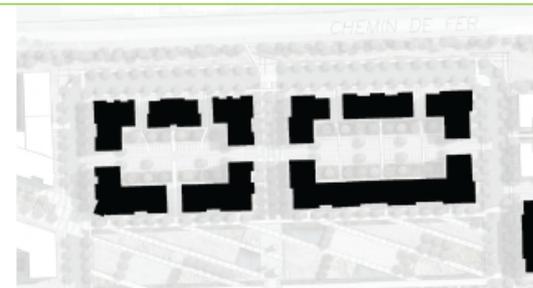
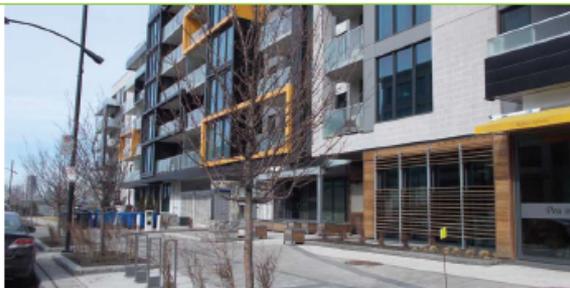


TB3 BÂTIMENT RÉSIDENTIEL DE PLUS DE 4 LOGEMENTS

Hauteur : plus de 4 étages

Profondeur de bâtiment : 20 m et plus

- Composition : Base - Corps - Couronnement
- Traitement de façades
- Échelle piétonne
- Bâtiment de plus de 4 étages retrait obligatoire



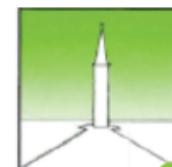
PRINCIPES GÉNÉRAUX

ÉLÉMENTS DE COMPOSITION URBAINE



Le grain bâti : correspond aux empreintes des bâtiments au sol. Sa compacité ou sa disparité est révélatrice du type de milieu, urbain central ou périphérique par exemple.

Les bâtiments ont diverses formes et différents usages, c'est pourquoi des règles de composition guident la planification de milieux viables, durables et transformables au fil du temps.



Tracé structurant ou fondateur
Repère visuel

A XIALITÉ



Des bâtiments traités en paire de part et d'autre d'un axe

S YMÉTRIE



Certains types de bâtiments ou éléments architecturaux notables

R ÉPÉTITION



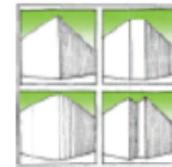
Hauteurs et tailles des édifices définissent le skyline de la ville

H IÉRARCHIE



Certains éléments architecturaux et urbains rassemblent des bâtiments aux qualités disparates, comme des arcades

U NIFICATION



Adaptation et arrimage à la configuration du site, comme les bâtiments en angle, soulignant une particularité urbaine

