

VILLE DE VICTORIAVILLE

GUIDE DE DESIGN EN MATIÈRE DE DENSIFICATION



VICTORIAVILLE

Le guide de design en matière de densification de la Ville de Victoriaville a été élaboré en collaboration avec Vivre en Ville.

Ce document a été réalisé grâce au Programme d'aide financière pour la planification de milieux de vie durables du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. Ce programme s'inscrit dans le cadre du Plan d'action 2013-2020 sur les changements climatiques du gouvernement du Québec.



VILLE DE VICTORIAVILLE

Service de la gestion du territoire et du développement durable

Coordination

Jean Demers, Chef de Divisions de l'urbanisme – Opérations/Planification et Patrimoine

Mélanie Pinard, Conseillère en architecture et patrimoine – Division planification et patrimoine

Vincent Poirier, Conseiller en urbanisme – Division planification et patrimoine

VIVRE EN VILLE

Recherche, rédaction et illustration

Léa-Marie Caron, Conseillère en design urbain et urbanisme

Alexandre Drouin, Conseiller en design urbain et urbanisme

Jean-Philippe Simard, Conseiller en design urbain et urbanisme

Coordination

Alejandra de la Cruz, Coordonnatrice – Service-conseil et accompagnement

GRAPHISME ET ÉDITION

CORSAIRE Design | Communication | Web

Ville de Victoriaville (2023)



TABLE DES MATIÈRES

MISE EN CONTEXTE	—	6
AXES STRUCTURANTS	—	16
PÔLES INSTITUTIONNELS ET COMMERCIAUX	—	29
CENTRE-VILLE	—	46
QUARTIERS CENTRAUX	—	59
BANLIEUES DE PREMIÈRE COURONNE	—	72
VIEIL ARTHABASKA	—	84

RÉSUMÉ

Ce guide vise à expliciter et illustrer la vision de la Ville de Victoriaville en matière de densification, de façon à ce que chaque projet contribue à la création de milieux de vie durables, attrayants et à échelle humaine, tout en s'intégrant de façon sensible à leur milieu d'insertion.

En précisant les attentes, ce guide se veut un outil d'aide à la conception pour les promoteurs, les constructeurs et les concepteurs vers la réalisation de projets qui correspondent à la vision de densification de la municipalité et à ses orientations d'aménagement.

Afin d'accueillir « le bon projet au bon endroit » et d'en maximiser les retombées positives pour la collectivité, ce document aborde les questions suivantes :

- Quelles sont les transformations souhaitées dans chaque milieu ?
- Quels sont les formes et les types bâtis les plus adaptés pour chacun ?
- Quelles sont les qualités attendues d'un projet de densification ?



Un guide pour orienter les acteurs de la construction et informer les citoyens sur les qualités attendues des projets de densification

Alors que la densification est relativement nouvelle à Victoriaville, ce guide vise à créer un environnement plus prévisible et à donner des repères à celles et ceux qui se questionnent sur la contribution des projets de densification à la création d'un paysage urbain de qualité.

D'une part, ce guide vise à orienter les acteurs de la densification (constructeurs, promoteurs, concepteurs et particuliers) vers des pratiques d'aménagement qui correspondent aux grandes orientations de développement de la municipalité. Pour ce faire, le guide énonce les balises de design à prendre en considération dans la planification et la conception de projets de construction prenant place dans un milieu de vie existant.

D'autre part, ce document permettra à l'ensemble des citoyens de comprendre les objectifs de la municipalité en matière de densification et de connaître les critères de qualité qui sont attendus de tels projets.



Comment utiliser ce guide?

CONTENU DU GUIDE

Ce guide est formé de 6 fiches illustrées qui précisent les attentes de la municipalité en matière de densification pour chacun de ces milieux (voir carte p. 10) :

- 1. Les axes structurants ;**
- 2. Les pôles institutionnels et commerciaux ;**
- 3. Le centre-ville ;**
- 4. Les quartiers centraux ;**
- 5. Les banlieues de première couronne ;**
- 6. Le vieil Arthabaska.**

Chacune de ces fiches contient :

- la vision générale de densification pour le secteur visé ;
 - les formes et les types bâtis à privilégier ;
 - les balises de design à prendre en compte lors de la conception d'un projet.
-

CONTEXTE D'APPLICATION

Ce guide gagne à être consulté au démarrage d'un projet, par exemple à l'étape d'étude d'opportunités, pour identifier quels sont les types bâtis et les formes les plus adaptés à un site particulier, en fonction de sa localisation.

Les balises de design sont à prendre en compte tout au long de la phase de conception. S'il n'est pas exigé de satisfaire à chacune des balises, il est important de toutes les considérer afin que le projet corresponde au mieux à la vision d'aménagement du milieu concerné.

Dans le cadre d'un projet qui requiert une ou des dérogations mineures, ou dans le contexte d'une demande de modification au règlement de zonage, le présent guide sera utilisé par la Ville dans l'évaluation du projet, à titre d'outil d'aide à la décision.

Il est important de noter que ce guide ne se substitue pas aux règlements de zonage en vigueur, ni aux règlements PIIA. Il vient plutôt compléter ces outils réglementaires de manière visuelle, à titre d'outil de dialogue illustré. Rien comme une image pour bien se comprendre.

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

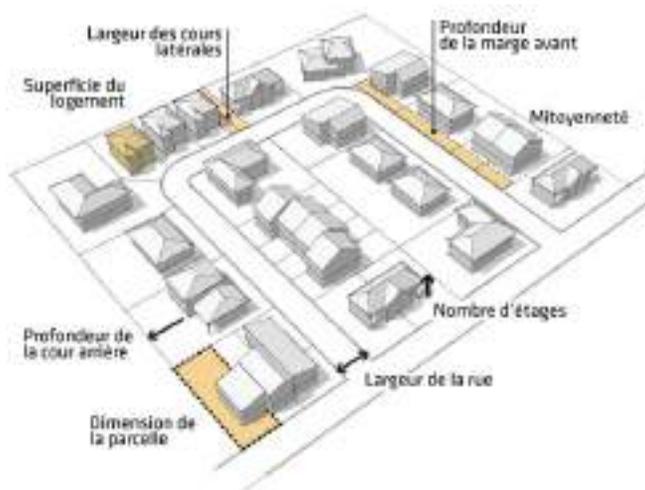
Les balises de design présentées dans ce guide proposent des modalités et des solutions pour tenir compte de ces enjeux lors de la conception de projets de densification.

