

Plan d'urbanisme

PLAN D'ACTION PRÉLIMINAIRE
Juin 2024 | Projet 10232301

ORDRE DU JOUR

Mot de bienvenue

Contexte de la démarche

Rappel du diagnostic et des enjeux

Présentation des orientations et objectifs

Échange sur le plan d'action



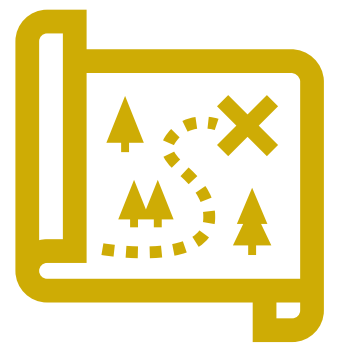
CONTEXTE DE PLANIFICATION

- **Adoption du projet de loi 16** modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)
- **Concordance réglementaire** avec le Schéma d'aménagement révisé de quatrième remplacement (SARR 4)
- **Établit les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique** de la ville tout en présentant une vision d'ensemble de l'aménagement de son territoire



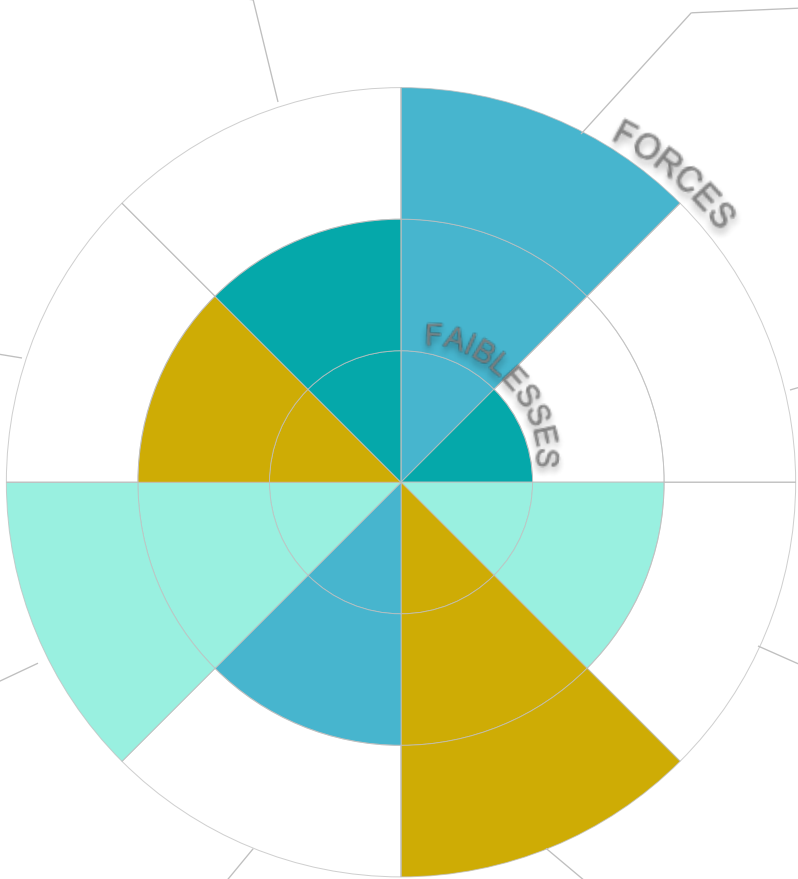
CONTEXTE DE LA DÉMARCHE

- **Prise de connaissance des préoccupations** des citoyens en ce qui concerne l'évolution du territoire de leur municipalité
- **Des enjeux ont été formulés** à partir des discussions avec les citoyens



DIAGNOSTIC

Culture et identité Qu'est-ce qui nous ressemble/rassemble ?	
Facteur de durabilité	Facteur de risque
• Accessibilité au plein air • Beauté du paysage • Noyau patrimonial • Cadre de vie axé sur les attraits naturels et récréatifs (plage et boisés) • Fierté locale • Esprit de collaboration • Sentiment d'appartenance	• Proximité à différents centres urbains (banlieue dortoir) • Dissension entre les nouveaux et les anciens résidents
Environnement Notre milieu est-il viable?	
Facteur de durabilité	Facteur de risque
• Diversité d'espaces verts • Zone de conservation de l'habitat des oiseaux aquatiques et des rats musqués • Présence d'organismes environnementaux • Investissements importants en environnement	• Gestion des cours d'eau et des milieux humides lié au développement • Changements climatiques • Eutrophisation du lac Waterloo • Plusieurs terrains contaminés • Présence d'îlots de chaleur
Socio-démographie Quelles sont nos dynamiques socio-démographiques?	
Facteur de durabilité	Facteur de risque
• Augmentation de la population • Plusieurs développements domiciliaires sur le territoire • Nouveaux résidents (jeunes familles)	• Vieillesse de la population • Faibles options locatives (abordable, aînées) • Faible taille des ménages
Équipements et infrastructures Nos infrastructures sont-elles optimisées?	
Facteur de durabilité	Facteur de risque
• Nombre et diversité des d'infrastructures sportives • Réseau cyclable régional • Réseau routier d'envergure régionale et nationale	• Absence de transport collectif local • Absence d'établissements d'étude supérieures • Augmentation des débits de circulation • Faible interconnectivité des voies de circulations



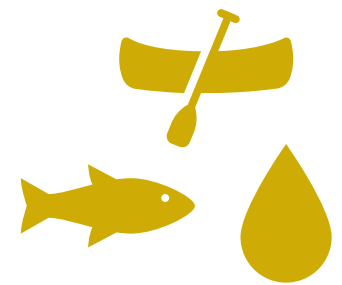
Accessibilité et sécurité Notre population est-elle bien desservie et protégée ?	
Facteur de durabilité	Facteur de risque
• Sentiment de sécurité lié à la quiétude de la ville • Sentiers pédestres dans les parcs et espaces verts • Poste de la SQ et caserne incendie régionale • Service d'ambulance • Service de premier répondant • Plusieurs trottoirs	• Achalandage relié au réseau routier supérieur • Réseau routier supérieur sous juridiction du MTQ • Absence de pistes cyclable dans le centre-ville • Large rue
Offre commerciale L'offre commerciale est-elle variée et accessible ?	
Facteur de durabilité	Facteur de risque
• Nombreux services dans le centre-ville • Traces historiques dans l'architecture et forme urbaine commerciale • Développement des commerces le long de la rue Foster	• Vitalité commerciale précaire • Fuites commerciales • Étalement commercial
Gestion de l'espace L'aménagement améliore-t-il notre qualité de vie ?	
Facteur de durabilité	Facteur de risque
• Proximité au lac • Proximité aux centres urbains et des monts (Orford, Shefford, Horizon, etc.) • Potentiel de requalification de secteurs	• Plusieurs pôles de développement éloignés du noyau • Développement en fonction du lac • Disponibilité des terrains limitées
Économie Quelle vitalité pour notre économie?	
Facteur de durabilité	Facteur de risque
• Présence d'entreprises à vocation régionale • Opportunités récréotouristiques estivales • Programmes incitatifs pour le développement économique • Aire de marché de 20 000 habitants • Indice de vitalité économique en croissance	• Faible autonomie commerciale locale • Peu d'emplois disponibles • Revenu moyen faible

