



## GUIDE D'AMÉNAGEMENT

POUR DES QUARTIERS VIABLES À  
CANDIAC

Octobre 2015

**AECOM**



## Le mot du maire :

---



Chers concitoyennes et concitoyens,

Les temps changent et ainsi va l'urbanisation de nos villes. Les modèles auxquels on nous a habitués au fil des ans sont appelés à évoluer, en tenant compte des nouvelles réalités dont la densité résidentielle, la diversification de logements, l'aménagement durable et le transport collectif et actif.

C'est dans cette optique que la Ville de Candiac présente, avec grande fierté, son tout nouveau *Guide d'aménagement pour des quartiers viables*. Au fil des pages, vous serez en mesure de constater que l'utilisation plus rationnelle de l'espace dédié au développement apporte une vision d'aménagement tout à fait nouvelle mais qui se définit en parfaite harmonie avec les éléments essentiels : les rues, les espaces publics, les îlots, l'aménagement extérieur, la typologie bâtie ainsi que l'aménagement durable et l'innovation.



Préparé par:

Ville de Candiac :

- Francis Lepage, urbaniste
- Steve Larose, urbaniste

AECOM Consultants inc. :

- Djemila Hadj-Hamou, designer urbain et urbaniste
- Manuel Bergeron, designer urbain
- Rihane Bencherif, designer urbain

Vérfié par :

---

Djemila Hadj-Hamou, designer urbain et urbaniste



100, boul. Montcalm Nord, Candiac  
(Québec) Canada J5R 3L8  
Tél. : 450 444-6000

**AECOM**

Planification+Design+Économie

85, rue Sainte-Catherine Ouest, Montréal  
(Québec) Canada H2X 3P4  
Tél. : 514 287-8500  
Téléc. : 514 287-8600



## TABLE DES MATIÈRES

<b>I. Portée du guide</b>	<b>10</b>
1.1 Avant-Propos	10
1.2 Objet du guide	10
1.3 Structure du guide	11
1.4 Usage du guide	11
<b>II. Standards d'aménagement</b>	<b>14</b>
2.1 Généralités	14
2.2 Vision	16
2.3 Lignes directrices d'aménagement	18





## I. PORTÉE DU GUIDE

## 1.1 Avant-Propos

Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), entré en vigueur depuis 2011, a contribué à encourager les villes, tous contextes confondus, à se questionner sur la pérennité et le devenir de leurs milieux respectifs. Il a été un véritable déclencheur dans le renouvellement de paradigmes en aménagement dans la lignée de tout ce qu'ont pu soulever les pratiques durables à différents niveaux de la planification du territoire et des milieux de vie.

L'élément au cœur des approches en aménagement à renouveler est l'**utilisation plus rationnelle de l'espace dédié au développement**. Ajoutons à cela la viabilité et la durabilité du cadre de vie dans toutes ses dimensions, c'est l'émergence d'une forme de ville appelée à évoluer et à se redéfinir continuellement dans le temps qui s'impose. Dans cet esprit, s'inspirer de l'une des dernières tendances en aménagement, en Amérique du Nord, le **Form-Based Code**, semblait parfaitement approprié pour la Ville de Candiac. En effet, la planification de ces dernières décennies tendait à se lier aux usages dictés par les considérations de rentabilité économique et liés aux pulsions immobilières des développeurs du moment. Il en a résulté les villes que nous connaissons et nous vivons, organisées autour d'une répartition horizontale du territoire et surtout autour des déplacements véhiculaires indispensables et nés de cette forme urbaine des villes. Les crises économiques et la faillite de ce modèle économique appliqué au cadre physique de nos villes ont fait ressortir les carences d'un tel modèle.

La morphologie et la forme urbaine de nos milieux de vie et de travail sont, elles, moins versatiles que les usages qu'elles abritent. Partant de cette prémisse et considérant que les usages changent alors que la forme urbaine, composée de son cadre bâti et de ses espaces publics, demeure, la planification visant le développement ou le redéveloppement d'un milieu, doit se préoccuper prioritairement de la qualité des espaces bâtis et non bâtis dans lesquels la communauté vit au quotidien.