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 ?

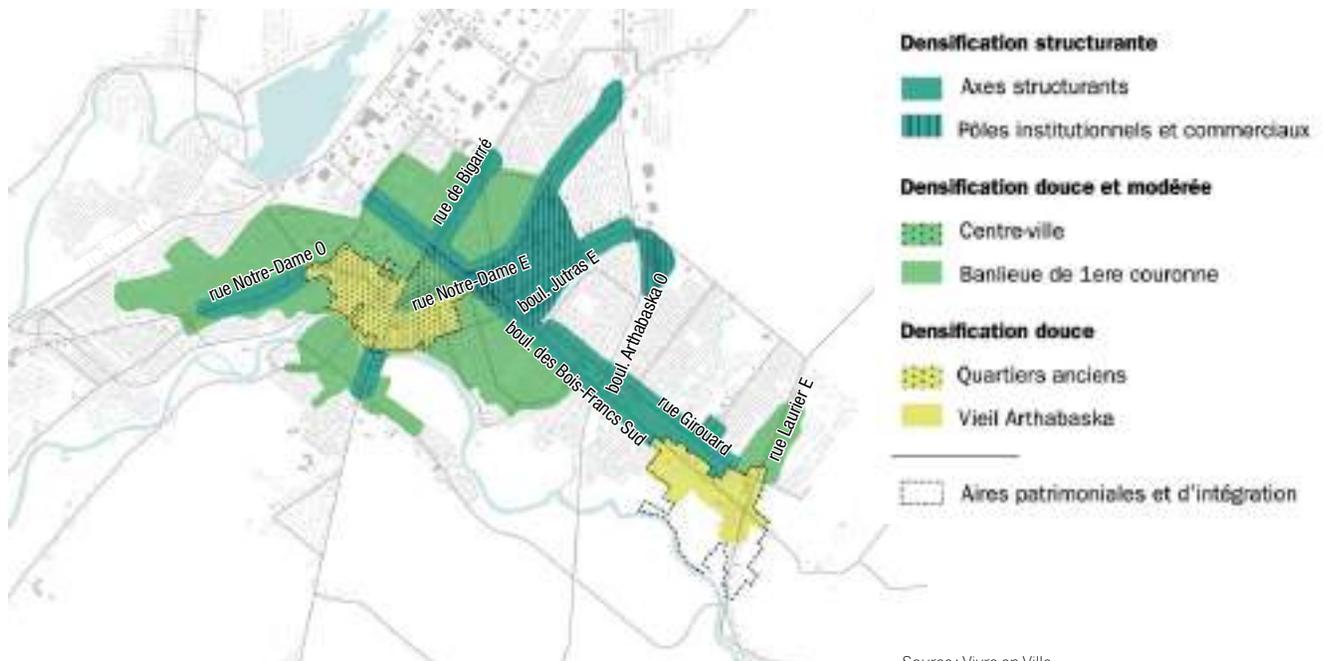
Pour en maximiser les retombées positives, les projets de densification devraient se concentrer dans des secteurs urbanisés qui constituent – ou qui ont le potentiel de devenir – **des milieux de vie complets et favorables à la mobilité durable**. Concrètement, il s'agit de milieux :

- 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



Source : Vivre en Ville

	Milieux concernés	Opportunités	Sensibilités	Exemples d'interventions
Densification structurante	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Axes structurants ▪ Pôles institutionnels et commerciaux 	<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"> ▪ Requalification de grandes parcelles ▪ Agrandissements en hauteur ▪ Remplacement ponctuel de bâtiments
Densification douce à modérée	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Centre-ville 	<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"> ▪ Projets d'insertion de gabarit similaire aux bâtiments voisins ▪ Agrandissements
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Banlieues de première couronne 	<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"> ▪ Projets d'insertion de gabarit similaire aux bâtiments voisins ▪ Pavillons secondaires ▪ Agrandissements
Densification douce ou discrète	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Quartiers centraux ▪ vieil Arthabaska 	<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"> ▪ Rénovation et subdivision d'habitations existantes ▪ Pavillons secondaires ▪ Agrandissements discrets

*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-Francs. 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 ^{re} 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.



Source: Ville en Vie

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.



Source: Google Maps

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* [\[PDF\]](#).



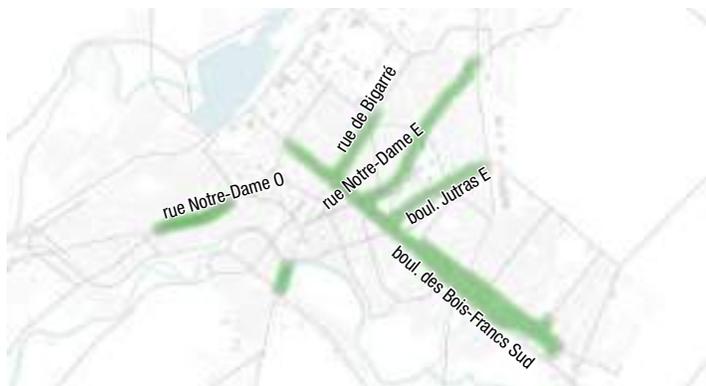
AXES STRUCTURANTS

AXES STRUCTURANTS



CONTEXTE ET VISION D'AMÉNAGEMENT

Les axes structurants relient différents quartiers de Victoriaville, ainsi que de nombreuses destinations tels le centre-ville, le vieil Arthabaska, des institutions d'importance et des centres commerciaux. Puisqu'ils supportent la majorité des déplacements entre ces milieux, leur requalification offre une opportunité unique d'améliorer la qualité de vie et le paysage urbain pour les nombreux citoyens qui y vivent et y circulent au quotidien.



Les espaces sous-utilisés qui bordent les axes structurants sont une ressource précieuse à mettre en valeur. Pour la Ville de Victoriaville, leur redéveloppement vise à créer des milieux de vie complets (intégrant une mixité d'usages), à échelle humaine, agréables à vivre et à fréquenter. Le tout en assurant une transition harmonieuse avec les quartiers résidentiels adjacents.

