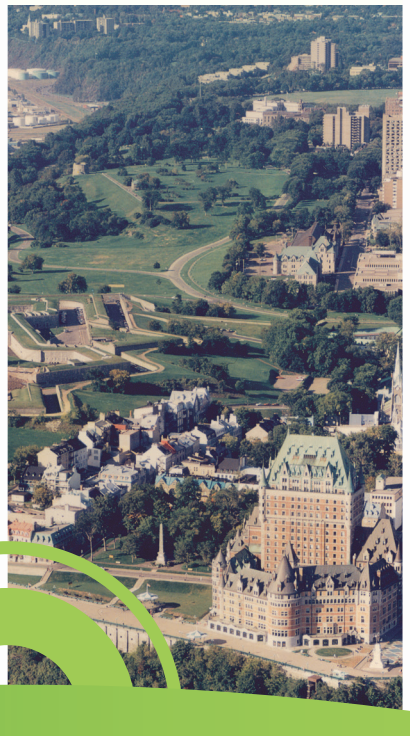
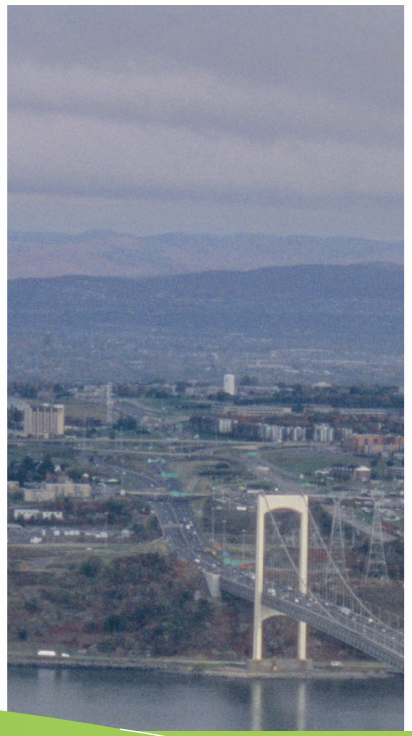
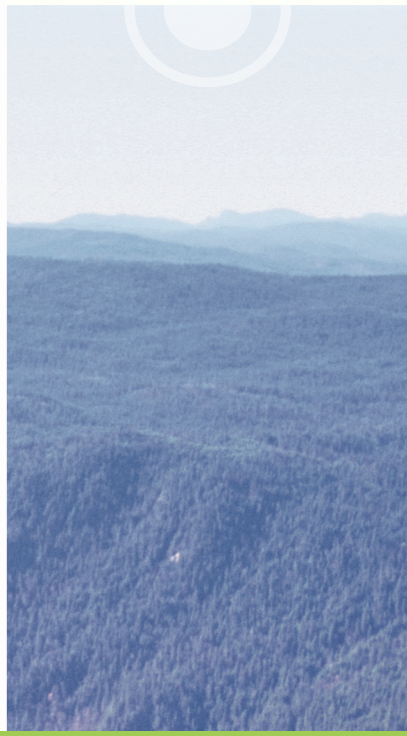
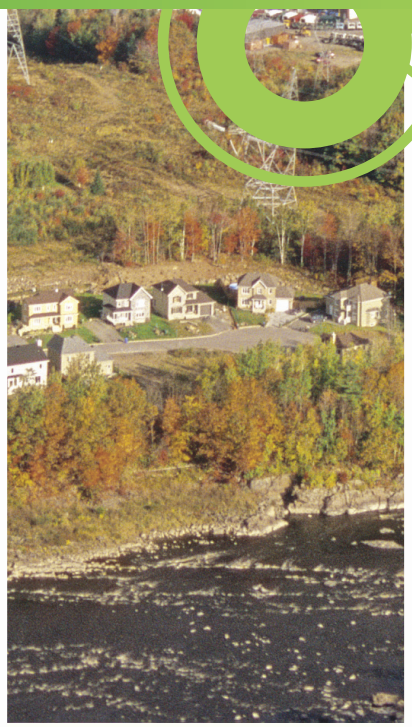





Milieux périurbains

EXEMPLES DE DÉVELOPPEMENT D'ICI ET D'AILLEURS






UNIVERSITÉ LAVAL

Communauté métropolitaine de Québec

Étude réalisée par :

Groupe Interdisciplinaire de Recherche sur les Banlieues (GIRBa)
École d'architecture
Université Laval

Sous la direction de :

Geneviève Vachon
GianPiero Moretti
Professeurs

Avec :

Julie Forest
Louis Routhier
Anne-Sophie Larochelle-Morin
Candidats aux M. Sc. Arch., M. Arch. et M. ATDR

Mai 2010

Introduction

Ce recueil d'ensembles d'habitation d'ici et d'ailleurs porte un regard descriptif sur différentes stratégies innovantes d'aménagement durable en milieux périurbains. Il se veut un répertoire d'exemples qui misent sur la conservation et la valorisation des paysages locaux, sur la conservation des environnements sensibles et sur la consolidation des milieux urbanisés auxquels ils se greffent.

Les ensembles résidentiels sont tous situés en périphérie de villes et de villages aux États-Unis, en Europe, au Canada et au Québec. Certains sont réalisés ou en construction, alors que d'autres sont encore à l'état de projet. Ils sont organisés en 5 catégories qui correspondent à des contextes périurbains typiques qu'on retrouve sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Québec : 1) à proximité du milieu agricole; 2) en continuité d'un milieu de moyenne densité résidentielle; 3) à proximité d'un couvert forestier; 4) en zone de forte pente; et 5) en bordure d'un cours d'eau. L'aménagement de chaque ensemble est décrit à partir de critères comme la densité et la distribution des types résidentiels, la répartition des usages, l'organisation du réseau de rues, sentiers et pistes, la relation au paysage d'insertion et l'intégration de principes d'aménagement durable.

Ce recueil permet de brosser un portrait synthétique et illustré de stratégies d'aménagement variées et inspirantes. Cependant, une lecture avisée des projets doit tenir compte du fait que leur conception et leur réalisation sont influencées par des facteurs locaux incontournables tels que : les liens très étroits entre culture et habitat; le contexte réglementaire (codes de construction, règles et schémas d'urbanisme, etc.); les facteurs économiques (marché de l'habitation, coûts de construction, etc.) et les facteurs d'adaptation au climat. Ces facteurs, peu explicités ici, sont étroitement liés et contribuent à la spécificité des territoires et des lieux présentés.