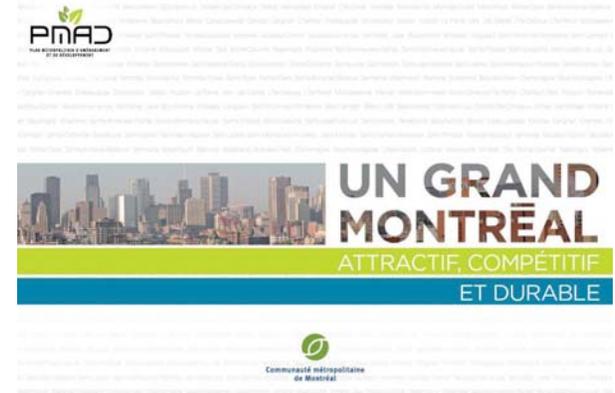
## 1.2 Objet du guide

Préoccupée par la bonne compréhension et la transmission la plus simple et la plus limpide possible des aménagements anticipés, la Ville souhaite se doter d'un guide d'aménagement. Cette vision d'aménagement est donc à transmettre et à partager aussi bien avec la population élargie que les développeurs, les partenaires ainsi que les professionnels de la Ville, gardiens de cette vision et chargés du suivi des projets à venir

L'illustration des divers éléments à réaliser pour les différents secteurs/flots à développer, est au cœur du présent mandat. Afin d'illustrer cette vision et la décliner à des niveaux de planification et de compréhension micro, la Ville s'est inspirée de l'approche nord-américaine du **Form-Based Code** (FBC). Ce dernier en effet propose de façon générale, d'organiser la planification urbaine autour de la forme urbaine (et non selon les usages) qui peut prendre différentes formes morphologiques selon le milieu urbain (ou rural) dans une hiérarchie qui guide en quelque sorte l'intensification à préconiser pour l'ensemble du territoire.

Le guide traitera de différents enjeux et facettes liés à la conception d'un projet d'aménagement. Néanmoins, il est à noter que l'affichage ne fait pas l'objet du guide.

En lien avec la première orientation du **PMAD**, Un Grand Montréal avec des milieux de vie durables, l'objectif étant d'**orienter au moins 40 % de l'urbanisation projetée dans ces quartiers** (60 % si l'ensemble des investissements demandés en matière de transport en commun se réalise)



Le **Form-Based Code (FBC)** se concentre sur le lien entre le développement (urbain) et son contexte d'insertion spatiale et sociale : particulièrement les interactions entre les bâtiments et les rues, entre les piétons et les véhicules et enfin, entre les espaces publics et privés. Le code répond à ces préoccupations en régulant la conception du site, la circulation et la forme globale du cadre bâti



### 1.3 Structure du guide

Le guide d'aménagement propose des dispositions normatives et qualitatives portant sur les éléments structurants à la base d'un quartier viable. Ainsi, et quel que soit le plan d'aménagement mis de l'avant, des lignes directrices sont énoncées selon ces éléments clés et déclinées au niveau micro de l'aménagement. Par exemple, s'agissant d'une rue locale, les critères d'aménagement porteront sur l'ambiance souhaitée pour ce type de rues : encadrement bâti optimal, incluant typologies bâties, interaction de ces dernières avec la rue, subdivision de l'emprise publique à des fins de déplacement (piéton, cycliste et automobiliste) et plantation paysagère, traitement des fronts de rues, aménagements paysagers des avant-cours, etc.

- I. Portée du guide
  - 1.1 Avant-propos
  - 1.2 Objet du guide
  - 1.3 Structure du guide
  - 1.4 Usage du guide

- II. Standards d'aménagement
  - 2.1 Généralités
  - 2.2 Vision
  - 2.3 Critères et lignes directrices d'aménagement
    - Rues et liens
    - Espaces publics
    - Îlots et lots
    - Typologies bâties
    - Aménagements extérieurs
    - Aménagement durable et portefeuille d'innovation
    - Fiche de validation

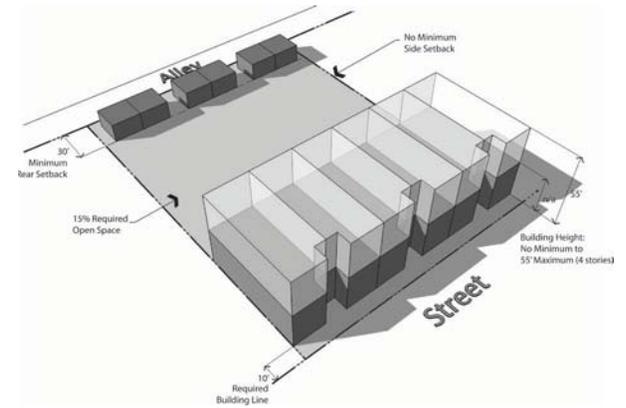
### 1.4 Usage du guide

Le présent guide donne des lignes directrices selon les 6 principaux éléments à la base de tout développement et aménagement urbains. Le concept d'aménagement pour un secteur donné, se référera aux typologies identifiées dans la partie traitant des standards d'aménagement.