Afin de mettre à profit les terrains sous-utilisés dans la revitalisation des axes structurants, la municipalité souhaite y voir des projets de densification structurants (d'envergure), pouvant accueillir des densités et des gabarits plus importants que dans les autres milieux. Ces projets peuvent passer par le (re)développement de terrains vacants, la requalification d'aires de stationnement de surface, l'agrandissement de bâtiments existants (incluant l'ajout d'étages) et le remplacement de bâtiments désuets, de faible valeur architecturale et sans valeur patrimoniale.

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

Il est attendu que les projets de densification et de requalification amènent une plus grande **mixité d'activités et d'usages** et qu'ils contribuent à accroître l'offre résidentielle à proximité des destinations quotidiennes.

Chaque projet offre aussi l'opportunité d'embellir les axes structurants pour en faire **des rues et des boulevards agréables à parcourir à pied et à vélo**. À terme, la densité résidentielle et d'activités le long de ces axes devrait aussi justifier l'**amélioration de la desserte en transport collectif** au bénéfice de l'ensemble de la population.

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 sur un axe structurant doit s'inscrire dans ces grands principes d'aménagement.

Chaque projet doit veiller à :

- **accroître la densité et la mixité d'usages** le long des axes structurants ;
- **diversifier l'offre résidentielle**, en misant particulièrement sur l'introduction d'immeubles multifamiliaux de moyen à fort gabarit (maisons en rangée, plex, immeubles multilogements) ;
- **renforcer les pôles** d'activités commerciales et institutionnels existants ;
- **assurer un meilleur encadrement de la rue**, favoriser l'échelle du piéton et bonifier le paysage urbain ;
- **rationaliser l'espace alloué à l'automobile**, réduire l'impact visuel des stationnements et minimiser l'imperméabilisation des sols ;
- **maximiser les opportunités de verdissement** ;
- **concevoir des transitions harmonieuses** en matière de gabarit et d'architecture en relation aux bâtiments voisins ;
- **saisir les opportunités de création d'espaces publics** ou semi-publics.



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 sur les axes structurants 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 :



Pôles d'activités commerciales et institutionnelles Intersections importantes

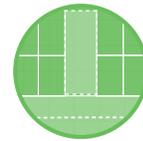
- Consolidation des pôles existants
- Mixité d'activités et d'usages, incluant des habitations
- Mixité verticale
- Implantation de placettes semi-publiques et aménagement paysager distinctif
- Possibilité pour des bâtiments de plus fort gabarit



Entrées de ville

- Points de repère dans le paysage urbain
- Signature architecturale distinctive
- Mixité verticale
- Possibilité pour des bâtiments de plus fort gabarit

⊕ Le règlement PIIA énonce des objectifs et critères particuliers à respecter (voir Chapitre 11 du PIIA)



Parcelles profondes

- Possibilité pour des bâtiments de plus fort gabarit
- Possibilité pour des projets d'ensemble



Sections à dominante résidentielle

- Habitations de moyen gabarit (p. ex. maisons en rangée, plex, multilogements)



Bâtiments patrimoniaux

- Rénovation de bâtiments existants
- Agrandissements

⊕ Le règlement PIIA énonce des objectifs et critères particuliers à respecter (voir Chapitre 9 du PIIA)

RAPPEL

Aires patrimoniales: Centre-ville, quartiers centraux et vieil Arthabaska

Les portions des axes structurants qui traversent le centre-ville, les quartiers centraux et le vieil Arthabaska sont traitées dans les fiches spécifiques dédiées à ces secteurs.



Types bâtis à privilégier

MAISONS EN RANGÉE, MAISONS EN RANGÉE SUPERPOSÉES,
MAISONS SUR COUR ET PLEX



Ces habitations sont appropriées dans les secteurs à dominante résidentielle. Leur gabarit permet d'assurer une transition douce vers les bâtiments et les quartiers résidentiels adjacents de faible densité.

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



Ces habitations sont appropriées dans les secteurs à dominante résidentielle, sur les parcelles de toute taille. Leur gabarit permet d'assurer une transition douce vers les bâtiments et les quartiers résidentiels de faible et de moyenne densité adossés aux axes structurants.

IMMEUBLES MULTIOGEMENTS DE GRAND GABARIT (5 ÉTAGES ET PLUS)



Les grandes parcelles qui bordent les axes structurants ont le potentiel d'accueillir des projets résidentiels de fort gabarit. Leur conception doit toutefois prévoir une gradation des hauteurs vers les milieux résidentiels adjacents de plus faible densité.

BÂTIMENTS MIXTES



La mixité verticale, en l'occurrence un rez-de-chaussée commercial et des logements ou bureaux aux étages supérieurs, est à prioriser dans les pôles d'activités commerciales, autour des intersections importantes et dans les secteurs d'entrée de ville.

COMMERCES, BUREAUX ET INSTITUTIONS



Bien que la mixité verticale soit privilégiée, de nouveaux commerces, bureaux et institutions implantés de façon à encadrer la rue et qui bonifient le paysage urbain peuvent aussi contribuer au renforcement des pôles d'activité existants.

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 du 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).
 - Au besoin, une gradation des hauteurs à même la volumétrie du bâtiment est prévue afin d'assurer une transition harmonieuse.
 - Dans les sections à dominante résidentielle, la différence de hauteur entre deux bâtiments voisins est limitée à 2 étages.
- 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.
- 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 bungalows de la rue voisine.



Basilaire d'une hauteur similaire à celle des bâtiments voisins | Étages supérieurs en retrait.

Implantation du bâtiment

Contribuer à l'encadrement de la rue

- L'implantation du bâtiment et de son stationnement est conçue de façon à éviter ou minimiser la coupe d'arbres existants.
- 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.
- Les marges latérales sont faibles, favorisant un encadrement continu de la rue.



Bâtiment mixte implanté près du trottoir.



Cohabitation

Maximiser le confort et l'intimité des résidents

- 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.
 - Pour les bâtiments 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 pour les voisins.

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

- Dans le cas d'un bâtiment commercial ou mixte adjacent à des habitations, le projet prévoit des mesures de mitigation des nuisances potentielles (p. ex. accès au stationnement, zone de livraison, éclairage, gestion des matières résiduelles).



À éviter : rupture d'échelle trop brusque.



Écrans contribuant à l'intimité des résidents et limitant les vues vers les voisins.