Projets en milieux périurbains

À proximité du milieu agricole

1 Clause Bois Badeau, Brétigny-sur-Orge, France (2006)
2 Monges Croix du sud, Cornebarrieu, France (2004)
3 Village Homes, Davis, États-Unis (1981)

De moyenne densité résidentielle

4 Village en haut du ruisseau, Dieppe (NB), Canada (2005)
5 Kingsland Close, Houghton Regis, Royaume-Uni (2006)
6 ZAC Paul Claudel, Amiens, France (2010)

À proximité d'un couvert forestier

7 Sandgrind, Kungsängen, Suède (2008)
8 Clos Prévostois, Prévost, Canada (2003)
9 Interfaces et liaisons, Lac-St-Charles, Québec, Canada (2007)

En zone de forte pente

10 Issaquah Highlands, Washington, États-Unis (2002)
11 Village of Cheshire, Caroline du Nord, États-Unis (1998)

En bordure d'un cours d'eau

12 Draper Lake, Floride, États-Unis (2003)

HABITAT PÉRIURBAIN EN ZONE AGRICOLE

1 Clause Bois Badeau, Bertigny-sur-Orge, FRANCE (2006)

Données descriptives

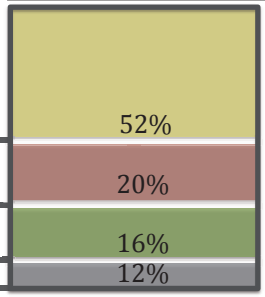
Nombre d'unités : 1900
Superficie site : 46 ha
Densité brute : 41 log/ha
Statut : Projet

Types résidentiels

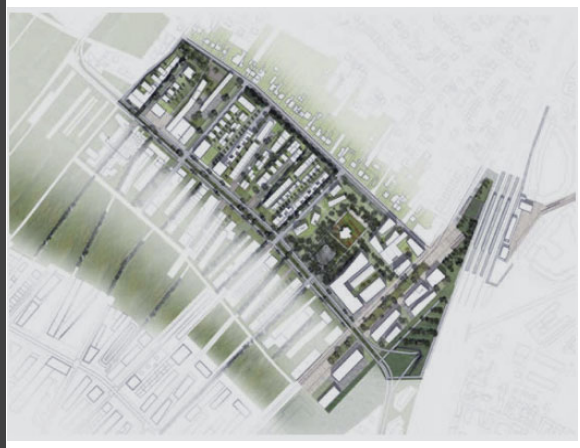
Maison unifamiliale :
Isolée, en rangée
Duplex et triplex :
Isolée, en rangée
Immeubles à logement :
Avec ou sans ascenseur

Commerces :
Au rez-de-chaussée

Proportion des affectations



Plan d'ensemble



Localisation



- Situé en bordure de la ville sur des terres agricoles
- Différents gabarits et densités résidentielles pour négocier l'interface entre urbain et campagne
- Relie 2 tissus de banlieue pavillonnaire déconnectés
- Traits architecturaux empruntés au caractère agricole et rural du milieu d'insertion
- Implantation des bâtiments et aménagement des espaces verts qui suit l'orientation du tracé des terres de manière à dégager des vues profondes vers les paysages

Paysage d'insertion et réseau de voies



1 Parc naturel des Joncs marins
2 Gare ferroviaire
3 Centre d'activités

Parc naturel comme élément central
Voie principale plantée
Voies secondaires
Voies tertiaires et sentiers piétons selon tracé des terres agricoles



Coupe 1 Voie principale



Coupe 2 Îlot résidentiel







HABITAT PÉRIURBAIN EN ZONE AGRICOLE

2 Monges Croix du sud, Cornebarrieu, FRANCE (2004)

Localisation



- Situé entre 2 banlieues de faible densité, à proximité du noyau ancien
- Espace central traité comme une promenade (parkway), large et plantée d'arbres
- Bassins de traitement des eaux et conservation des milieux humides
- Incite aux modes de déplacement actifs
- Largeur des rues limitée
- Implantation des bâtiments permet de conserver des vues profondes vers la campagne

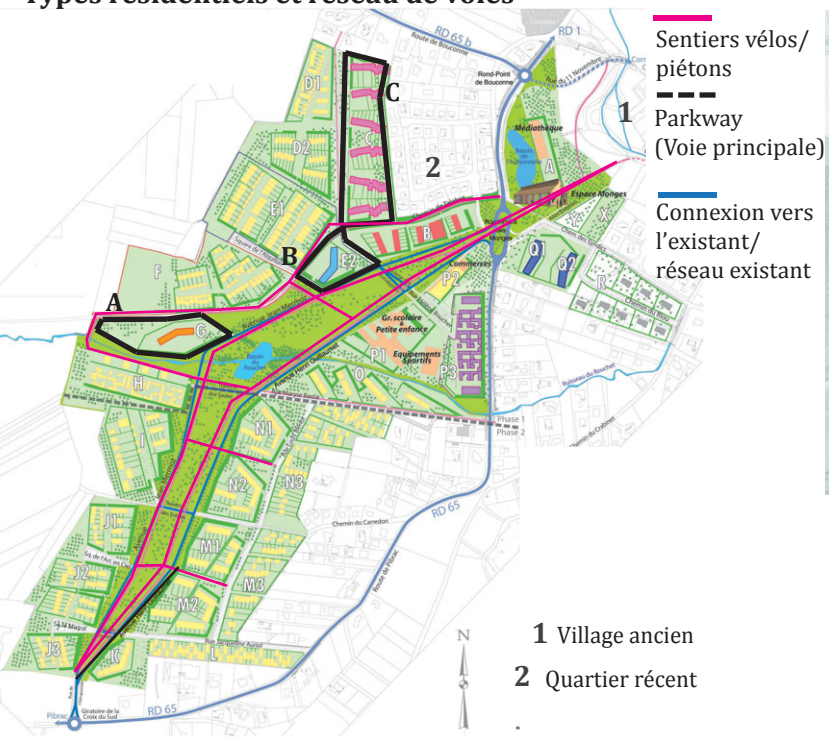
Données descriptives

Nombre d'unités :	900
Superficie site :	54 ha
Densité brute :	16 log/ha
Statut :	Projet

Types résidentiels

Logements collectifs
Logements individuels

Types résidentiels et réseau de voies



Sentiers vélos/ piétons

Parkway (Voie principale)