LES ENJEUX

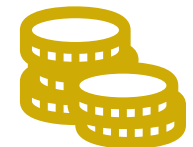
1 GESTION DE LA CROISSANCE



2 PÉRENNITÉ DU LAC WATERLOO



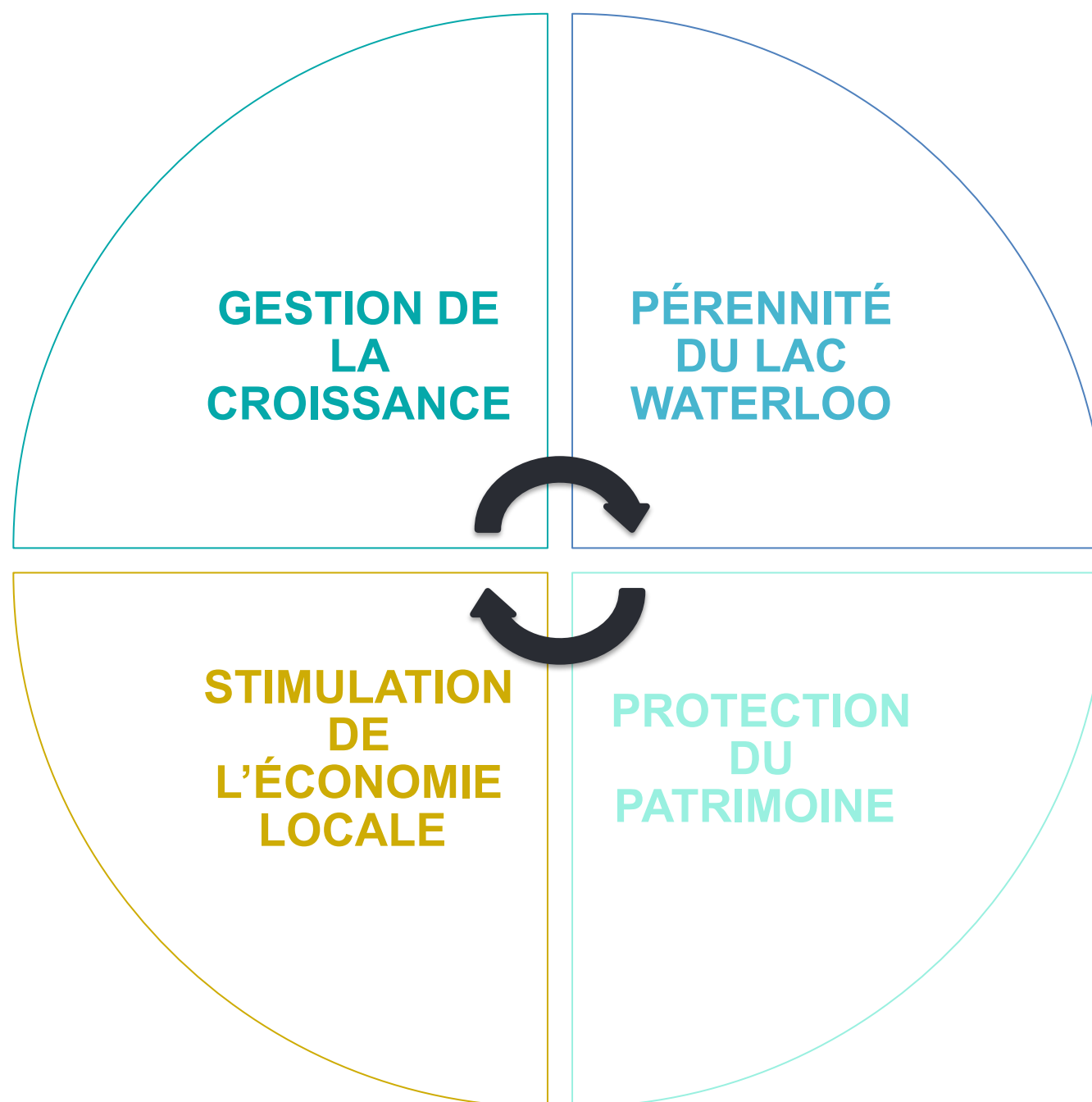
3 STIMULATION DE L'ÉCONOMIE LOCALE

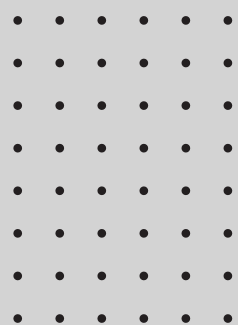


4 PROTECTION DU PATRIMOINE



LES ENJEUX

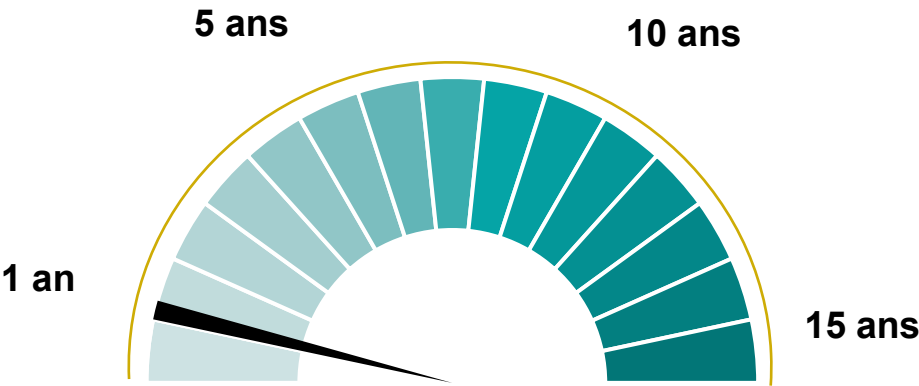




ORIENTATIONS ET OBJECTIFS



LA STRUCTURE



LES ORIENTATIONS

1 UNE GESTION RESPONSABLE ET DURABLE DE LA CROISSANCE



2 UNE AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE L'EAU DU LAC WATERLOO ET DE SES AFFLUENTS

3 UNE CONSOLIDATION DE LA REVITALISATION URBAINE ET DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



4 UN ENVIRONNEMENT SAIN ET DE QUALITÉ POUR LES CITOYENS

LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

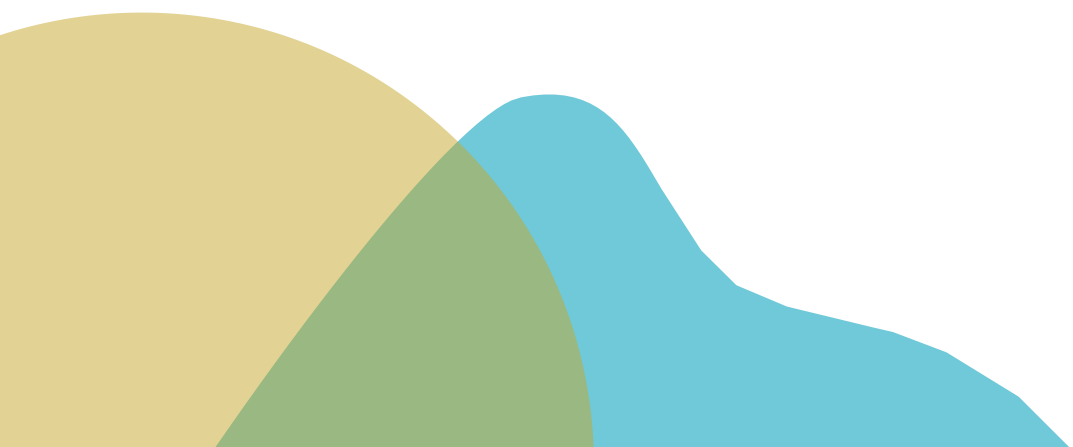
1 UNE GESTION RESPONSABLE ET DURABLE DE LA CROISSANCE

OBJECTIF 1.1 :

**RÉPONDRE AUX DIFFÉRENTS BESOINS EN MATIÈRE DE
LOGEMENT**

OBJECTIF 1.2 :

**PLANIFIER LA CROISSANCE TOUT EN TENANT COMPTE DES
RESSOURCES NATURELLES ET FINANCIÈRES**



OBJECTIF 1.1 : RÉPONDRE AUX DIFFÉRENTS BESOINS EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Besoins projetés en logement :

- **734 nouveaux ménages** attendus d'ici **2041**
- Équivalent à **1667 nouvelles personnes** (population projetée totale de **6958** personnes d'ici 2041)
- Le besoin : **≈ 40 logements par année d'ici 2041**

Densité brute : Nombre total de logements construits selon la superficie d'un territoire donné **avec** la portion correspondant à l'emprise des rues, des parcs et des autres infrastructures d'utilité publique.