Un commerce occupant une grande parcelle est remplacé par un bâtiment regroupant plusieurs commerces et des bureaux. La hauteur du bâtiment, son implantation plus rapprochée de la rue, la localisation du stationnement à l'arrière, l'aménagement paysager et le dimensionnement des enseignes apportent une amélioration significative au caractère convivial de 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 la rue;
 - facilement identifiable de par une volumétrie ou un traitement architectural distinctif du reste de sa façade ;
 - desservie par un aménagement piétonnier menant au trottoir.
-
- Autant que possible, le rez-de-chaussé est aménagé de plain pied (au niveau du trottoir).
-

Bâtiments mixtes, commerces, bureaux et institutions :

- Le rez-de-chaussée est abondamment fenestré, soulignant son caractère commercial ou public.
 - La cour avant est aménagée de façon à créer un espace semi-public qui contribue à l'animation de la rue (ex. terrasse, placette, insertion de mobilier urbain).
-
- Immeubles multilogements : Les habitations situées au rez-de-chaussée disposent d'une entrée privative.
-



Façade commerciale très fenestrée |
Terrasse ouverte sur la rue.



Entrées privatives au rez-de-chaussée |
Aménagements piétonniers.



Dans un quartier historique, un bâtiment commercial est rénové et surhaussé afin d'y aménager des habitations aux étages. La transformation s'inspire des caractéristiques architecturales du bâtiment d'époque. Le 3^e étage est construit en retrait, diminuant son impact visuel à partir de la rue. Il demeure du stationnement en façade, les aménagements piétonniers et paysagers constituent néanmoins une amélioration comparativement à la situation initiale.



AVANT



APRÈS



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.

- Un projet visant à construire une série de bâtiments voisins ne répète pas le même modèle architectural à l'identique.

- 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, 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.

Patrimoine (si applicable)

Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural

- Pour tout projet qui concerne un bâtiment de valeur patrimoniale, le 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.

- La hauteur du projet est égale ou inférieure à celle d'un bâtiment adjacent de valeur patrimoniale supérieure ou exceptionnelle.



Traitement équivalent des façades | Entrées principales sur chaque façade.



La variation des hauteurs brise la linéarité.



Rythme créé par la composition et la variété des matériaux.

Arbres et verdissement

Contribuer à verdir le quartier

- L'implantation du bâtiment et l'aménagement des accès véhiculaires sont conçus de façon à éviter 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.

- L'aménagement de la cour avant (et cour avant secondaire, s'il y a lieu) prévoit l'intégration d'espaces végétalisés.

- 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.

- Le projet intègre des mesures spécifiquement destinées à gérer les eaux pluviales localement, de façon à éviter la surcharge des réseaux publics.

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.

- Autant que possible, les aires de stationnement sont partagées par plusieurs établissements ayant des périodes d'utilisation complémentaires.

- 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 elle est nécessaire, une aire de stationnement de surface est aménagée en cour arrière ou latérale.

- Le dimensionnement des cases et des allées de stationnement vise à minimiser leur superficie.

- Autant que possible, les accès véhiculaires vers les aires de stationnement sont partagés par plusieurs immeubles.

- 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.



Immeuble mixte | Plantations en marge avant | Embellissement de la rue.



Tranchée filtrante absorbant l'eau des gouttières.



Stationnement souterrain permettant d'offrir des espaces communs verdoyants.



Cour entièrement minéralisée.

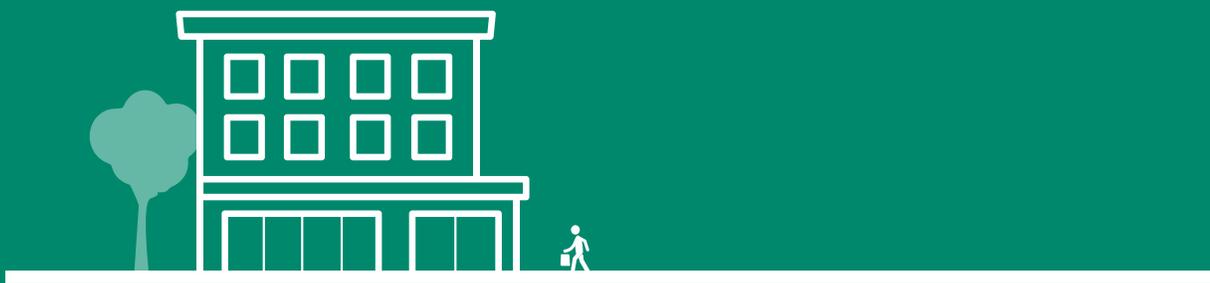




Situé à une intersection stratégique, le remplacement d'un immeuble mixte (bureaux et commerce) et d'une aire de stationnement a donné lieu à l'arrivée de nombreux résidents qui profitent de la proximité de l'épicerie voisine, d'une pharmacie, d'une école secondaire et du service de transport collectif.

Le nouveau bâtiment est d'un gabarit plus imposant que les bâtiments voisins, toutefois, son architecture contribue à son intégration: le traitement du rez-de-chaussée (très ouvert), l'interruption du parement de brique au centre de la façade, l'insertion de balcons d'apparence légère au coin du bâtiment et la qualité des aménagements paysagers sont autant d'éléments qui permettent d'éviter un effet massif.





PÔLES INSTITUTIONNELS ET COMMERCIAUX

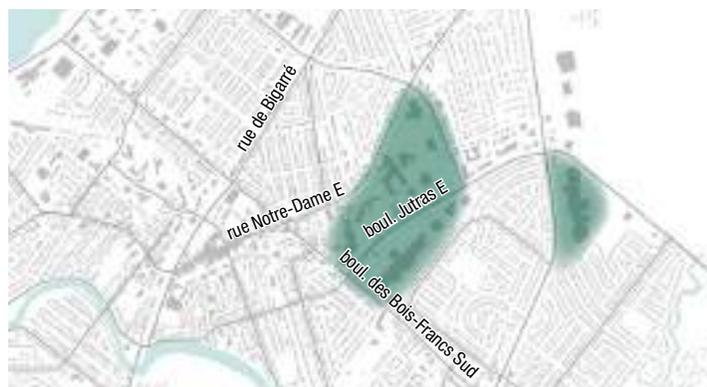


PÔLES INSTITUTIONNELS ET COMMERCIAUX



CONTEXTE ET VISION D'AMÉNAGEMENT

La municipalité de Victoriaville compte de moins en moins de terrains vacants au sein de ses milieux bâtis. On y retrouve néanmoins de vastes espaces à optimiser au sein des pôles institutionnels et de centres commerciaux. À l'heure actuelle, ces grands ensembles accueillent des activités monofonctionnelles et forment des enclaves dans la trame urbaine. On y retrouve également de grands espaces ouverts (stationnements de surface, grandes aires gazonnées) qui offrent un potentiel de densification.