Connexion vers l'existant/ réseau existant

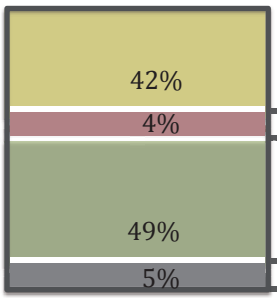
1 Village ancien

2 Quartier récent

Plan d'ensemble



Proportion des affectations



Habitations
Commerces
Espaces verts
Rues

A Îlot Promologis



B Îlot Bouygues Immobilier



C Îlot Pragma











HABITAT PÉRIURBAIN EN ZONE AGRICOLE

3 Village Homes, Davis, ÉTATS-UNIS (1981)

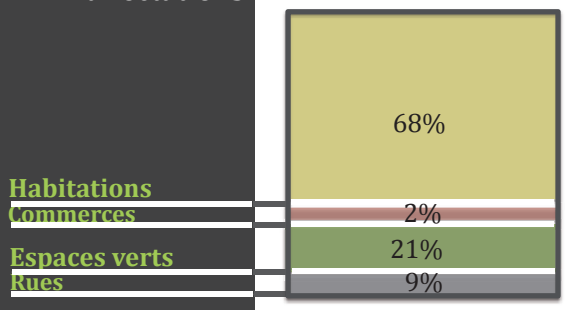
Données descriptives

Nombre d'unités :	240
Superficie site :	24 ha
Densité brute :	10 log/ha
Statut :	Construit

Types résidentiels

Maison uni. isolée	220
Logement en immeuble	20
Commerce	1
Maison commune	1

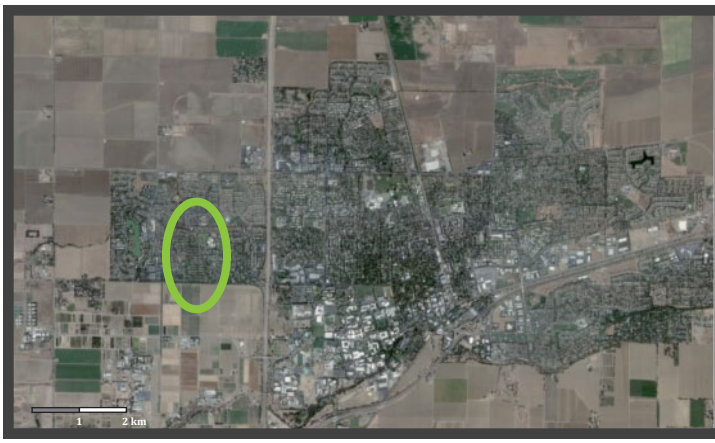
Proportion des affectations



Plan d'ensemble

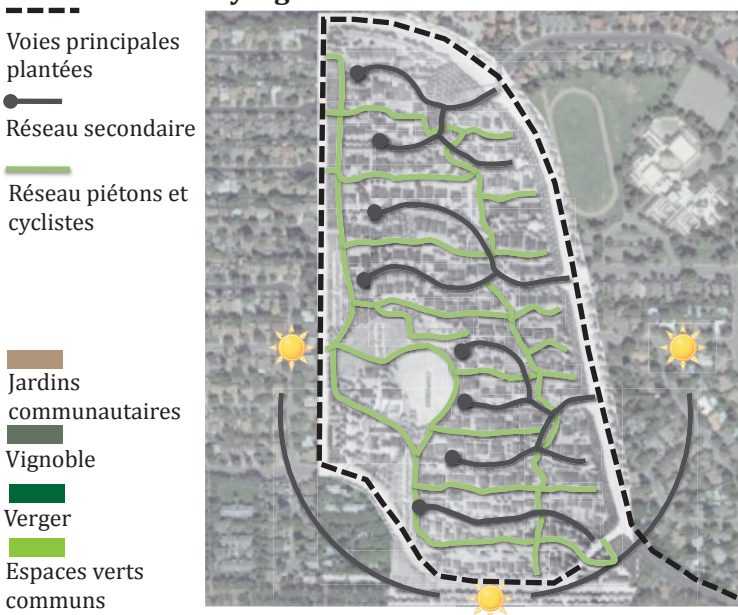


Localisation



- Bordé par banlieue typique et terres agricoles
- 40% du site constitué d'espaces verts et agricoles mis en réseau
- Grappes de 8 maisons reliées par rues en cul-de-sac, sentiers et jardins
- Fossés de rétention intégrés au paysage résidentiel
- Rues étroites permettant stationnement en bordure

Paysage d'insertion et réseau de voies

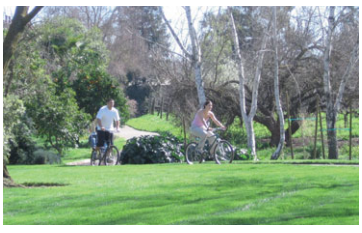


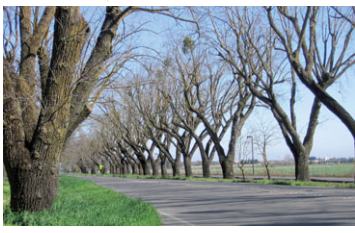












HABITAT PÉRIURBAIN
DE MOYENNE DENSITÉ RÉSIDENTIELLE

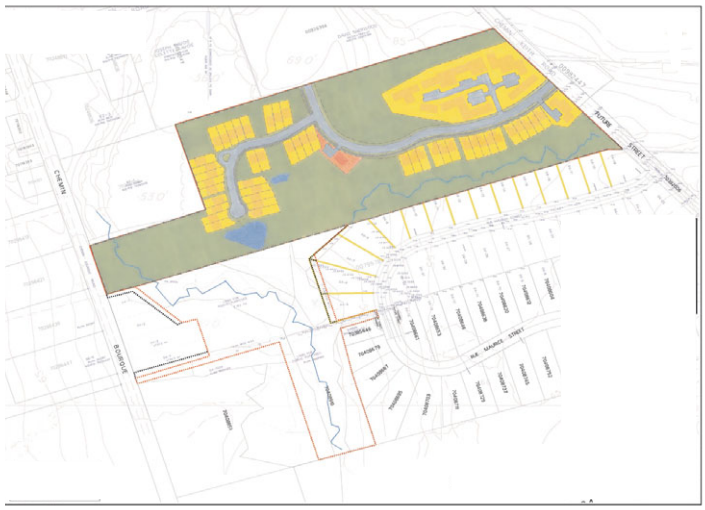
4 Village en haut du Ruisseau, Dieppe, CANADA (2005)

Localisation

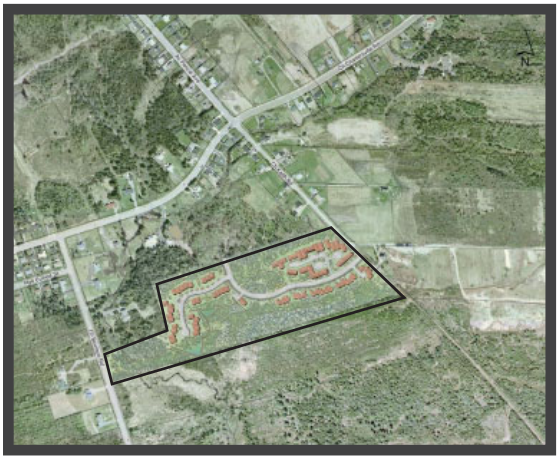


- Densité nette de 47,5 log / hectare
- Contre-proposition au plan d'urbanisme
- Hypothèse d'aménagement conçue sur la base des principes du «conservation design» de R. Arendt
- Bassin de rétention des eaux de ruissellement
- Zone de conservation non constructible qui compose le paysage
- Centre communautaire intégré à l'ensemble

