

Résumé

Projet de plan d'urbanisme

Mai 2025



Ville de
L'Ancienne-Lorette



MOT DU MAIRE

**Chères Lorettaïnes,
Chers Lorettaïns,**

C'est avec un immense plaisir et un sentiment d'accomplissement que nous vous présentons le nouveau plan d'urbanisme de la Ville de L'Ancienne-Lorette. Fruit de plusieurs mois de réflexion et de consultations publiques, ce plan marque une étape importante dans le développement de notre communauté. Il se fonde sur les valeurs de durabilité, d'innovation et de qualité de vie.

Par l'adoption de ce plan, L'Ancienne-Lorette se dote d'un nouvel outil pour guider son développement urbain pour les 20 prochaines années. Il reflète la vision, coconstruite avec les citoyens, d'une ville moderne, inclusive et respectueuse de son patrimoine et de son environnement, tout en préservant son caractère unique à l'échelle humaine. Il favorise le développement économique, particulièrement en matière de commerces de proximité, accroît l'offre de logements pour répondre aux besoins de tous les citoyens, encourage les modes de transports durables, préserve et valorise les espaces verts ainsi que le patrimoine bâti et naturel.

En parcourant les prochaines pages, vous constaterez que nous prenons des engagements afin que l'aménagement de notre territoire soit adapté aux enjeux actuels, respectant l'environnement, la capacité d'accueil des infrastructures, la rentabilité des projets et la qualité de vie de des Lorettaïnes et des Lorettaïns, et ce, dans une vision d'avenir. Cette vision se déploie en grandes orientations qui visent notamment à renforcer le caractère unique de notre ville enrichie par ses 350 années d'histoire; à offrir des milieux de vie de grande qualité; à développer et faciliter l'accès aux divers modes de déplacement ainsi qu'à limiter notre empreinte sur l'environnement.

Ce plan continuera notamment de nous inspirer dans la poursuite du réaménagement du centre-ville en un lieu de rencontre et d'animation. Il s'adapte à notre réalité d'aujourd'hui afin de préserver les quartiers résidentiels.

Ce plan ambitieux repose sur les nombreuses consultations citoyennes réalisées, le travail des élus, de l'équipe du Service de l'urbanisme et des membres du Comité consultatif d'urbanisme. Merci à chacune et chacun d'entre vous pour votre collaboration et votre participation.

Il est important de léguer aux prochaines générations une ville en santé. Ensemble et unis, nous construisons un avenir meilleur pour toutes les générations de Lorettaïnes et de Lorettaïns et nous continuons de faire de L'Ancienne-Lorette une ville où il fait bon vivre, travailler et se divertir.

Bonne lecture,

Gaétan Pageau
Maire



La Ville de L'Ancienne-Lorette est fière de dévoiler son nouveau Plan d'urbanisme intégrant la vision, les orientations et les priorités d'action qui guideront l'aménagement du territoire durant les 20 prochaines années.

Avec ce plan, la Ville se dote des outils nécessaires pour répondre efficacement aux enjeux actuels et à venir, notamment en matière d'habitation, de mobilité, de développement économique, d'environnement et de résilience face aux changements climatiques.

**Ce document constitue le résumé du Projet de plan d'urbanisme.
Le plan complet peut être consulté sur le site Internet
de la Ville de L'Ancienne-Lorette, à lancienne-lorette.org.**

Pourquoi un nouveau plan d'urbanisme ?

- Se doter d'une vision d'aménagement durable pour les 20 prochaines années ;
- Répondre aux enjeux soulevés par la population ;
- Se doter d'outil de gestion du territoire rigoureux et adaptés aux défis contemporains ; le dernier Plan d'urbanisme datant de 1985 ;
- Respecter les exigences en matière d'aménagement du territoire inscrites au Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADr) de l'agglomération

Démarche participative

Dans le cadre de l'adoption du plan d'urbanisme, une vaste démarche de participation citoyenne, sous forme d'ateliers participatifs, a été instaurée pour recueillir les préoccupations et les aspirations de la population en matière d'aménagement du territoire. L'engagement et la participation active des citoyens ont enrichi l'élaboration de ce document stratégique.