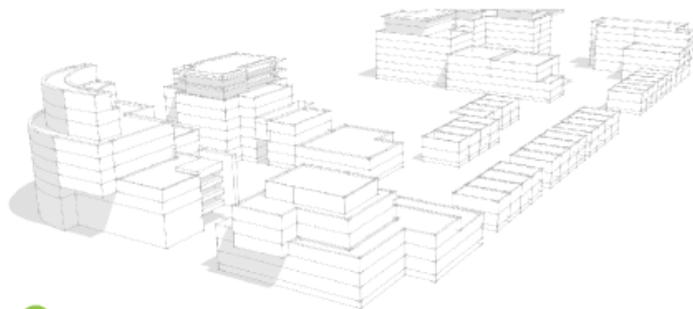
T RANSFORMATION

OBJECTIFS

PRINCIPES DE COMPOSITION ARCHITECTURALE POUR UNE MEILLEURE QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS



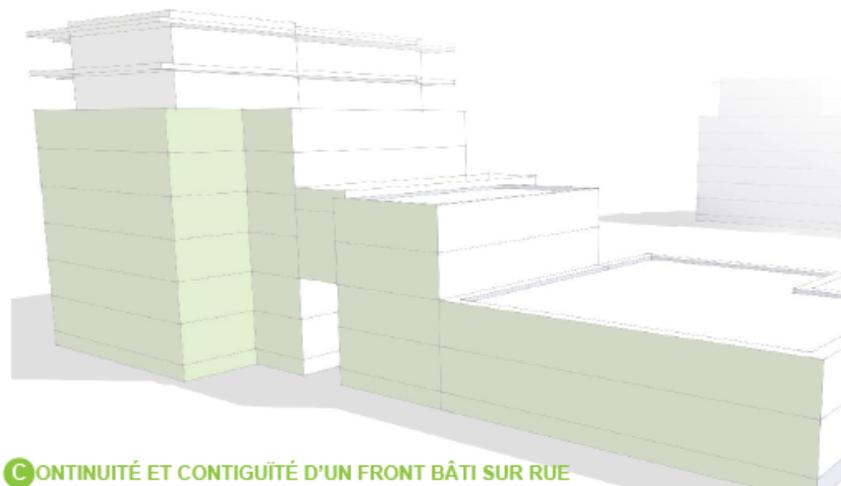
H IÉRARCHIE



G ABARITS ET ARTICULATION DES VOLUMES ENTRE EUX ET AVEC LES ESPACES PUBLICS



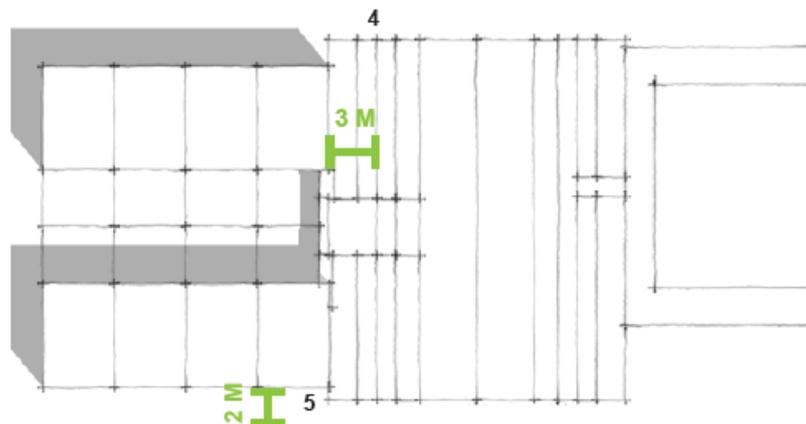
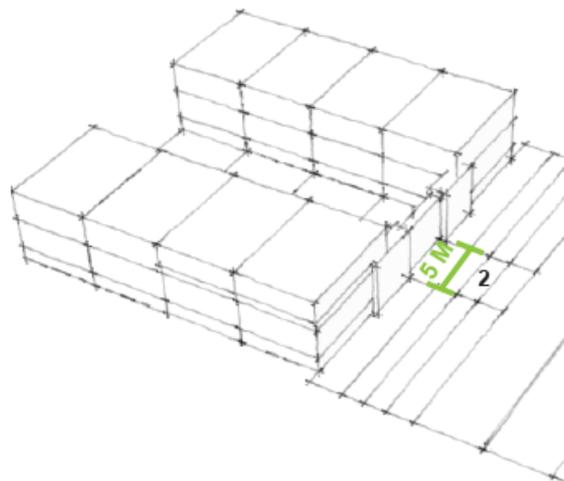
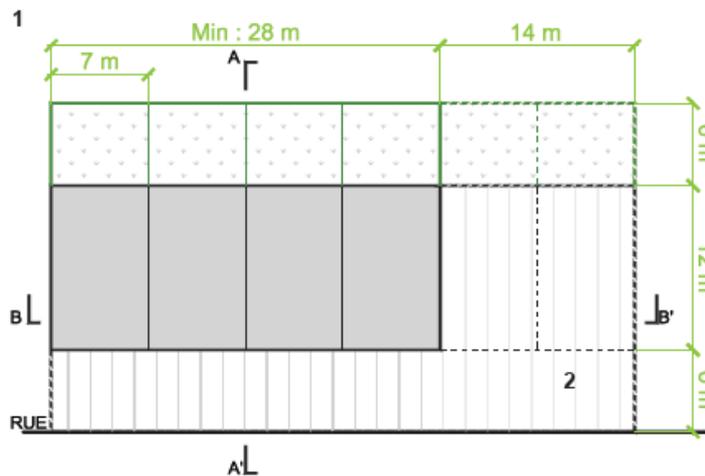
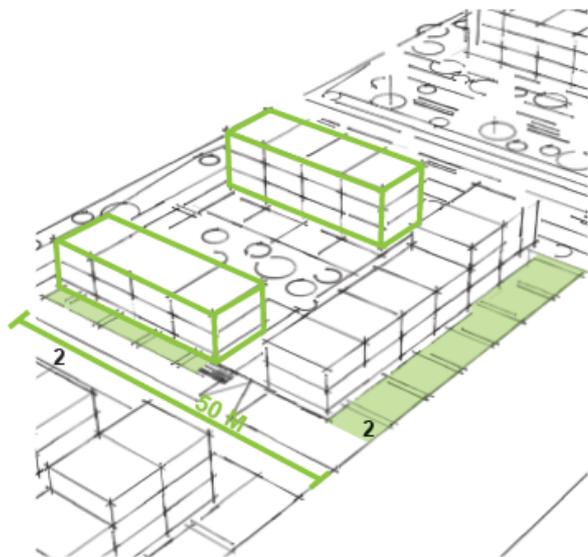
G RAIN BÂTI ET COMPACITÉ



