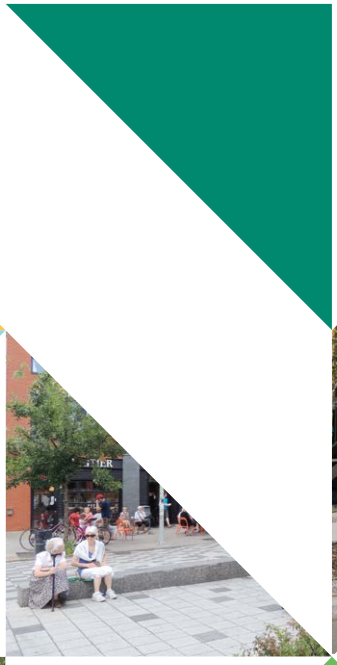
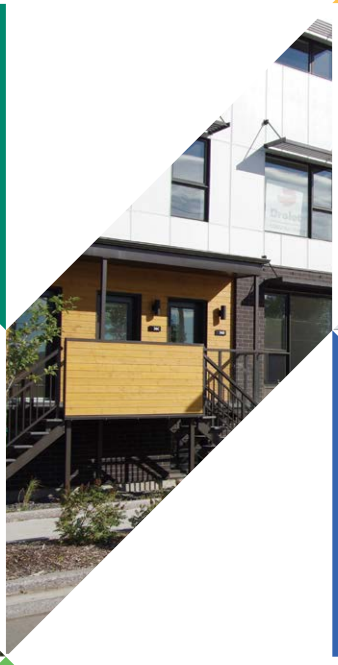
VILLE DE VICTORIAVILLE

