

Université 
de Montréal

AMÉ11
Exposition de la Faculté
de l'Aménagement

Urbanisme

Marie-Josée Dion

supervisé par Paula Negron

PROJETS DE DÉVELOPPEMENTS RÉSIDENTIELS PLUS DURABLES EN RÉGION



Marie-Josée
Dion

supervisé par Paula Negron

**PROJETS DE
DÉVELOPPEMENTS
RÉSIDENTIELS PLUS
DURABLES EN
RÉGION**

AMÉ11

*Exposition de la Faculté
de l'Aménagement*

Principales préoccupations des acteurs

Afin de comprendre les **BESOINS** et les **DÉSIRS** de chacun des **ACTEURS** (municipalité, promoteur, acheteur), je me suis servi d'informations provenant de la littérature sur le sujet et d'une entrevue que j'ai menée. J'ai **INTÉGRÉ** ces **INFORMATIONS** dans la **CONCEPTION** du projet de la Champignonnière à Waterloo.

- Proposer une plus grande diversité de types de logements dans les quartiers. Surtout dans les petites villes où il y a un manque d'expertise en design et peu de mixité dans les types d'habitation. (Talen, 2010)
- L'un des objectifs primordiaux des promoteurs est que leurs constructions soient facilement vendables. (Ratcliffe et al., 2009)
- La proximité d'un parc et de l'eau sont des éléments pouvant faire augmenter le prix des habitations. (Seong-Hoon Cho et al., 2011)
- Les surfaces pavées dans les quartiers sont bien acceptées par les acheteurs et la présence d'arbres matures crée un important impact positif. (Kweon et al., 2010)

- Offrir une plus grande diversité dans les types de logements et les superficies proposées permet de viser une plus large clientèle et donc, d'accélérer le processus de vente des habitations.

(M. Bourgeois, concepteur du projet Haus à Granby)

- Un quartier peu perméable est un lieu paisible, ce qui convient au désir des acheteurs. (ibidem)

Projet Haus à Granby



Source:
<http://espaceshaus.ca/>





Évaluation environnementale adaptée

Leed ND énonce des critères nommés **CRÉDITS** ainsi que les **MOYENS** pour les atteindre. Je cherche à atteindre les mêmes **OBJECTIFS** énoncés par ces crédits dans la conception du projet de la Champignonnière. Cependant, comme les **DYNAMIQUES** en région sont **PARTICULIÈRES** (peu de réglementation municipale, promoteurs ayant moins de capacités financières et densités plus faibles), les moyens doivent parfois être **ADAPTÉS**.

Adapter certains moyens afin d'atteindre les objectifs en région

PERMÉABILITÉ PIÉTONNE

La perméabilité ne peut pas être représentée par un nombre d'intersections en raison d'une trop faible densité. Il faut plutôt miser sur la perméabilité piétonne et à bicyclette.

FAVORISER LE TRANSPORT ACTIF

Tenir compte qu'il n'y a souvent même pas de système de transport d'autobus en place. Il faut plutôt miser sur des déplacements sécuritaires à bicyclette par l'aménagement de pistes cyclables.

LEED NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT

Objectifs de la section Neighborhood Pattern and Design intégrés à la conception du projet de la Champignonnière

DÉVELOPPEMENT COMPACT
FAIBLES MARGES DE REcul
VARIÉTÉ DE TYPES DE LOGEMENTS
ESPACE PUBLIC ACCESSIBLE
PLANTATION D'ARBRES
ACCÈS FACILE AUX ÉCOLES
PERMÉABILITÉ PIÉTONNE
FAVORISER LE TRANSPORT ACTIF