Résultats de la participation en ligne





Enjeux citoyens en bref



Préservation des boisés et des cours d'eau tout en développant la canopée urbaine



Adaptation et résilience face aux changements climatiques



Densification de nos milieux de vie de façon cohérente et à l'échelle humaine



Bonification des infrastructures de transport actif et collectif



Amélioration de l'offre en commerces et en services de proximité



Adaptation aux besoins de toutes les générations



Conservation et mise en valeur du patrimoine bâti



Maintien d'une identité unique lorettaine

Portrait diagnostique

Les premiers chapitres du plan d'urbanisme présentent un portrait détaillé du territoire, l'historique de développement de la ville, le profil et les tendances sociodémographiques de la population et un aperçu des grandes thématiques liées à l'habitation et à l'économie locale.

Portrait sociodémographique en bref



Population en croissance



Multiplication des petits ménages constitués de 2 personnes et moins



Taux de chômage faible



Vieillesse démographique marqué



Famille avec enfants bien représentées comparativement à l'ensemble de l'agglomération



Revenu médian élevé



Haut niveau d'éducation

Les constats

- 

Pénurie de logements et hausse de la demande en logements abordables sur le territoire
- 

Parc immobilier résidentiel vieillissant fortement représenté par la maison individuelle
- 

Pôles commerciaux variés et complémentaires

Le portrait du territoire met en avant les institutions lorettaines (scolaires, communautaires, sportives et culturelles) qui contribuent au rayonnement de la Ville à l'échelle régionale. Il s'attarde aussi aux transports et à la mobilité, étroitement liés à l'aménagement du territoire. Par ailleurs, le document met en lumière les éléments identitaires de la Ville, notamment son riche patrimoine bâti et ses espaces naturels d'intérêt, tels que les parcs et les boisés urbains, qui jouent un rôle essentiel dans la qualité de vie et le bien-être des citoyens. Enfin, il souligne les contraintes naturelles et humaines qui façonnent le territoire (îlots de chaleur, zones inondables, climat sonore, etc.), ainsi que les défis liés à la résilience climatique, auxquels L'Ancienne-Lorette devra s'adapter dans les années à venir.

- 

Infrastructures sportives, communautaire et culturelles récentes et de qualité
- 

Potentiel de développement des modes de transport actifs et collectifs
- 

Milieus naturels remarquables
- 

Potentiel de mise en valeur du patrimoine bâti et du cœur villageois
- 

Parcs et espaces verts de qualité
- 

Contraintes naturelles et anthropiques variées

Vision 2045 et grandes orientations

L'énoncé de vision décrit ce que la collectivité aspire à devenir d'ici un horizon de 20 ans. Il sert de guide en tenant compte des enjeux et des aspirations des citoyens ainsi que des ambitions du conseil municipal.



La Ville de L'Ancienne-Lorette est reconnue comme étant une ville dynamique, fière et unique. Son territoire est mis en valeur harmonieusement avec les composantes identitaires du milieu naturel et bâti. Elle se distingue par ses milieux de vie attractifs et inclusifs, ainsi que par ses projets innovants.



Cette vision se concrétise à travers de grandes orientations d'aménagement qui se déclinent en objectifs spécifiques et en **179 actions** concrètes qui guideront la planification territoriale dans les années à venir.

ORIENTATION 1 Des milieux de vie complets, inclusifs et de qualité

La Ville de L'Ancienne-Lorette met en priorité la création de milieux de vie complets et agréables pour l'ensemble de la population. Cela passe par un meilleur accès aux parcs, aux espaces verts et à des services de proximité de qualité (commerces, écoles, soins, loisirs, etc.). De plus, la diversification de l'offre de logements demeure essentielle afin de répondre aux besoins et aux aspirations des citoyens à chaque étape de leur vie.

Objectifs

- Bonifier l'offre en transport collectif et actif afin de faciliter l'accès aux services de proximité, aux espaces publics et aux milieux naturels
- Améliorer l'accès à un éventail complet de service de proximité
- Compléter la desserte en parcs et espaces verts et en équipements récréatifs à proximité des quartiers résidentiels
- Contribuer au développement d'une offre diversifiée de logements adaptée aux besoins de l'ensemble de la collectivité
- Améliorer l'accessibilité et la convivialité des espaces publics et des équipements collectifs

ORIENTATION 2 Une occupation harmonieuse et durable du territoire

La Ville de L'Ancienne-Lorette mise sur un développement harmonieux et durable pour préserver la qualité de vie de ses citoyens. Elle vise à renforcer les pôles d'activités situés en bordure des axes de transport en commun et à réinvestir certains espaces sous-utilisés, tels que les vastes stationnements de surface et les bâtiments désaffectés. Ces espaces seront repensés pour accueillir de nouveaux logements, commerces, services de proximité, espaces publics et initiatives de verdissement, au profit de l'ensemble de la collectivité lorettaine.