# GUIDE DE DESIGN EN MATIÈRE DE DENSIFICATION

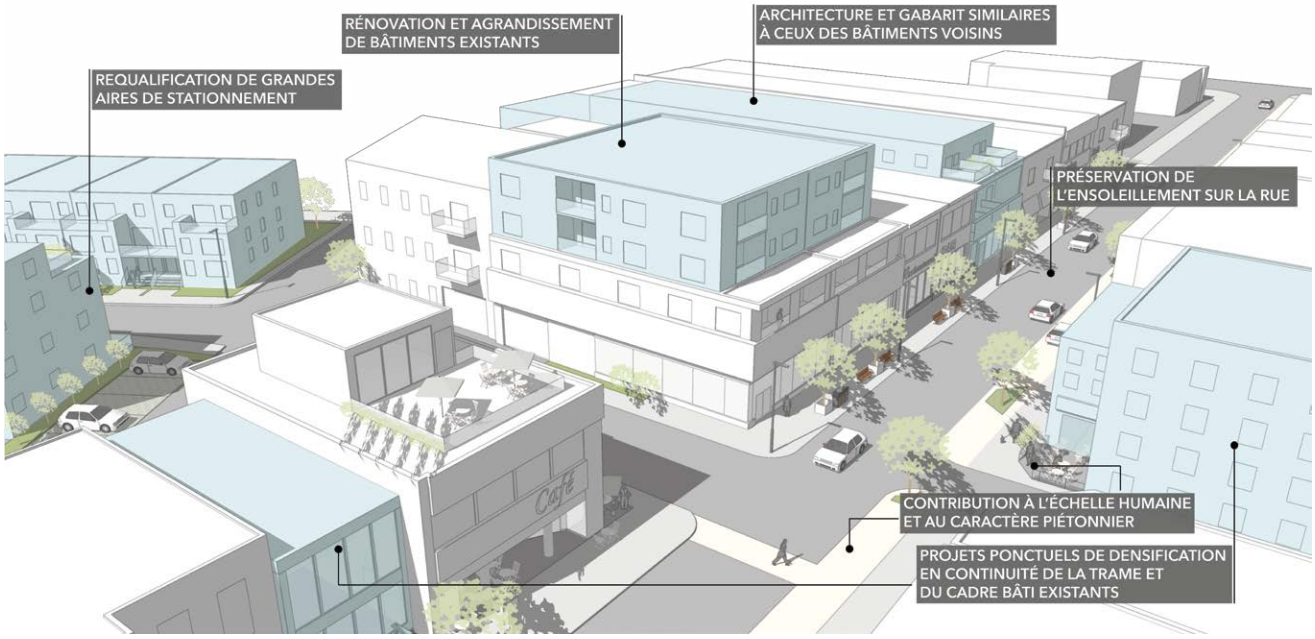




VICTORIAVILLE

# CENTRE-VILLE

# CENTRE-VILLE




## CONTEXTE ET VISION D'AMÉNAGEMENT

En raison de son rôle structurant, de sa localisation centrale et de la diversité de commerces, d'institutions et de lieux d'emploi qu'on y trouve, le centre-ville fait partie des milieux pertinents à densifier. En parallèle, il s'agit d'un secteur patrimonial où les interventions doivent être très sensibles aux caractéristiques de la trame urbaine et des bâtiments existants.

Dans la poursuite des efforts de revitalisation et de mise en valeur patrimoniale entamés depuis plus d'une décennie, la municipalité souhaite renforcer l'attractivité du centre-ville, tant pour les promeneurs que les résidents. Concrètement, en plus de consolider les activités économiques, culturelles et touristiques du centre-ville, la municipalité souhaite attirer de nouveaux ménages grâce à une offre résidentielle variée, qui supporte une mixité sociale et générationnelle.

Dans ce milieu riche d'histoire, la municipalité entend prioriser la restauration et la rénovation de bâtiments d'intérêt patrimonial, la valorisation ou la requalification de bâtiments sans intérêt patrimonial, les agrandissements, la subdivision de bâtiments existants pour la création de nouveaux logements, l'insertion ponctuelle de nouveaux bâtiments et la requalification de grandes parcelles sous-utilisées (comme les aires de stationnement de surface).

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

Les projets de densification qui s'inscrivent au centre-ville doivent **contribuer à accroître son dynamisme et y offrir des habitations de types et de tailles variés**, qui répondent notamment aux besoins des familles, des personnes aînées et des ménages à revenus faibles ou modestes. Les interventions de densification doivent **enrichir la qualité du paysage urbain**, tenir compte de ses caractéristiques patrimoniales, contribuer à son **échelle humaine** et à son **caractère piétonnier**. Les projets doivent également participer à l'**animation de la rue et à son verdissement**, et leur gabarit et implantation doivent préserver l'**ensoleillement de l'espace public** pour maximiser le confort des usagers des terrasses et des piétons.

Les projets de **requalification de grandes parcelles sous-utilisées doivent, quant à eux, faire l'objet d'une planification d'ensemble**. Ils constituent une opportunité unique d'accroître l'offre résidentielle au centre-ville par l'insertion de bâtiments de types variés, de moyenne à forte densité. Toutefois, les nouvelles constructions doivent être conçues en planifiant une **intégration sensible aux caractéristiques de la trame urbaine et des bâtiments voisins**.

### INSPIRATIONS

Source : Google Maps

Source : Atelier Guy_architectes
Photographie : 1Px / Dave Tremblay

Source : Vivre en Ville

Source : Google Maps

# 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 au centre-ville doit s'inscrire dans ces grands principes d'aménagement.