Densité nette : Nombre total de logements construits selon la superficie d'un territoire donné **sans** la portion correspondant à l'emprise des rues, des parcs et des autres infrastructures d'utilité publique.

L'emprise des rues, des parcs et des autres infrastructures d'utilité publique équivaut approximativement à 30%.

OBJECTIF 1.1 : RÉPONDRE AUX DIFFÉRENTS BESOINS EN MATIÈRE DE LOGEMENT

ACTIONS

Prioriser les espaces centraux propices au redéveloppement en vue d'une densification adéquate

Favoriser une diversité de typologies résidentielles sur le territoire pour répondre aux différents besoins

Planifier l'implantation de logements locatifs, de logements abordables et de résidence pour aînés

Régir et promouvoir les unités d'habitation accessoires et les logements supplémentaires afin de favoriser la mixité intergénérationnelle au sein du cadre bâti résidentiel

Adopter un règlement relatif au zonage incitatif visant particulièrement les terrains avec un potentiel de redéveloppement

SCÉNARIO 1 – Le classique

Typologie	Nombre de bâtiments	Nombre de logements	Superficie moyenne des terrains (m2)	Total de la superficie requise (m2)
Unifamiliale isolée	30	30	800	24 000 (2,4 ha)
Unifamiliale jumelée	5	10	350	3 500 (0,35 ha)
Total	35	40		2,75 ha (superficie nette)

Superficie brute (1 an) (30% pour la voirie et parcs)	3,58 ha
Superficie brute d'ici 2041 (17 ans)	60,86 ha



SCÉNARIO 1 – Le classique

Unifamiliale isolée et jumelée

Superficie brute (1 an)
(30% pour la voirie et parcs)

3,58 ha

Superficie brute d'ici 2041 (17 ans)

