

13.

**AFFECTATIONS
DU TERRITOIRE**

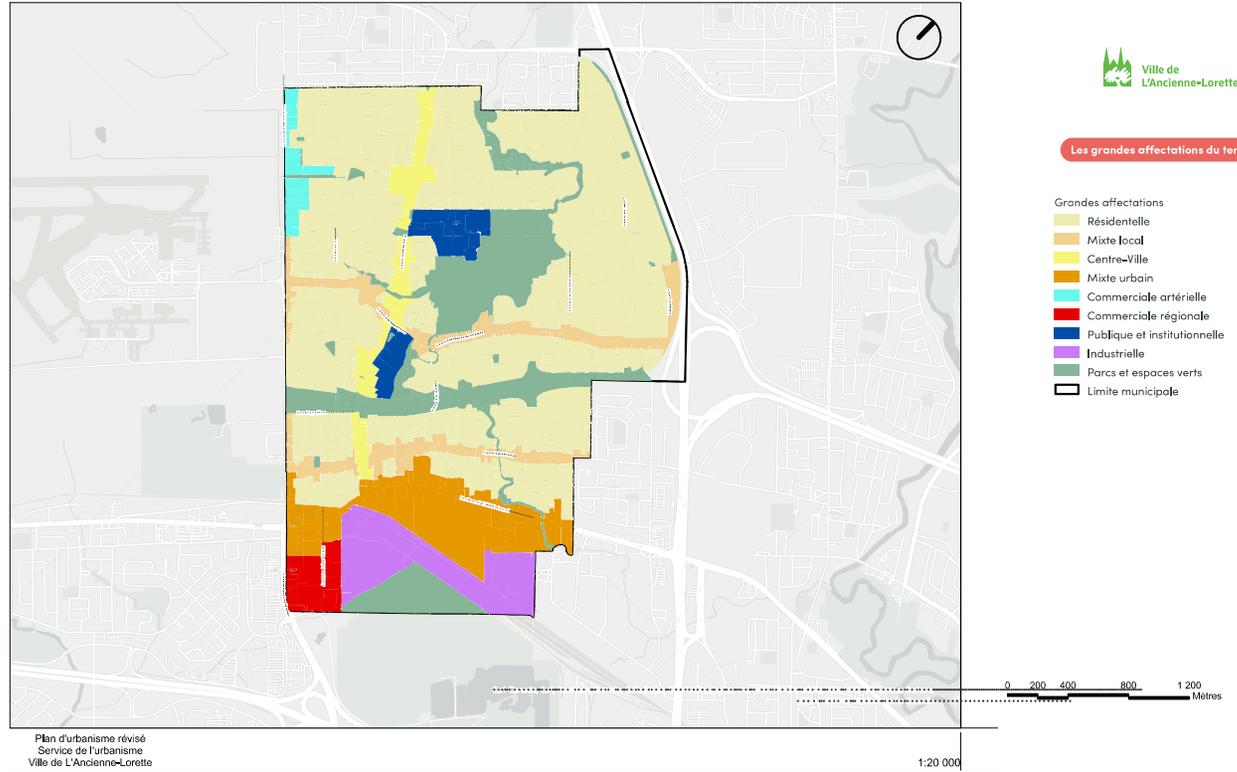


Affectations du territoire

13.1 Les grandes affectations du territoire

La mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et des objectifs définis précédemment se concrétise par l'identification des principales affectations du territoire et des densités d'occupation, en conformité avec les dispositions prévues par le Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de l'agglomération de Québec, et en harmonie avec les ambitions régionales de la CMQuébec en matière de développement durable du territoire.

Ces grandes affectations sont ensuite intégrées dans le cadre du processus de révision des règlements d'urbanisme, notamment le règlement de zonage, le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le règlement de lotissement et le règlement sur les usages conditionnels. La Ville de L'Ancienne-Lorette est ainsi soumise à neuf grandes affectations du territoire.





