

VILLE DE VICTORIAVILLE

# GUIDE DE DESIGN EN MATIÈRE DE DENSIFICATION



VICTORIAVILLE



**BANLIEUES DE PREMIÈRE COURONNE**

# BANLIEUES DE PREMIÈRE COURONNE



## CONTEXTE ET VISION D'AMÉNAGEMENT

La banlieue résidentielle de la première couronne d'urbanisation comprend des secteurs homogènes de maisons individuelles (de type bungalow) et des secteurs hétérogènes où se côtoient maisons jumelées, plex et immeubles multilogements de petit à moyen

gabarit. Ces quartiers jouissent d'une proximité aux commerces et services, et de la présence d'écoles et de parcs. La circulation automobile y est relativement faible et les rues sont souvent bordées d'arbres. On y retrouve ainsi de nombreuses qualités adaptées à la vie familiale.



La municipalité souhaite renouveler l'attrait de ces quartiers, favoriser l'établissement de familles à proximité des pôles d'activités communautaires et permettre aux ménages plus âgés de vieillir dans leur quartier. Dans ces

milieux au cadre bâti majoritairement homogène, une densification douce et graduelle est mise de l'avant afin d'accroître et diversifier l'offre résidentielle.

Pour y arriver, la municipalité priorise la subdivision de bâtiments existants, l'aménagement de logements supplémentaires attachés à une habitation existante, la construction de pavillons secondaires, et l'insertion de types résidentiels plus compacts de gabarit adapté au milieu d'accueil (petit gabarit dans les secteurs de bungalows, moyen gabarit dans les secteurs hétérogènes).

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

Dans ces secteurs, il est attendu que les projets de densification et de requalification mènent progressivement à une plus grande **diversité et disponibilité de logements**, notamment pour **répondre aux besoins des familles et des ménages vieillissants**.

Cette densification implique parfois d'introduire de nouvelles formes bâties dans des secteurs préalablement homogènes. Cela doit être réalisé avec un souci d'**intégration au cadre bâti existant**, évitant de créer des ruptures d'échelle et de style trop brusques. La conception des projets doit également viser à **minimiser les impacts potentiels sur les propriétés voisines**, notamment en matière d'ensoleillement et d'intimité. Enfin, les marges avant généreuses doivent être utilisées à leur plein potentiel pour accueillir un aménagement paysager et une végétation abondante permettant de bonifier les qualités esthétiques du paysage, mais également d'assurer une continuité et une meilleure intégration au voisinage.

### 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 dans une banlieue de première couronne doit s'inscrire dans ces grands principes d'aménagement.

Chaque projet doit veiller à :

- **accroître et diversifier l'offre résidentielle** en passant par la transformation d'habitations existantes (subdivision ou agrandissement) ou par l'insertion de nouvelles habitations de petit à moyen gabarit ;
- **saisir les opportunités de création de logements** pour les familles en proximité immédiate des équipements scolaires et récréatifs ;
- **offrir des habitations adaptées au vieillissement** ;
- **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 ;
- **concevoir des transitions harmonieuses** en matière de gabarit et d'architecture en relation aux bâtiments voisins ;
- **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 banlieues de première couronne 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 :



### Cadre bâti homogène à dominante de maisons individuelles

- Subdivision parcellaire
- Subdivision d'habitations existantes
- Agrandissements
- Pavillons secondaires et logements supplémentaires attachés à une habitation existante



### Cadre bâti homogène à dominante de maisons jumelées

- Pavillons secondaires et logements supplémentaires attachés à une habitation existante
- Maisons jumelées
- Duplex et triplex
- Immeubles multilogements de petit gabarit



### Cadre bâti hétérogène avec la présence d'immeubles multilogements

- Maisons en rangée et sur cour
- Duplex et triplex
- Immeubles multilogements de petit et moyen gabarits



### Parcelles faisant face à un équipement scolaire ou récréatif

- Habitations mitoyennes et immeubles multilogements de petit et moyen gabarits
- Front bâti encadrant l'équipement scolaire ou récréatif



### Parcelles atypiques ou enclavées en arrière-lot

- Opportunité pour de petits projets d'ensemble
- Transition harmonieuse des gabarits à planifier
- Gestion des vues vers les cours arrière des voisins



### Parcelles adossées à un axe structurant

- Habitations mitoyennes et immeubles multilogements de petit et moyen gabarits
- Transition d'échelle graduelle entre l'axe structurant et les rues résidentielles qui y sont adossées

## Types bâtis à privilégier

### PAVILLONS SECONDAIRES ET LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES ATTACHÉS À UNE HABITATION EXISTANTE



Dans les secteurs où dominent les maisons individuelles d'un étage, les unités d'habitation accessoire détachées et attachées peuvent s'implanter discrètement sur une parcelle déjà bâtie. Elles permettent de créer un logement supplémentaire de petite taille pour la famille ou destiné à la location, par exemple.

