

VILLE DE VICTORIAVILLE

GUIDE DE DESIGN EN MATIÈRE DE DENSIFICATION



VICTORIAVILLE



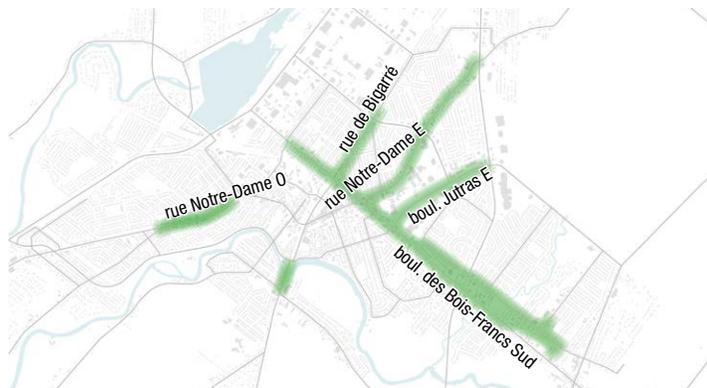
AXES STRUCTURANTS

AXES STRUCTURANTS



CONTEXTE ET VISION D'AMÉNAGEMENT

Les axes structurants relient différents quartiers de Victoriaville, ainsi que de nombreuses destinations tels le centre-ville, le vieil Arthabaska, des institutions d'importance et des centres commerciaux. Puisqu'ils supportent la majorité des déplacements entre ces milieux, leur requalification offre une opportunité unique d'améliorer la qualité de vie et le paysage urbain pour les nombreux citoyens qui y vivent et y circulent au quotidien.



Les espaces sous-utilisés qui bordent les axes structurants sont une ressource précieuse à mettre en valeur. Pour la Ville de Victoriaville, leur redéveloppement vise à créer des milieux de vie complets (intégrant une mixité d'usages), à échelle humaine, agréables à vivre et à fréquenter. Le tout en assurant une transition harmonieuse avec les quartiers résidentiels adjacents.

Afin de mettre à profit les terrains sous-utilisés dans la revitalisation des axes structurants, la municipalité souhaite y voir des projets de densification structurants (d'envergure), pouvant accueillir des densités et des gabarits plus importants que dans les autres milieux. Ces projets peuvent passer par le (re)développement de terrains vacants, la requalification d'aires de stationnement de surface, l'agrandissement de bâtiments existants (incluant l'ajout d'étages) et le remplacement de bâtiments désuets, de faible valeur architecturale et sans valeur patrimoniale.

De quelle façon les projets de densification peuvent-ils contribuer à réaliser la vision ? Quel est leur rôle ?

Il est attendu que les projets de densification et de requalification amènent une plus grande **mixité d'activités et d'usages** et qu'ils contribuent à accroître l'offre résidentielle à proximité des destinations quotidiennes.

Chaque projet offre aussi l'opportunité d'embellir les axes structurants pour en faire **des rues et des boulevards agréables à parcourir à pied et à vélo**. À terme, la densité résidentielle et d'activités le long de ces axes devrait aussi justifier l'**amélioration de la desserte en transport collectif** au bénéfice de l'ensemble de la population.

INSPIRATIONS



GRANDS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Afin de contribuer à la vision décrite et de jouer un rôle dans l'amélioration de la qualité du cadre bâti, un projet de densification implanté sur un axe structurant doit s'inscrire dans ces grands principes d'aménagement.

Chaque projet doit veiller à :

- **accroître la densité et la mixité d'usages** le long des axes structurants ;
- **diversifier l'offre résidentielle**, en misant particulièrement sur l'introduction d'immeubles multifamiliaux de moyen à fort gabarit (maisons en rangée, plex, immeubles multilogements) ;
- **renforcer les pôles** d'activités commerciales et institutionnels existants ;
- **assurer un meilleur encadrement de la rue**, favoriser l'échelle du piéton et bonifier le paysage urbain ;
- **rationaliser l'espace alloué à l'automobile**, réduire l'impact visuel des stationnements et minimiser l'imperméabilisation des sols ;
- **maximiser les opportunités de verdissement** ;
- **concevoir des transitions harmonieuses** en matière de gabarit et d'architecture en relation aux bâtiments voisins ;
- **saisir les opportunités de création d'espaces publics** ou semi-publics.



Une densification sensible au milieu d'accueil : Comment y arriver ?