Affectation	Groupes d'usages autorisés	Densité/superficie maximale de plancher	% du territoire	SUP (HA)
Résidentielle (R) Cette affectation correspond essentiellement aux secteurs à dominance résidentielle présentant une densité d'occupation du sol de faible à moyenne densité. Le plan d'urbanisme préconise la conservation des caractéristiques propres à ces secteurs. L'insertion de nouvelles habitations doit respecter les caractéristiques du cadre bâti existant tout en contribuant à la qualité du milieu de vie. Des usages de services de proximité complémentaires à l'habitation et des unités d'habitation accessoires (UHA) ou logements accessoires peuvent être autorisés dans cette grande affectation sous conditions.	<ul style="list-style-type: none"> Habitation Services personnels et professionnels complémentaires à l'habitation Services et équipements publics, communautaires et institutionnels 	Densité nette résidentielle ²⁸ : Cible 20 log/ha	55	422
Mixte local (ML) Cette affectation correspond aux secteurs à dominance résidentielle situés en bordure d'axes de transports collectifs et actifs et à proximité des centralités de quartier. À l'intérieur de cette affectation se situe certains terrains à réinvestir pour assurer une consolidation du tissu résidentiel respectueuse du cadre bâti avoisinant. Des usages commerciaux et des services de proximité desservant la clientèle locale sont autorisés afin de tendre vers des milieux de vie mixte et plus complet.	<ul style="list-style-type: none"> Habitation Administration et services professionnels Vente au détail et services personnels Vente au détail et services spécialisés Services et équipements publics, communautaires et institutionnels 	Densité nette résidentielle : Cible 30 log/ha Vente au détail et services personnels : superficie maximale de plancher de 1 500 m ² pour les bâtiments principaux des commerces isolés et de 3 000 m ² pour les bâtiments regroupant deux établissements et plus Administration et services professionnels : superficie maximale de plancher de 1 500 m ²	7	51
Centre-ville (CV) Cette affectation se regroupe en bordure de la rue Notre-Dame (parcours fondateur) et à proximité où se regroupe une variété d'usages compatibles (habitations, commerces et services de proximité, etc.). Les noyaux commerciaux et de services desservent une clientèle locale et génèrent peu de nuisance pour le voisinage. La consolidation du tissu urbain vise à soutenir l'émergence de milieux de vie plus complets et à renforcer la qualité de vie du quartier (espaces publics et privés, bâtiments, verdissement).	<ul style="list-style-type: none"> Habitation Administration et services professionnels Vente au détail et services personnels Vente au détail et services spécialisés Hébergement Services et équipements publics, communautaires et institutionnels 	Densité nette résidentielle : Cible 60 log/ha Vente au détail et services personnels : superficie de plancher maximale de 6 000 m ² pour les bâtiments principaux des commerces isolés et de 20 000 m ² pour les bâtiments commerciaux regroupant deux établissements et plus Administration et services professionnels : superficie maximale de plancher de 2 500 m ² Hébergement : superficie de plancher maximale de 20 000 m ²	4	33
Mixte urbain (MU) Cette affectation regroupe principalement les terrains localisés de part et d'autre du boulevard Wilfrid-Hamel offrant un important potentiel de consolidation et de requalification urbaine par la présence de nombreux espaces ouverts minéralisés sous-utilisés (parcelles vacantes, stationnement de surface). Cette affectation favorise la mixité fonctionnelle (commercial, hébergement, services et habitation) et verticale dans une optique d'intensification de l'utilisation du sol et des gabarits des bâtiments le long de ce futur axe Métrobus. À l'intérieur de cette grande affectation se concentrent majoritairement les commerces et services attirant une clientèle locale régionale. L'habitation de moyenne et de haute densité est autorisée si compatible avec les usages et le cadre bâti environnant et la présence d'une desserte en transport collectif.	<ul style="list-style-type: none"> Habitation Administration et services professionnels Vente au détail et services personnels Vente au détail et services spécialisés Hébergement Services et équipements publics, communautaires et institutionnels 	Densité nette résidentielle : Cible 150 log/ha Vente au détail et services personnels : superficie maximale de plancher de 6 000 m ² pour les bâtiments principaux des commerces isolés et de 20 000 m ² pour les bâtiments regroupant deux établissements et plus Administration et services professionnels : superficie maximale de plancher de 5 500 m ² Hébergement : superficie maximale de plancher de 20 000 m ²	8	65

²⁸ Densité nette : La densité nette se calcule en divisant le nombre total de logements construits par la superficie de l'ensemble des terrains affectés spécifiquement à l'habitation. La portion correspondant à l'emprise des rues, des parcs et des autres infrastructures d'utilité publique est exclue du calcul.