60,86 ha

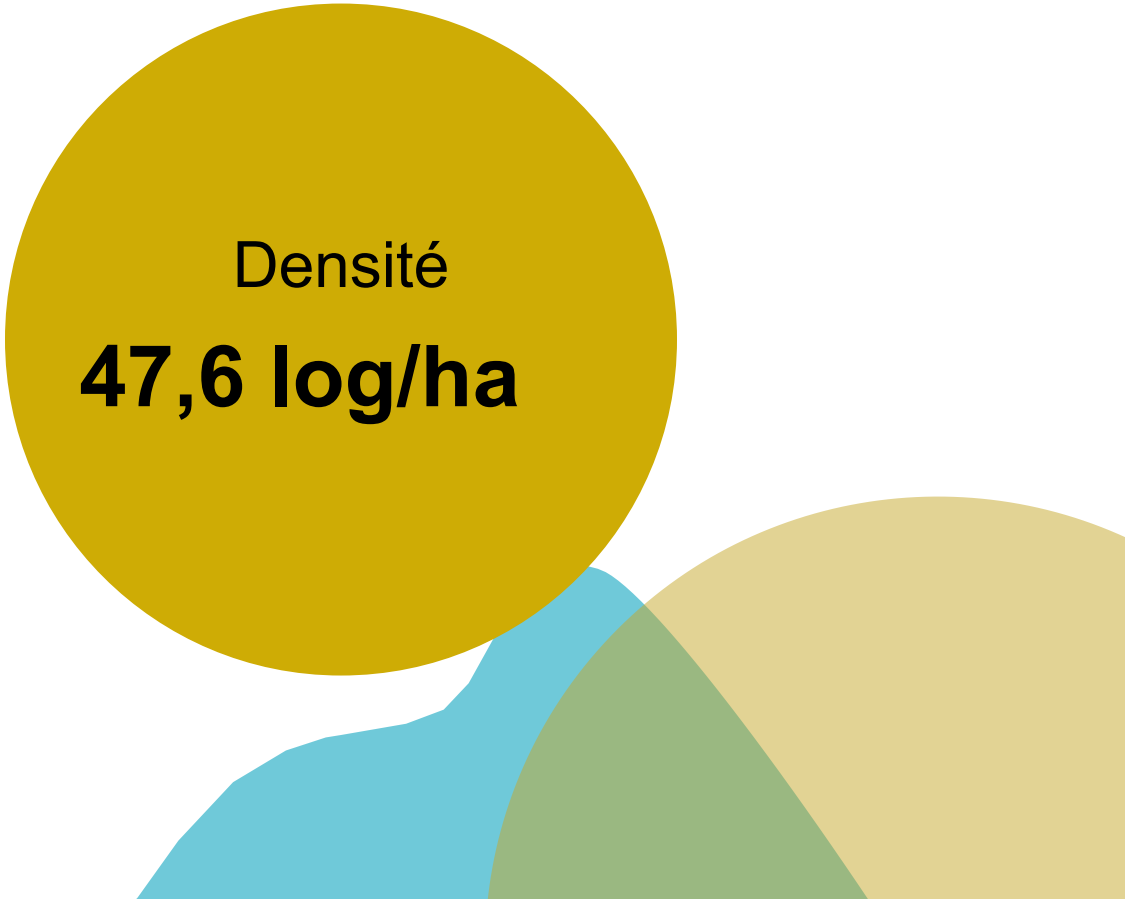


Densité
14,5 log/ha

SCÉNARIO 2 – L’urbain

Typologie	Nombre de bâtiments	Nombre de logements	Superficie moyenne des terrains (m2)	Total de la superficie requise (m2)
Multifamiliale 3	4	12	800	3 200 (0,32 ha)
Multifamiliale 4	4	16	800	3 200 (0,32 ha)
Multifamiliale 6	2	12	1000	2 000 (0,2 ha)
Total	10	40		0,84 ha (superficie nette)

Superficie brute (1 an) (30% pour la voirie et parcs)	1,1 ha
Superficie brute d’ici 2041 (17 ans)	18,7 ha



SCÉNARIO 2 – L'urbain

Multifamiliale 3,4 et 6

Superficie brute (1 an)
(30% pour la voirie et parcs)

1,1 ha

Superficie brute d'ici 2041 (17 ans)

18,7 ha



Densité
47,6 log/ha

SCÉNARIO 3 – Le dense

Typologie	Nombre de bâtiments	Nombre de logements	Superficie moyenne des terrains (m2)	Total de la superficie requise (m2)
Multifamiliale 6	1	6	1 000	1 000 (0,1 ha)
Multifamiliale 12	1	12	1 500	1 500 (0,15 ha)
Multifamiliale 24	1	24	2 000	2 000 (0,2 ha)
Total	3	42		0,45 ha (superficie nette)

Superficie brute (1 an) (30% pour la voirie et parcs)	0,59 ha
Superficie brute d'ici 2041 (17 ans)	10 ha



SCÉNARIO 3 – Le dense

Multifamiliale 6, 12 et 24

Superficie brute (1 an)
(30% pour la voirie et parcs)

0,59 ha

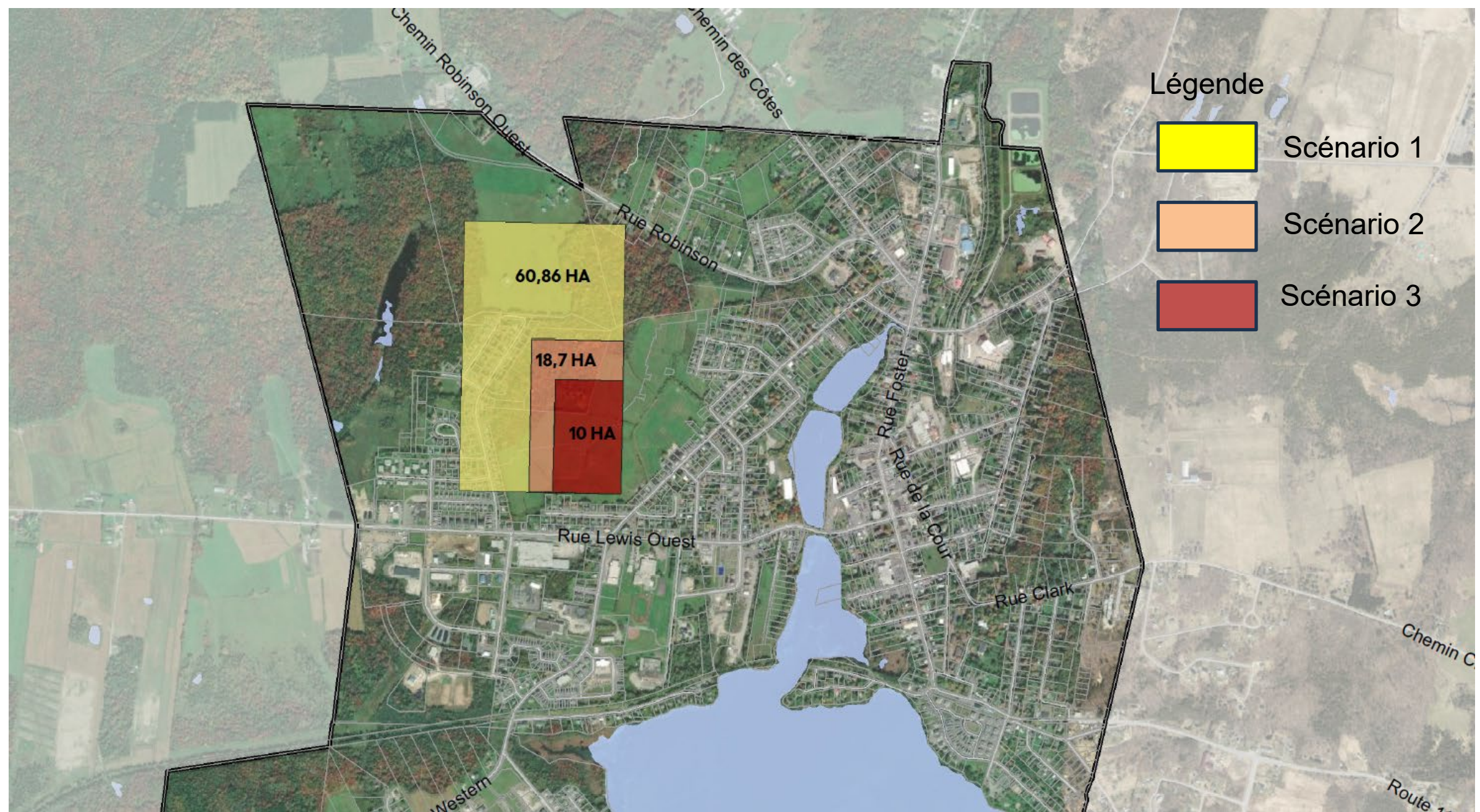
Superficie brute d'ici 2041 (17 ans)