C ONTINUITÉ ET CONTIGUÏTÉ D'UN FRONT BÂTI SUR RUE

CRITÈRES

IMPLANTATION



1. L'implantation à privilégier pour la typologie maison de ville est parallèle avec l'espace public. Cela permet une contiguïté bâtie et ainsi de créer un front bâti.

2. Les marges avant d'implantation à privilégier seront de 0 à 6 m. Elles dépendront de la nature de l'espace public (place, boulevard, collectrice, rue locale).

3. Lorsque le lot est assez profond entre 45 à 60 m, une implantation latérale en arrière lot permettrait d'optimiser l'implantation.

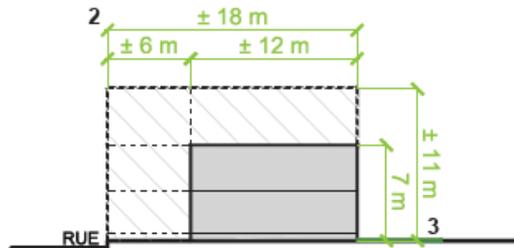
4. Les marges avant d'implantation à privilégier seront de 0 à 3 m, pour les implantations latérale.

5. Les trottoirs d'une largeur minimale de 2m longent les bâtiments implantés perpendiculairement à l'espace public.

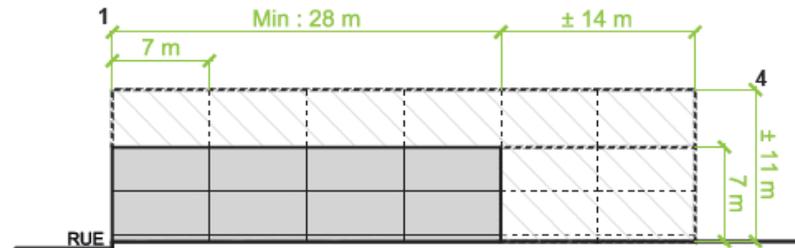
VOLUMÉTRIE ET GABARIT

GABARIT

Coupe AA'



Coupe BB'



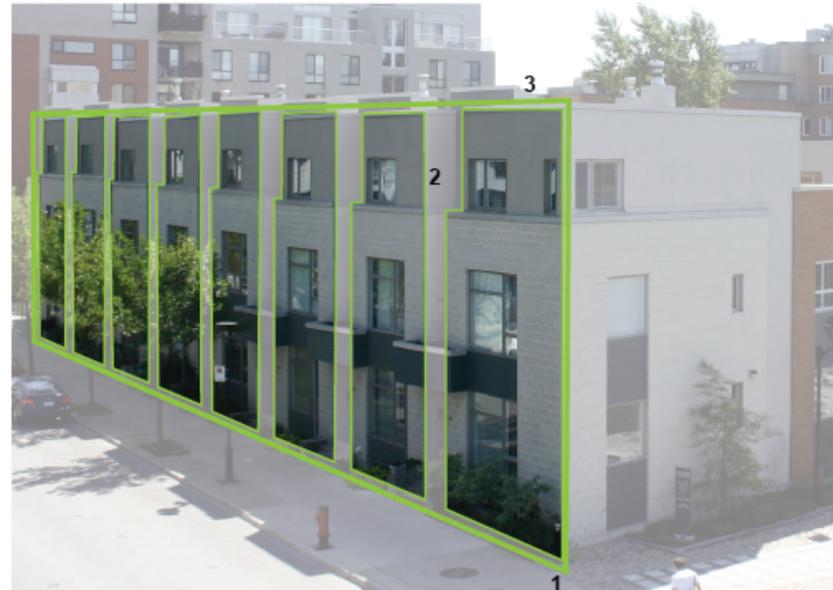
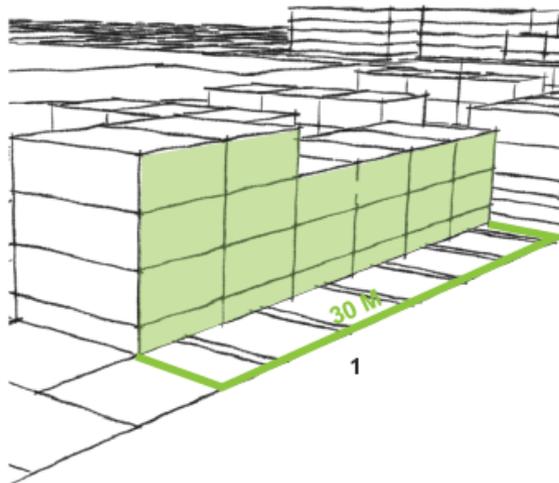
1. La largeur de la façade avant d'une unité devra être d'environ 7 m. Elles seront implantées par groupe de 4 à 6 unités de sorte que la façade commune fasse entre 28 et 42 m.

