

VILLE DE VICTORIAVILLE

GUIDE DE DESIGN EN MATIÈRE DE DENSIFICATION



VICTORIAVILLE



PÔLES INSTITUTIONNELS ET COMMERCIAUX

PÔLES INSTITUTIONNELS ET COMMERCIAUX



CONTEXTE ET VISION D'AMÉNAGEMENT

La municipalité de Victoriaville compte de moins en moins de terrains vacants au sein de ses milieux bâtis. On y retrouve néanmoins de vastes espaces à optimiser au sein des pôles institutionnels et de centres commerciaux. À l'heure actuelle, ces grands ensembles accueillent des activités monofonctionnelles et forment des enclaves dans la trame urbaine. On y retrouve également de grands espaces ouverts (stationnements de surface, grandes aires gazonnées) qui offrent un potentiel de densification.



Par des interventions de requalification urbaine, la municipalité souhaite que ces grandes parcelles forment des ensembles plus ouverts sur le reste de la ville, tout en affirmant une identité qui leur est propre. À terme, elles ont le potentiel de profiter à tous pour y travailler, y étudier, y consommer, y habiter et s'y récréer.

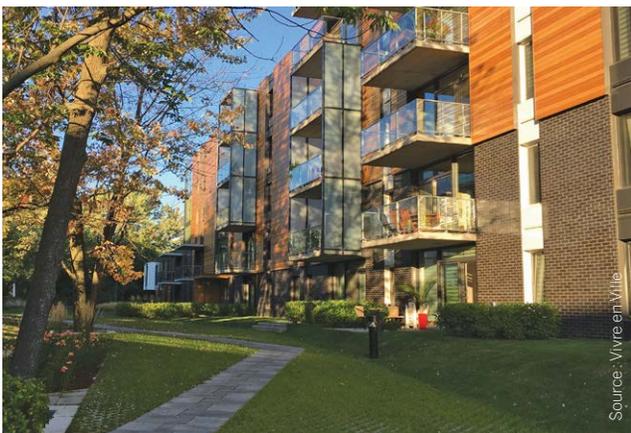
Afin d'optimiser les espaces ouverts des pôles institutionnels et des centres commerciaux, la municipalité souhaite voir des interventions de densification ponctuelles ainsi que des projets d'envergure (comprenant des opérations de lotissement, par exemple) visant la requalification d'espaces de stationnement ou de surfaces gazonnées sous-utilisées.

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

Les projets de densification et de requalification doivent contribuer à **faire de ces grands ensembles des lieux multifonctionnels vivants et plus ouverts sur le reste de la ville**. L'introduction d'une **mixité d'usages** compatibles avec ceux déjà présents, la création de **connexions avec la trame urbaine et le réseau de déplacements actifs**, la création d'espaces publics, la rationalisation de l'espace alloué à l'automobile et la bonification des espaces verts sont autant de stratégies pour y arriver. Les interventions de requalification ont aussi pour objectif de **rehausser la qualité du paysage urbain** et cela tout particulièrement le long des axes structurants qui bordent les campus et les centres commerciaux.

Considérant l'ampleur des superficies à requalifier, il est nécessaire de **coordonner les interventions au sein d'une planification d'ensemble**. Au besoin, cette dernière devrait prévoir un phasage cohérent où chaque phase se suffit en elle-même. Dans tous les cas, il est essentiel d'y **prévoir une transition sensible en relation aux milieux adjacents**, souvent résidentiels de faible densité.

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 situé dans un campus ou un centre commercial doit s'inscrire dans ces grands principes d'aménagement.

Chaque projet doit veiller à :

- **diversifier les activités** pour tendre vers une plus grande mixité d'usages ;
- **accroître l'offre résidentielle**, en misant particulièrement sur l'introduction d'immeubles multifamiliaux de moyen à fort gabarit (maisons en rangée, plex, immeubles multilogements) ;
- **créer des connexions avec les quartiers voisins** par l'aménagement de corridors continus pour les déplacements actifs et par la création de nouvelles rues lorsque pertinent ;
- **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 ;
- **préserver les arbres existants** et maximiser les opportunités de verdissement ;
- **saisir les opportunités de création d'espaces publics** ;
- **assurer une transition harmonieuse** avec les milieux résidentiels adjacents.