Soucieuse de maintenir une échelle humaine, la Ville encourage des projets bien intégrés qui respectent le caractère unique des quartiers. Consciente des enjeux climatiques, elle privilégie des pratiques d'aménagement et de construction plus écologiques. L'occupation du territoire s'inscrit ainsi dans une vision équilibrée, alliant qualité de vie, respect de l'environnement et échelle humaine

Objectifs

- Assurer l'intégration harmonieuse des projets de développement et leur contribution à la qualité des milieux de vie
- Favoriser la performance environnementale au sein des projets de développement
- Orienter le redéveloppement urbain vers une utilisation optimale et rationnelle du sol et des infrastructures

ORIENTATION 3 Une valorisation du patrimoine naturel et culturel local qui contribue au rayonnement de la collectivité

Le patrimoine naturel et culturel de L'Ancienne-Lorette est une richesse essentielle à préserver et valoriser pour les générations actuelles et futures. La Ville s'engage à revitaliser son noyau historique, à protéger ses espaces naturels emblématiques et à favoriser le verdissement des lieux publics. Elle souhaite également mieux intégrer l'art public et soutenir les initiatives culturelles locales pour renforcer l'identité et le dynamisme de la communauté.

Objectifs

- Préserver et mettre en valeur les attraits naturels et paysagers du territoire Lorettain
- Assurer l'embellissement de la Ville afin de renforcer l'identité territoriale
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine culturel de L'Ancienne-Lorette
- Soutenir le développement culturel et artistique de la communauté

ORIENTATION 4 Un dynamisme économique basé sur un territoire attractif et des entreprises locales en synergie

L'économie de L'Ancienne-Lorette repose principalement sur la vitalité de ses pôles commerciaux. Dans un contexte régional compétitif, la Ville souhaite dynamiser ses artères commerciales, améliorer leur attractivité et augmenter leur fréquentation. Elle entend encourager l'achat local et soutenir les commerces pour diversifier et renforcer l'économie locale. Par ailleurs, la Ville vise à attirer de nouveaux acteurs économiques et à se positionner comme une destination compétitive et attrayante dans la région de Québec.

Objectifs

- Renforcer et dynamiser les pôles commerciaux du territoire
- Favoriser le développement économique local
- Consolider le secteur industriel existant

ORIENTATION 5 Des milieux de vie sécuritaires et favorables à la santé

La Ville de L'Ancienne-Lorette souhaite offrir à ses citoyens un milieu de vie sain et sécuritaire. Pour limiter les impacts sur la santé et la sécurité, elle met en place un cadre réglementaire adapté aux contraintes environnementales, telles que les zones inondables et les fortes pentes. La Ville renforce sa résilience face aux changements climatiques grâce à des projets de verdissement visant à prévenir les inondations, réduire les îlots de chaleur et favoriser la biodiversité. Elle soutient également la mobilité durable, l'électrification des transports et l'efficacité énergétique pour réduire son empreinte carbone. Ces initiatives visent à améliorer la qualité de vie des citoyens.

Objectifs

- Protéger les cours d'eau du territoire et leurs abords
- Accroître la sécurité des déplacements sur le réseau routier pour tous les usagers
- Accroître les initiatives municipales afin de renforcer la résilience de la communauté face aux changements climatiques
- Atténuer les nuisances et les risques liés aux contraintes naturelles
- Atténuer les nuisances et les risques liés aux contraintes anthropiques

ORIENTATION 6 Une participation active dans la mise en œuvre des milieux de vie

La Ville de L'Ancienne-Lorette met la participation citoyenne au cœur de ses décisions en urbanisme. Elle s'engage à fournir une information claire et complète sur les projets et leurs enjeux. Pour assurer une représentation équitable de tous les groupes, elle diversifie ses méthodes de consultation et de participation selon la nature des projets. Ainsi, la Ville encourage l'implication active des citoyens dans la création de milieux de vie adaptés à leurs besoins.

Objectif

- Favoriser l'urbanisme participatif

Grandes affectations

La mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement se concrétise par la définition des principales affectations du sol. Celles-ci sont en cohérence avec le SADr de l'agglomération de Québec et s'alignent adéquatement aux ambitions régionales de la CM Québec en matière de développement durable. Au total, le plan d'urbanisme prévoit neuf grandes affectations du territoire :

- **Parc et espaces verts**

Parcs, espaces verts et milieux naturels d'intérêt du territoire, à des fins de protection et de mise en valeur.

