

VILLE DE VICTORIAVILLE

# GUIDE DE DESIGN EN MATIÈRE DE DENSIFICATION



VICTORIAVILLE

# MISE EN CONTEXTE

# 1

## POURQUOI SE DOTER D'UN GUIDE DE DESIGN EN DENSIFICATION ?

Ce guide présente, pour différents types de milieux, les grands principes d'aménagement et les balises de design à considérer pour concevoir des projets de densification :

- ✓ qui correspondent aux orientations et aux attentes de la municipalité, notamment en matière de création de milieux de vie durables ;
- ✓ qui contribuent à renforcer le caractère du quartier et favorise une cohérence d'ensemble ;
- ✓ et qui offrent un cadre de vie attrayant, confortable et intime pour tous les résidents.

### La nécessité et les avantages de la densification

S'inscrivant dans des milieux déjà construits, la densification est une forme d'urbanisation qui permet de limiter l'étalement sur les milieux naturels et agricoles, tout en offrant la possibilité à de nouveaux résidents de s'établir dans des quartiers déjà bien pourvus en commerces et services, près des lieux d'emploi, des écoles et des parcs existants. En rapprochant les habitations des destinations du quotidien, les résidents ont plus d'options de mobilité : il devient possible de choisir la marche, le vélo et le transport collectif pour certains déplacements, et ceux faits en automobile sont plus courts. Pour la municipalité,

l'optimisation des secteurs déjà construits permet d'éviter le prolongement de ses infrastructures et services, et les importants coûts qui y sont associés.

**La densification n'est pas une finalité en soi, elle fait partie d'un cocktail de solutions à déployer en même temps pour des villes et villages durables, prospères et équitables.** La densification mène à protéger le territoire, à dynamiser les pôles d'activités existants, à répondre à la demande résidentielle, à favoriser la mobilité durable et à optimiser les finances publiques, notamment.

### Les enjeux à considérer pour une densification heureuse

Intervenir dans un milieu de vie existant n'est pas chose simple. Chaque projet doit veiller à tirer parti des qualités du milieu dans lequel il s'insère, prendre compte des aspirations de la communauté et contribuer à créer un milieu de vie agréable pour tous.

Des discussions avec des citoyens, avec des concepteurs, ainsi qu'avec des professionnels et décideurs de la municipalité ont permis de faire ressortir les principaux enjeux à considérer :

- ✓ Conservation des arbres
- ✓ Variété des types et des tailles de logements
- ✓ Préservation du patrimoine et mise en valeur du caractère du milieu
- ✓ Impact visuel du stationnement
- ✓ Qualité architecturale des nouvelles constructions
- ✓ Harmonie relative des gabarits et des implantations
- ✓ Préservation de l'intimité des résidents
- ✓ Déneigement et gestion des matières résiduelles

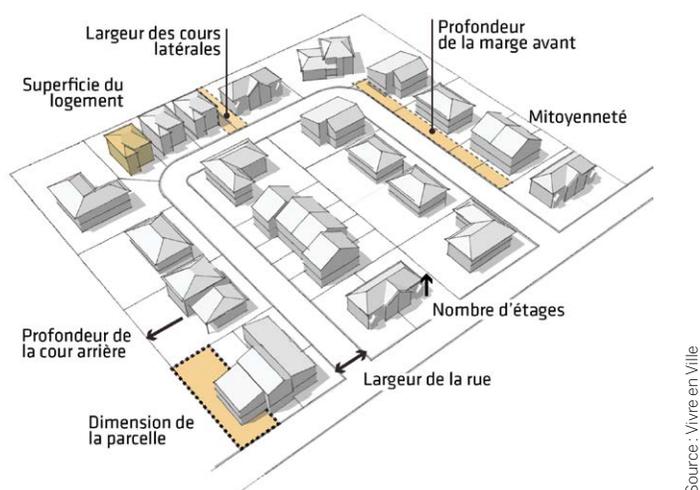
Les balises de design présentées dans ce guide proposent des modalités et des solutions pour tenir compte de ces enjeux lors de la conception de projets de densification.

## Qu'est-ce que la densité et la densification ?

### DENSITÉ

La **densité est une mesure** qui exprime le nombre d'habitants ou de logements sur une superficie déterminée. Lorsqu'on veut décrire la densité d'un milieu de vie, on la mesure généralement en nombre de logements par hectare.

