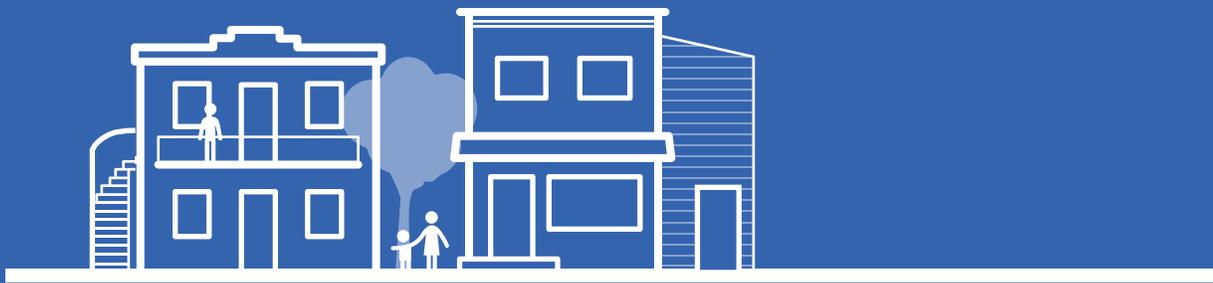


VILLE DE VICTORIAVILLE

GUIDE DE DESIGN EN MATIÈRE DE DENSIFICATION



VICTORIAVILLE



QUARTIERS CENTRAUX

QUARTIERS CENTRAUX



CONTEXTE ET VISION D'AMÉNAGEMENT

Les quartiers centraux font partie des noyaux fondateurs, articulés autour du centre-ville et de la rue Notre-Dame Ouest. On y retrouve une diversité de types de logements, des bâtiments mixtes et commerciaux sur Notre-Dame et une forte présence de bâtiments patrimoniaux à valoriser. Leur trame urbaine compacte, leur réseau de rues orthogonales bien connecté et leur proximité aux commerces et équipements publics en font des quartiers favorables aux déplacements actifs.



Dans une optique de préservation du patrimoine, le cadre bâti vieillissant de ces quartiers est appelé à être restauré, rénové et bonifié. La municipalité souhaite que ces interventions renforcent l'identité du secteur et augmentent sa vitalité sociale et communautaire par une

offre d'habitations qui répond notamment aux besoins des jeunes familles, des personnes âgées et des ménages à revenus faibles ou modestes. L'accueil de nouveaux ménages dans les quartiers centraux est aussi une opportunité de contribuer au dynamisme du centre-ville, de la rue Notre-Dame Ouest et de leur offre commerciale.

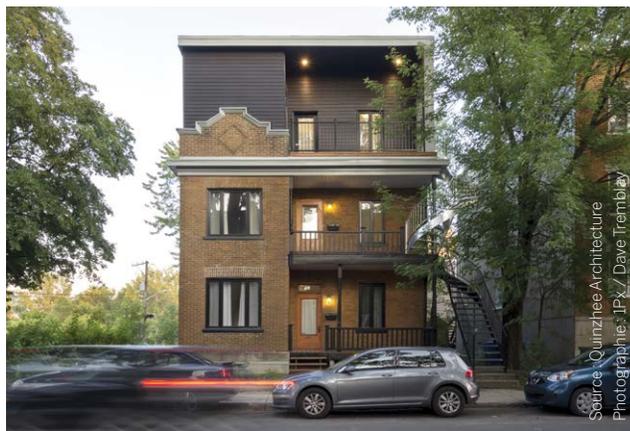
Dans ce milieu, la municipalité entend prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments existants, la mise en œuvre d'agrandissements pour l'ajout de logements et la réalisation de projets d'insertion compatibles avec les formes bâties du voisinage (p. ex. maisons en rangée, plex et immeubles multilogements de petit et moyen gabarits, bâtiments mixtes sur la rue Notre-Dame Ouest).

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

La densification des quartiers centraux a pour but d'accroître l'offre résidentielle à distance de marche du centre-ville et de la rue Notre-Dame Ouest, puis d'y **attirer des ménages aux besoins variés**. À terme, la densité de population devrait mener à **renforcer la vitalité du milieu et favoriser l'arrivée de nouveaux commerces et services de proximité**, au bénéfice de l'ensemble de la population.

Il est attendu que les agrandissements et les nouvelles constructions contribuent également à la **revitalisation du cadre bâti**. Dans cet esprit, chaque projet doit être conçu en **considération des caractéristiques patrimoniales** du milieu et doit veiller à **maintenir sa richesse architecturale, son rythme et son échelle humaine**.