Il est essentiel d'étudier le contexte dans lequel s'inscrit un projet de densification par le biais d'analyses urbanistiques préalables. Celles-ci devraient mener à cerner plus finement les opportunités, mais aussi les contraintes et les enjeux propres aux parcelles concernées, qui guideront la conception du projet. Par exemple, il s'agit de comprendre :

- l'environnement bâti dans lequel le projet s'insère ;
- le caractère patrimonial du bâtiment concerné (s'il y a lieu), celui des bâtiments voisins, et celui du quartier dans son ensemble ;
- la mobilité, tant en ce qui concerne l'automobile et le stationnement, que les modes de déplacements actifs et collectifs ;
- les besoins réels en matière d'usages et de types résidentiels ;
- la capacité des infrastructures ;
- les dynamiques sociales qui pourraient influencer l'adhésion au projet ;
- la réglementation urbanistique, incluant celle discrétionnaire (comme les PIIA et PPCMOI, qui concernent de nombreux projets de densification).



FORMES ET TYPES BÂTIS À PRIVILÉGIER

Les interventions de densification qui s'inscrivent sur les axes structurants ne sont pas toutes confrontées aux mêmes enjeux. Chaque parcelle est unique et représente différentes **potentialités d'intervention**. Afin de « bâtir le bon projet au bon endroit », la localisation précise de chaque parcelle, son environnement et la typologie architecturale du secteur doivent guider la forme et le type bâti du projet à privilégier :



Pôles d'activités commerciales et institutionnelles Intersections importantes

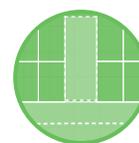
- Consolidation des pôles existants
- Mixité d'activités et d'usages, incluant des habitations
- Mixité verticale
- Implantation de placettes semi-publiques et aménagement paysager distinctif
- Possibilité pour des bâtiments de plus fort gabarit



Entrées de ville

- Points de repère dans le paysage urbain
- Signature architecturale distinctive
- Mixité verticale
- Possibilité pour des bâtiments de plus fort gabarit

⊕ Le règlement PIIA énonce des objectifs et critères particuliers à respecter (voir Chapitre 11 du PIIA)



Parcelles profondes

- Possibilité pour des bâtiments de plus fort gabarit
- Possibilité pour des projets d'ensemble



Sections à dominante résidentielle

- Habitations de moyen gabarit (p. ex. maisons en rangée, plex, multilogements)



Bâtiments patrimoniaux

- Rénovation de bâtiments existants
- Agrandissements

⊕ Le règlement PIIA énonce des objectifs et critères particuliers à respecter (voir Chapitre 9 du PIIA)

RAPPEL

Aires patrimoniales: Centre-ville, quartiers centraux et vieil Arthabaska

Les portions des axes structurants qui traversent le centre-ville, les quartiers centraux et le vieil Arthabaska sont traitées dans les fiches spécifiques dédiées à ces secteurs.



Types bâtis à privilégier

MAISONS EN RANGÉE, MAISONS EN RANGÉE SUPERPOSÉES,
MAISONS SUR COUR ET PLEX



Ces habitations sont appropriées dans les secteurs à dominante résidentielle. Leur gabarit permet d'assurer une transition douce vers les bâtiments et les quartiers résidentiels adjacents de faible densité.

IMMEUBLES MULTIOGEMENTS DE PETIT ET MOYEN GABARITS (2 À 4 ÉTAGES)



Ces habitations sont appropriées dans les secteurs à dominante résidentielle, sur les parcelles de toute taille. Leur gabarit permet d'assurer une transition douce vers les bâtiments et les quartiers résidentiels de faible et de moyenne densité adossés aux axes structurants.

IMMEUBLES MULTIOGEMENTS DE GRAND GABARIT (5 ÉTAGES ET PLUS)



Les grandes parcelles qui bordent les axes structurants ont le potentiel d'accueillir des projets résidentiels de fort gabarit. Leur conception doit toutefois prévoir une gradation des hauteurs vers les milieux résidentiels adjacents de plus faible densité.

BÂTIMENTS MIXTES



La mixité verticale, en l'occurrence un rez-de-chaussée commercial et des logements ou bureaux aux étages supérieurs, est à prioriser dans les pôles d'activités commerciales, autour des intersections importantes et dans les secteurs d'entrée de ville.

COMMERCES, BUREAUX ET INSTITUTIONS



Bien que la mixité verticale soit privilégiée, de nouveaux commerces, bureaux et institutions implantés de façon à encadrer la rue et qui bonifient le paysage urbain peuvent aussi contribuer au renforcement des pôles d'activité existants.

BALISES DE DESIGN

Les balises de design incarnent la vision d'avenir de la municipalité et reflètent les transformations souhaitées du cadre bâti. Elles visent à orienter la conception des projets de densification en ce qui concerne leur forme, leur rôle et la relation avec le milieu dans lequel ils s'inscrivent.

