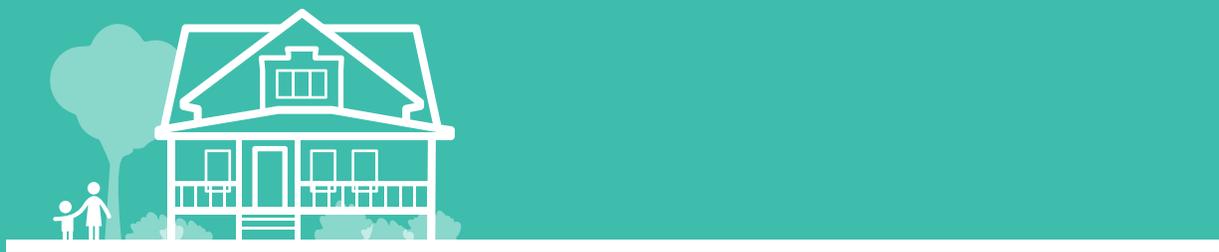


VILLE DE VICTORIAVILLE

GUIDE DE DESIGN EN MATIÈRE DE DENSIFICATION

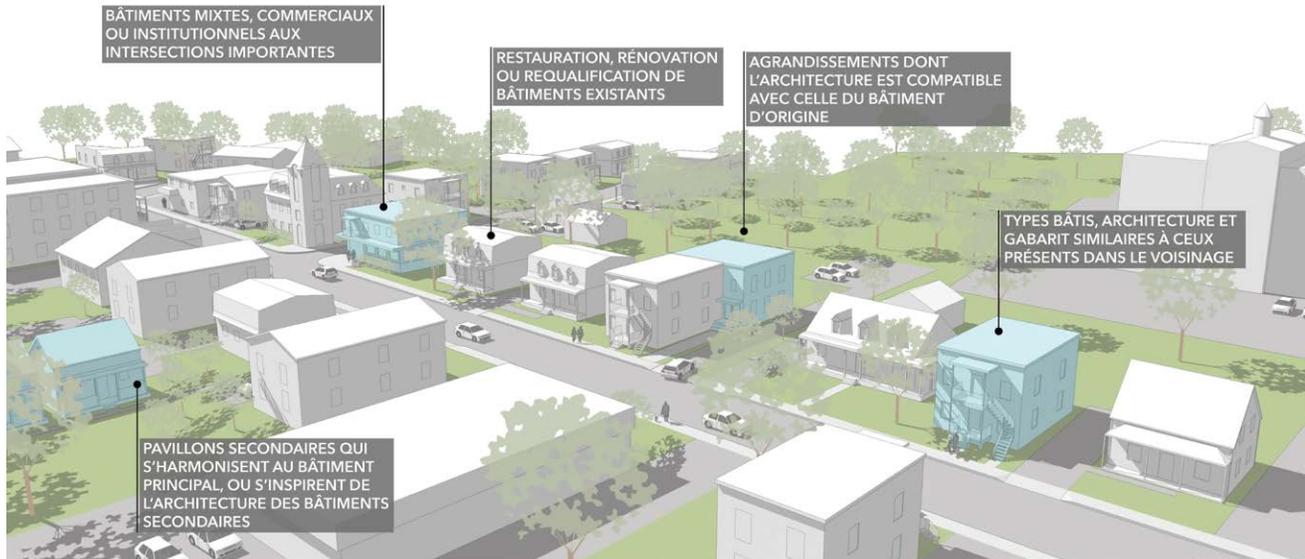


VICTORIAVILLE



VIEIL ARTHABASKA

VIEIL ARTHABASKA



CONTEXTE ET VISION D'AMÉNAGEMENT

Le vieil Arthabaska est un ancien noyau villageois riche d'un patrimoine architectural distinctif et pittoresque. On y retrouve une majorité d'habitations unifamiliales (maisons à mansardes, cottages vernaculaires américains, villas victoriennes), quelques plex et multilogements, des commerces épars et des institutions régionales majeures. En raison de l'importance de ces établissements et des nombreux emplois qu'on y retrouve, il est pertinent d'y attirer de nouveaux ménages.



respect de ses caractéristiques actuelles, pour y accueillir de nouvelles habitations, des commerces ou des activités culturelles et touristiques.