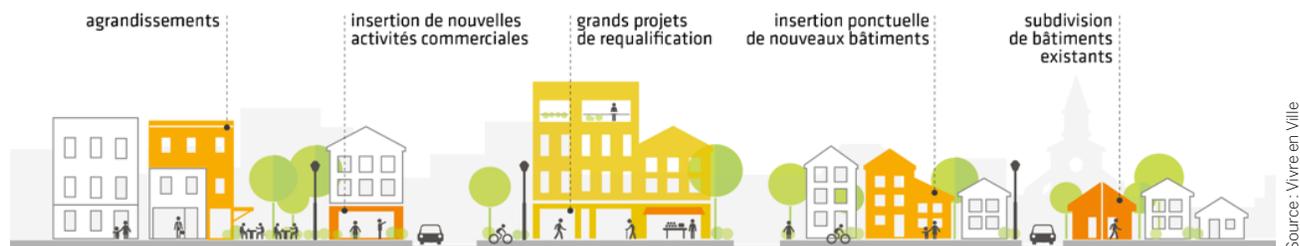
Cette mesure dépend de plusieurs paramètres. La hauteur est souvent la première variable qui vient en tête, mais il faut savoir que la largeur des bâtiments, la grandeur des cours (les marges), la superficie des logements et même la largeur des rues influencent grandement la densité.



### DENSIFICATION

La **densification est un mode de croissance** de la ville qui consiste à augmenter le nombre d'unités de logements ou d'activités (commerces, bureaux, garderies, etc.) dans les milieux déjà urbanisés, plutôt que d'entraîner une extension de la ville sur des territoires non construits. Elle peut prendre des formes très variées en fonction du cadre bâti environnant et des besoins locaux.

Qu'il s'agisse de transformer une habitation pour en faire un logement multigénérationnel, ou bien de construire un nouvel immeuble multifamilial, il s'agit dans les deux cas de densification. Peu importe l'ampleur du projet, chaque nouveau logement qui s'inscrit dans un milieu déjà habité contribue à renforcer celui-ci et à limiter l'étalement urbain.



# 2

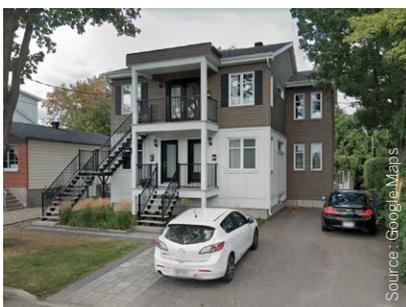
## QUELLES SONT LES QUALITÉS ATTENDUES D'UN PROJET DE DENSIFICATION ?

### 8 principes clés pour des projets de densification qui contribuent au (re)développement durable de Victoriaville

Chaque projet de densification doit contribuer à la réalisation des orientations d'aménagement de la municipalité. Pour s'en assurer, **les orientations et les balises décrites dans ce guide reposent sur 8 principes clés** :

De façon générale, les projets de densification doivent contribuer à :

- créer des milieux de vie compacts et à échelle humaine ;
- stimuler la revitalisation et l'attractivité des noyaux fondateurs et des axes structurants ;
- répondre aux besoins de différents types de ménages par la création de logements de qualité ;
- créer des milieux de vie favorables à la mobilité durable ;
- offrir des environnements urbains verdoyants et favorables à la santé de leurs résidents ;
- mettre en valeur le patrimoine et le caractère propre à chaque milieu ;
- adopter des pratiques durables en matière d'aménagement et de construction ;
- optimiser les finances publiques de façon durable.