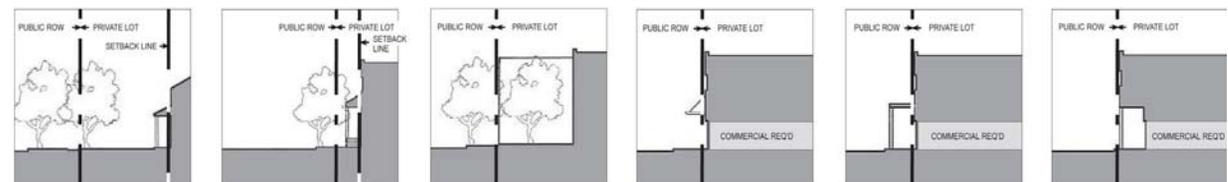
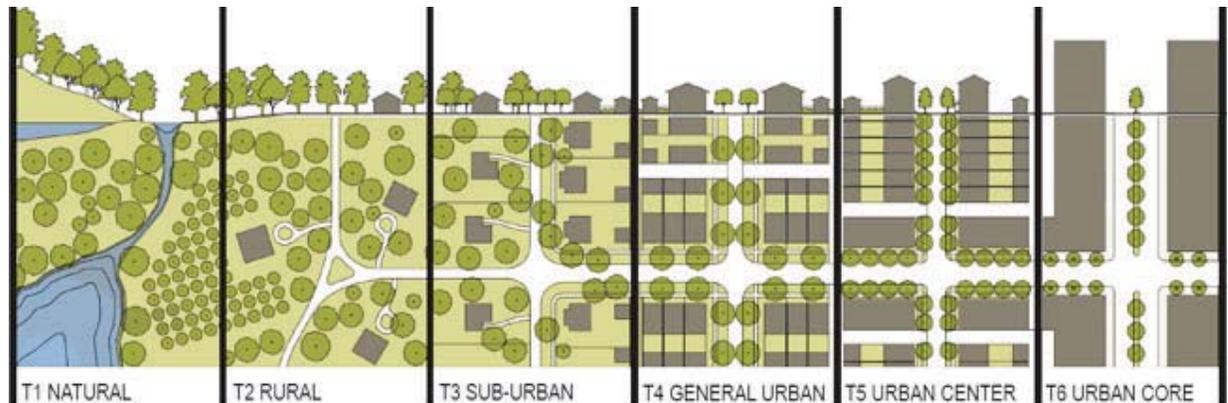
Par exemple pour la partie traitant des typologies bâties, des dispositions sont systématiquement édictées relativement à :

- l'implantation du bâtiment;
- la volumétrie et les gabarits;
- la matérialité.

Ainsi, selon les typologies privilégiées pour le secteur considéré, il faudra se référer directement aux dispositions que le guide énonce pour chacune d'elles. Il en va de même pour chacune des 6 sections ou 6 des chapitres clés traitant des standards d'aménagement.



- 1 **Consulter**
- 2 **Identifier**
- 3 **Appliquer**







## II. STANDARDS D'AMÉNAGEMENT

## 2.1 Généralités

Ce chapitre est au cœur du guide. Il constitue l'essence des dispositions qui couvrent les diverses facettes liées à l'aménagement d'un quartier. Partant du principe qu'il s'agit de favoriser des aménagements urbains articulés autour d'une trame et d'une forme urbaines cohérentes, viables, durables et à l'échelle humaine, les éléments structurant l'espace urbain sont regroupés dans les catégories suivantes :

- Rues et les liens
- Espaces publics
- Îlots et les lots
- Typologies bâties
- Aménagements extérieurs
- Aménagement durable et portefeuille d'innovation