Types résidentiels



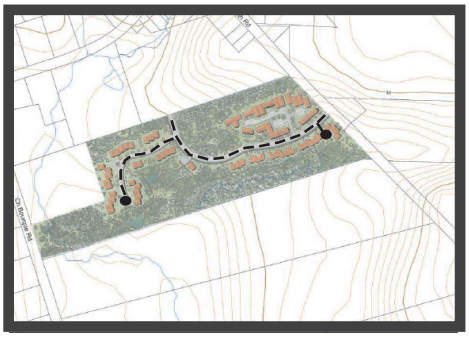
Plan d'ensemble



Paysage d'insertion



Réseau des voies



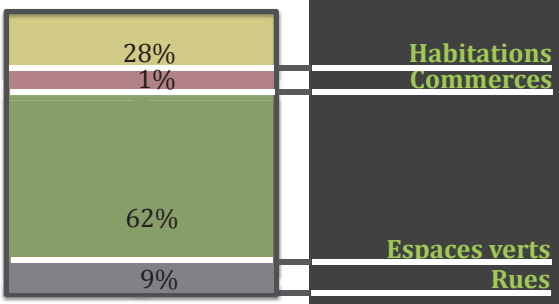
Voies

Zones sensibles

Zones d'intérêt

Zones pour développement

Proportion des affectations







Données descriptives

Nombre d'unités :	95
Superficie site :	10 ha
Densité brute :	9,5 log/ha
Statut :	Projet

Types résidentiels

Maison en rangée (1 unité)	39
Maison en rangée (2 unités)	56
Centre communautaire	1

HABITAT PÉRIURBAIN DE MOYENNE DENSITÉ RÉSIDENTIELLE

5 Kingsland Close, Houghton Regis, ROYAUME-UNI (2006)

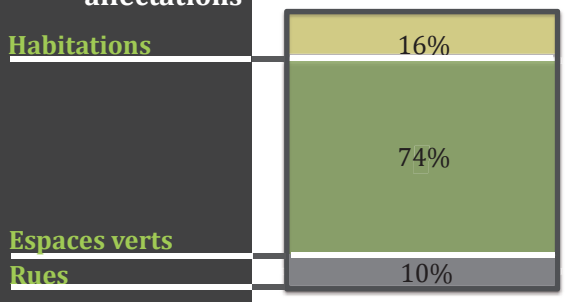
Données descriptives

Nombre d'unités :	180
Superficie site :	3,2 ha
Densité brute :	57 log/ha
Statut :	En construction

Types résidentiels

Studio	0
1 chambre	22
2 chambres	80
3 chambres	61
4 chambres et +	17

Proportion des affectations



- Se greffe à un développement urbain existant de densité moyenne
- Deux grandes cours intérieures réservées aux habitants pour activités communes et potagers
- Rues aménagées pour être «habitées»
- Jardin communautaire et terrains de sport atténuent impact visuel des pylônes
- Implantation des bâtiments et orientation des rues qui permet de conserver des percées visuelles vers les paysages de campagne

Localisation



Paysage d'insertion et réseau de voies

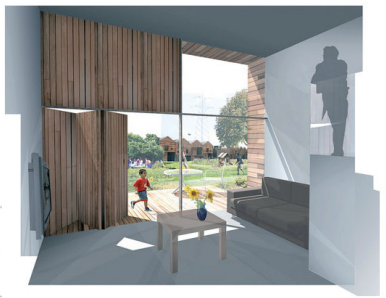




Élévation A Habitations









Coupe A Habitations et cour commune



HABITAT PÉRIURBAIN
DE MOYENNE DENSITÉ RÉSIDENTIELLE

6 ZAC Paul Claudel, Amiens, FRANCE (2010)

Localisation



- Site à l'entrée de la ville
- Grand projet de développement fondé sur conservation des qualités paysagères héritées (paysages agricole et forestier)
- Cadre bâti qui fait transition entre milieux urbain et rural
- Types variés d'unités de logement (individuel et collectif) tenant compte de l'orientation du soleil
- Aménagement de rue avec trottoirs, banquettes de plantation, stationnement et petits espaces publics

Données descriptives

Nombre d'unités :	86
Superficie site :	1,1 ha
Densité brute :	7 8 log/ha
Statut :	Projet

Types résidentiels

Logements individuels
Logements collectifs

De friche ....

...à développement résidentiel





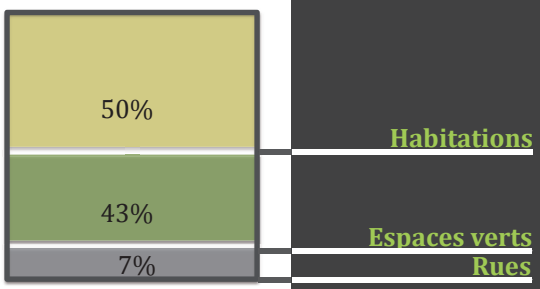


Types résidentiels



Immeuble à logements
Maisons en rangée
Maisons isolée et jumelée

Proportion des affectations









HABITAT PÉRIURBAIN
À PROXIMITÉ D'UN COUVERT FORESTIER

7 Sandgrind, Kungsängen, SUÈDE (2008)

Données descriptives

Nombre d'unités : 14
Superficie site : 1,2 ha
Densité brute : 12 log/ha
Statut : 9 unités construites

Types résidentiels

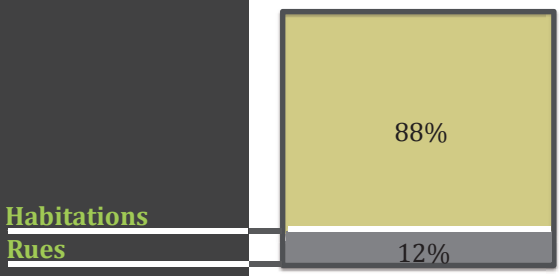
Logements individuels

- Situé près de plusieurs atouts naturels et patrimoniaux (dont une ferme datant du 19e siècle), à 30 km de Stockholm
- Complètement de tissu de faible densité à proximité d'une autoroute, de forêts, de lacs et du transport en commun
- Maisons construites en bois, orientées plein sud, à haute efficacité énergétique
- Implantation des maisons dans l'esprit d'une conservation optimale du couvert forestier