2. La profondeur à favoriser sera entre 12 et 18 m. De plus, une marge s'approchant de 0 sera privilégiée.

3. À la profondeur du bâtiment s'ajoutera une cour d'une profondeur minimale de 7 m.

4. La hauteur des maisons de ville varie entre 7 et 11 m.

FRONT BÂTI ET RYTHME



1. La contiguïté des édifices ou la longueur des façades excluant les accès au terrain et les percées visuelles souhaitées est préconisée sur une distance minimale de ± 30 m.

2. Une continuité du bâti ne signifie pas mur sans articulation. La façade devra avoir une composition intéressante et exprimer un rythme.

3. L'implantation de maison en rangée se faisant par groupe d'au moins 4 , la façade doit avoir un rythme à fin d'éviter la monotonie.

La transposition du rythme sur la façade peut se faire au moyen de la volumétrie (avancées, retraits, changement d'angle) et de la matérialité.

TRAITEMENT EN TÊTE D'ÎLOTS



Les têtes d'îlots doivent avoir un traitement distinctif de par le fait que souvent deux façades sont exposées.

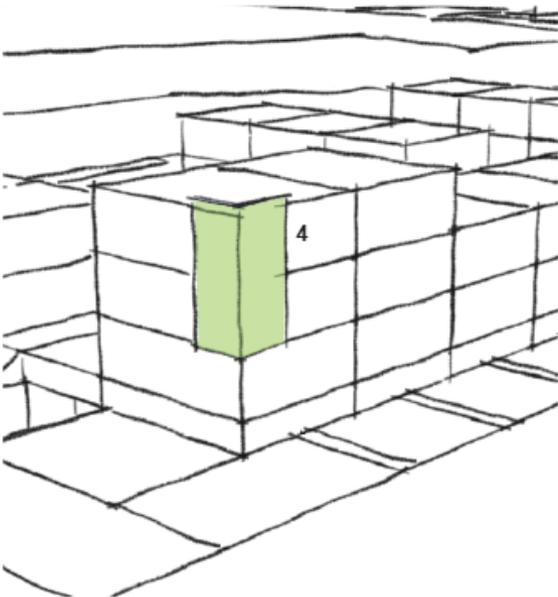
1. Lors d'une implantation perpendiculaire à la rue, la façade faisant face à la rue doit être traitée comme une façade principale.

L'entrée de l'unité devra se faire sur la façade parallèle à la rue et sera en cohérence avec les espaces publics.

2. Les façades faisant face à la rue devront avoir une fenestration généreuse et avoir un traitement donnant un aspect de légèreté.

3. Une allée entre les ensembles ne devra pas occuper une place importante en façade. Elle devra avoir un aménagement paysager dans ce sens.