Les paragraphes qui suivent présentent la portée de chacune de ces catégories. Mentionnons toutefois que ces dernières sont souvent liées et se croisent. Cette classification s'est faite pour les besoins du guide et afin de faciliter la portée des orientations d'aménagement propres à chacune des grandes familles d'éléments structurant l'espace. Une certaine redondance et un recoupement entre plusieurs catégories sont par conséquent normaux, voire même indiqués afin de bien saisir le lien souhaité entre elles. De plus, chacune des catégories illustre les cas typiques que l'on peut retrouver dans une diversité de projets. Elles pourraient être évolutives et plus adaptées, au fil du temps, au contexte spécifique de Candiac. Soulignons que la notion de typologie est mise de l'avant, mais des variations dans un type donné sont possibles et même inévitables. Exemple: la place publique peut avoir diverses tailles, dimensions et vocations. Tout dépend de son emplacement, de la vocation dominante et donc des gabarits bâtis qui la constituent. Tantôt placette commerciale, tantôt place polyvalente ou encore place publique d'apparat et d'évènement régional, elle pourrait avoir plusieurs formes et être implantée à différents niveaux hiérarchiques de la Ville. Le liant entre ces catégories classées pour une meilleure compréhension et orientation des aspects normatifs et qualitatifs, demeurent la qualité de la forme urbaine. Donc, implicitement, c'est toujours la qualité de cette dernière et de celle des espaces urbains de la Ville qui dictent l'ensemble des orientations souhaitées pour chacun des types répertoriés dans le présent guide.

### RUES ET LIENS (RL)

L'ambiance d'une rue découle à la fois de ses aménagements publics et privés. C'est dans cette optique que cette section a été appréhendée. Regroupant les divers réseaux permettant le transport des personnes et des biens, cette catégorie met l'accent sur la qualité des espaces dédiés aux déplacements en arrimant leurs configurations morphologiques respectives aux implantations et encadrements bâtis définissant lesdits espaces. La panoplie des rues et des liens est telle que les principales catégories font l'objet de dispositions normatives et qualitatives.

### ESPACES PUBLICS (EP)

Cette section porte sur les aires publiques qui concentrent certaines activités récréatives ou de détente. On pense notamment aux parcs, mais également aux places publiques dans tout ce qu'elles peuvent couvrir comme diversité. En effet, ce type d'espace public est de retour dans certaines villes qui souhaitent mieux articuler leurs territoires respectifs autour de lieux publics structurants et identitaires comme la place publique. La place du village a toujours défini le lieu que celui-ci soit à connotation urbaine ou rurale. Mais les places sont aussi diversifiées que les villes qui les portent : taille, forme, vocation, aménagement, sont des éléments qui contribuent à l'identité et à la particularité d'une place à l'autre et ce, au sein d'une même ville. Les dispositions contenues dans ce chapitre permettront de mieux définir le type de place ou d'espace public souhaité afin qu'il soit réellement structurant et porteur pour le quartier.

### ÎLOTS ET LOTS (IL)

À la base de tout aménagement est la subdivision de l'espace. Parcellaire basé sur la forme des rangs de terres agricoles ou de concession, c'est lui qui détermine la morphologie d'un grand nombre de villes. Topographie, terres riveraines ou plaines, sont autant de contextes géographiques qui sont à l'origine de la trame urbaine d'un milieu de vie. Terrains récepteurs du cadre bâti, les îlots sont formés par les lots ou terrains et par les implantations bâties qui les définissent. Les usages et les gabarits sont tellement différents les uns des autres dans une ville, qu'il est nécessaire d'avoir une réflexion sur la nature du milieu souhaité et qui passe par une vision dudit territoire. Les îlots dans leurs formes et leurs tailles représentent le squelette de la Ville. Fort et structuré, ce squelette sera à même de recevoir une diversité de bâtiments et d'espaces publics, alternant entre les pleins



Rues et liens

et les vides et permettant le déploiement d'une forme urbaine équilibrée, viable et évolutive.

### TYOLOGIES BÂTIES (TB)

Au cœur même de l'identité d'une ville, ses formes bâties offrent non seulement une diversité et une variété témoignant à la fois de celle de la population qui l'habite, mais aussi de la patine du temps qui accumule les couches du passé et celles du présent. Les typologies touchent aussi bien la diversité des bâtiments exclusivement résidentiels, commerciaux ou institutionnels, mais aussi pour chacune de ces grandes catégories, les déclinaisons et variations possibles pour chacune d'elles. Il va sans dire que cette catégorie est l'une des plus évolutives et celle témoignant d'une plus grande créativité architecturale. Ainsi, prenons simplement les typologies résidentielles et une multitude de bâtiments et de combinaisons sont possibles.

### AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS (AE)

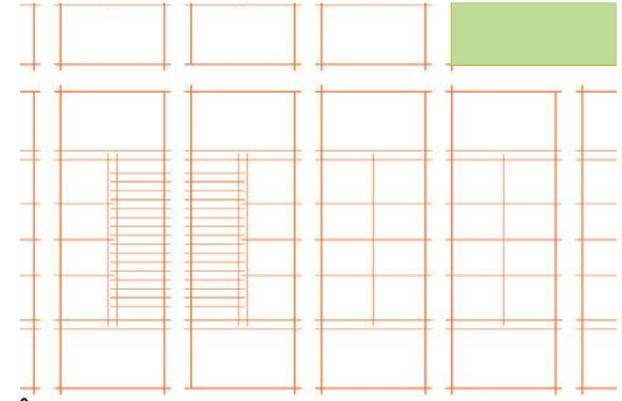
Les aménagements extérieurs contribuent à arrimer les bâtiments aux espaces exclusivement publics. On parle souvent d'espace semi-privé ou d'espace semi-public pour qualifier ces espaces de transition. Ils réfèrent aussi bien à l'architecture qu'à l'aménagement paysager. L'attention à porter sur ces espaces est majeure car ils peuvent soit rehausser l'architecture des bâtiments et la qualité de l'architecture paysagère des interfaces publiques ou privées ou bien appauvrir l'une et l'autre par manque d'arrimage et de déclinaison dans la forme et la qualité de ces espaces. Ils portent aussi bien sur les cours avant, qu'elles soient commerciales ou résidentielles, que sur les interfaces particulières des bâtiments implantés le long de la voie ferrée.

### AMÉNAGEMENT DURABLE ET INNOVATION (AD)

Volet transversal à toutes les sections qui précèdent, ce dernier chapitre permet de réitérer le souhait de la Ville de Candiac d'initier des aménagements et des gestes contribuant à une meilleure gestion des ressources. Ces gestes environnementaux débutent dès la planification d'un secteur et peuvent se prolonger à toutes les étapes et par le biais des divers éléments susceptibles d'intégrer des pratiques durables et performantes sur le plan environnemental : orientation solaire passive et active, rétention des eaux de ruissellement, récupération des eaux de pluie, performance énergétique des édifices, etc.



Espaces publics



Îlots et lots



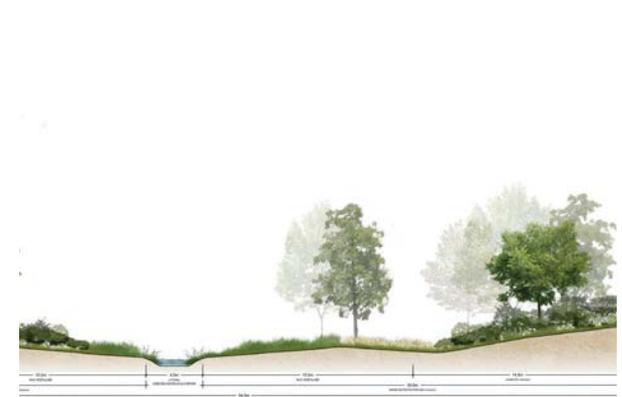
Typologies bâties



Aménagements extérieurs



Aménagement durable et innovation



Aménagement durable et innovation

## 2.2 Vision

En amont de tout développement s'élabore une vision d'aménagement. Le présent guide, bien que construit autour des typologies relevant des éléments structurant l'espace urbain, préconise cependant l'arrimage à une vision à moyen et long termes des aménagements pour tout secteur à développer ou à requalifier. La vision d'aménagement est nécessaire à la détermination des éléments clés du projet. Elle permet d'anticiper le développement d'un bout de ville en lien avec le contexte d'insertion, mais aussi en tenant compte des actions à mener à court, moyen et long termes sur les secteurs clés ou prioritaires au cœur du nouveau développement. La vision se décline donc par des secteurs prioritaires à aménager. Les aménagements peuvent, par la suite, se décliner en une série d'éléments à préciser tels que :

- la place publique ou les axes structurants;
- les typologies ou les bâtiments clés;
- les aménagements paysagers ou la signature du projet;
- les éléments d'innovation ou les mesures environnementales durables spécifiques.