# 3

## DANS QUELS MILIEUX EST-IL SOUHAITABLE D'ACCUEILLIR LA DENSIFICATION ?

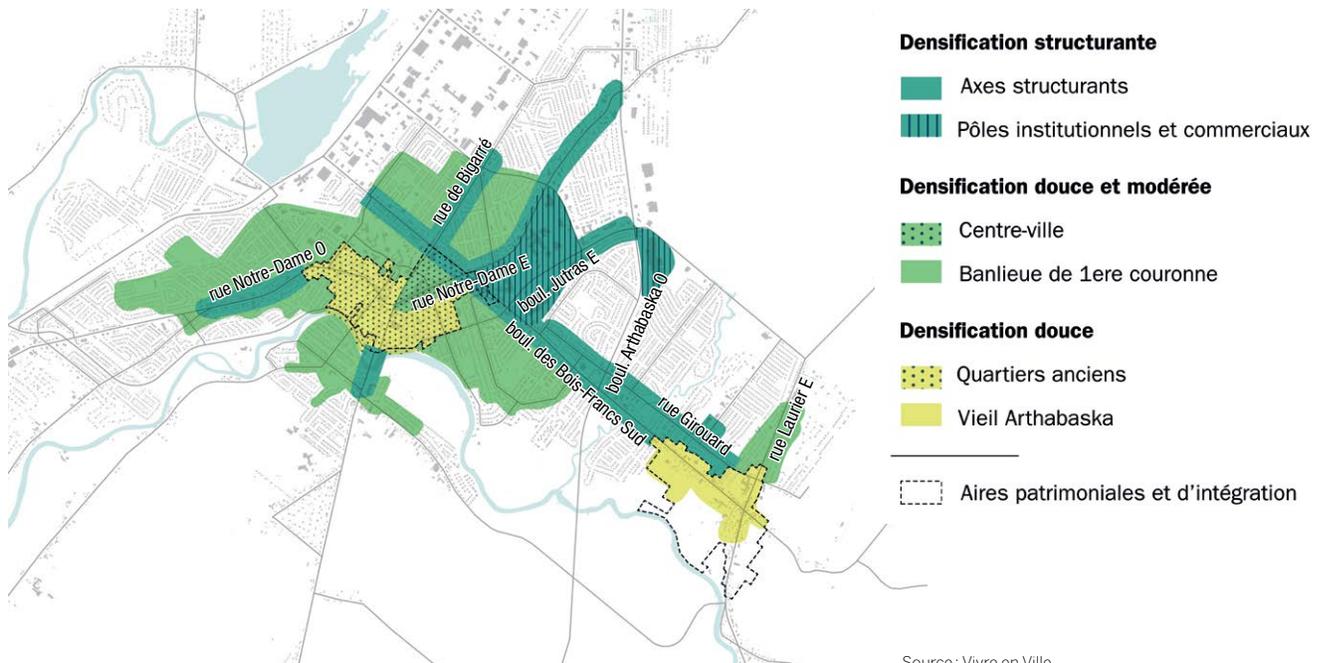
Pour en maximiser les retombées positives, les projets de densification devraient se concentrer dans des secteurs urbanisés qui constituent – ou qui ont le potentiel de devenir – **des milieux de vie complets et favorables à la mobilité durable**. Concrètement, il s'agit de milieux :

- qui bénéficient de la présence ou de la proximité de destinations du quotidien, comme des commerces, des lieux d'emplois, des écoles, des garderies, des parcs, etc.;
- qui possèdent une trame de rues perméable, permettant de raccourcir les déplacements;
- où l'on retrouve des aménagements piétonniers et cyclables;
- qui sont – ou qui pourraient un jour être – desservis de façon efficace par un service de transport collectif.

À Victoriaville, les secteurs urbains qui correspondent à ces critères sont les suivants :

- les **axes structurants**;
- le **centre-ville**;
- les **quartiers centraux**;
- les **pôles institutionnels et commerciaux** rattachés à un axe structurant;
- les **banlieues de première couronne** organisées autour d'un pôle communautaire;
- le **vieil Arthabaska**.

### Priorisation de la densification en fonction des opportunités et du degré de sensibilité de chaque milieu



	Milieux concernés	Opportunités	Sensibilités	Exemples d'interventions
<b>Densification structurante</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Axes structurants</li> <li>▪ Pôles institutionnels et commerciaux</li> </ul>	<p>+++</p> <p>Présence de nombreuses parcelles sous-utilisées à consolider ou à requalifier</p>	<p>⊖</p> <p>Peu d'enjeux de cohabitation et d'intégration architecturale</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Requalification de grandes parcelles</li> <li>▪ Agrandissements en hauteur</li> <li>▪ Remplacement ponctuel de bâtiments</li> </ul>
<b>Densification douce à modérée</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centre-ville</li> </ul>	<p>+</p> <p>Quelques parcelles utilisées</p>	<p>+++</p> <p>Caractère patrimonial à préserver et à mettre en valeur</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Projets d'insertion de gabarit similaire aux bâtiments voisins</li> <li>▪ Agrandissements</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Banlieues de première couronne</li> </ul>	<p>Opportunités pour des insertions ponctuelles et des agrandissements</p>	<p>++</p> <p>Harmonisation à prévoir entre l'existant et le nouveau</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Projets d'insertion de gabarit similaire aux bâtiments voisins</li> <li>▪ Pavillons secondaires</li> <li>▪ Agrandissements</li> </ul>
<b>Densification douce ou discrète</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quartiers centraux</li> <li>▪ vieil Arthabaska</li> </ul>	<p>⊖</p> <p>Peu de parcelles à consolider</p> <p>Opportunités pour des agrandissements</p>	<p>+++</p> <p>Caractère patrimonial à préserver et à mettre en valeur</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rénovation et subdivision d'habitations existantes</li> <li>▪ Pavillons secondaires</li> <li>▪ Agrandissements discrets</li> </ul>