10 ha



Densité
93,3 log/ha

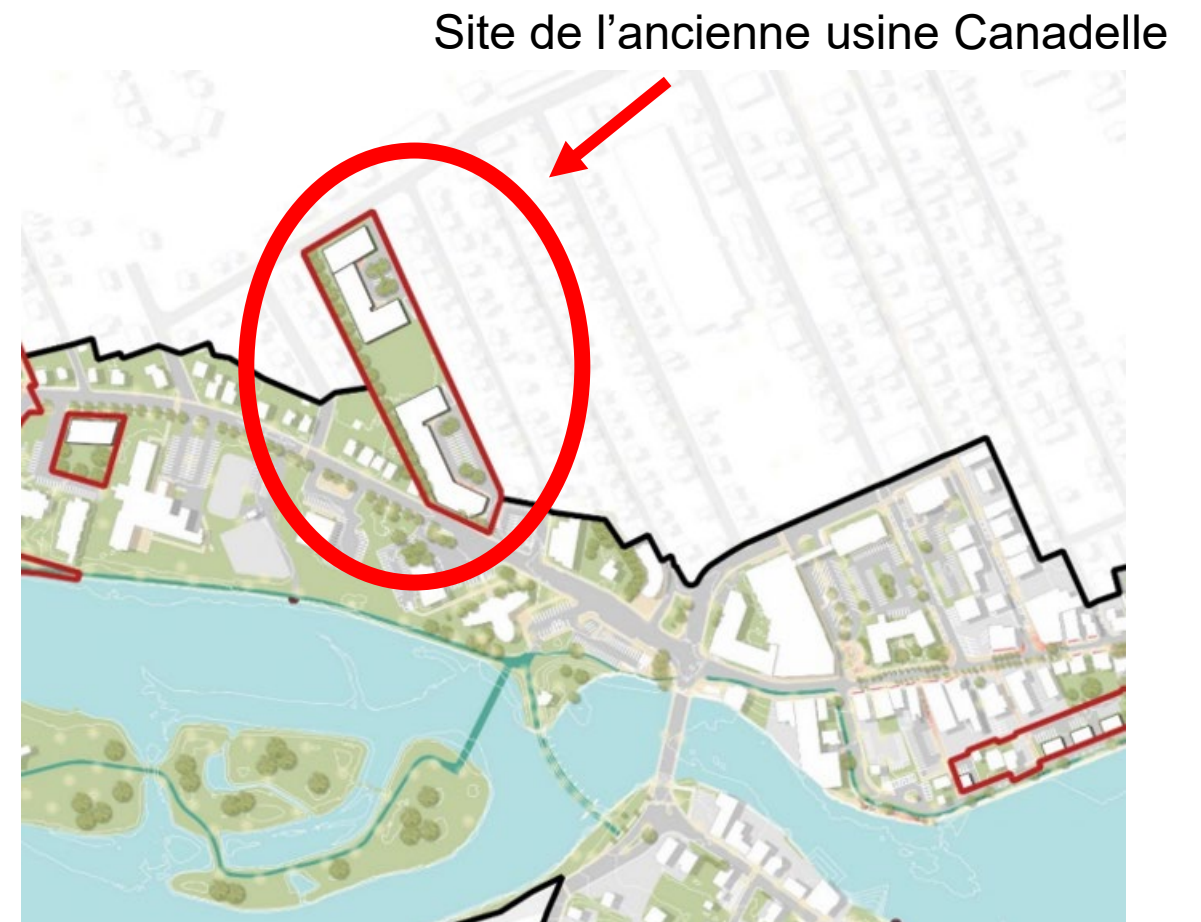
SCÉNARIOS



COMPARABLES

Ancienne usine Canadelle - Matane

- Ancienne usine textile
- Position stratégique près du Centre-Ville
- Acquisition du bâtiment et du terrain par la Ville pour la construction de logements
- Création de logements abordables pour les personnes et les populations vulnérables



COMPARABLES

Vivo-écoquartier - Victoriaville

- Redéveloppement d'un site industriel (Sel Warwick)
- Insertion dans un secteur résidentiel de maison unifamiliale isolée
- Typologie résidentielle : multifamiliale de plus de logements
- Densité : 70 log/ha



COMPARABLES

Projet Fortissimo – Drummondville

- Typologie résidentielle variée (multifamiliale, résidence pour aînés, maison de ville)
- Mise en valeur du patrimoine existant
- Écoquartier
- Densité : 80 log/ha



COMPARABLES

Écoquartier D'Estimauville – Ville de Québec

- Typologie résidentielle de quadruplex et duplex en rangé
- Densité : 104 log/ha (52 log/ ½ ha)



OBJECTIF 1.2 : PLANIFIER LA CROISSANCE TOUT EN TENANT COMPTE DES RESSOURCES NATURELLES ET FINANCIÈRES

ACTIONS

Limitier l'expansion des développements résidentiels dans les milieux naturels

Prioriser le redéveloppement des espaces minéralisés laissés vacants (lots vacants, friches) et les terrains sous-utilisés occupés par des bâtiments vétustes ou désaffectés

Se doter de normes et de critères favorisant des aménagements durables et des constructions éco-responsables

Réserver les espaces les plus accessibles et les plus près des équipements communautaires à des fins résidentielles denses

Limitier le déboisement des terrains uniquement aux aires constructibles

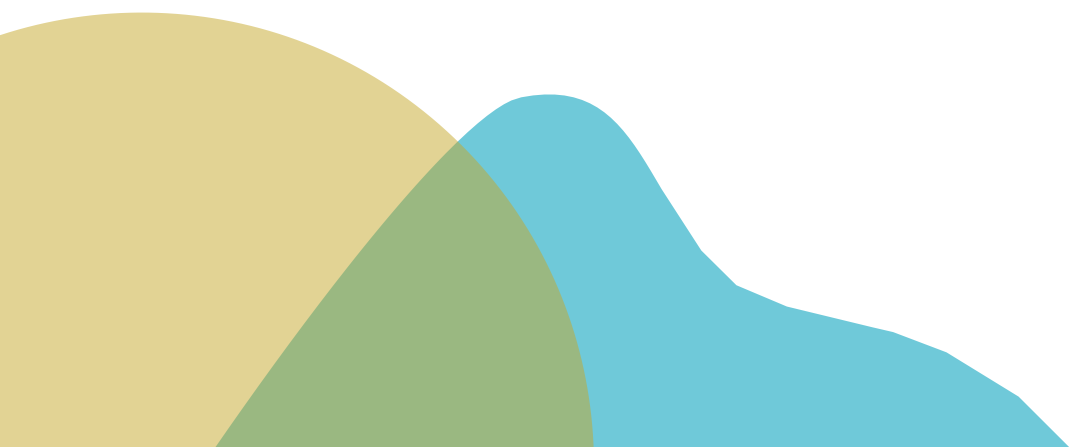
LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