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 quartier central 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 ;
- **bonifier le caractère convivial de la rue Notre-Dame Ouest** par l'aménagement de rez-de-chaussée commerciaux et par l'aménagement d'espaces extérieurs invitants, publics ou semi-publics ;
- **renforcer la compacité du milieu** en misant particulièrement sur les agrandissements de bâtiments existants et sur l'insertion de projets ponctuels de densification ;
- **maintenir la richesse architecturale**, l'échelle humaine et le rythme du cadre bâti existant ;
- **contribuer à la mise en valeur du patrimoine**, à la revitalisation du milieu et à la bonification de son paysage urbain ;
- **préserver les arbres existants** et maximiser les opportunités de verdissement ;
- **rationaliser l'espace alloué à l'automobile**, réduire l'impact visuel des stationnements et minimiser l'imperméabilisation des sols ;
- **limiter les pertes d'ensoleillement et d'intimité** pour les propriétés voisines.



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 quartiers centraux 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 :



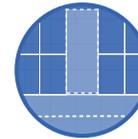
Secteurs présentant un cadre bâti homogène

- Interventions qui s'inspirent du gabarit et des modalités d'implantation du type bâti dominant



Rue Notre-Dame Ouest et intersections importantes

- Mixité verticale
- Encadrement de la rue et bonification de l'espace public
- Habitations mitoyennes et immeubles multilogements de moyen gabarit



Parcelles profondes

- Pavillons secondaires
- Agrandissements à l'arrière de bâtiments existants
- Duplex et triplex
- Immeubles multilogements de petit et moyen gabarits



Bâtiments patrimoniaux

- Restauration ou rénovation de l'existant
- Interventions d'agrandissement constituant un apport architectural enrichissant pour le bâtiment d'origine

RAPPEL

Aires patrimoniales

Les quartiers centraux sont couverts 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

PAVILLONS SECONDAIRES ET LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES ATTACHÉS À UNE HABITATION EXISTANTE



Les parcelles profondes, en coin de rue ou avec de larges marges latérales, ont le potentiel d'accueillir de nouveaux logements au sein d'un pavillon secondaire, ou dans un agrandissement du bâtiment existant. L'architecture de ces constructions doit s'harmoniser à celle du bâtiment principal.

MAISONS EN RANGÉE ET PLEX



L'insertion de ces types d'habitations est appropriée lors de la requalification de parcelles peu profondes ou de superficie moyenne. Ils constituent des options intéressantes pour les familles, avec une entrée privative pour chaque logement et l'accès à une cour privée pour les résidents du rez-de-chaussée. Le long des voies collectrices et près des intersections importantes, les maisons en rangée et les plex mitoyens offrent un bon encadrement de la rue.

IMMEUBLES MULTIOGEMENTS DE PETIT ET MOYEN GABARITS



Ces habitations sont appropriées sur les parcelles de moyenne et de grande superficie. Leur architecture doit proposer des modulations de volumétrie ou de matériaux sur la façade pour éviter de produire un effet trop massif.

BÂTIMENTS MIXTES



La mixité verticale, en l'occurrence un rez-de-chaussée commercial et des logements aux étages supérieurs, est de mise sur la rue Notre-Dame Ouest et autour des intersections importantes.

COMMERCES, BUREAUX ET INSTITUTIONS



Bien que la mixité verticale soit privilégiée, de nouveaux commerces, bureaux et institutions peuvent aussi s'implanter le long des axes structurants.

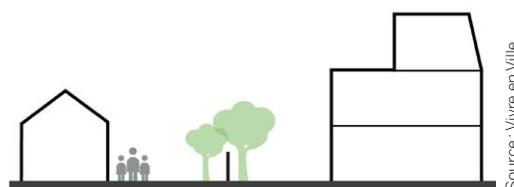


BALISES DE DESIGN

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 (si ceux-ci ne sont pas destinés à être remplacés).
- Pour les bâtiments de plus de trois étages, les étages supérieurs sont aménagés en retrait de la rue.
- La façade d'un bâtiment est de largeur similaire à celle du type bâti dominant dans la rue, de façon à respecter le grain bâti et le rythme des constructions.
- Le niveau du sol est similaire à celui des propriétés adjacentes.
- Le niveau du rez-de-chaussée est similaire à celui des bâtiments adjacents.
- 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 bâtiments existants.



De nouvelles constructions reprennent la largeur des façades des bâtiments existants sur la rue.

Cette intervention s'inscrivant dans un quartier ancien est peu perceptible à partir de la rue, mais a permis la création de deux nouveaux logements. La parcelle a été subdivisée en longueur pour y accueillir des habitations mitoyennes, adossées à la maison d'origine qui a été rénovée et agrandie.



Implantation et rapport à la rue

Contribuer au caractère convivial de la rue

- ❑ L'implantation du bâtiment et de son stationnement est conçue de façon à éviter ou minimiser la coupe d'arbres existants.
- ❑ La marge de recul avant d'un nouveau bâtiment est similaire à celle des habitations existantes ou légèrement plus rapprochée de la rue.
- ❑ Les marges latérales sont réduites au minimum pour favoriser un encadrement continu de la rue.
- ❑ L'entrée principale du bâtiment ou les entrées privatives de chaque habitation sont desservies par des aménagements piétonniers.
- ❑ Immeubles multilogements : Les habitations situées au rez-de-chaussée disposent d'une entrée privative.