TRAITEMENT D'ANGLE

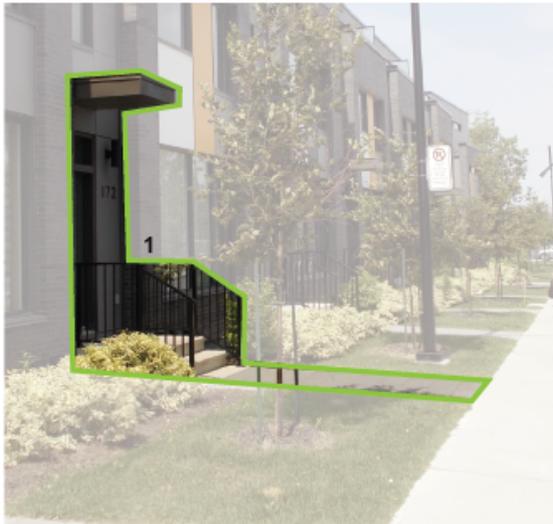


4. L'angle doit avoir un traitement particulier, il doit être mis en valeur. La volumétrie doit venir le souligner.

5. La matérialité participe également au traitement de l'angle. On privilégiera des matériaux légers, tels que le bois, l'aluminium et l'acier corten.

6. Privilégier une grande fenestration permettra d'articuler le bâtiment et le dialogue avec les espaces le bordant.

TRAITEMENT REZ-DE-CHAUSSÉE

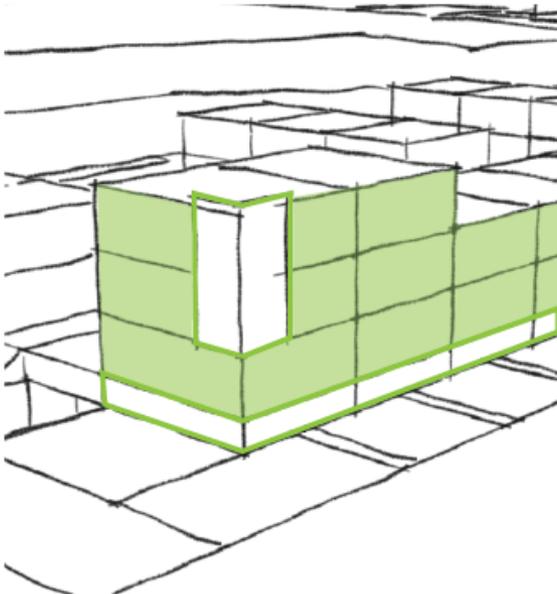


1. Composition rythmée qui distingue les unités résidentielles entre elles.

2. Une variation du niveau d'entrée est une des stratégies d'articulation de la façade.

3. L'articulation de la façade doit mettre en avant les accès piétons. L'entrée doit avoir un traitement distinct. Elle doit avoir une matérialité et/ou une volumétrie qui marque la présence sur rue. Les maisons de ville faisant entre 2 et 3 étages devront avoir une articulation sensible pour l'échelle piétonne. La verticalité devra être mise en avant afin d'éviter un effet d'écrasement pour les piétons.

MATÉRIALITÉ



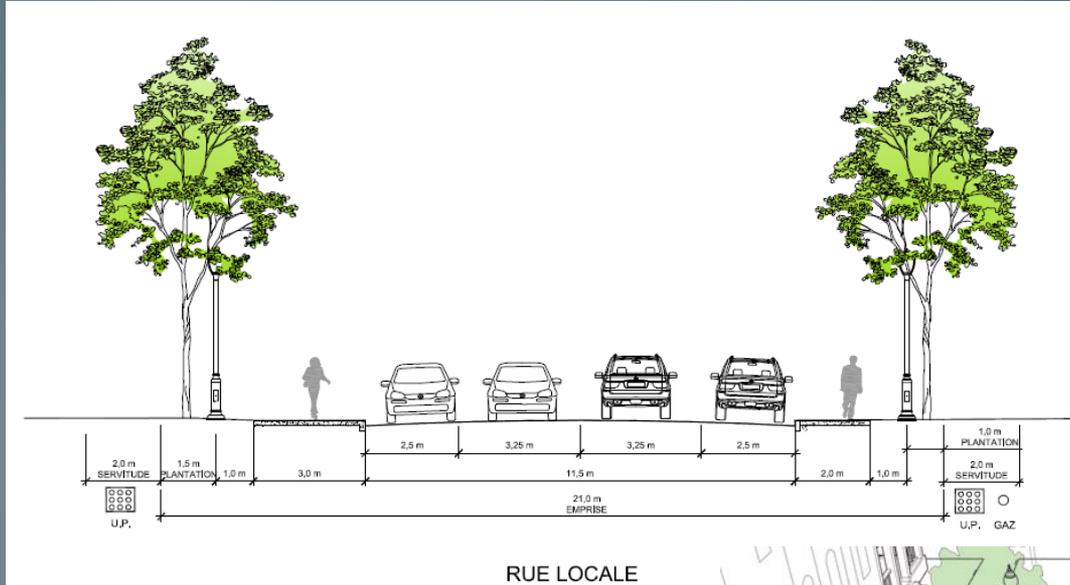
Le choix des matériaux pour les édifices est dicté par des considérations durables (cycle de vie, recyclage, etc.) et esthétiques puisqu'ils contribuent à la signature du projet.