2 UNE AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE L'EAU DU LAC WATERLOO ET DE SES AFFLUENTS

OBJECTIF 2.1 : AUGMENTER LES AIRES DE BIORÉTENTION

OBJECTIF 2.2 : AMÉLIORER LA QUALITÉ DES BANDES RIVERAINES

OBJECTIF 2.3 : TRAVAILLER À LIMITER LES INTERVENTIONS HUMAINES NUISIBLES DANS LE BASSIN VERSANT



OBJECTIF 2.1 : AUGMENTER LES AIRES DE BIORÉTENTION

ACTIONS

Cartographier et identifier les emplacements stratégiques pour la mise en place des aires de biorétention

Miser sur une approche de gestion des eaux pluviales respectueuse de l'environnement

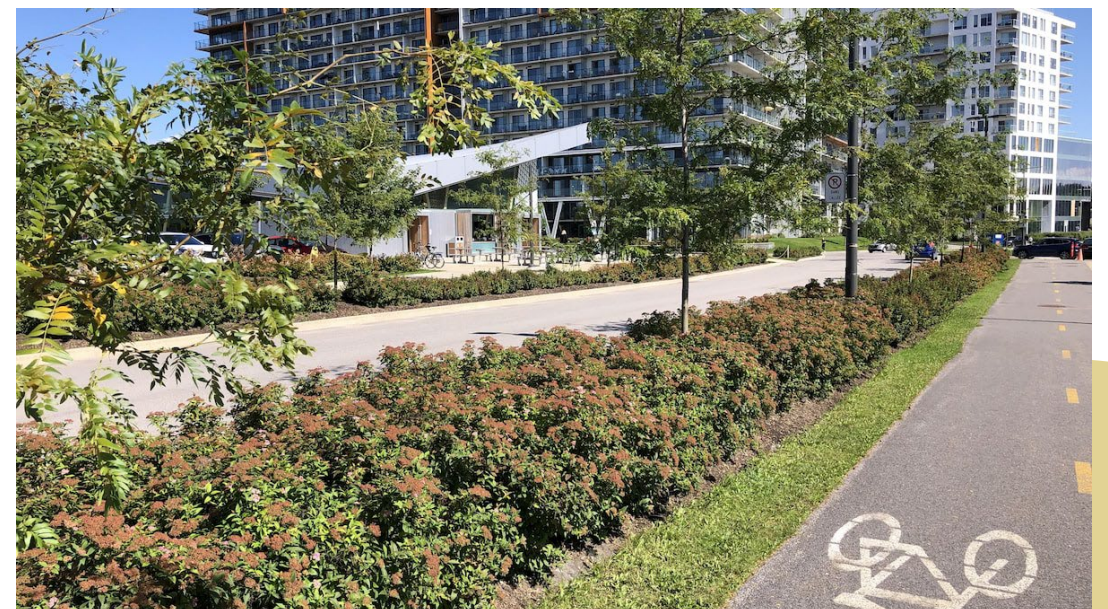
Assujettir toutes nouvelles constructions à la mise en place d'un jardin intelligent

Intégrer le concept de biorétention dans les normes d'aménagement des stationnements

Mettre en place des pratiques de gestion optimale des eaux dans les infrastructures publiques en utilisant des méthodes d'infiltration naturelle de l'eau ou autre technologie pour que les eaux de ruissellement et l'érosion soient adéquatement contrôlées



Bassin de rétention du parc de la Montagne-de-Roches à Charlesbourg



Aménagements paysagers au marché public de Sainte-Foy

OBJECTIF 2.2 : AMÉLIORER LA QUALITÉ DES BANDES RIVERAINES

ACTIONS

Poursuivre la protection des bandes riveraines en bordure du lac et de ses affluents, par le biais d'acquisitions ou de servitudes, afin de garantir leur respect et la qualité de leur aménagement

Vérifier la croissance des végétaux déjà présents dans la bande riveraine, là où la tonte a été réduite ou cessée

Assurer le respect et augmenter la largeur des bandes de protection riveraine

Soutenir le rôle écologique au sein des écosystèmes riverains et aquatiques des bandes riveraines par la mise en place d'un plan de gestion

Exiger le lotissement des cours d'eau et de leurs bandes riveraines lors d'une opération cadastrale visant un immeuble comportant un cours d'eau ou des bandes riveraines

La marina de Saint-Prime *(bande riveraine aménagée en 2017)*



Lac Memphremagog

OBJECTIF 2.3 : TRAVAILLER À LIMITER LES INTERVENTIONS HUMAINES NUISIBLES DANS LE BASSIN VERSANT

ACTIONS

Sensibiliser et informer la population sur les enjeux liés à la santé des cours d'eau (qualité de l'eau, eutrophisation, sédimentation) et les meilleures pratiques environnementales à adopter

Établir un zonage de conservation dans certains secteurs du bassin versant

Collaborer avec l'ensemble des partenaires actifs dans le bassin versant pour assurer une bonne réussite des actions mises en place

Limiter au maximum les applications de sels de voirie et de déglacage dans le bassin versant, aussi bien autour du lac et les entrées de cour que sur les axes routiers

Poursuivre la mise en œuvre du Plan directeur de l'eau du bassin versant du lac Waterloo

Bande de protection de 60 m – Lac Delage



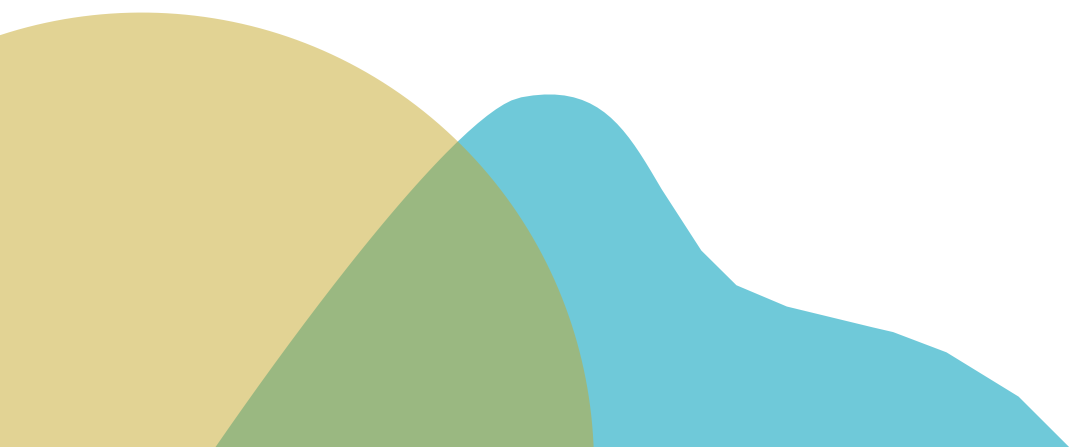
LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