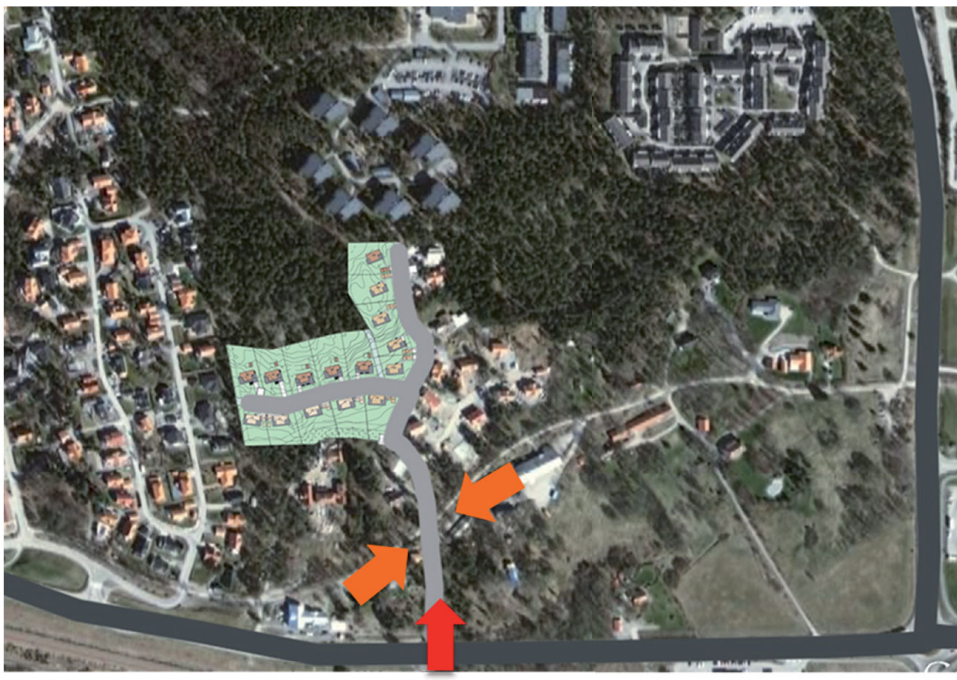
Localisation



Proportion des affectaions



Paysage d'insertion et réseau de voies







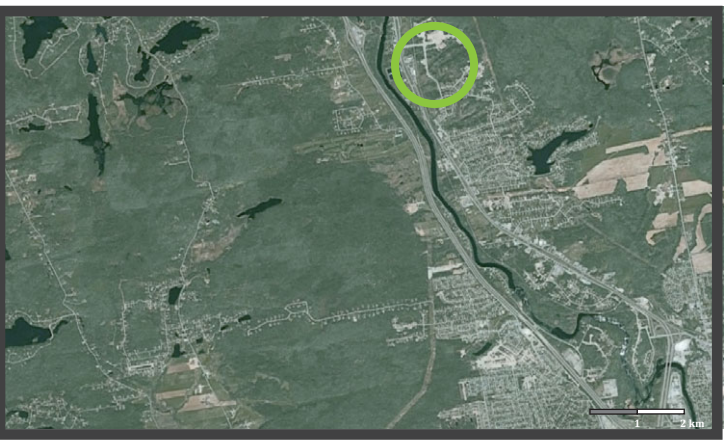




HABITAT PÉRIURBAIN
À PROXIMITÉ D'UN COUVERT FORESTIER

8 Clos Prévostois, Prévost, CANADA (2003)

Localisation



- À 55 km de Montréal, près du parc régional de la Rivière-du-Nord, au pied d'un escarpement boisé
- Secteur en croissance de population
- Coulées vertes avec bandes filtrantes non constructibles
- Rues avec fossés de rétention
- Jardins de pluie prévus près des immeubles multifamiliaux
- Prix de l'Association des architectes paysagistes du Canada 2006

Implantation : Réseau de coulées composées d'espaces naturels et de milieux humides



Accès aux sentiers pédestres



Conservation des milieux naturels sensibles







Données descriptives

Nombre d'unités :	1500 à 1800
Superficie site :	37
Densité brute :	11 log/ha (phase I)
Statut :	350 log. construits

Types résidentiels

Principales typologies
Logements collectifs

HABITAT PÉRIURBAIN
À PROXIMITÉ D'UN COUVERT FORESTIER

9 Interfaces et liaisons, Lac-St-Charles, Québec, CANADA (2007)

Données descriptives

Nombre d'unités :	80
Superficie site :	8 ha
Densité brute :	10 log/ha
Statut :	Projet recherche-création

Types résidentiels

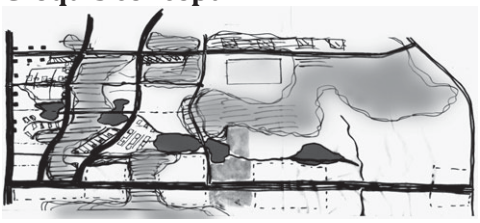
Maison unifamiliale	
Éco construction	12
Unifamiliale	14
Maisons jumelées	
Log. mono-orientés	8
Log. jumelés	34
Appartements	
Appartements	12

- Projet étudiant en périphérie nord de Québec
- Bordé par 2 secteurs de banlieue enclavés
- Conservation et consolidation des milieux boisés et humides, avec accès à la rivière
- Implantation en grappes sur rues partagées pour encourager déplacements actifs
- Densification autour d'un petit pôle commercial avec arrêt bus

Localisation

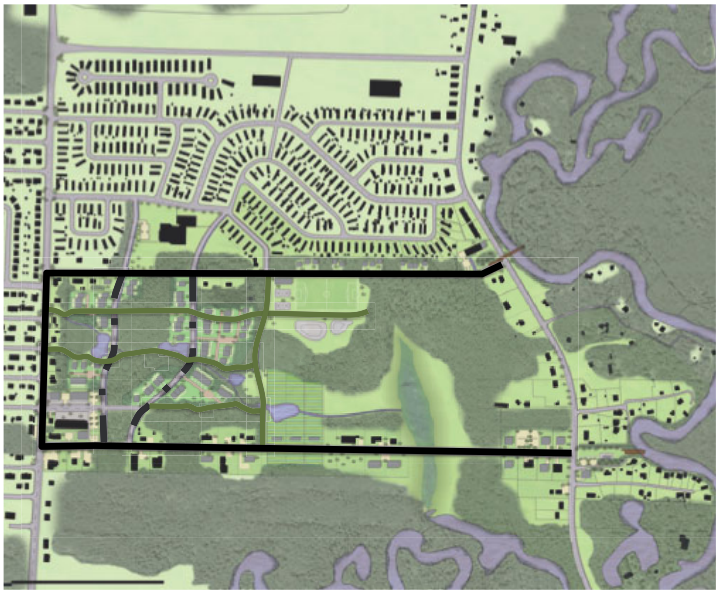


Croquis concept





Paysage d'insertion et réseau de voies



Voies principales

Rues partagées (woonerfs)