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 dans les pôles institutionnels et commerciaux 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 :



Parcelles commerciales

- Consolidation des activités existantes
- Introduction d'une mixité d'usages, incluant des habitations
- Mixité verticale
- Verdissement du site
- Réduction de l'emprise et de l'impact visuel des aires de stationnement

+ Le règlement PIIA énonce des objectifs et critères particuliers à respecter (voir Chapitre 10 du PIIA)



Parcelles institutionnelles

- Consolidation des activités existantes
- Introduction d'une mixité d'usages, incluant des habitations
- Préservation d'un maximum d'arbres
- Points de repère dans le paysage urbain : mise en valeur des vues vers les immeuble institutionnels d'importance



Bordure des axes structurants

- Encadrement de la rue
- Mixité verticale
- Possibilité pour des bâtiments de plus fort gabarit
- Espaces publics

+ Voir aussi la fiche « Axe structurants » qui détaille les principes d'aménagement et les balises de design applicables



Cœur d'îlot

- Possibilité pour des bâtiments de plus fort gabarit
- Verdissement du site



Transition vers les quartiers résidentiels adjacents

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

Types bâtis à privilégier

BÂTIMENTS MIXTES



La mixité verticale (rez-de-chaussée commercial et logements ou bureaux aux étages) est pertinente dans tout projet de densification s'inscrivant au sein d'un campus ou d'un centre commercial. Cette mixité est particulièrement importante le long des axes structurants alors que le caractère public du rez-de-chaussée et le gabarit des bâtiments contribuent à en faire des lieux conviviaux et animés.

COMMERCES, BUREAUX ET INSTITUTIONS



Les agrandissements et la construction de nouveaux commerces, bureaux et bâtiments institutionnels sont aussi pertinents pour consolider les pôles d'activités existants. À condition d'être implantés de façon à encadrer la rue, d'être conçus en fonction de l'échelle du piéton et d'intégrer des stratégies de verdissement, ils ont aussi le potentiel de bonifier le paysage urbain. Par ailleurs, certains projets d'exception, comme la construction d'un équipement public au sein d'un campus, pourraient bénéficier d'un traitement architectural distinctif constituant un point de repère dans le paysage urbain.

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



Ces habitations sont à privilégier dans les zones de transition avec les quartiers résidentiels adjacents. Étant de faible hauteur et intégrant des cours privatives à l'arrière des bâtiments, ces types résidentiels sont particulièrement compatibles avec les habitations de faible densité des secteurs résidentiels limitrophes.

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



Ces habitations sont à privilégier dans les zones de transition avec les quartiers résidentiels adjacents. De faible hauteur, ces types résidentiels permettent d'aménager une gradation des gabarits vers les habitations existantes.

IMMEUBLES MULTIOGEMENTS DE GRAND GABARIT (5 ÉTAGES ET PLUS)



Ces immeubles sont appropriés en proximité de bâtiments existants de grand gabarit, le long des axes structurants, et en cœur d'îlot. Leur architecture doit proposer des modulations de volumétrie ou de matériaux sur la façade pour éviter de produire un effet trop massif.



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.

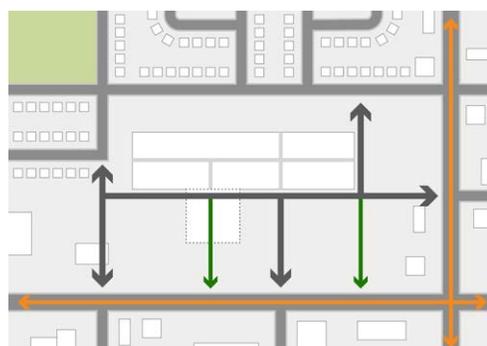
Projet de requalification d'envergure (si applicable)

Compléter la trame urbaine et aménager un cadre bâti à échelle humaine

- La subdivision d'une grande parcelle contribue à améliorer la perméabilité de la trame urbaine existante.
 - De nouvelles rues ou liens piétonniers et cyclables sont créés en continuité du réseau existant.