Par des interventions de requalification urbaine, la municipalité souhaite que ces grandes parcelles forment des ensembles plus ouverts sur le reste de la ville, tout en affirmant une identité qui leur est propre. À terme, elles ont le potentiel de profiter à tous pour y travailler, y étudier, y consommer, y habiter et s'y récréer.

Afin d'optimiser les espaces ouverts des pôles institutionnels et des centres commerciaux, la municipalité souhaite voir des interventions de densification ponctuelles ainsi que des projets d'envergure (comprenant des opérations de lotissement, par exemple) visant la requalification d'espaces de stationnement ou de surfaces gazonnées sous-utilisées.

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

Les projets de densification et de requalification doivent contribuer à **faire de ces grands ensembles des lieux multifonctionnels vivants et plus ouverts sur le reste de la ville**. L'introduction d'une **mixité d'usages** compatibles avec ceux déjà présents, la création de **connexions avec la trame urbaine et le réseau de déplacements actifs**, la création d'espaces publics, la rationalisation de l'espace alloué à l'automobile et la bonification des espaces verts sont autant de stratégies pour y arriver. Les interventions de requalification ont aussi pour objectif de **rehausser la qualité du paysage urbain** et cela tout particulièrement le long des axes structurants qui bordent les campus et les centres commerciaux.

Considérant l'ampleur des superficies à requalifier, il est nécessaire de **coordonner les interventions au sein d'une planification d'ensemble**. Au besoin, cette dernière devrait prévoir un phasage cohérent où chaque phase se suffit en elle-même. Dans tous les cas, il est essentiel d'y **prévoir une transition sensible en relation aux milieux adjacents**, souvent résidentiels de faible densité.

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 campus ou un centre commercial doit s'inscrire dans ces grands principes d'aménagement.

Chaque projet doit veiller à :

- **diversifier les activités** pour tendre vers une plus grande mixité d'usages ;
- **accroître l'offre résidentielle**, en misant particulièrement sur l'introduction d'immeubles multifamiliaux de moyen à fort gabarit (maisons en rangée, plex, immeubles multilogements) ;
- **créer des connexions avec les quartiers voisins** par l'aménagement de corridors continus pour les déplacements actifs et par la création de nouvelles rues lorsque pertinent ;
- **assurer un meilleur encadrement de la rue**, favoriser l'échelle du piéton et bonifier le paysage urbain ;
- **rationaliser l'espace alloué à l'automobile**, réduire l'impact visuel des stationnements et minimiser l'imperméabilisation des sols ;
- **préserver les arbres existants** et maximiser les opportunités de verdissement ;
- **saisir les opportunités de création d'espaces publics** ;
- **assurer une transition harmonieuse** avec les milieux résidentiels adjacents.



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 pôles institutionnels et commerciaux 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 commerciales

- Consolidation des activités existantes
- Introduction d'une mixité d'usages, incluant des habitations
- Mixité verticale
- Verdissement du site
- Réduction de l'emprise et de l'impact visuel des aires de stationnement

+ Le règlement PIIA énonce des objectifs et critères particuliers à respecter (voir Chapitre 10 du PIIA)



Parcelles institutionnelles

- Consolidation des activités existantes
- Introduction d'une mixité d'usages, incluant des habitations
- Préservation d'un maximum d'arbres
- Points de repère dans le paysage urbain : mise en valeur des vues vers les immeuble institutionnels d'importance



Bordure des axes structurants

- Encadrement de la rue
- Mixité verticale
- Possibilité pour des bâtiments de plus fort gabarit
- Espaces publics

+ Voir aussi la fiche « Axe structurants » qui détaille les principes d'aménagement et les balises de design applicables



Cœur d'îlot

- Possibilité pour des bâtiments de plus fort gabarit
- Verdissement du site



Transition vers les quartiers résidentiels adjacents

- Gradation des hauteurs
- Habitations de moyen gabarit (p. ex. maisons en rangée, plex, multilogements)

Types bâtis à privilégier

BÂTIMENTS MIXTES



La mixité verticale (rez-de-chaussée commercial et logements ou bureaux aux étages) est pertinente dans tout projet de densification s'inscrivant au sein d'un campus ou d'un centre commercial. Cette mixité est particulièrement importante le long des axes structurants alors que le caractère public du rez-de-chaussée et le gabarit des bâtiments contribuent à en faire des lieux conviviaux et animés.

COMMERCES, BUREAUX ET INSTITUTIONS



Les agrandissements et la construction de nouveaux commerces, bureaux et bâtiments institutionnels sont aussi pertinents pour consolider les pôles d'activités existants. À condition d'être implantés de façon à encadrer la rue, d'être conçus en fonction de l'échelle du piéton et d'intégrer des stratégies de verdissage, ils ont aussi le potentiel de bonifier le paysage urbain. Par ailleurs, certains projets d'exception, comme la construction d'un équipement public au sein d'un campus, 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



Ces habitations sont à privilégier dans les zones de transition avec les quartiers résidentiels adjacents. Étant de faible hauteur et intégrant des cours privatives à l'arrière des bâtiments, ces types résidentiels sont particulièrement compatibles avec les habitations de faible densité des secteurs résidentiels limitrophes.

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



Ces habitations sont à privilégier dans les zones de transition avec les quartiers résidentiels adjacents. De faible hauteur, ces types résidentiels permettent d'aménager une gradation des gabarits vers les habitations existantes.

IMMEUBLES MULTIOGEMENTS DE GRAND GABARIT (5 ÉTAGES ET PLUS)



Ces immeubles sont appropriés en proximité de bâtiments existants de grand gabarit, le long des axes structurants, et en cœur d'îlot. 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.

Projet de requalification d'envergure (si applicable)

Compléter la trame urbaine et aménager un cadre bâti à échelle humaine

- 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.