Affectation	Groupes d'usages autorisés	Densité/superficie maximale de plancher	% du territoire	SUP (HA)
Commerciale régionale (CR) Cette affectation regroupe le pôle commercial à rayonnement régional localisé en bordure de l'avenue Jules-Verné et de l'autoroute Duplessis. Cette affectation concentre les activités commerciales structurantes de grande intensité (superficie de plancher) qui génèrent un important achalandage et de nombreux déplacements quotidiens. Cette affectation renferme de nombreux espaces ouverts minéralisés sous-utilisés (parcelles vacantes, stationnements de surface) offrant un potentiel de consolidation et de requalification urbaine. L'habitation de moyenne et de haute densité est autorisée si compatible avec les usages et le cadre bâti environnant et la présence d'une desserte adéquate en transport collectif.	<ul style="list-style-type: none"> Habitation Administration et services professionnels Vente au détail et services personnels Vente au détail et services spécialisés Hébergement Services et équipements publics, communautaires et institutionnels 	Densité nette résidentielle : Cible 150 log/ha Administration et services professionnels : superficie de plancher maximale de 2 500 m ² Hébergement : superficie de plancher maximale de 20 000 m ²	2	15
Commerciale artérielle (CA) Cette affectation correspond au pôle commercial situé au nord de la route de l'Aéroport. Cette affectation située à proximité de l'aéroport international Jean-Lesage regroupe principalement des commerces et services de rayonnement local.	<ul style="list-style-type: none"> Administration et services professionnels Vente au détail et services personnels Vente au détail et services spécialisés Vente au détail et services de véhicules automobiles Vente et services à contaires Hébergement Services et équipements publics, communautaires et institutionnels 	Vente au détail et services personnels : superficie de plancher maximale de 6 000 m ² pour les bâtiments principaux des commerces isolés et de 20 000 m ² pour les bâtiments commerciaux regroupant deux établissements et plus; Administration et services professionnels : superficie de plancher maximale de 2 500 m ² Hébergement : superficie de plancher maximale de 20 000 m ²	1	10
Publique et institutionnelle (PI) Cette affectation regroupe les deux principaux pôles institutionnels du territoire où se concentrent des équipements publics, institutionnels, récréatifs, communautaires et culturels.	<ul style="list-style-type: none"> Services et équipements publics, communautaires et institutionnels Administration et services professionnels Vente au détail et services personnels Hébergement Récréation 	Vente au détail et services personnels : superficie de plancher maximale de 1 000 m ² pour les bâtiments principaux des commerces isolés et de 3 000 m ² pour les bâtiments commerciaux regroupant deux établissements et plus; Administration et services professionnels : superficie maximale de plancher de 1 500 m ² ; Hébergement : superficie de plancher maximale de 20 000 m ²	3	20
Industrielle (I) Cette affectation regroupe les zones industrielles du territoire où se concentrent des industries, des commerces de gros et de distribution et certains établissements d'entreposage.	<ul style="list-style-type: none"> Industrie générale Industrie technologique Vente et services à contraintes Vente au détail et services de véhicules automobiles Vente au détail et services spécialisés Vente au détail et services personnels Administration et services professionnels Services et équipements publics, communautaires et institutionnels 	Vente au détail et services personnels : superficie de plancher maximale de 7 500 m ² pour les bâtiments principaux des commerces isolés et de 12 500 m ² pour les bâtiments regroupant deux établissements et plus; Administration et services professionnels : superficie maximale de plancher de 1 500 m ²	6	44

Parcs et espaces verts (PEV) Cette affectation regroupe l'ensemble des parcs, espaces verts et milieux naturels d'intérêt du territoire. Cette grande affectation vise la protection et la mise en valeur de ces espaces.	<ul style="list-style-type: none"> Services et équipement publics, communautaires et institutionnels Récréation Conservation 		14	111
---	---	--	----	-----