\*La fiche dédiée à chaque milieu précise davantage les opportunités et les sensibilités qui leur sont propres, ainsi que les types d'interventions et les formes bâties les plus appropriées pour chacun.

## Est-il pertinent d'accueillir de la densification dans les autres secteurs de la ville ?

Bien que certaines opportunités puissent être saisies, la densification n'y est pas prioritaire. Il s'agit de milieux plus dépendants de l'automobile en raison des distances à parcourir pour se rendre aux commerces, services et équipements publics, et de l'absence d'aménagements favorables aux modes de déplacements actifs.

Aussi, dans les secteurs où la densité actuelle est très faible, il est peu probable que de nouveaux commerces, équipements publics ou un service de transport collectif puissent s'y développer étant donné le faible potentiel de rentabilité.

**Pour éviter de diluer les efforts et réussir à créer des milieux de vie dynamiques, il est stratégique d'articuler la densification autour des centralités existantes, là où l'on pourra en maximiser les cobénéfices** (voir les avantages de la densification, p. 7)

# 4

## QUELS SONT LES TYPES BÂTIS À PRIVILÉGIER ?

### À chaque milieu, sa transformation : Opter pour le bon projet de densification au bon endroit

Les projets de densification peuvent prendre plusieurs formes, allant du petit projet ponctuel jusqu'à la réalisation de projets d'envergure : on peut parler de la subdivision d'un bâtiment existant, d'un agrandissement, du remplacement d'un bâtiment vétuste ou d'une nouvelle construction sur une parcelle sous-utilisée. Quel que soit le cas, chaque projet est unique et devrait tenir compte des caractéristiques du site et du milieu dans lequel il s'inscrit.

Devant l'étendue des possibilités, la Ville de Victoriaville souhaite assurer la réalisation du « bon projet de densification au bon endroit ». Un projet de densification situé dans un quartier résidentiel où l'on retrouve majoritairement des bungalows ne devrait pas prendre la même forme qu'un projet situé sur un axe structurant, comme le boulevard des Bois-Francis. De même, un projet qui s'inscrit dans un milieu ancien comme le vieil Arthabaska devrait prendre en considération son caractère particulier. Ce guide présente des balises de design visant à assurer la prise en compte des caractéristiques de chaque milieu dans la conception de projets de densification de types et de tailles variés.

#### Types bâtis à privilégier en fonction du milieu d'accueil

	Pavillons secondaires et logements supplémentaires attachés	Maisons jumelées	Maisons sur cour	Maisons en rangée	Maisons en rangée superposées	Plex	Multilogements de petit à moyen gabarits	Multilogements de grand gabarit	Bâtiments à usage mixte	Commerces, bureaux et institutions
Axes structurants				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Pôles institutionnels et commerciaux			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Centre-ville			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Banlieues de 1 <sup>re</sup> couronne	✓	✓	✓	✓		✓	✓			
Quartiers centraux	✓			✓		✓	✓		✓	
vieil Arthabaska	✓					✓	✓		✓	✓

## Une variété de formes de densification pour des milieux de vie compacts et à échelle humaine

Trop souvent, la densification est imaginée comme étant l'insertion de bâtiments en hauteur dans un milieu de vie existant. Pourtant, elle peut se décliner dans une variété de formes compatibles avec le milieu d'accueil. Ces différents types bâtis adaptés au contexte de Victoriaville sont à prendre en considération lors de l'élaboration d'un projet de densification :



### Pavillons secondaires

Résidence secondaire aménagée sur la parcelle d'une habitation existante. Elle peut prendre la forme d'une maison de fond de cour, d'un pavillon de jardin ou d'un garage réaménagé en logement, par exemple (Arpent, 2018).