Sentiers piétons

Traverses de la rivière

Reboisement des terrains déboisés



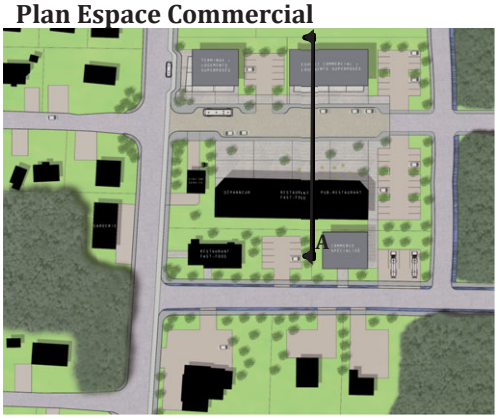
Coupe A Espace Commercial



Coupe B Rue de quartier



Plan Espace Commercial



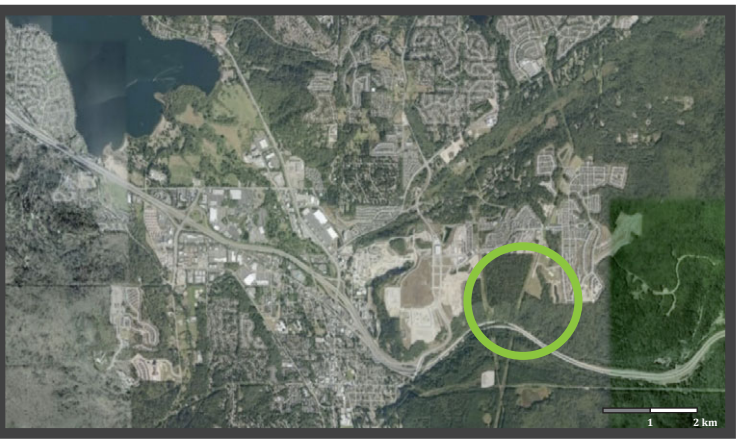
Plan Espace Résidentiel



HABITAT PÉRIURBAIN EN ZONE DE FORTE PENTE

10 Issaquah Highlands, Washington, ÉTATS-UNIS (2002)

Localisation



- Aménagement en «village», à 27 km de Seattle, avec bureaux, commerces, services et un grand réseau de sentiers et espaces verts
- Développement dans les collines comprenant des zones de protection et des secteurs de plus forte densité
- Rues en couplet, soit deux voies à sens unique séparées par un îlot. Cette configuration plus conviviale et sécuritaire encourage les déplacements actifs, tout en permettant la fluidité.

Données descriptives

Nombre d'unités : 3 250
Superficie site : 890 ha
Densité brute : 3,7 log/ha
Statut : Construit (en partie)

Types résidentiels

Maison unifamiliale
Maison de ville
Logements en immeuble

Commerces et services
Écoles et CPE 4

Aménagement en couplet



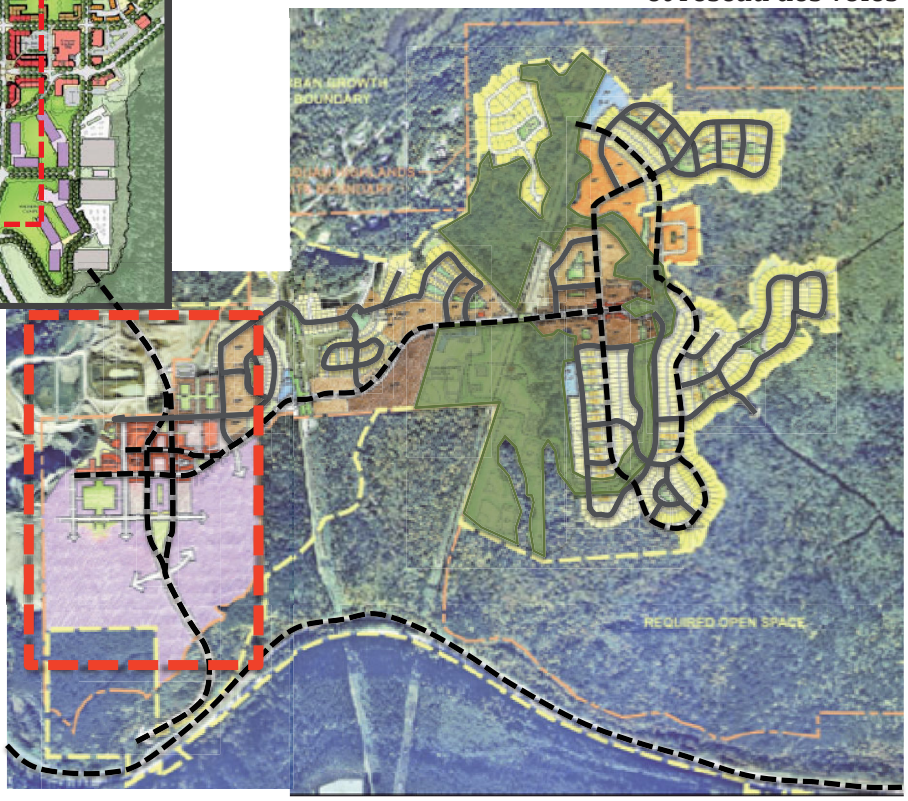
Voies principales

Voies secondaires

Aménagement des voies en couplet

Intégration d'espaces naturels, conservation de terrains boisés

Paysage d'insertion et réseau des voies













HABITAT PÉRIURBAIN EN ZONE DE FORTE PENTE

11 Village of Cheshire, Caroline du Nord, ÉTATS-UNIS (1998)

Données descriptives

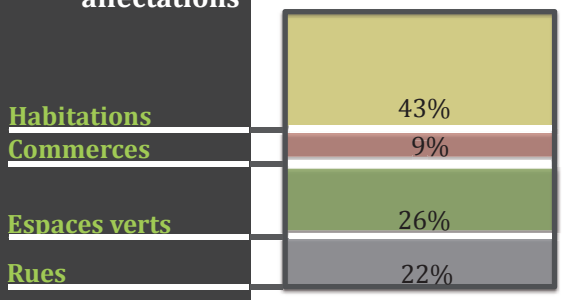
Nombre d'unités : 170
Superficie site : 24 ha
Densité brute : 7 log/ha
Statut : Construit (en partie)