Tableau 5 | Définitions des grands groupes d'usages

Groupes d'usages	Définition
Habitation	Toute forme d'habitation
Hébergement	Établissements d'hébergement touristique de courte durée
Services personnels et professionnels complémentaires à l'habitation	Établissement de petite envergure associés aux services personnels et professionnels et se déroulant à l'intérieur d'une habitation ou d'un projet d'ensemble résidentiel.
Services et équipements publics, communautaires et institutionnels	Établissements de nature publique, communautaire ou institutionnelle offrant des services direct à la population dans les domaines tels que la santé, l'éducation, la culture et les services communautaires
Administration et services professionnels	Établissements d'administration publique et privée, de finance, d'assurance, d'immobilier et de services professionnels
Vente au détail et services personnels	Établissements de vente au détail de biens et de services personnels (courants, semi-courants et réfléchis), restaurants, bars et établissements industriels de type artisanal
Vente au détail et services spécialisés	Établissements de vente, de location, d'entretien et de réparation de produits spécialisés non visés par les autres grands groupes d'usages de vente au détail ou de vente et services à contraintes
Vente au détail et services de véhicules automobiles	Établissements de vente, de location, d'entretien et de réparation de véhicules automobiles ou de pièces et accessoires de véhicules automobiles (de moins de 4 500 kg) et infrastructure (stationnement et poste de taxi)
Vente et services à contraintes	Établissements de vente au détail de plantes et de produits de jardinage (centre de jardinage), de vente et de réparation d'équipement motorisé (de plus de 4 500 kg), de vente en gros, d'entreposage et de services de transport
Récréation	Usages à des fins publiques dont l'activité principale est reliée à la récréation extérieure ou à la détente
Industrie générale	Établissements de transformation, d'assemblage ou de transbordement de produits divers
Industrie technologique	Établissements de fabrication, de services, de recherche ou de développement à savoir élevé
Conservation	Usages visant la préservation de la biodiversité, le rétablissement d'espèces ou le maintien des services écologiques

13.1.1 Cible de densité et d'optimisation des espaces sous-utilisés

Les cibles de densité résidentielle nette²⁹ inscrites pour chaque grande affectation du territoire reflètent la volonté d'orienter le développement urbain vers une utilisation optimale et rationnelle du sol et des infrastructures, et ce, en complémentarité avec les grandes orientations d'aménagement du territoire mentionnées précédemment et en conformité avec les cibles d'optimisation du territoire et de densité inscrite au SADR de l'agglomération de Québec et au PMAD de la CMQuébec.

Les affectations regroupant des centralités de quartier, favorables aux déplacements actifs et en transport collectif, et bénéficiant d'une desserte

adéquate en commerces et services de proximité, sont particulièrement propices à la consolidation et à la requalification urbaine. Ces zones présentent donc des cibles de densité plus élevées que d'autres, en raison des besoins et des avantages attendus.

Par ailleurs, l'optimisation des espaces sous-utilisés est un principe clé pour la Ville de L'Ancienne-Lorette, afin d'y intégrer de nouveaux logements ou d'autres activités (commerces, services, parcs, etc.). À cet effet, une compilation complète des terrains vacants et des terrains à potentiel de redéveloppement a été réalisée. L'optimisation de ces espaces favorisera un développement urbain plus responsable, équilibré et durable, améliorant ainsi la qualité de vie des résidents actuels et des générations futures.

Tableau 6 | Cible de densité (Horizon 20 ans)

Affectations	Densité résidentielle nette actuelle	Nombre de logements actuels	Cible de densité	Nombre de logements potentiels
Résidentielle	19,54 log/ha	5 986	20 log/ha	6 133 (+147)
Mixte local	24,77 log/ha	791	30 log/ha	977 (+186)
Centre-ville	43,63 log/ha	698	60 log/ha	1 333 (+635)
Mixte urbain	196,1 log/ha	655	150 log/ha	1 631 (+976)
Commerciale régionale	-	-	150 log/ha	687
Total	22,74 log/ha	8 130	28,56 log/ha	10 761

²⁹ **Densité nette** : La densité nette se calcule en divisant le nombre total de logements construits par la superficie de l'ensemble des terrains affectés spécifiquement à l'habitation. La portion correspondant à l'emprise des rues, des parcs et des autres infrastructures d'utilité publique est exclue du calcul.