### MAISONS JUMELÉES ET PLEX



Les maisons jumelées et les duplex ou triplex permettent d'accroître la densité des quartiers tout en reprenant un gabarit similaire à celui des habitations voisines existantes. Ils sont à privilégier dans les secteurs hétérogènes, mais aussi en bordure d'un équipement scolaire ou récréatif ou sur une parcelle adossée à un axe structurant.



## MAISONS EN RANGÉE ET MAISONS SUR COUR



Les maisons en rangée sont particulièrement pertinentes en bordure d'un équipement scolaire ou récréatif ou encore sur une parcelle adossée à un axe structurant. D'une part, elles constituent une option adaptée aux besoins des familles grâce à leur superficie et l'accès à une cour individuelle. D'autre part, elles créent un front bâti continu qui permet d'encadrer les grands espaces ouverts (parc, cour d'école) et de maximiser la création de logements à proximité de ces équipements.

## IMMEUBLES MULTIOGEMENTS DE PETIT À MOYENS GABARITS



De tels bâtiments sont à privilégier dans les secteurs hétérogènes où l'on retrouve déjà des immeubles multilogements, tout particulièrement sur les parcelles situées en bordure d'un équipement scolaire ou récréatif, ou sur une parcelle adossée à un axe structurant. 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.

## Gabarit

### S'intégrer au cadre bâti existant

- Le gabarit et la volumétrie du bâtiment permettent d'éviter les ruptures d'échelle trop brusques en rapport aux bâtiments voisins existants.
  - Dans les secteurs homogènes, la différence de hauteur entre deux bâtiments voisins est limitée à 1 étage (ou 1 ½ étage, s'il y a un demi-sous-sol).
- 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.

## 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.
- 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.



De nouvelles maisons jumelées reprennent la largeur des façades des bungalows existants sur la rue.



Niveau du sol rehaussé et niveau du rez-de-chaussée surélevé en rapport aux autres bâtiments de la rue.





Une maison individuelle de type bungalow est agrandie d'un étage pour accueillir deux logements supplémentaires. L'apparence architecturale, les matériaux employés et la forme du toit s'accordent avec celle des maisons de deux étages que l'on retrouve déjà dans le quartier. Le projet n'a également pas d'impact sur la superficie végétalisée au sol.



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



Des haies de cèdre contribuent à l'intimité des résidents de longue date et des nouveaux voisins, cela sur 4 saisons.



Balcons rapprochés et orientés vers la cour arrière du bâtiment voisin.



Aménagé dans la cour arrière d'une maison individuelle, ce pavillon secondaire est le fruit d'une conception bien réfléchie : les ouvertures sont orientées de façon à minimiser les vues vers les propriétés voisines, sa taille est modeste, et une attention particulière a été portée à l'aménagement paysager, incluant l'ajout très discret d'une case de stationnement en pavé alvéolé.



## 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.

---

- 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.

---

- 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.

---




Traitement équivalent des façades ayant front sur rue, avec chacune des entrées vers les logements.



Les volumes qui s'éloignent puis se rapprochent de la rue, ainsi que le jeu de matériaux brisent la linéarité d'une longue façade.



Une maison individuelle a été subdivisée afin d'aménager un logement à l'étage. Chaque logement est desservi par une entrée privative, chacune située sur une façade distincte. Par la même occasion, les façades ont été rénovées et le terrain a été réaménagé avec la plantation de plusieurs arbustes. Aucune case de stationnement supplémentaire n'a été ajoutée.



## Conservation des arbres et verdissement

### Contribuer à verdier 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.
- Au moins un arbre à grand déploiement est présent en cour avant.



Conservation des arbres en bordure du terrain.



Plantation de nouveaux arbres et arbustes en cour avant dès la construction.

## 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.

Une aire ou une case de stationnement 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.



Espace végétalisé entre les cases de stationnement  
| Pavé alvéolé | Plantation d'arbre



Stationnement souterrain et en cour latérale  
| Aménagement paysager



Cour avant fortement minéralisée  
avec une enfila de stationnements.





VICTORIAVILLE