Types résidentiels

Maison unifamiliale 90
Maison de ville 90

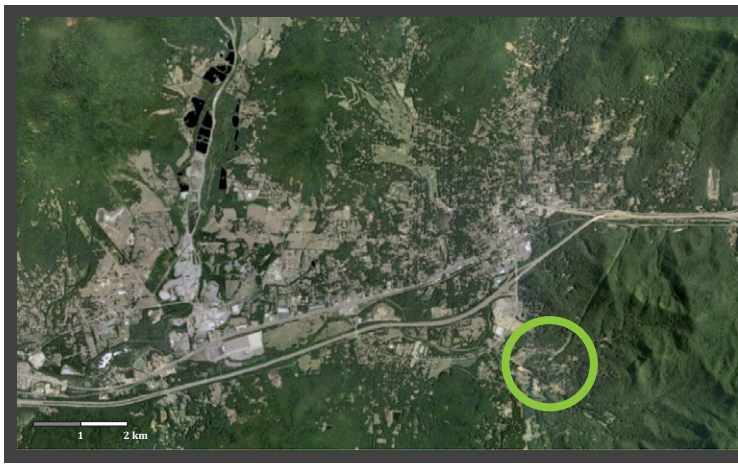
Commerces 15

Proportion des affectations

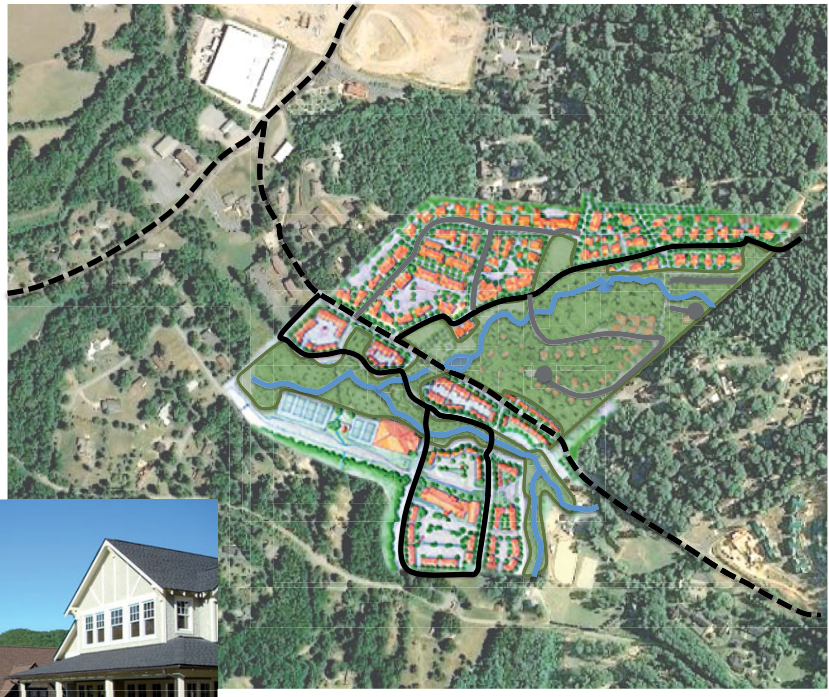


- Aménagement en «village» au sud de la ville de Black Mountain, dans un secteur boisé en pente
- Planifié en mode « charrette »
- Caractère architectural et aménagement inspirés des hameaux villageois de Caroline du Nord
- Proximité d'une autoroute, université et magasins-entrepôts
- «Main street» avec commerces et services, garderie, auberge, chalets en location et plusieurs types d'espaces

Localisation



Paysage d'insertion et réseau de voies



Zone de conservation et espaces verts

Intégration du cours d'eau

Connexion au réseau

Voies principales

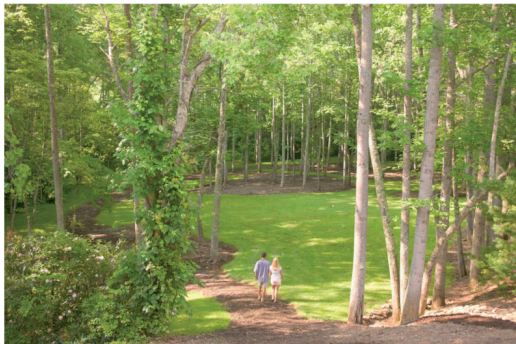
Voies secondaires







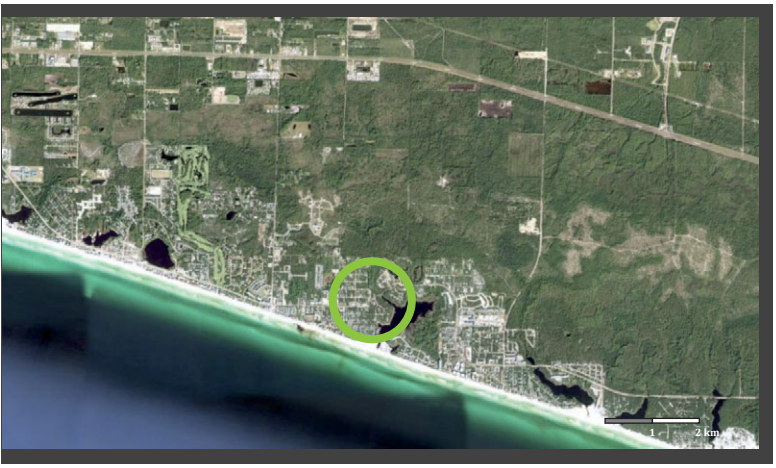




HABITAT PÉRIURBAIN EN BORDURE D'UN COURS D'EAU

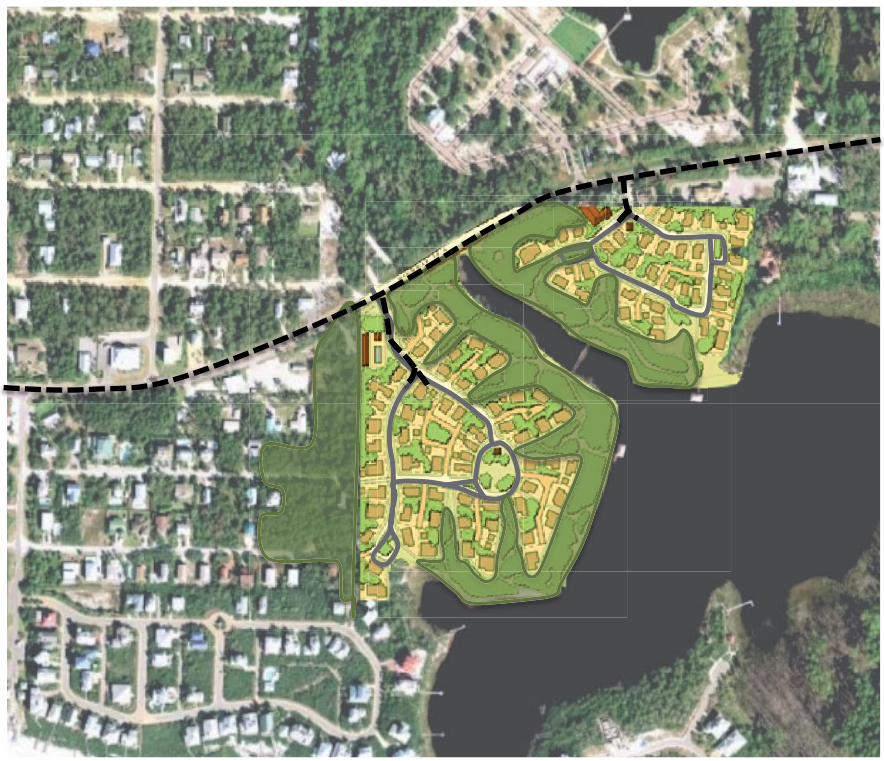
12 Draper Lake, Floride, ÉTATS-UNIS (2003)