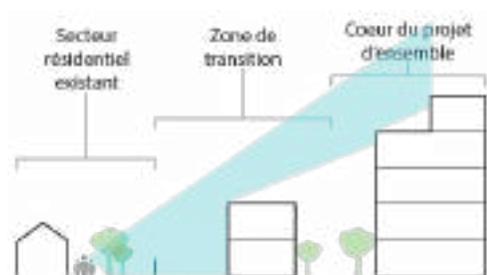
Une nouvelle rue ou intersection est conçue de façon à ;

- créer un cadre de vie convivial ;
 - minimiser les superficies minéralisées ;
 - assurer la sécurité des usagers vulnérables ;
 - favoriser les modes de déplacements actifs ;
 - intégrer des stratégies de verdissement et de gestion de l'eau en surface.
-
- Des espaces stratégiques, centraux et accessibles sont prévus pour l'aménagement de parcs et/ou d'autres espaces publics.
-
- Le projet intègre une mixité de types, de formes de bâtiments et de tailles d'habitation.
-
- 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 prévoit des modulations volumétriques afin d'éviter des disparités d'échelle marquées par rapport aux bâtiments existants.
-
- 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.



Subdivision d'une méga-parcelle | Nouvelles rues et liens piétons visant à compléter la trame existante.

Source : Vivre en Ville



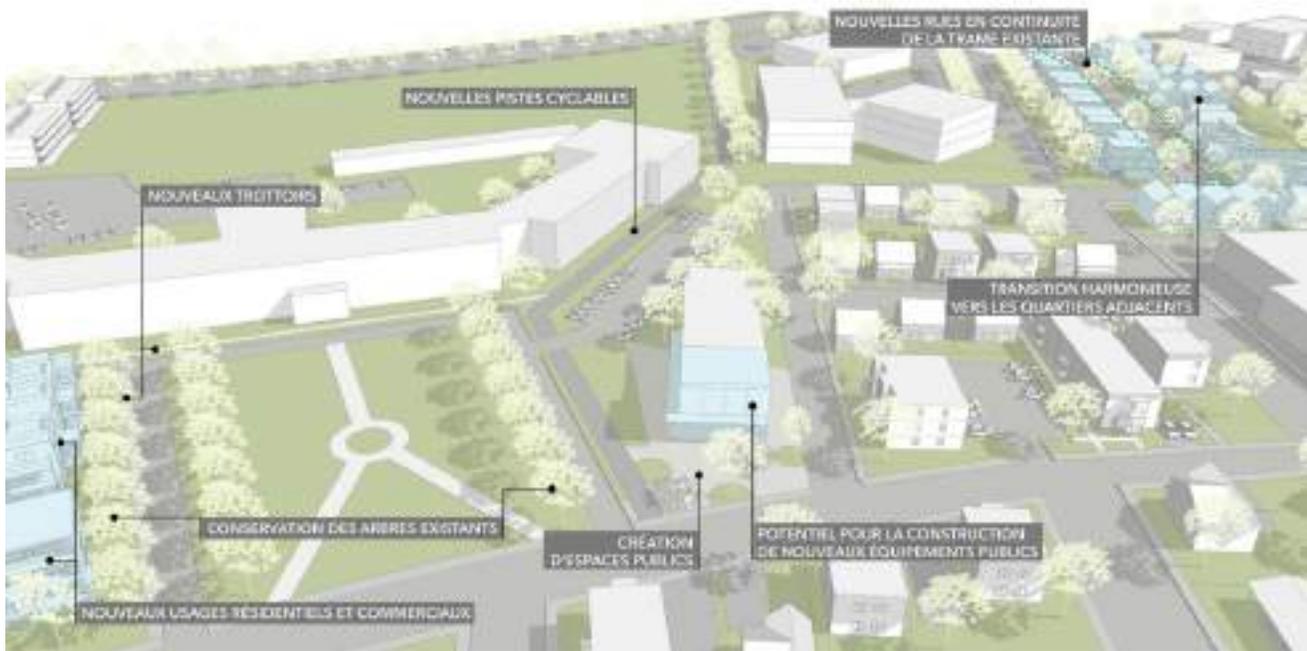
Aménagement d'une zone de transition entre un projet d'ensemble et un secteur résidentiel adjacent.

Source : Vivre en Ville



Gradation des hauteurs entre les bâtiments d'un projet d'ensemble.

Source : Vivre en Ville



Exemple d'application des balises de design au sein d'un campus institutionnel

Deux ensembles d'habitations sont construits en bordure d'un ensemble institutionnel regroupant une école, un centre sportif et un aréna. Bien qu'ils ne soient pas très rapprochés du trottoir, les bâtiments résidentiels permettent néanmoins d'encadrer l'intersection et la rue. Le stationnement est en partie souterrain et les accès sont partagés entre les bâtiments, peu visibles à partir de la rue.




Gabarit

S'intégrer au cadre bâti existant

- La hauteur du 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).
- Une gradation des hauteurs est prévue entre les différents bâtiments d'un projet d'ensemble afin d'assurer une transition harmonieuse vers les quartiers adjacents.
- 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 et les propriétés résidentielles voisines.

Implantation du bâtiment

Contribuer à l'encadrement de la rue

- L'implantation du bâtiment et de son stationnement est conçue de façon à éviter ou minimiser la coupe d'arbres existants.
- 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.
- Les marges latérales sont faibles, favorisant un encadrement continu de la rue.



Gradation des hauteurs | 5 étages au cœur de l'îlot, 3 étages près de la rue.



Gradation des hauteurs | Basilaire de hauteur similaire à celle des bâtiments voisins.



Bâtiment mixte implanté près du trottoir.

Cohabitation

Maximiser le confort et l'intimité des résidents

- 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 l'espace public et sur les habitations voisines, cela tout particulièrement sur une place ou un parc, sur une terrasse, sur une façade avec fenêtre ou sur un potager.
 - Pour les bâtiments 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 pour le voisinage.

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

- Dans le cas d'un bâtiment commercial ou mixte adjacent à des habitations, le projet prévoit des mesures de mitigation des nuisances potentielles (p. ex. accès au stationnement, zone de livraison, éclairage, gestion des matières résiduelles).