- **Publique et institutionnelle**

Deux principaux pôles institutionnels du territoire où se concentrent des équipements publics, institutionnels, récréatifs, communautaires et culturels.

- **Résidentielle**

Secteurs à dominance résidentielle de faible à moyenne densité. Le plan d'urbanisme vise à en préserver le caractère et l'ambiance unique, tout en permettant l'ajout de nouvelles habitations bien intégrées au milieu. Certains services de proximité complémentaires à l'habitation peuvent être autorisés sous certaines conditions.

- **Mixte locale**

Secteurs principalement résidentiels, situés près des axes de transport en commun et des lieux d'activités. Certains terrains peuvent accueillir de nouvelles habitations s'intégrant harmonieusement au cadre bâti existant. Des commerces et services, situés près des pôles commerciaux existant de proximité, sont également autorisés afin de renforcer la mixité et la vitalité des milieux de vie.

- **Centre-ville**

S'étend le long de la rue Notre-Dame et dans ses environs. Comprend des usages de proximité variés et compatibles (habitation, commerces et services locaux), ainsi que des espaces de rencontre et de détente afin d'y créer un milieu de vie dynamique à échelle humaine.

- **Mixte urbain**

Borde principalement les terrains adjacents au boulevard Wilfrid-Hamel. Située le long d'un futur axe Métrobus, elle favorise une mixité d'usages incluant commerces et services à rayonnement local et régional, habitation et hébergement touristique. L'habitation de moyenne et haute densité y est permise, à condition qu'elle soit compatible avec les usages environnants.

- **Commerciale régionale**

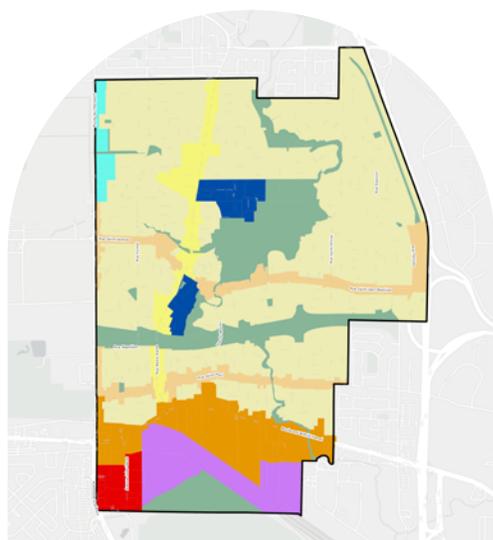
Pôle commercial d'envergure régionale, situé en bordure de l'avenue Jules-Verne et de l'autoroute Duplessis. Il regroupe des commerces de grande superficie attirant un fort achalandage quotidien. De vastes espaces sous-utilisés (terrains vacants, stationnements) offrent un potentiel de requalification urbaine. L'habitation de moyenne et haute densité y est permise, à condition qu'elle s'intègre bien au cadre bâti et bénéficie d'un accès adéquat au transport collectif.

- **Commerciale artérielle**

Pôle commercial situé au nord de la route de l'Aéroport, à proximité de l'aéroport international Jean-Lesage, qui regroupe principalement des commerces et services à rayonnement local et régional.

- **Industrielle**

Comprend les zones industrielles du territoire où se concentrent des industries, des commerces de gros et de distribution et certains établissements d'entreposage.



Les grandes affectations du territoire

Grandes affectations

 Résidentielle	 Commerciale régionale
 Mixte local	 Publique et institutionnelle
 Centre-Ville	 Industrielle
 Mixte urbain	 Parcs et espaces verts
 Commerciale artérielle	 Limite municipale

◀ Plan d'urbanisme révisé – Service de l'urbanisme – Ville de L'Ancienne-Lorette
1:20 000