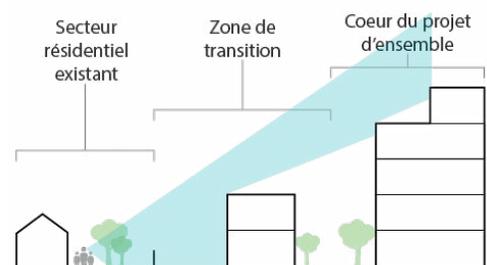
Une nouvelle rue ou intersection est conçue de façon à ;

- créer un cadre de vie convivial ;
 - minimiser les superficies minéralisées ;
 - assurer la sécurité des usagers vulnérables ;
 - favoriser les modes de déplacements actifs ;
 - intégrer des stratégies de verdissement et de gestion de l'eau en surface.
- Des espaces stratégiques, centraux et accessibles sont prévus pour l'aménagement de parcs et/ou d'autres espaces publics.
- Le projet intègre une mixité de types, de formes de bâtiments et de tailles d'habitation.
- La conception des bâtiments prévoit une variété des volumes, de la composition architecturale et des matériaux employés pour éviter la monotonie et la répétition en série.
- Le projet prévoit des modulations volumétriques afin d'éviter des disparités d'échelle marquées par rapport aux bâtiments existants.
- Le projet intègre des mesures spécifiquement destinées à gérer les eaux pluviales localement, de façon à éviter la surcharge des réseaux publics.
- Au besoin, le projet prévoit un phasage cohérent où chaque phase est fonctionnelle et se suffit à elle-même.



Subdivision d'une méga-parcelle | Nouvelles rues et liens piétons visant à compléter la trame existante.

Source : Vivre en Ville



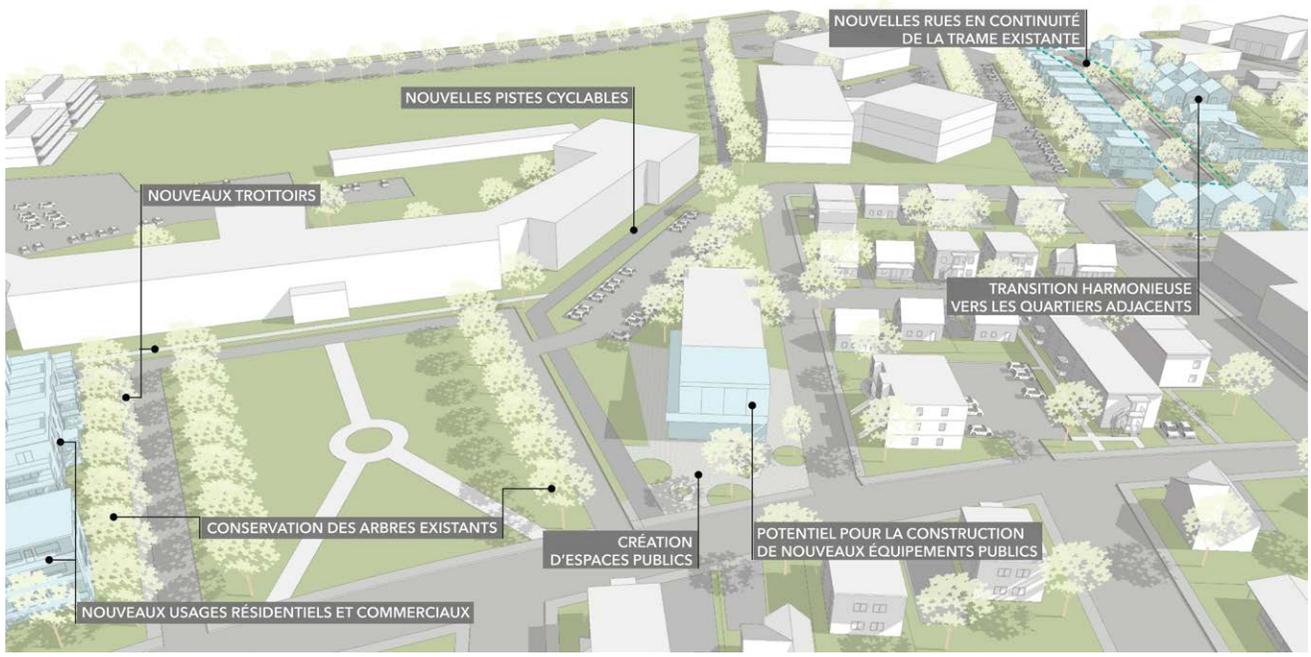
Aménagement d'une zone de transition entre un projet d'ensemble et un secteur résidentiel adjacent.