L'extrémité du bâtiment d'un centre commercial a été transformée dans le but d'accueillir une résidence pour aînés. L'intervention a impliqué la démolition d'un local commercial de grande surface, qui a été remplacé par un bâtiment mixte comprenant une nouvelle épicerie au rez-de-chaussée. La nouvelle construction contribue à humaniser le paysage urbain grâce à son implantation rapprochée de la rue, à son aménagement paysager et à ses accès piétonniers.

AVANT



APRÈS



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.

.....
 Autant que possible, le rez-de-chaussée est aménagé de plain-pied (au niveau du trottoir).
.....

Le long des axes structurants :

- Le rez-de-chaussée est abondamment fenestré, soulignant son caractère commercial ou public.
- 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, insertion de mobilier urbain).

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



Façade commerciale très fenestrée | Terrasse ouverte sur la rue.



Entrée principale facilement identifiable.



Place publique aménagée entre deux bâtiments.



Arrière de bâtiment et façade aveugle donnant sur une rue.

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.
- Un projet visant à construire une série de bâtiments ne répète pas le même modèle architectural à l'identique.
- 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, 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.



La façade latérale visible de la rue bénéficie d'un traitement architectural similaire à celui de la façade principale.



Rythme créé par la variation des couleurs et de la forme des toitures.



Paysage monotone créé par une série de bâtiments répétant le même modèle architectural.



Un centre commercial adjacent à un quartier résidentiel de faible densité est en cours de transformation, laissant place à de nouveaux bâtiments mixtes et résidentiels, articulés autour d'une nouvelle rue. Un bâtiment commercial et une aile du centre commercial ont été remplacés par un bâtiment mixte faisant face au boulevard (A), des plex en rangée (B et C) et une résidence pour aînés (D). D'autres habitations sont en cours de construction. Le gabarit et la hauteur des bâtiments diminuent en bordure du site, de façon à créer une transition graduelle vers les maisons individuelles existantes.



Bâtiment mixte en front du boulevard (A), implanté près de la rue. Une gradation des hauteurs est prévue à même la volumétrie du bâtiment. De nouveaux arbres ont été plantés en marge avant.

Des plex en rangée (B) sont organisés autour d'une cour partagée verdoyante, ce qui est rendu possible par l'aménagement d'un stationnement souterrain.

Patrimoine (si applicable)

Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural

- Dans une aire patrimoniale ou d'intégration patrimoniale, ou pour tout projet qui concerne un bâtiment de valeur patrimoniale, le 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.

- 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.

Conservation des arbres et verdissement

Contribuer à verdir le quartier

- L'implantation du bâtiment et l'aménagement des accès véhiculaires sont conçus de façon à éviter 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.

- L'aménagement des cours avant prévoit l'intégration d'espaces végétalisés.

- 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.

- Le projet intègre des mesures spécifiquement destinées à gérer les eaux pluviales localement, de façon à éviter la surcharge des réseaux publics.



Matériaux font référence à ceux du bâtiment d'origine | Hauteur inférieure.



Conservation des arbres matures en bordure du site.



Aménagement paysager et nouveaux arbres plantés contribuant à l'ambiance de la rue.



Fossés de rétention mis en réseau vers un bassin filtrant au sein d'un projet d'ensemble.



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.
-
- Autant que possible, les aires de stationnement sont partagées par plusieurs établissements ayant des périodes d'utilisation complémentaires.
-
- 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.
-
- Une aire de stationnement de surface est aménagée en cour arrière ou latérale.
-
- Le dimensionnement des cases et des allées de stationnement vise à minimiser leur superficie.
-
- Autant que possible, les accès véhiculaires vers les aires de stationnement sont partagés par plusieurs immeubles.
-
- Si elle est nécessaire, une aire de stationnement de surface comprend une ou des allées piétonnières menant au(x) bâtiment(s) desservi(s).
-
- Des aménagements sont prévus afin de limiter l'impact visuel d'une aire de stationnement, tant en relation à l'espace public qu'en rapport aux habitations voisines.
-
- L'aménagement d'une aire de stationnement intègre des stratégies de verdissement et de gestion des eaux pluviales.
-



Stationnement souterrain | Allée d'accès partagée.



Surface en pavé alvéolé | Tranchée filtrante intégrant des arbres à grand déploiement.



La superficie d'un centre commercial a été réduite pour laisser place à de nouvelles rues, des pistes cyclables, des parcs et des centaines de nouveaux logements de types et de tailles variés (maisons individuelles, jumelées, en rangée et un immeuble multilogements de 6 étages).





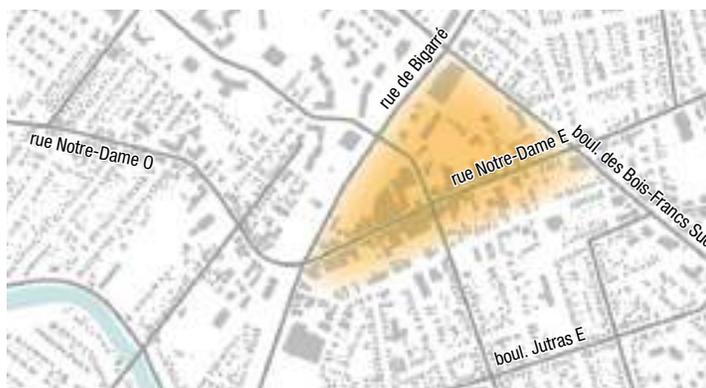
CENTRE-VILLE

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 âgées 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



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



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 MULTIOGEMENTS DE PETIT ET MOYEN GABARITS (2 À 4 ÉTAGES)



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 MULTIOGEMENTS DE GRAND GABARIT (5 ÉTAGES ET PLUS)



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.



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 3^e 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 | Briques de teinte similaire.

Source : Google Maps



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).



Source : Google Maps



Source : Google Maps

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.

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.



Minces plante-bandes.