3 UNE CONSOLIDATION DE LA REVITALISATION URBAINE ET DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

OBJECTIF 3.1 : ADAPTER L'OFFRE COMMERCIALE AU CONTEXTE RÉGIONAL

OBJECTIF 3.2 : SOUTENIR ET CONCENTRER LE PÔLE COMMERCIAL LOCAL

OBJECTIF 3.3 : FAVORISER ET VALORISER L'ACCÈS AU CENTRE-VILLE

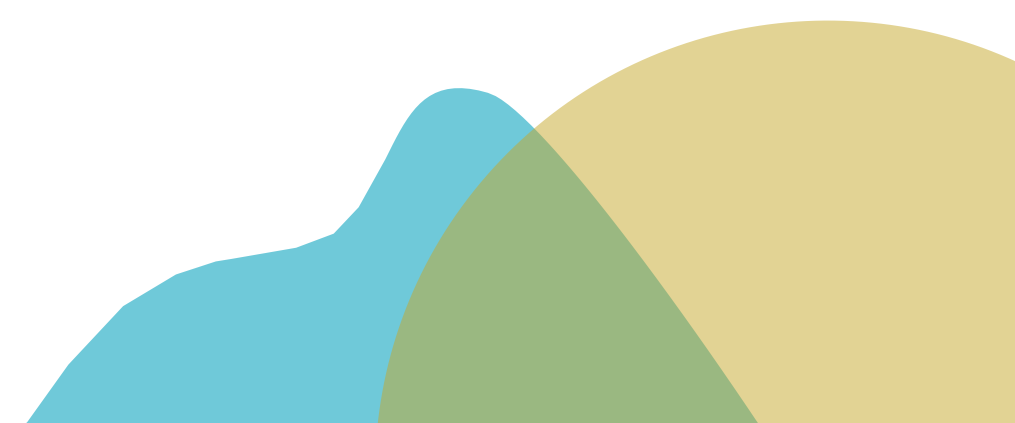


OBJECTIF 3.1 : ADAPTER L'OFFRE COMMERCIALE AU CONTEXTE RÉGIONAL

ACTIONS

Spécialiser l'offre commerciale du centre-ville afin de devenir une destination gourmande

Bénéficier d'une maîtrise foncière pour y implanter une gamme d'établissements complémentaires à l'offre existante



OBJECTIF 3.2 : SOUTENIR ET CONCENTRER LE PÔLE COMMERCIAL LOCAL

ACTIONS

Dynamiser le centre-ville par un apport en nouveaux résidents et de logements dans le secteur

Promouvoir les espaces commerciaux disponibles et mettre à jour l'inventaire de terrains/locaux vacants

Concentrer l'offre commerciale dans un périmètre plus restreint afin d'éviter une dispersion sur le territoire

Poursuivre la mise en œuvre du programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville

Poursuivre la mise en œuvre du plan de revitalisation du centre-ville

Le projet 58 - Montmagny



Affichage dynamique de la disponibilité d'un local - Montréal



OBJECTIF 3.3 : FAVORISER ET VALORISER L'ACCÈS AU CENTRE-VILLE

ACTIONS

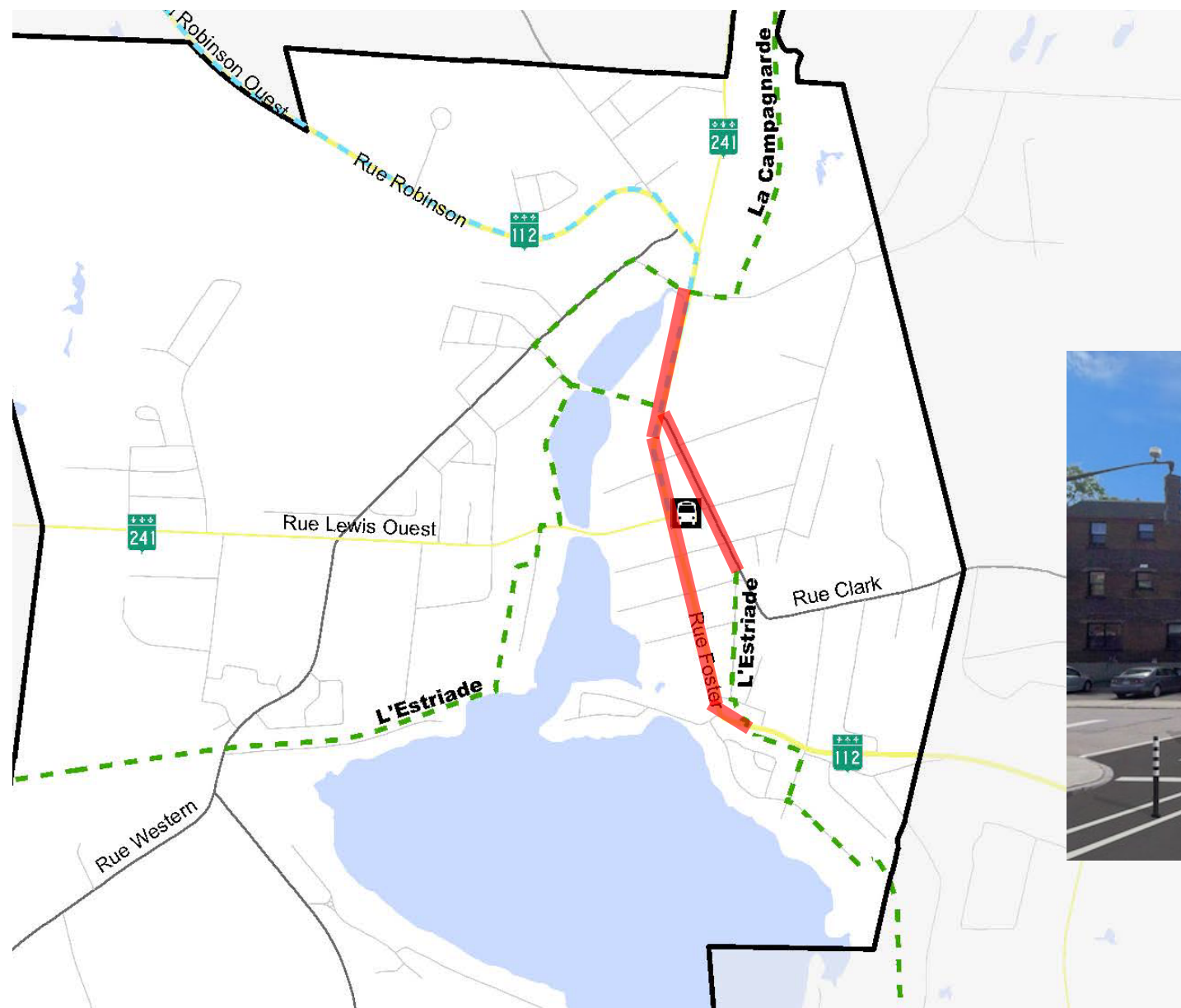
Prévoir l'aménagement de mobilier améliorant l'expérience de l'utilisateur du transport actif (ex.: éclairage, mobilier, supports à vélo) sur le domaine public