Chaque projet doit veiller à :

- **accroître l'offre résidentielle** et répondre aux besoins de ménages aux profils variés ;
- **renforcer la compacité du cadre bâti** en misant particulièrement sur les agrandissements de bâtiments existants et sur l'insertion ponctuelle de bâtiments de moyen gabarit (p. ex. maisons en rangée, plex isolés ou mitoyens, immeubles multilogements) ;
- **assurer l'encadrement de la rue** en s'inspirant des modes d'implantation dominants ;
- **bonifier le caractère convivial et piétonnier du centre-ville** par l'aménagement de rez-de-chaussée commerciaux et par l'aménagement d'espaces extérieurs invitants, publics ou semi-publics ;
- **maintenir la richesse architecturale**, l'échelle humaine et le rythme du cadre bâti ;
- **s'inspirer des bâtiments existants** dans un esprit d'intégration au patrimoine, notamment en matière de traitement des façades, de rythme des ouvertures et de matériaux de revêtement ;
- **concevoir des transitions harmonieuses** en matière de gabarit et d'architecture en relation aux bâtiments voisins ;
- **maximiser les opportunités de verdissement**.



## **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 au centre-ville 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 :



### Rue Notre-Dame Est

- Préservation et mise en valeur du patrimoine
- Rez-de-chaussée animés
- Qualité de l'espace public
- Agrandissements de bâtiments existants et projets d'insertion discrets
- Réaménagements intérieurs visant la création de nouveaux logements



### Rues perpendiculaires à Notre-Dame Est

- Agrandissements de bâtiments existants et projets d'insertion
- Bâtiments mixtes ou résidentiels de moyen gabarit



### Grandes parcelles à requalifier (incluant les aires de stationnement de surface)

- Projets d'ensemble
- Variété des types et des tailles de logements
- Possibilité pour des bâtiments de plus fort gabarit
- Verdissement et création d'espaces publics



### Bâtiments de valeur patrimoniale supérieure ou exceptionnelle

- Rénovation de l'existant à privilégier
- Interventions d'agrandissement constituant un apport architectural enrichissant pour le bâtiment d'origine

RAPPEL

### Aires patrimoniales

L'ensemble du secteur centre-ville est couvert par une aire patrimoniale et une aire d'intégration patrimoniale. En plus des balises de design ici présentées, le règlement PIIA doit être consulté afin de connaître les objectifs et les critères particuliers à respecter (voir Chapitre 9 du PIIA).

## Types bâtis à privilégier

### BÂTIMENTS MIXTES (BUREAUX OU HABITATIONS AUX ÉTAGES)

La mixité verticale, en l'occurrence un rez-de-chaussée commercial et des logements ou bureaux aux étages supérieurs, est pertinente partout au centre-ville et encore plus particulièrement sur la rue Notre-Dame Est.

### COMMERCES, BUREAUX ET INSTITUTIONS

Bien que la mixité verticale soit privilégiée, de nouveaux commerces, bureaux et institutions peuvent aussi s'implanter au centre-ville. Certains projets d'exception, comme la construction d'un équipement public, 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

Source : Google Maps

Source : Vivre en Ville

Les maisons en rangée et les plex constituent des options résidentielles à la fois compactes, à échelle humaine et intéressantes pour les familles (accès privatif, cour au rez-de-chaussée). Elles sont appropriées sur les rues perpendiculaires à la rue Notre-Dame Est et au sein de projets d'ensemble.

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

Source : Vivre en Ville

Source : Quinzhee Architecture
Photographie : Olivier Tremblay

Ces habitations sont appropriées sur les rues perpendiculaires à la rue Notre-Dame Est et au sein de projets d'ensemble. Leur gabarit est compatible avec celui des bâtiments existants sur la rue principale.

## IMMEUBLES MULTILOGEMENTS DE GRAND GABARIT (5 ÉTAGES ET PLUS)

Source : Vivre en Ville

Source : Vivre en Ville

Les grandes parcelles à requalifier ont le potentiel d'accueillir des projets résidentiels de fort gabarit au sein d'un projet d'ensemble. Leur conception doit toutefois prévoir une diminution des hauteurs vers la rue Notre-Dame Est et, s'il y a lieu, vers les milieux résidentiels adjacents de plus faible densité.