Les projets de densification qui s'inscrivent dans le vieil Arthabaska doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement et contribuer à la mise en valeur de son patrimoine. La municipalité entend donc y prioriser la requalification de bâtiments existants non patrimoniaux et des interventions de densification douce, notamment sous la forme de subdivision parcellaire ou de bâtiments existants, d'agrandissements et de requalification de lots vacants.



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

La densification douce du vieil Arthabaska a pour but de consolider le milieu bâti en mettant à profit les espaces sous-utilisés, de saisir les opportunités de **rénovation des bâtiments existants** et d'y **attirer de nouveaux ménages et commerces**.

Il est attendu que les interventions de densification contribuent 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 implanté dans le vieil Arthabaska doit s'inscrire dans ces grands principes d'aménagement.

Chaque projet doit veiller à :

- **contribuer à la restauration et à la mise en valeur du patrimoine**, à la revitalisation du milieu et à la bonification de son paysage urbain ;
- **maintenir la richesse architecturale**, l'échelle humaine et le rythme du cadre bâti existant ;
- **bonifier l'offre résidentielle** et répondre aux besoins de ménages aux profils variés ;
- **renforcer la compacité du milieu** en misant particulièrement sur les agrandissements de bâtiments existants et sur l'insertion de projets de densification ponctuels ;
- **s'inspirer des types résidentiels existants** et de leur architecture afin de proposer une insertion sensible au milieu d'accueil ;
- **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 le vieil Arthabaska 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 profondes

- Pavillons secondaires
- Agrandissements à l'arrière de bâtiments existants
- Duplex, triplex et immeubles multilogements de petit gabarit avec une architecture inspirée de celle des bâtiments secondaires patrimoniaux



Bâtiments dotés de marges latérales généreuses

- Pavillons secondaires
- Agrandissements sur le côté de bâtiments existants
- Possibilité de subdivision parcellaire en respect de la trame existante



Axes structurants

- Rez-de-chaussée animés (dans le cas de commerces, bureaux ou institutions)
- Mixité verticale (là où autorisée)
- Duplex et triplex
- Habitations mitoyennes et immeubles multilogements de petit et moyen gabarits



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

Le secteur du vieil Arthabaska 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

PAVILLONS SECONDAIRES ET LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES ATTACHÉS À UN BÂTIMENT EXISTANT



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, ou reprendre un langage architectural inspiré de celui des bâtiments secondaires typiques du milieu.

PLEX



L'agrandissement ou l'insertion de duplex et triplex isolés est approprié sur toutes les parcelles. En dehors des axes structurants, les plex mitoyens ne sont pas privilégiés.



IMMEUBLES MULTIOGEMENTS DE PETIT ET MOYEN GABARITS (2 À 3 ÉTAGES)



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

BÂTIMENTS MIXTES



La mixité verticale, en l'occurrence un rez-de-chaussée commercial et des logements aux étages supérieurs, est pertinente autour des intersections importantes et le long des axes structurants.

COMMERCES, BUREAUX ET INSTITUTIONS



La construction d'un bâtiment commercial, institutionnel ou de bureaux est appropriée le long des axes structurants. L'architecture du rez-de-chaussée et l'aménagement de la marge avant doivent contribuer à l'animation de la rue.

BALISES DE DESIGN

La conception d'un projet de densification doit intégrer diverses considérations. Les balises de design incarnent la vision d'avenir et les transformations du cadre bâti souhaitées par la Ville. Elles visent à encadrer la forme que prendra le projet, son rôle et la relation avec le milieu dans lequel il s'inscrit.

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.
 - La différence de hauteur entre deux bâtiments voisins est limitée à 2 étages.
- Un remembrement parcellaire ne crée pas une parcelle surdimensionnée (en comparaison aux dimensions habituelles dans le secteur).
- 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 (à l'exception des terrains situés sur une rue en pente).
- 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.



Petit immeuble multilogements | Gabarit similaire à celui des bâtiments voisins | S'inspire des porches et balcons typiques du quartier.