Gabarit

S'intégrer au cadre bâti existant

- La hauteur du bâtiment est d'au moins 2 étages.
- Le gabarit et la volumétrie du bâtiment permettent d'éviter les ruptures d'échelle trop brusques en rapport aux bâtiments voisins existants (si ceux-ci ne sont pas destinés à être remplacés).
 - Au besoin, une gradation des hauteurs à même la volumétrie du bâtiment est prévue afin d'assurer une transition harmonieuse.
 - Dans les sections à dominante résidentielle, la différence de hauteur entre deux bâtiments voisins est limitée à 2 étages.
- Pour un bâtiment de plus de trois étages, l'intégration d'un basilaire de hauteur similaire aux bâtiments voisins contribue à la création d'une continuité visuelle dans le cadre bâti, tout en limitant l'effet de la hauteur.
 - Les étages supérieurs sont aménagés en retrait de la rue.
- Si le gabarit du bâtiment est supérieur à celui du type bâti dominant sur la rue, sa volumétrie minimise la perte d'ensoleillement sur les habitations voisines.



Gradation des hauteurs vers les bungalows de la rue voisine.



Basilaire d'une hauteur similaire à celle des bâtiments voisins | Étages supérieurs en retrait.

Implantation du bâtiment

Contribuer à l'encadrement de la rue

- L'implantation du bâtiment et de son stationnement est conçue de façon à éviter ou minimiser la coupe d'arbres existants.
- L'implantation du bâtiment permet d'encadrer la rue ou un espace d'usage public, il participe à son animation, à son échelle humaine et à son caractère piétonnier.
- Les marges latérales sont faibles, favorisant un encadrement continu de la rue.



Bâtiment mixte implanté près du trottoir.



Cohabitation

Maximiser le confort et l'intimité des résidents

- Le positionnement, l'orientation et l'aménagement d'une galerie, d'un balcon, d'une terrasse ou d'un toit-terrasse sont conçus de façon à minimiser les vues directes ou plongeantes vers les espaces extérieurs des habitations voisines (aux côtés et à l'arrière).

- La volumétrie du bâtiment minimise la perte d'ensoleillement sur les habitations voisines, cela tout particulièrement sur une façade avec fenêtre, sur un potager, sur une piscine ou sur une terrasse.
 - Pour les bâtiments de plus de trois étages, une étude d'ensoleillement est réalisée afin d'évaluer l'impact du projet et de démontrer les efforts consentis afin de diminuer les pertes pour les voisins.

- Les accès véhiculaires sont positionnés de façon à minimiser les nuisances sur la quiétude du voisinage.

- Dans le cas d'un bâtiment commercial ou mixte adjacent à des habitations, le projet prévoit des mesures de mitigation des nuisances potentielles (p. ex. accès au stationnement, zone de livraison, éclairage, gestion des matières résiduelles).



À éviter : rupture d'échelle trop brusque.



Écrans contribuant à l'intimité des résidents et limitant les vues vers les voisins.

Un commerce occupant une grande parcelle est remplacé par un bâtiment regroupant plusieurs commerces et des bureaux. La hauteur du bâtiment, son implantation plus rapprochée de la rue, la localisation du stationnement à l'arrière, l'aménagement paysager et le dimensionnement des enseignes apportent une amélioration significative au caractère convivial de la rue.



Rapport à la rue

Contribuer à la qualité et à l'animation de l'espace public

L'entrée principale du bâtiment est est:

- située sur sa façade principale, orientée vers la rue;
- facilement identifiable de par une volumétrie ou un traitement architectural distinctif du reste de sa façade;
- desservie par un aménagement piétonnier menant au trottoir.

-
- Autant que possible, le rez-de-chaussé est aménagé de plain pied (au niveau du trottoir).

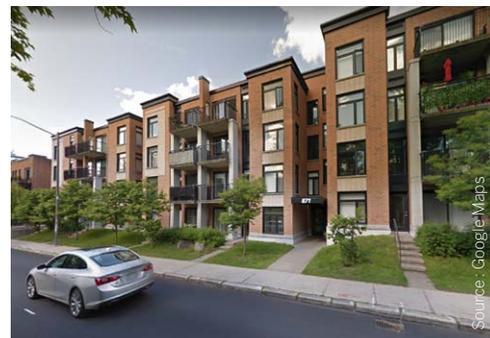
Bâtiments mixtes, commerces, bureaux et institutions:

- Le rez-de-chaussée est abondamment fenestré, soulignant son caractère commercial ou public.
- La cour avant est aménagée de façon à créer un espace semi-public qui contribue à l'animation de la rue (ex. terrasse, placette, insertion de mobilier urbain).

-
- Immeubles multilogements: Les habitations situées au rez-de-chaussée disposent d'une entrée privative.
-



Façade commerciale très fenestrée |
Terrasse ouverte sur la rue.



Entrées privatives au rez-de-chaussée |
Aménagements piétonniers.