Source : Vivre en Ville



Gradation des hauteurs entre les bâtiments d'un projet d'ensemble.

Source : Vivre en Ville



Exemple d'application des balises de design au sein d'un campus institutionnel

Deux ensembles d'habitations sont construits en bordure d'un ensemble institutionnel regroupant une école, un centre sportif et un aréna. Bien qu'ils ne soient pas très rapprochés du trottoir, les bâtiments résidentiels permettent néanmoins d'encadrer l'intersection et la rue. Le stationnement est en partie souterrain et les accès sont partagés entre les bâtiments, peu visibles à partir de la rue.




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).
- Une gradation des hauteurs est prévue entre les différents bâtiments d'un projet d'ensemble afin d'assurer une transition harmonieuse vers les quartiers adjacents.
- 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.
- La volumétrie du bâtiment minimise la perte d'ensoleillement sur l'espace public et les propriétés résidentielles voisines.

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.



Gradation des hauteurs | 5 étages au cœur de l'îlot, 3 étages près de la rue.



Gradation des hauteurs | Basilaire de hauteur similaire à celle des bâtiments voisins.



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).

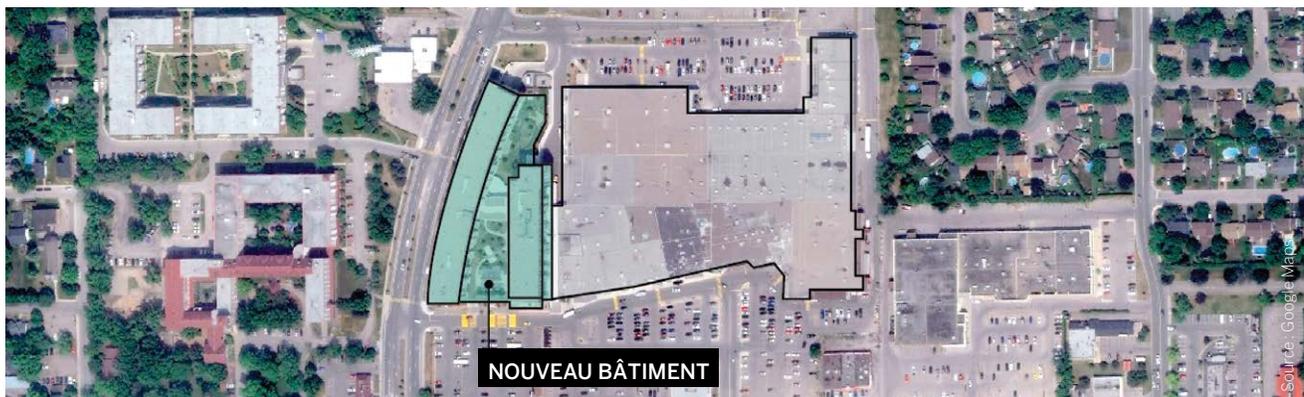
- La volumétrie du bâtiment minimise la perte d'ensoleillement sur l'espace public et sur les habitations voisines, cela tout particulièrement sur une place ou un parc, sur une terrasse, sur une façade avec fenêtre ou sur un potager.
 - Pour les bâtiments de plus de trois étages, une étude d'ensoleillement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

- 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).