Marie-Josée
Dion

supervisé par Paula Negron

**PROJETS DE
DÉVELOPPEMENTS
RÉSIDENTIELS PLUS
DURABLES EN
RÉGION**

AMÉ11

*Exposition de la Faculté
de l'Aménagement*





Marie-Josée
Dion

supervisé par Paula Negron

**PROJETS DE
DÉVELOPPEMENTS
RÉSIDENTIELS PLUS
DURABLES EN
RÉGION**

AMÉ11

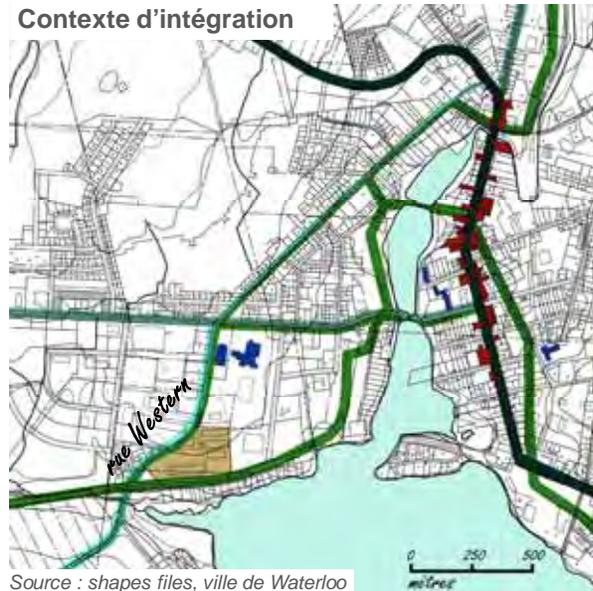
*Exposition de la Faculté
de l'Aménagement*

La Champignonnière: concept du quartier

Mon **BUT** est de proposer un projet de développement résidentiel représentant le meilleur **COMPROMIS** pour chacun des acteurs. Ainsi, j'ai intégré les principales préoccupations des acteurs tout en cherchant à atteindre les objectifs énoncés par Leed ND.

- Le site est connecté à l'important réseau cyclable de l'Estrade.
- La piste cyclable en site propre sur la rue Western permet de rejoindre l'école secondaire et l'aréna de façon très sécuritaire.
- L'accès unique au site sur la rue Western répond au désir des acheteurs et des promoteurs. Mais pour rencontrer l'objectif de perméabilité de Leed ND, des passages piétons permettent aux résidents de se rendre de façon directe au parc de quartier et un raccourci permet d'accéder aux pistes cyclables bordant le site.

Contexte d'intégration



LÉGENDE

- | | | | |
|---|------------------------------|---|---------------------------|
|  | voie tertiaire |  | école secondaire et aréna |
|  | voie secondaire |  | rue Principale |
|  | voie primaire | | |
|  | réseau cyclable de l'Estrade | | |