Un maximum de 3 à 4 matériaux pour les principaux éléments de la façade est préconisé.

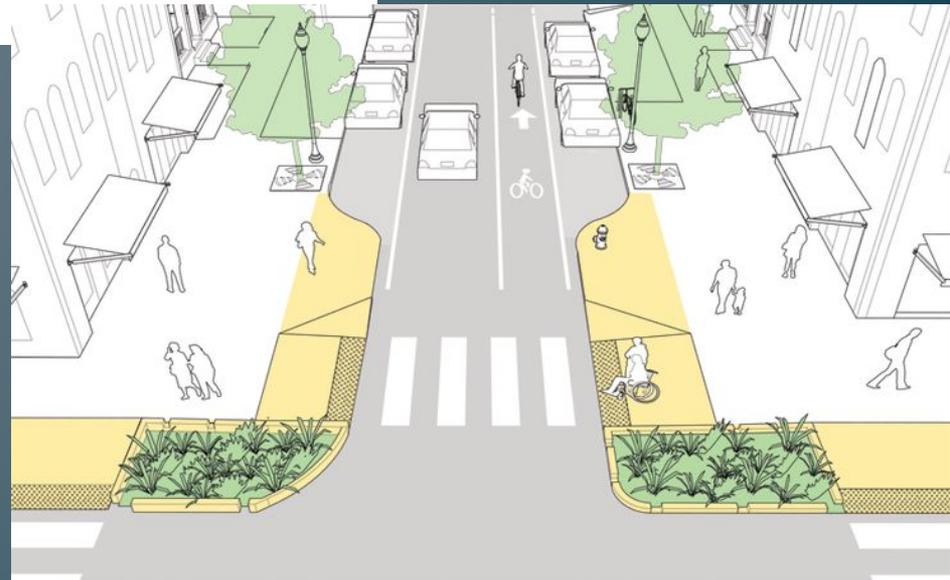
4. Des matériaux plus légers permettant une certaine transparence et atténuant l'effet massif de la maçonnerie sont à considérer.