# 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 d'un nouveau 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.
  - ☐ Au besoin, une gradation des hauteurs à même la volumétrie du bâtiment est prévue afin d'assurer une transition harmonieuse.
- ☐ 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 (dont la rue) et sur les propriétés résidentielles voisines.
  - ☐ Pour un bâtiment 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 sur la rue commerciale et le voisinage.
- ☐ La façade d'un bâtiment est de largeur similaire à celle du type bâti dominant dans la rue, de façon à respecter le rythme des constructions (autrement, recréer ce rythme grâce à l'architecture du bâtiment).

*Niveau des étages aligné avec ceux du bâtiment voisin.*

*Modulation du volume et des matériaux.*

*Façade de largeur similaire aux bâtiments voisins.*

## Implantation du bâtiment
### Contribuer à l'encadrement de la rue

- ☐ 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.
- ☐ La marge de recul avant est similaire à celle des bâtiments existants.
- ☐ Les marges latérales sont nulles ou faibles, contribuant au maintien d'un front bâti continu et majoritairement mitoyen.

*Marge avant alignée avec celle des voisins.*

BON COUP

Sur cette rue commerciale, une série de transformations ponctuelles ont grandement enrichi le paysage urbain. D'abord, un accès véhiculaire a laissé place à un nouveau bâtiment commercial de 2 étages. Ensuite, un bâtiment institutionnel vacant (à gauche) a été rénové puis subdivisé pour y accueillir plusieurs commerces et bureaux. Enfin, un bâtiment de deux étages et sa petite annexe latérale ont été remplacés par un nouveau bâtiment de 4 étages (le dernier étage étant en recul) avec une terrasse en marge avant. Ces trois projets contribuent à l'animation de la rue grâce à leur rez-de-chaussée actif et à leurs aménagements extérieurs. Leur architecture est sobre et soignée, conçue en considération des bâtiments existants sur la rue.

## 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.

Sur la rue Notre-Dame Est, le rez-de-chaussée :

- ☐ est occupé par un usage commercial ou public ;
- ☐ offre des ouvertures de grande taille et fait l'usage du verre pour favoriser la transparence entre l'espace public et privé ;
- ☐ est aménagé au niveau du trottoir et est universellement accessible.

☐ Si l'espace le permet, 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).

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

*Rez-de-chaussée de plain-pied | Façade abondamment fenestrée.*

*Façade ouverte sur la rue | Terrasse et verdissement.*

## Architecture
### Relever la qualité du paysage urbain

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

☐ Le style architectural, les matériaux de revêtement et la forme du toit s'accordent à ceux déjà présents dans le voisinage.

☐ 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, la volumétrie, la composition architecturale et/ou les matériaux employés créent un rythme qui permet de briser la linéarité.

☐ 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.

*Variation des matériaux après le 3e étage.*

*Façade rythmée par le traitement varié des vitrines.*

## Patrimoine

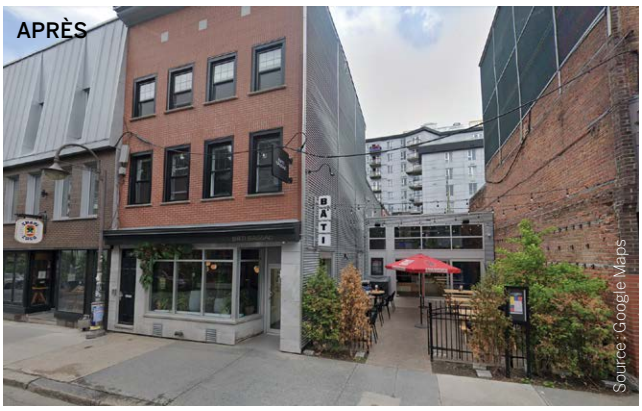
### Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural

- ☐ Tout 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, incluant : le niveau des étages, les matériaux de revêtement, ainsi que le rythme des ouvertures, leurs formes et leurs dimensions.
- ☐ 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.