Université
de Montréal

Urbanisme

Marie-Josée
Dion

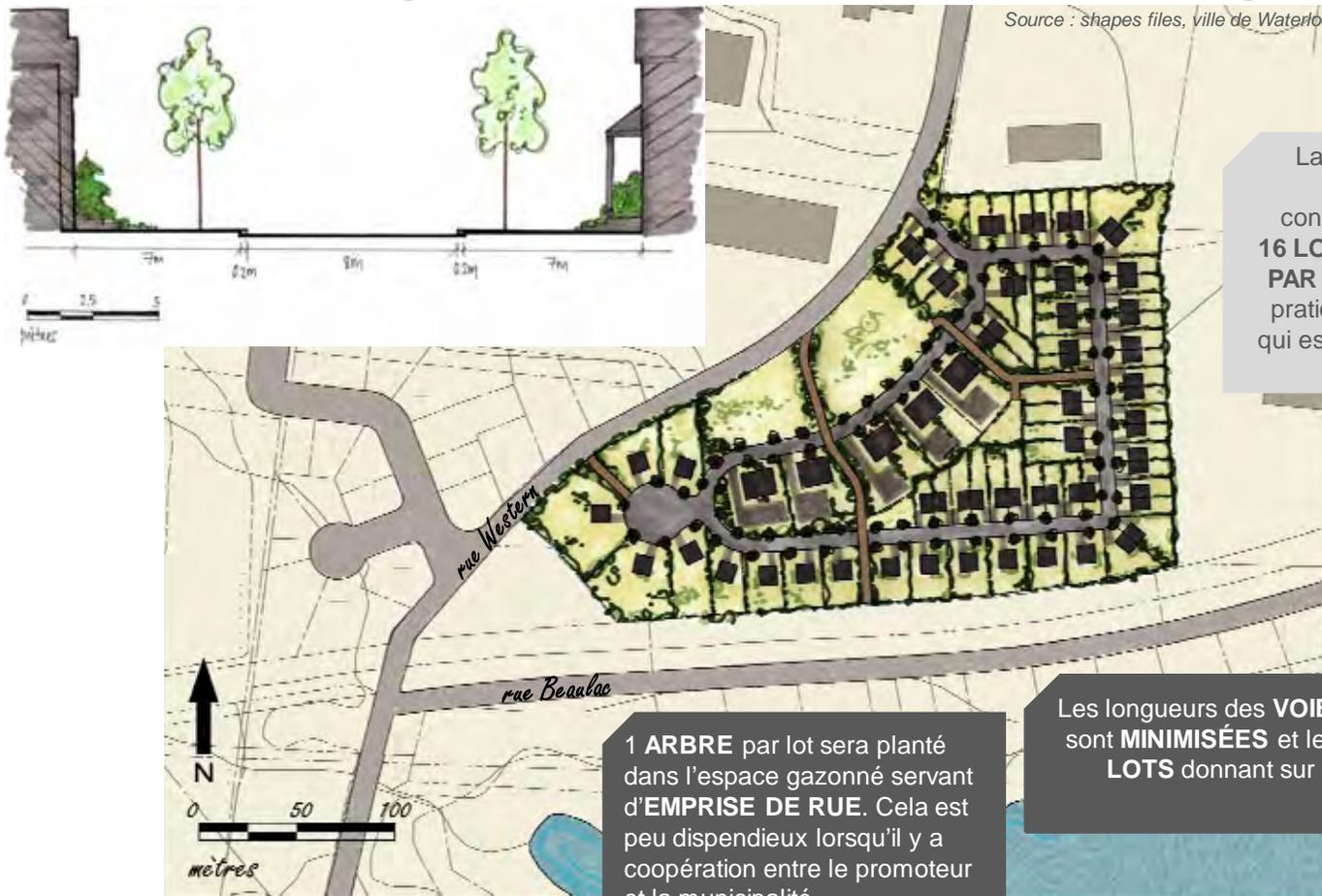
supervisé par Paula Negron

PROJETS DE
DÉVELOPPEMENTS
RÉSIDENTIELS PLUS
DURABLES EN
RÉGION

AMÉ11

Exposition de la Faculté
de l'Aménagement

La Champignonnière: plan d'aménagement



La proposition permet la construction de **16 LOGEMENTS PAR HECTARE**, pratiquement ce qui est requis par **LEED ND**

1 **ARBRE** par lot sera planté dans l'espace gazonné servant d'**EMPRISE DE RUE**. Cela est peu dispendieux lorsqu'il y a coopération entre le promoteur et la municipalité

Les longueurs des **VOIES PAVÉES** sont **MINIMISÉES** et le nombre de **LOTS** donnant sur celles-ci est **MAXIMISÉ**



Université
de Montréal

Urbanisme

Marie-Josée
Dion

supervisé par Paula Negron

PROJETS DE
DÉVELOPPEMENTS
RÉSIDENTIELS PLUS
DURABLES EN
RÉGION

AMÉ11

*Exposition de la Faculté
de l'Aménagement*

La Champignonnière: un projet de quartier

3 TYPES de BÂTIS
seront construits pour
FAVORISER la MIXITÉ

Certaines PARCELLES offrent des
SUPERFICIES de terrains supérieures que les
parcelles types correspondant à chacun des bâtis

L'emplacement des terrains
accueillant les MAISONS
unifamiliales tire parti de la VUE
sur le LAC. Ces habitations
pourront être vendues à des
prix plus élevés

Les bâtiments
MULTIFAMILIAUX
font FACE au
PARC ce qui
permet un meilleur
ENCADREMENT
et une meilleure
INTÉGRATION de
ces bâtiments par
un emplacement
valorisant

La MIXITÉ des types et des tailles permettra de
DIVERSIFIER les PRIX de vente, rejoindre une
CLIENTÈLE plus LARGE et ainsi, FACILITER la VENTE.

MAISON UNIFAMILIALE

HABITATION UNIFAMILIALE JUMELÉE

MULTIFAMILIAUX 4 LOGEMENTS

Source : shapes files, ville de Waterloo