Localisation



- Développement rural à proximité d'un lac, entre route et front de mer (Golfe du Mexique)
- Stratégies de design orientées sur préservation des milieux naturels et humides, de même que des vues et accès vers le lac
- Types résidentiels conçus pour rappeler les «camps» de montagne traditionnels
- Nombreux sentiers et ponts piétonniers

Paysage d'insertion et réseau de voies



Accès au développement/ Voies principales

Voies secondaires

Sentiers piétons/ cyclistes

Zone de conservation

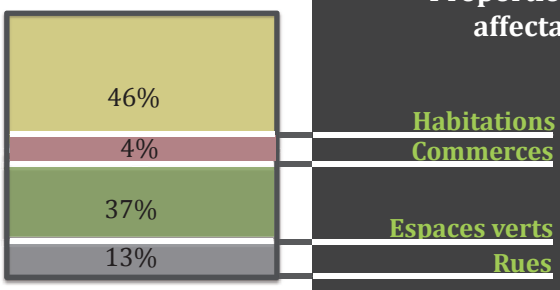
Données descriptives

Nombre d'unité :	96
Superficie site :	16 ha
Densité brute :	6 log/ha
Statut :	Inconnu

Types résidentiels

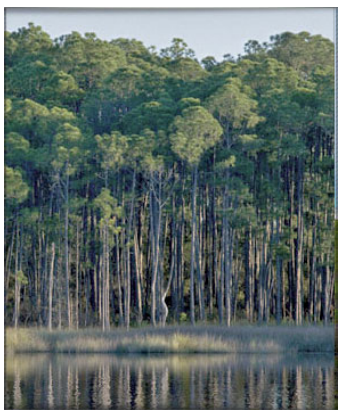
Maison unifamiliale	96
Commerces et pavillons de services	4

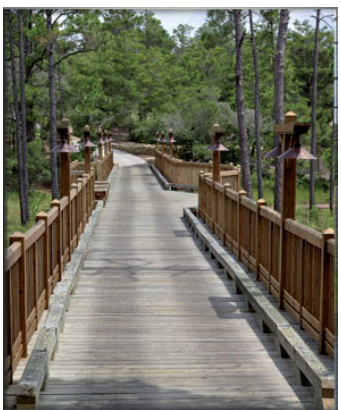
Proportion des affectations

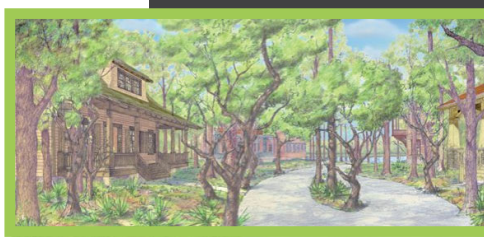












Références

1 Clause Bois Badeau
Concept : Obras Architectures
www.paysages.net

2 Monges Croix du sud
Concept : Obras Architectures
www.paysages.net

3 Village Homes
Concept : M & J Corbett
www.michaelcorbettmasterbuilder.com

4 Village en haut du ruisseau
Concept : Charles Poirier Developer et acteurs publics
www.dieppe.ca/dieppe_dev_en.cfm

5 Kingsland Close
Riches Hawley Mikhail Architects
www.rhmarchitects.com/

6 ZAC Paul Claudel
Concept : Coldefy & Associés Architectes Urbanistes / CAAU
www.coldefy-associes.com/

7 Sandgrind
Concept : Skanska et Ulf Nordfjell
skanska-sustainability-case-studies.com/pdfs/57/57_Sandgrind_v001.pdf

8 Clos Prévostois
Concept : Groupe Rousseau Lefebvre + Corp. Proment
www.closprevostois.com
La gestion durable des eaux de pluies. MAMROT (2010 : 72-3)

9 Interfaces et liaisons
Concept : Julie Cloutier et Louis Routhier
Labo Design urbain_ A07_ École d'architecture, Université Laval

10 Issaquah Highlands
Concept : Calthorpe Associates
http://www.calthorpe.com
http://www.issaquahhighlands.com

11 Village of Cheshire
Concept : Duany Plater-Zyberk (DPZ)
http://www.dpz.com
http://www.villageofcheshire.com

12 Draper Lake
Concept : Dover, Kohl & Partners avec DPZ
http://www.doverkohl.com

Synthèse

Tableau synthèse des données descriptives

Projets	Superficie (ha)	Nombre d'unités	Densité (Log/ha)
1_ Clause Bois Badeau	46	1 900	41,3
2_ Monges Croix du Sud	54	900	16,7
3_ Villages Homes	24	240	10
4_ Le Village en haut du ruisseau	10	95	9,5
5_ Kingsland Close	3,2	180	56,3
6_ ZAC Paul Claudel	1,1	86	78,2
7_ Sandgrind	1,2	14	11,7
8_ Clos Prévotois (Phase I)	30	350	11,7
9_ Interfaces et liaisons	8	80	10
10_ Issaquah Highlands	890	3 250	3,7
11_ Cheshire	24	170	7,1
12_ Draper lake	16	96	6

* La colonne «Densité» réfère à des densités brutes approximatives

Organisme de planification et de coordination, la ***Communauté métropolitaine de Québec*** *intervient particulièrement en aménagement du territoire, en économie, en transport métropolitain et en gestion des matières résiduelles. Elle regroupe 28 municipalités et trois MRC comptant un total de 745 000 habitants.*

Elle a pour mandat de développer une cohésion des interventions des municipalités et des municipalités régionales de comté (MRC) qui la composent.

Communauté métropolitaine de Québec

Édifice Le Delta III
2875, boulevard Laurier
10e étage, bureau 1000
Québec (Québec) G1V 2M2

Téléphone : 418 641-6250
Télécopieur : 418 641-6545

www.cmquebec.qc.ca

Bâtir. Dans un même esprit.

plania