Largeur de façade similaire à celle des voisins | Rez-de-chaussée au niveau de la rue | Volumétrie inspirée de celle des autres bâtiments commerciaux 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 bâtiments existants ou légèrement plus rapprochée de la rue.
- Les marges latérales sont faibles, de façon à 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.

Bâtiments mixtes, commerces, bureaux et institutions :

- Située en façade, 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.

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.



Bâtiment annexe implanté près de la rue, suivant l'alignement du bâtiment principal.



Bâtiment commercial avec une entrée principale mise en évidence et une fenestration abondante au rez-de-chaussée.



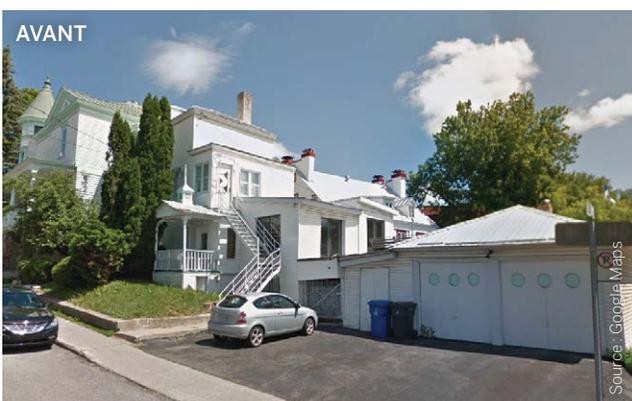
Pavillon secondaire en cour arrière | Ouvertures orientées vers la cour pour éviter la création de vues vers les voisins latéraux | Architecture inspirée de celle du bâtiment principal.



Dans un quartier ancien, un commerce occupant une ancienne résidence a été transformé pour y accueillir deux nouveaux locaux commerciaux. Le bâtiment d'origine a été rénové et exhaussé. Le garage attenant (à gauche) a été remplacé par un nouveau bâtiment de deux étages. La forme du toit, la hauteur et les types de fenêtres, comme la hauteur du rez-de-chaussée, sont directement inspirés de ceux du bâtiment d'origine. Les matériaux de revêtement s'inspirent de ceux présents dans le voisinage.



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. Le bâtiment principal a quant à lui été restauré et accueille désormais des bureaux.



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 ;
 - elles sont 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, comme la maçonnerie.
 - La façade avant comporte un porche, une galerie ou des balcons couverts (ou une réinterprétation de ces éléments).
-
- 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.
-



Ajout d'un logement en agrandissement latéral (à droite) | L'architecture de l'agrandissement se fond à celle du bâtiment d'origine.



Nouvelles habitations | Volumétrie, style architectural et matériaux inspirés du patrimoine local.

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.
-



Nouveau triplex | Galerie et escaliers extérieurs, ainsi que matériaux similaires à ceux que l'on retrouve dans le voisinage.



Bâtiments en arrière lot | Architecture inspirée de celle des bâtiments secondaires typiques du milieu.

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.
- Si la superficie le permet, au moins un arbre à grand déploiement est présent en cour avant.

Stationnement

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

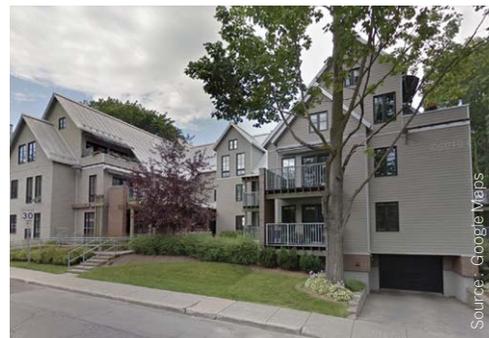
- Le nombre de cases par unité d'habitation est réduit au minimum.

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.
- 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.



Agrandissement (à gauche) | Espace de stationnement (roulières) en marge latérale | Marge avant plantée d'arbustes.



Cour centrale verdoyante | Stationnement souterrain | Conservation d'un arbre mature en bordure de rue.



Entrée charretière très large et stationnement très visible à partir de la rue | Cour avant dépouillée.





VICTORIAVILLE