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 :

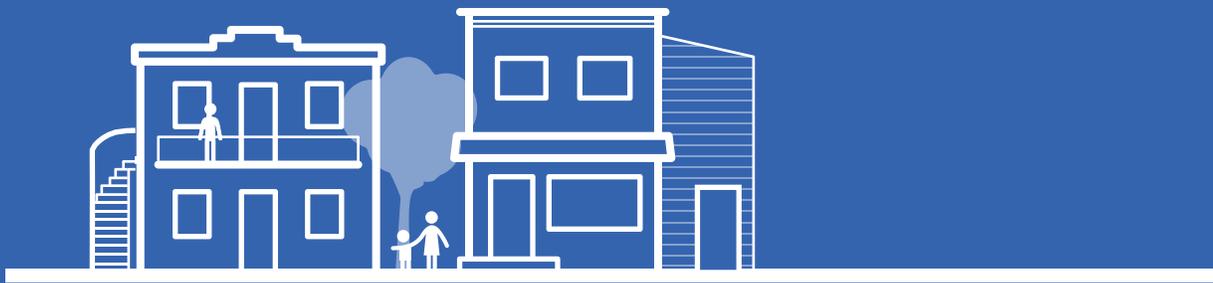
- La subdivision d'une grande parcelle contribue à améliorer la perméabilité de la trame urbaine existante.
 - De nouvelles rues ou liens piétonniers et cyclables sont créés en continuité du réseau existant.
 - De nouvelles connexions sont créées vers la rue Notre-Dame Est.
- Le projet intègre une mixité 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.



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.



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



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 :



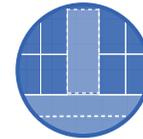
Secteurs présentant un cadre bâti homogène

- 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.

Source : Vivre en Ville



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

Source : Google Maps

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.



AVANT

Source : Google Maps



APRES

Source : Google Maps

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 contiguës.
- 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.





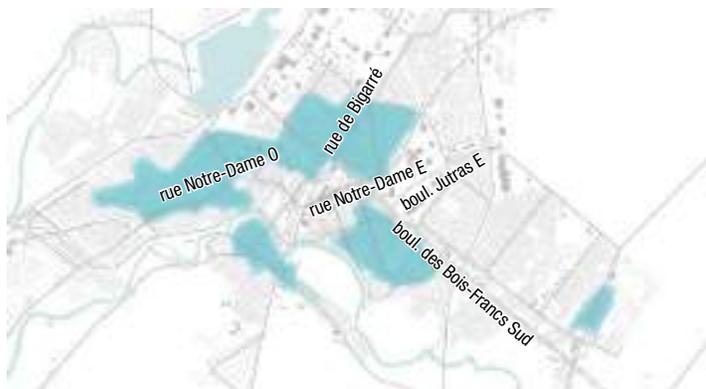
BANLIEUES DE PREMIÈRE COURONNE

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



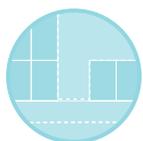
Cadre bâti hétérogène avec la présence d'immeubles multilogements

- 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.



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

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.



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 réfléchi : 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

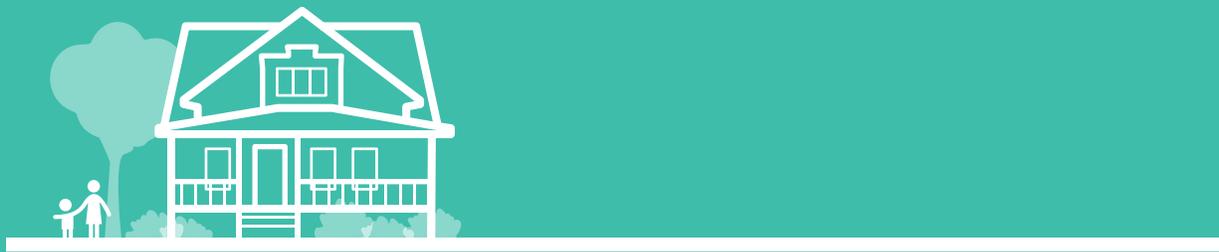


Stationnement souterrain et en cour latérale
| Aménagement paysager



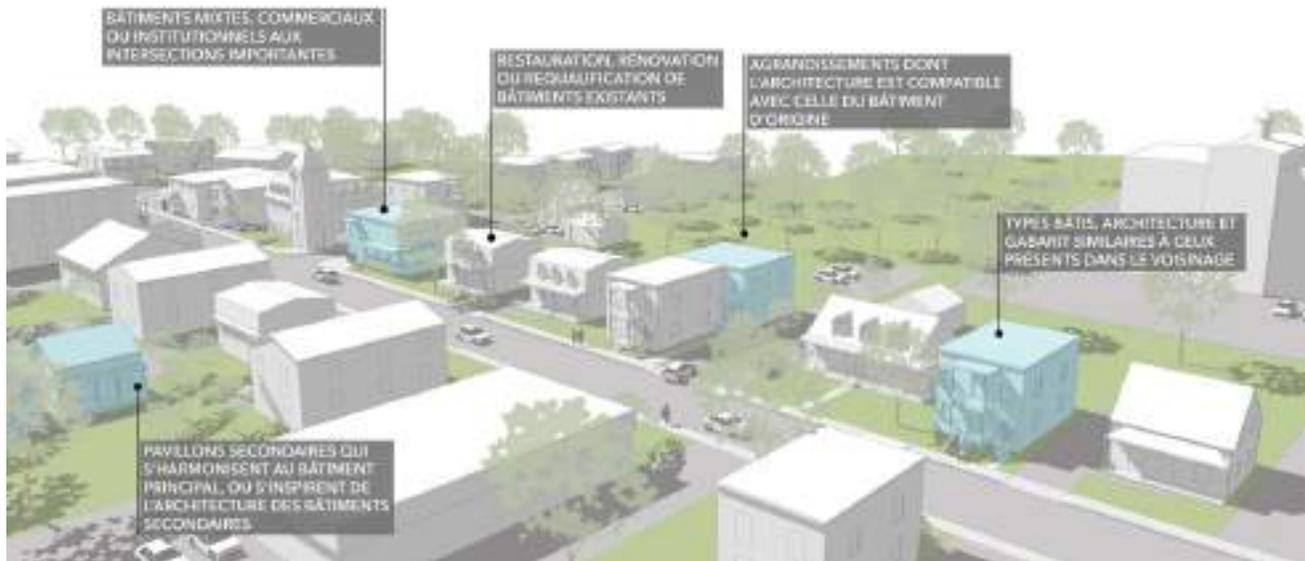
Cour avant fortement minéralisée
avec une enfilade de stationnements.





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 dépourvue.





VICTORIAVILLE