L'extrémité du bâtiment d'un centre commercial a été transformée dans le but d'accueillir une résidence pour aînés. L'intervention a impliqué la démolition d'un local commercial de grande surface, qui a été remplacé par un bâtiment mixte comprenant une nouvelle épicerie au rez-de-chaussée. La nouvelle construction contribue à humaniser le paysage urbain grâce à son implantation rapprochée de la rue, à son aménagement paysager et à ses accès piétonniers.



Rapport à la rue

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

L'entrée principale du bâtiment est :

- située sur sa façade principale, orientée vers un espace public ou d'usage public (voie, allée piétonnière, parc, etc.);
- facilement identifiable 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-chaussée est aménagé de plain-pied (au niveau du trottoir).
-

Le long des axes structurants :

- 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 (p. 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.



Entrée principale facilement identifiable.



Place publique aménagée entre deux bâtiments.



Arrière de bâtiment et façade aveugle donnant sur une rue.

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 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.



La façade latérale visible de la rue bénéficie d'un traitement architectural similaire à celui de la façade principale.



Rythme créé par la variation des couleurs et de la forme des toitures.



Paysage monotone créé par une série de bâtiments répétant le même modèle architectural.



Un centre commercial adjacent à un quartier résidentiel de faible densité est en cours de transformation, laissant place à de nouveaux bâtiments mixtes et résidentiels, articulés autour d'une nouvelle rue. Un bâtiment commercial et une aile du centre commercial ont été remplacés par un bâtiment mixte faisant face au boulevard (A), des plex en rangée (B et C) et une résidence pour aînés (D). D'autres habitations sont en cours de construction. Le gabarit et la hauteur des bâtiments diminuent en bordure du site, de façon à créer une transition graduelle vers les maisons individuelles existantes.



Bâtiment mixte en front du boulevard (A), implanté près de la rue. Une gradation des hauteurs est prévue à même la volumétrie du bâtiment. De nouveaux arbres ont été plantés en marge avant.



Des plex en rangée (B) sont organisés autour d'une cour partagée verdoyante, ce qui est rendu possible par l'aménagement d'un stationnement souterrain.

Patrimoine (si applicable) Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural

- Dans une aire patrimoniale ou d'intégration patrimoniale, ou 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.

- Un nouveau bâtiment est conçu en faisant référence aux caractéristiques architecturales des bâtiments voisins.

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

Conservation des 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 des cours avant 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.



Matériaux font référence à ceux du bâtiment d'origine | Hauteur inférieure.



Conservation des arbres matures en bordure du site.



Aménagement paysager et nouveaux arbres plantés contribuant à l'ambiance de la rue.



Fossés de rétention mis en réseau vers un bassin filtrant au sein d'un projet d'ensemble.



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.
-
- 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.
-
- Si elle est nécessaire, une aire de stationnement de surface comprend une ou des allées piétonnières menant au(x) bâtiment(s) desservi(s).
-
- Des aménagements sont prévus afin de limiter l'impact visuel d'une aire de stationnement, tant en relation à l'espace public qu'en rapport aux habitations voisines.
-
- L'aménagement d'une aire de stationnement intègre des stratégies de verdissement et de gestion des eaux pluviales.
-



Stationnement souterrain | Allée d'accès partagée.



Surface en pavé alvéolé | Tranchée filtrante intégrant des arbres à grand déploiement.

La superficie d'un centre commercial a été réduite pour laisser place à de nouvelles rues, des pistes cyclables, des parcs et des centaines de nouveaux logements de types et de tailles variés (maisons individuelles, jumelées, en rangée et un immeuble multilogements de 6 étages).





VICTORIAVILLE