*Hauteur égale à celle du volume principal de l'ancienne église | Brique de teinte similaire.*

BON COUP

Très discrète, cette intervention de densification douce consiste au remplacement d'une aire de stationnement par l'aménagement d'un petit local commercial. La récupération de cet espace a également permis d'aménager l'une des rares terrasses de la rue, qui contribue significativement à son animation. Une étroite plate-bande plantée de conifères et des aménagements végétaux accrochés aux murs ajoutent un peu de verdure à la rue. En parallèle de cet ajout, les façades du bâtiment d'origine ont aussi été rénovées. Enfin, bien qu'il s'agisse d'un projet tout autre, on remarque également la rénovation complète de la façade du bâtiment voisin (à gauche).



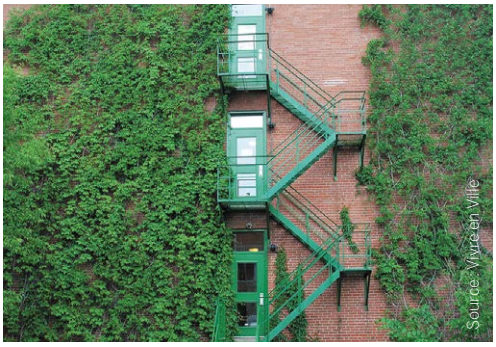
## Verdissement
### Contribuer à verdir le quartier

- ☐ Le projet intègre des stratégies de verdissement adaptées aux milieux bâtis compacts incluant, par exemple, des plates-bandes étroites, des bacs de plantation, des murs verts et/ou un toit vert.
- ☐ Lorsque l'espace le permet, 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.

*Minces plante-bandes.*

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

- ☐ Le nombre de cases de stationnement prévues pour le projet est réduit au minimum.
- ☐ Autant que possible, les aires de stationnement sont partagées par plusieurs établissements ayant des périodes d'utilisation complémentaires.
- ☐ Autant que possible, 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 elles sont nécessaires,les aires ou les cases de stationnement de surface sont aménagées en cour arrière.
- ☐ Les accès véhiculaires sont positionnés de façon à minimiser les nuisances pour les piétons.
- ☐ Autant que possible, les accès véhiculaires vers les aires de stationnement sont partagés par plusieurs immeubles.
- ☐ Le dimensionnement des cases et des allées de stationnement vise à minimiser leur superficie.
- ☐ Des aménagements sont prévus afin de limiter l'impact visuel des aires de stationnement de surface, tant en relation à l'espace public qu'en rapport aux bâtiments résidentiels voisins qui ont vue sur ces espaces.
- ☐ L'aménagement des aires de stationnement de surface intègre des stratégies de verdissement et de gestion des eaux pluviales.




*Mur végétalisé.*

*Stationnements intégrés à l'arrière du bâtiment.*

## Projet de requalification d'envergure (si applicable)
### Compléter la trame urbaine et aménager un cadre bâti à échelle humaine

**En plus des balises mentionnées précédemment**, la conception d'un projet d'ensemble tient compte de celles-ci :

- ☐ 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.
  - ☐ De nouvelles connexions sont créées vers la rue Notre-Dame Est.
- ☐ Le projet intègre une mixité de types et de tailles d'habitations en réponse aux besoins de ménages variés.
- ☐ Le projet prévoit des modulations volumétriques afin d'éviter des disparités d'échelle marquées par rapport aux bâtiments existants.
- ☐ 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 maximise la création d'espaces verts et prévoit l'aménagement d'espaces extérieurs à caractère public ou semi-public.
- ☐ 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.

Source : Vivre en Ville

*Multilogements intégrant une variété de tailles de logement | Modulation volumétrique, la hauteur se limite à 3 étages à l'arrière du bâtiment | Nouvel espace semi-public aménagé autour du local commercial.*

Source : Google Maps

*Modulation volumétrique | Basilaire de 3 étages | Matériaux plus clairs aux étages supérieurs pour réduire leur impact visuel | Stationnement souterrain et maximisation des surfaces végétalisées.*

VICTORIAVILLE