DÉFIS

Les trottoirs

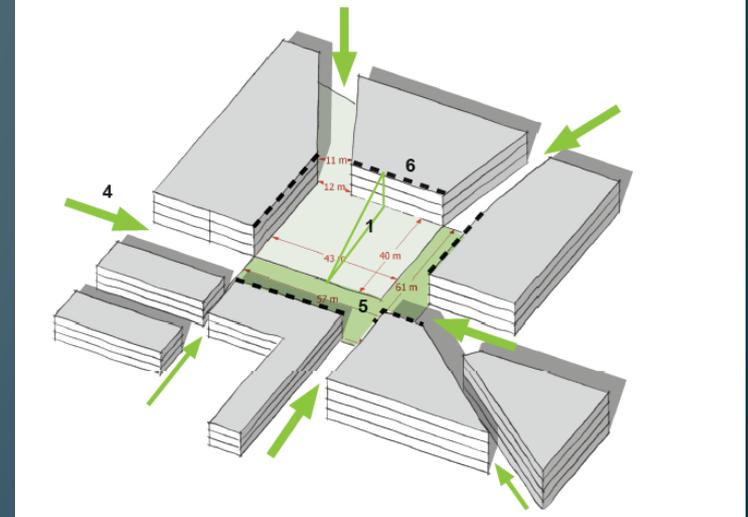
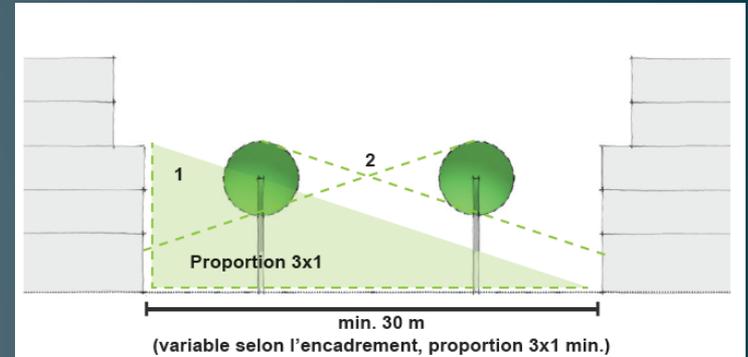
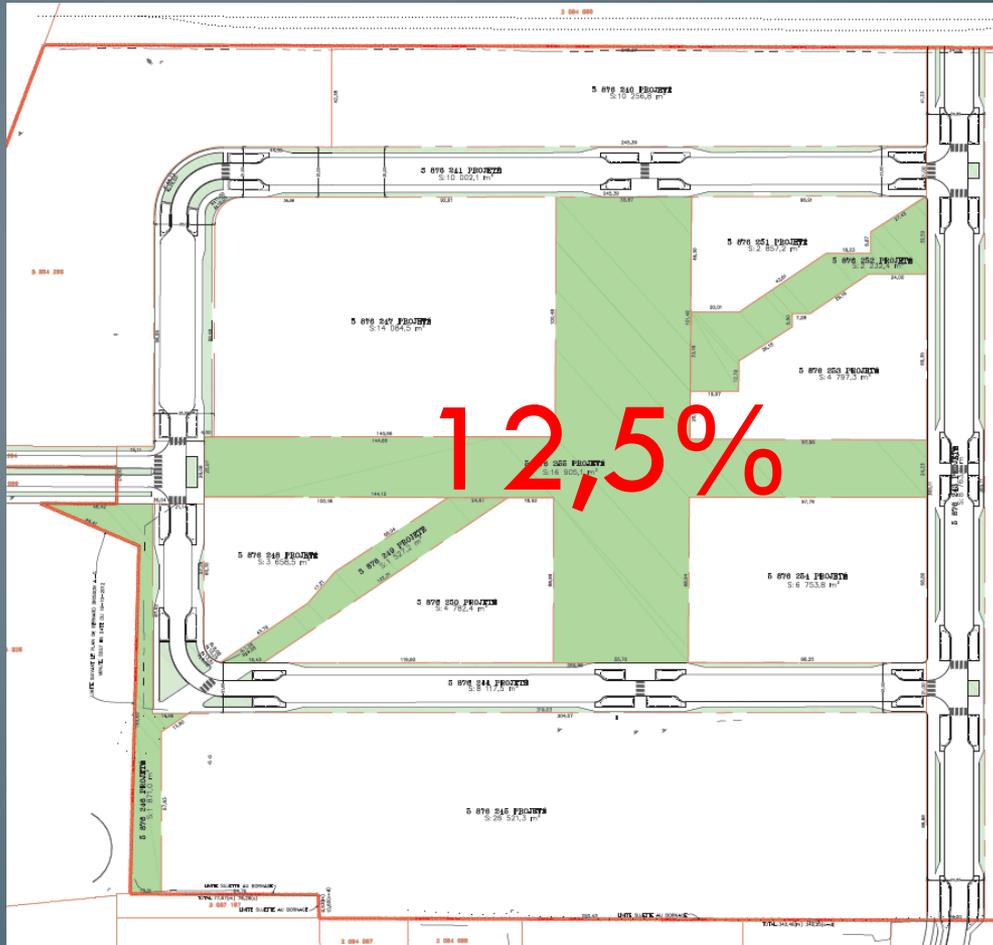