Bâtiments mixtes, commerces, bureaux et institutions :

- ❑ L'entrée principale est facilement identifiable grâce à l'aménagement d'un porche, d'un auvent ou autre traitement architectural distinctif du reste de la façade.
- ❑ Le rez-de-chaussée est fenestré et la cour avant est aménagée de façon à souligner le caractère commercial ou public du bâtiment.



Implantation près de la rue, alignée avec les constructions voisines.



Nouveau bâtiment commercial construit sur un ancien stationnement | Grand porche et fenestration généreuse à l'avant.

Cohabitation

Maximiser le confort et l'intimité des résidents

- ❑ Le positionnement des fenêtres latérales évite la création de vis-à-vis avec celles des habitations voisines.
- ❑ 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.



Multilogements de petit gabarit | Les balcons en cour avant évitent la création de vues directes vers les cours voisines | Stationnement couvert en cour latérale.



Architecture

Relever la qualité du paysage urbain

Les façades donnant sur le domaine public sont traitées comme une façade avant principale :

- on y retrouve la ou les entrées principales ;
 - les façades sont traitées avec la même qualité architecturale, de matériaux et d'aménagement paysager.
-
- Une série de bâtiments voisins ne répète pas le même modèle architectural à l'identique.
-
- 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, comme la maçonnerie.
 - La façade avant comporte une galerie, un porche ou des balcons.
-
- 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.
-



Surhaussement | Apparence inspirée des toits en tôle présents dans le voisinage.



Nouveau triplex | Galerie et escalier extérieur typiques du quartier | Matériaux de qualité similaire à ceux présents dans le voisinage.



Façades rythmées par la variété des matériaux et des formes de toit.

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.



Agrandissement latéral | La hauteur des niveaux et les matériaux de revêtement sont agencés à ceux du bâtiment d'origine (à droite).



Agrandissement de trois étages à l'arrière du bâtiment, peu visible à partir de la rue.



Dans un quartier historique, un garage annexé à un bâtiment d'intérêt patrimonial supérieur a été remplacé par un triplex. Le nouveau bâtiment est implanté près de la rue, suivant l'alignement du bâtiment principal. Une fausse mansarde couronne le bâtiment et diminue la hauteur perçue du troisième étage.



Conservation des arbres et verdissement

Contribuer à verdir le quartier

- L'implantation du bâtiment et de son stationnement est conçue de façon à éviter ou minimiser 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.
- Les surfaces végétalisées sont maximisées dans toutes les cours afin de contribuer au verdissement du milieu de vie, minimiser les îlots de chaleur et augmenter la capacité de gestion durable des eaux pluviales sur le site.
- Les espaces végétalisés sont mis à profit par la plantation d'arbres et d'arbustes qui contribuent à l'embellissement de la rue et à l'interface public-privé.
- Si la superficie le permet, au moins un arbre à grand déploiement est présent en cour avant.
- Les espaces végétalisés sont mis à profit pour gérer les eaux pluviales localement, de façon à éviter la surcharge des réseaux publics.



En léger recul comparativement aux voisins, l'implantation de ce bâtiment a permis la conservation d'un arbre en façade.



Espaces végétalisés entre les cases de stationnement | Arbre et arbustes contribuent à l'interface public-privé.

Un duplex s'est vu agrandi pour accueillir 5 logements supplémentaires, pour un total de 7 unités. L'agrandissement arrière déborde sur les marges latérales pour y intégrer les entrées des nouveaux logements. Le rehaussement d'un étage se situe en retrait de la façade afin de conserver la corniche du bâtiment d'origine et pour limiter son impact visuel sur la rue. La majorité des arbres en cour avant et latérale ont été conservés.



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.
- Immeubles multilogements de moyen gabarit : Autant que possible, le stationnement est 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 ou une case de stationnement en surface est aménagée en cour arrière ou latérale.

Si cela n'est pas possible et que des cases de stationnement sont aménagées en façade ;

- celles-ci sont décalées par rapport aux entrées des logements ;
- un maximum de deux cases sont aménagées en contigu ;
- des espaces végétalisés sont aménagés entre chaque case ou entre chaque groupe de deux cases contigües.
- Le dimensionnement des cases et des allées de stationnement vise à minimiser leur superficie.
- Lorsque possible, les accès véhiculaires vers les aires de stationnement sont partagés par plusieurs bâtiments.
- 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.



Stationnement couvert intégré au rez-de-chaussée du bâtiment.



Stationnement en cour arrière accessible via une entrée charretière.



Cour arrière entièrement minéralisée.





VICTORIAVILLE