Développer l'offre en infrastructure cyclable au centre-ville et son interconnexion au réseau régional

Planifier le réaménagement des entrées principales du centre-ville par un affichage et des aménagements paysagers distinctifs

Mettre en œuvre le plan de mobilité durable

Réaliser une étude sur le taux d'occupation des stationnements en bordure de la route 112



Légende

 Piste cyclable à ajouter pour assurer une connectivité



Chemin Sainte-Foy, Québec

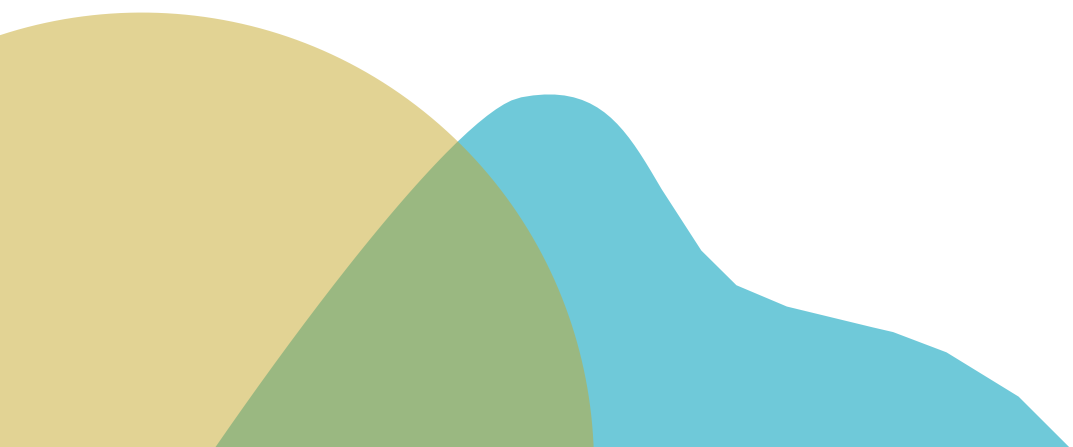
LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

4 UN ENVIRONNEMENT SAIN ET DE QUALITÉ POUR LES CITOYENS

OBJECTIF 4.1 : BONIFIER L'OFFRE RÉCRÉATIVE ET CULTURELLE

OBJECTIF 4.2 : AMÉLIORER L'EXPÉRIENCE DE LA RUE FOSTER

**OBJECTIF 4.3 : ASSURER LE MAINTIEN DE LA SIGNATURE
PATRIMONIALE**



OBJECTIF 4.1 : BONIFIER L'OFFRE RÉCRÉATIVE ET CULTURELLE

ACTIONS

Bonifier l'offre en aménagements récréatifs compatibles avec la protection des milieux naturels

Aménager des lieux publics favorisant les échanges et les rencontres aux différentes heures de la journée

Animer l'espace public par le biais d'activités culturelles et d'interventions artistiques

Mettre en valeur les perspectives visuelles sur le lac Waterloo

Place publique à l'intersection de la 3e Avenue et du chemin de la Canardière - Limoilou



OBJECTIF 4.2 : AMÉLIORER L'EXPÉRIENCE DE LA RUE FOSTER

ACTIONS

Améliorer la qualité paysagère de la rue Foster en misant notamment sur la plantation d'arbres, l'aménagement de fosses et de bacs de plantation

En période estivale, procéder l'installation d'aménagements temporaires dans certains espaces de stationnement sous-utilisés

Assurer la mise en œuvre du plan de revitalisation du centre-ville

Poursuivre les démarches auprès du ministère des Transports et de la mobilité durable pour qu'il procède au réaménagement de la rue Foster

Modifier le programme de revitalisation afin d'offrir un crédit de taxe pour la réalisation de travaux sur certains immeubles

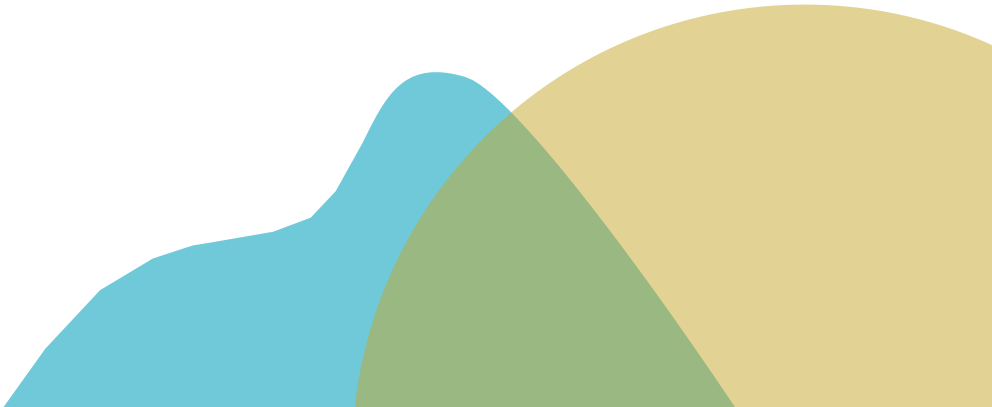
Réglementer la transformation de commerces en résidence au centre-ville afin de conserver son dynamisme

Aménagement du centre-ville pour rendre les lieux accessibles, rassembleurs et animés – Victoriaville



OBJECTIF 4.3 : ASSURER LE MAINTIEN DE LA SIGNATURE PATRIMONIALE

ACTIONS	Promouvoir et bonifier le programme municipal d'aide financière de revitalisation des façades au centre-ville
	Mettre en oeuvre la politique culturelle et patrimoniale
	Sensibiliser les promoteurs et résidents aux bonnes pratiques concernant le patrimoine bâti
	Promouvoir le patrimoine culturel et historique de la ville
	Revoir les critères et objectifs du PIIA s'appliquant aux bâtiments patrimoniaux



PÉRIODE DE QUESTIONS