RUE LOCALE



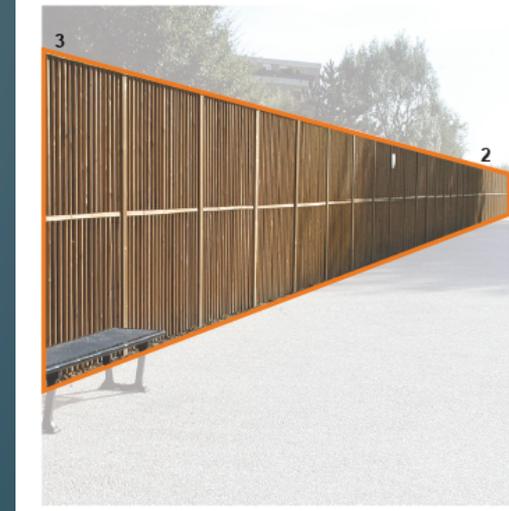
DÉFIS

Espaces cédés pour fins de parcs =
12,5% de la superficie total du site



DÉFIS

Cohabitation avec les industries



DÉFIS

Stationnement

*Anticiper les
tendances
futures:
Prévoir des
bornes de
recharge*

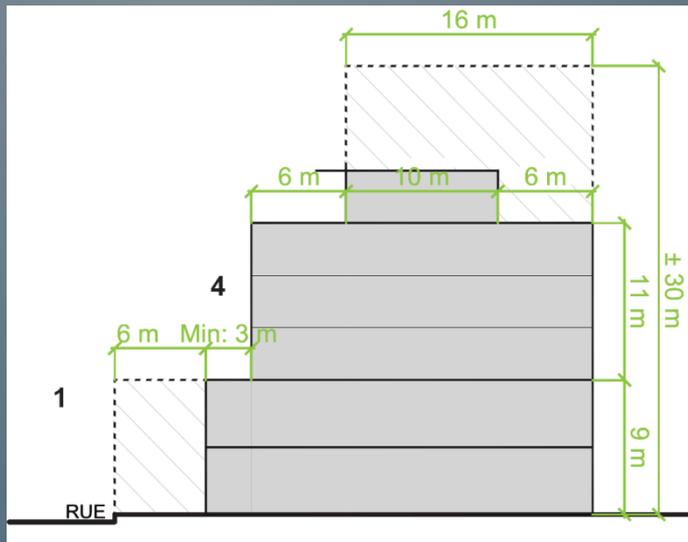
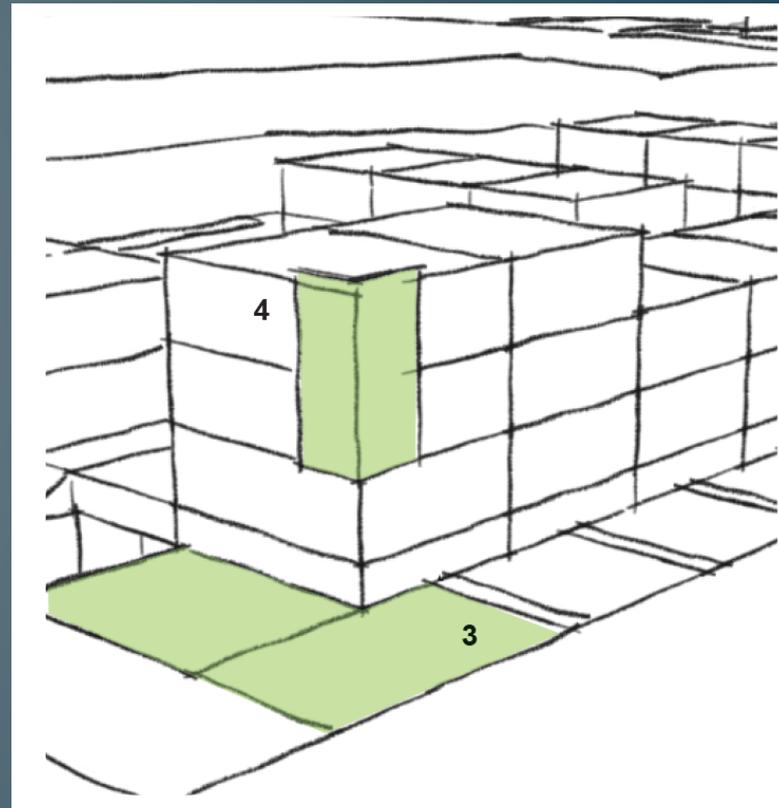
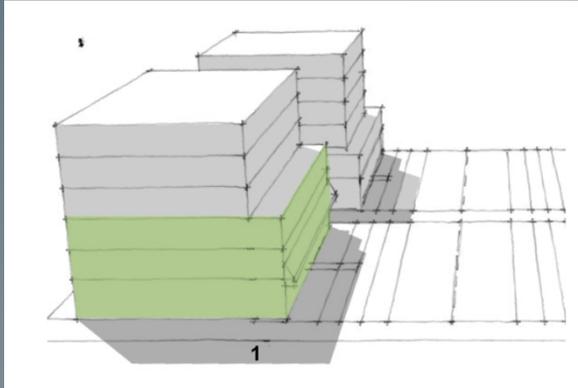


*Favoriser les
îlots de
fraicheur:
réelle canopée*



DÉFIS

Qualité architecturale



MERCI

**Un merci particulier à Francis Lepage et
Steve Larose**



CANDIAC