Dans un quartier historique, un bâtiment commercial est rénové et surhaussé afin d'y aménager des habitations aux étages. La transformation s'inspire des caractéristiques architecturales du bâtiment d'époque. Le 3^e étage est construit en retrait, diminuant son impact visuel à partir de la rue. Il demeure du stationnement en façade, les aménagements piétonniers et paysagers constituent néanmoins une amélioration comparativement à la situation initiale.



Architecture

Relever la qualité du paysage urbain

- Les façades donnant sur le domaine public sont traitées comme une façade avant principale, avec la même qualité architecturale, de matériaux et d'aménagement paysager.

- Un projet visant à construire une série de bâtiments voisins ne répète pas le même modèle architectural à l'identique.

- Les façades principales sont majoritairement composées de matériaux de revêtement nobles ou de grande qualité, comme la maçonnerie.

- Pour les bâtiments de plus de trois étages, on retrouve une variation des matériaux sur les étages supérieurs.

- Au sein d'une longue façade continue, ou au sein d'une série de bâtiments mitoyens, la volumétrie, la composition architecturale et/ou les matériaux employés contribuent à moduler la façade, en s'inspirant du rythme des bâtiments déjà présents sur la rue.

- Les équipements mécaniques et les dispositifs de gestion des matières résiduelles sont intégrés à l'architecture ou aux aménagements extérieurs de façon discrète et efficace.



Traitement équivalent des façades | Entrées principales sur chaque façade.



La variation des hauteurs brise la linéarité.

Patrimoine (si applicable)

Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural

- Pour tout projet qui concerne un bâtiment de valeur patrimoniale, le projet doit se conformer aux dispositions du Chapitre 9 du *Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de la Ville de Victoriaville numéro 1267-2019*.

- Un agrandissement est conçu en s'inspirant des caractéristiques architecturales du bâtiment d'origine.

- La hauteur du projet est égale ou inférieure à celle d'un bâtiment adjacent de valeur patrimoniale supérieure ou exceptionnelle.



Rythme créé par la composition et la variété des matériaux.

Arbres et verdissement

Contribuer à verdir le quartier

- L'implantation du bâtiment et l'aménagement des accès véhiculaires sont conçus de façon à éviter la coupe d'arbres existants.
 - Une démonstration des stratégies employées pour minimiser l'abattage d'arbres et pour protéger les arbres existants durant les travaux accompagne la demande de permis.
- L'aménagement de la cour avant (et cour avant secondaire, s'il y a lieu) prévoit l'intégration d'espaces végétalisés.
- Les espaces végétalisés sont mis à profit par la plantation d'arbres et d'arbustes qui contribuent au verdissement du milieu de vie, à la réduction des îlots de chaleur et à l'embellissement de la rue.
- Le projet intègre des mesures spécifiquement destinées à gérer les eaux pluviales localement, de façon à éviter la surcharge des réseaux publics.

Stationnement

Minimiser la place faite à l'auto au bénéfice d'espaces extérieurs de qualité

- Le nombre de cases par unité d'habitation est réduit au minimum.
- Autant que possible, les aires de stationnement sont partagées par plusieurs établissements ayant des périodes d'utilisation complémentaires.
- Le projet prévoit un stationnement en structure (souterrain, étagé ou intégré au bâtiment), de façon à optimiser l'occupation de la parcelle, à favoriser l'aménagement d'espaces verts et à limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain.
- Si elle est nécessaire, une aire de stationnement de surface est aménagée en cour arrière ou latérale.
- Le dimensionnement des cases et des allées de stationnement vise à minimiser leur superficie.
- Autant que possible, les accès véhiculaires vers les aires de stationnement sont partagés par plusieurs immeubles.
- Des aménagements sont prévus afin de limiter l'impact visuel d'une aire ou d'une case de stationnement, tant en relation à l'espace public qu'en rapport aux bâtiments voisins.
- L'aménagement d'une aire de stationnement intègre des stratégies de verdissement et de gestion des eaux pluviales.



Immeuble mixte | Plantations en marge avant | Embellissement de la rue.



Tranchée filtrante absorbant l'eau des gouttières.



Stationnement souterrain permettant d'offrir des espaces communs verdoyants.



Cour entièrement minéralisée.





Situé à une intersection stratégique, le remplacement d'un immeuble mixte (bureaux et commerce) et d'une aire de stationnement a donné lieu à l'arrivée de nombreux résidents qui profitent de la proximité de l'épicerie voisine, d'une pharmacie, d'une école secondaire et du service de transport collectif.

Le nouveau bâtiment est d'un gabarit plus imposant que les bâtiments voisins, toutefois, son architecture contribue à son intégration: le traitement du rez-de-chaussée (très ouvert), l'interruption du parement de brique au centre de la façade, l'insertion de balcons d'apparence légère au coin du bâtiment et la qualité des aménagements paysagers sont autant d'éléments qui permettent d'éviter un effet massif.





VICTORIAVILLE