Le processus d'élaboration de la vision d'aménagement peut être une opportunité d'échanges fructueux et pédagogiques entre le développeur ou le promoteur, la Ville et ses partenaires et la population. Un tel processus transparent et participatif en amont de l'exercice de planification urbaine pourrait être garant d'acceptabilité et d'adhésion sociale autour du futur projet. Un équilibre entre les intérêts économiques, sociaux et environnementaux, n'est-ce pas là l'objectif d'un projet durable?





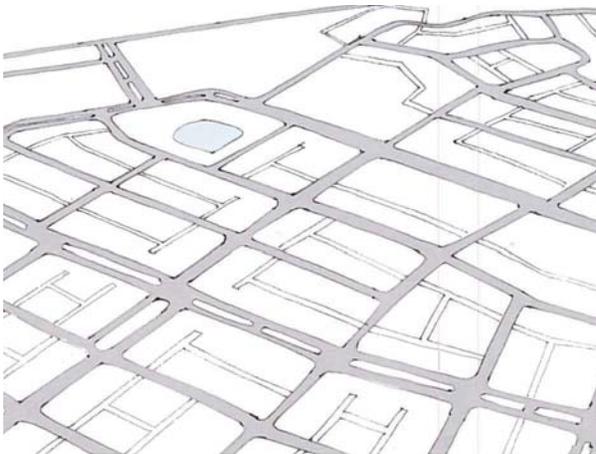
Site existant



Couvert végétal



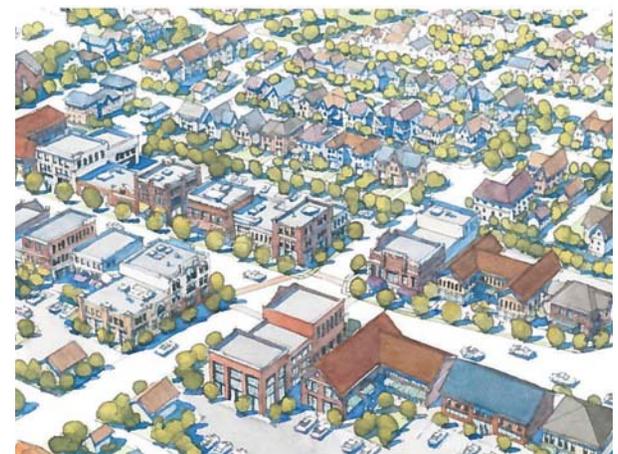
Implantation bâtie et forme urbaine



Trame de rues et îlots



Intensification des usages



Quartier

Source : Dhiru A. Thadani, *The Language of Towns & Cities: A Visual Dictionary*

## 2.3 Lignes directrices d'aménagement

La présente section traitera des éléments structurant l'espace urbain. Ils sont regroupés dans les catégories suivantes :

- Rues et liens
  - Boulevard mono-fonctionnel
  - Boulevard mixte
  - Collectrice mixte
  - Collectrice résidentielle
  - Locale résidentielle
  - Accès de service
  - Liens actifs
- Espaces publics
  - Aire de conservation
  - Parc culturel
  - Parc municipal
  - Parc de quartier
  - Parc de voisinage/détente
  - Parc-école
  - Place publique
- Îlots et lots
  - Îlot résidentiel 1
  - Îlot résidentiel 2
  - Tête d'îlot
  - Îlot mixte
  - Îlot vitrine commercial
  - Îlot institutionnel/industriel
  - Lot résidentiel 1
  - Lot résidentiel 2
  - Lot résidentiel 3
  - Lot mixte
  - Lot commercial
  - Lot institutionnel/industriel
- Typologies bâties
  - Maison de ville
  - Duplex-triplex-quadruplex
  - Bâtiment résidentiel de plus de 4 logements
  - Bâtiment mixte : commercial résidentiel
  - Bâtiment commercial
  - Bâtiment institutionnel
  - Stationnement étagé exclusif ou en mixité
- Aménagements extérieurs
  - Cours avant
  - Cours arrière
  - Accès de service
  - Stationnement
  - Zone tampon
  - Bâtiment accessoire
- Aménagement durable et innovation
  - Aménagement de site
  - Gestion de l'eau
  - Gestion de l'énergie
  - Gestion des déchets
  - Matériaux
  - Innovation