Les pavillons secondaires sont particulièrement intéressants pour l'ajout discret de nouvelles habitations dans les quartiers plus sensibles aux transformations, comme dans les banlieues, les quartiers centraux et le vieil Arthabaska.



### Logements supplémentaires attachés à un bâtiment existant

Agrandissement d'un bâtiment existant visant l'ajout d'un ou de plusieurs logements supplémentaires. Il peut s'agir d'un agrandissement en hauteur, ou bien en cour latérale ou arrière.

Adaptés aux milieux sensibles, les agrandissements peuvent se faire discrets et s'apparenter à l'architecture du bâtiment d'origine.



### Maisons jumelées

Deux habitations unifamiliales mitoyennes, qui possèdent chacune une cour latérale et arrière.

Leur implantation est pertinente dans les banlieues de première couronne et au sein de projets de requalification d'envergure (pour faire transition avec les secteurs résidentiels adjacents).



### Maisons sur cour

Deux séries de maisons en rangée se faisant face l'une et l'autre, plutôt que de faire face à la rue. Elles partagent une allée piétonnière pour desservir chaque logement.

Cette typologie est intéressante pour optimiser des parcelles profondes, tout particulièrement dans les quartiers de banlieue et au sein de projets de requalification d'envergure.



### Maisons en rangée

Série de maisons mitoyennes, sans aucun autre logement au-dessus ou en dessous (Statistique Canada, 2015).

L'implantation de maisons en rangée est intéressante dans les contextes où il est souhaité densifier en douceur, tout en favorisant un encadrement continu de la rue. Elles permettent également à chaque ménage de profiter d'un espace de vie traversant et d'un espace extérieur privé.



### Maisons en rangée superposées

Série de deux maisons mitoyennes superposées entre elles. Il s'agit généralement de bâtiments de 3 ou 4 étages.

Elles permettent d'atteindre des densités assez élevées, tout en créant des habitations avec des espaces extérieurs privés (p. ex. une cour pour le logement du bas, un toit-terrasse pour le logement du haut).



### Plex (duplex à multiplex)

«Bâtiment composé de deux unités d'habitation ou plus possédant des entrées indépendantes donnant directement à l'extérieur, mais souvent sur des balcons et escaliers partagés.» (Ville de Montréal, 2020).

Des duplex et triplex sont déjà présents dans les secteurs plus anciens de la ville, comme au centre-ville, dans les quartiers centraux et le vieil Arthabaska. L'insertion de nouveaux plex est pertinente dans tous les milieux ici décrits, pour autant que le gabarit tienne compte de celui des bâtiments voisins.



### Immeubles multilogements de petit à moyen gabarits

Bâtiment multifamilial de 2 à 4 étages (dans le contexte de Victoriaville), où les différentes habitations partagent généralement une entrée et des aires de circulation communes.

Pouvant prendre plusieurs formes, leur flexibilité permet d'adapter ce type bâti afin qu'il s'intègre harmonieusement dans différents milieux.



### Immeubles multilogements de grand gabarit

Bâtiment multifamilial de 5 étages ou plus (dans le contexte de Victoriaville), où les différentes habitations partagent généralement une entrée, un ascenseur et des aires de circulation communes. La largeur et la profondeur des bâtiments sont généralement importantes.

Il y a actuellement peu de bâtiments de ce type à Victoriaville. Leur intégration graduelle dans le cadre bâti existant est à privilégier dans les milieux moins sensibles aux transformations, soit le long des axes structurants et dans les pôles institutionnels et commerciaux.



### **Bâtiments à usage mixte**

Bâtiment intégrant un rez-de-chaussée commercial et des logements ou bureaux aux étages supérieurs.

Cette mixité verticale est particulièrement pertinente au centre-ville, dans les pôles commerciaux et le long des axes structurants.



### **Commerces, bureaux et institutions**

Bâtiments isolés présentant un seul usage.

Bien que la mixité verticale soit privilégiée lors d'opérations de densification, de nouveaux commerces, bureaux et institutions implantés de façon à encadrer la rue et qui bonifient le paysage urbain peuvent aussi être envisagés.

Sources des définitions :

Arpent (2018). *Les unités d'habitation accessoires : Guide sur les grands principes et bonnes pratiques* [\[PDF\]](#).

Statistique Canada (2015). *Type de construction résidentielle* [\[En ligne\]](#).

Ville de Montréal (2020). *Décoder la densité* [\[PDF\]](#).



VICTORIAVILLE