Plan particulier d'urbanisme rue Notre-Dame

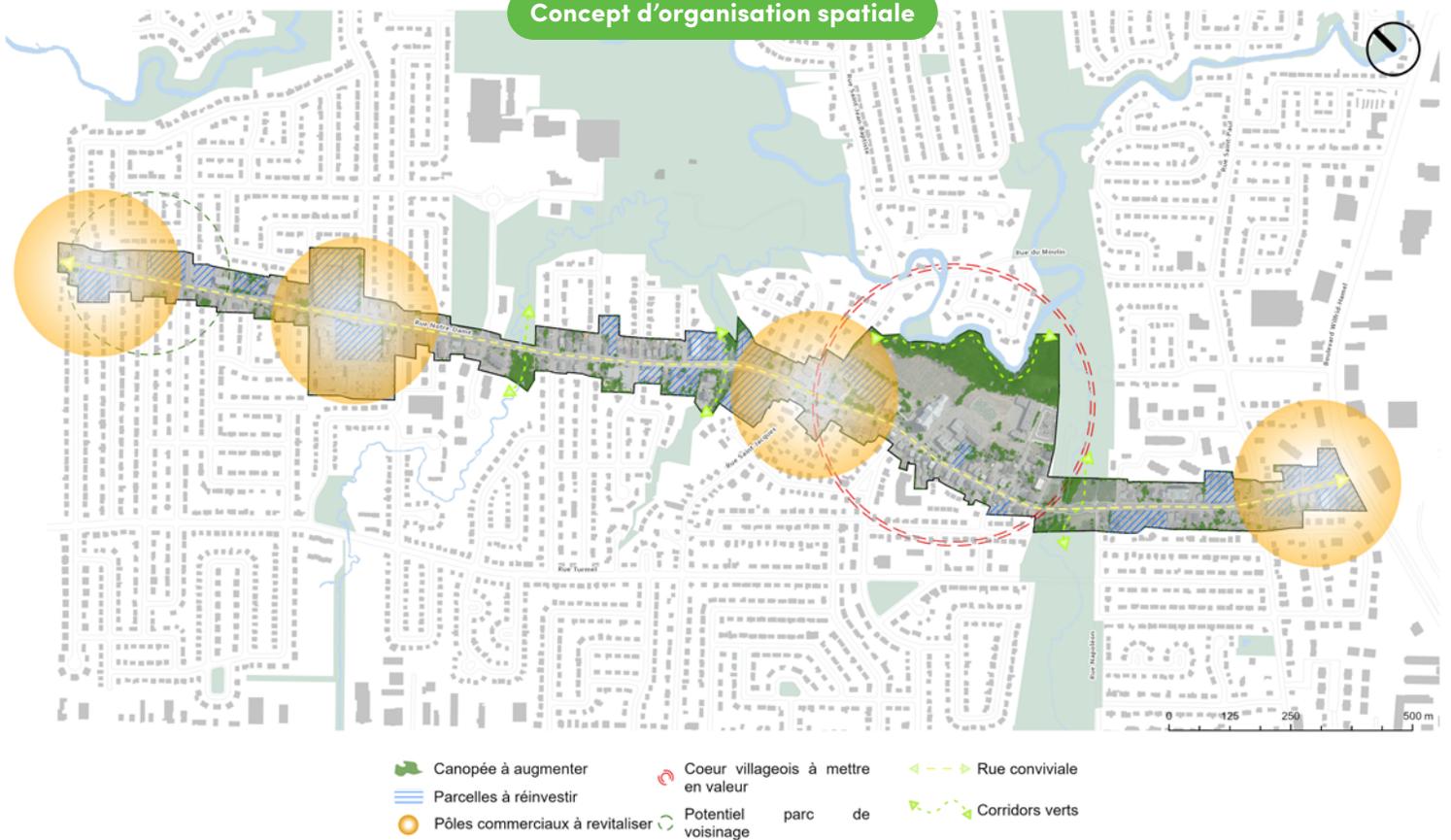
Le Plan d'urbanisme est accompagné d'un plan particulier d'urbanisme (PPU) pour la rue Notre-Dame, désignée comme son centre-ville. Ce document permet d'apporter plus de précisions quant à la planification de ce secteur stratégique. La Ville de L'Ancienne-Lorette propose l'énoncé de vision suivant pour orienter la revitalisation du centre-ville au cours des 20 prochaines années.

Le document complet du Plan particulier d'urbanisme peut être consulté sur le site Internet de la Ville de L'Ancienne-Lorette, à lancienne-lorette.org.



« Porté par ses nombreux attraits et par la richesse de son patrimoine, le centre-ville offre un milieu de qualité, diversifié et inclusif. C'est un lieu vibrant et dynamique où les commerces locaux prospèrent et où des événements animent régulièrement l'espace. Il favorise une mobilité durable et des développements à échelle humaine, attrayants et verdoyants. »

Concept d'organisation spatiale



Ce concept reflète la vision de créer une artère mixte et conviviale, où la revitalisation urbaine sera stimulée par l'ajout de logements diversifiés, de commerces de proximité et de places publiques à même les parcelles à réinvestir. Le cœur villageois, témoin de l'identité collective, sera protégé et mis en valeur. Le résultat sera un centre-ville animé et verdoyant, offrant aux résidents, commerçants et visiteurs un cadre de vie de grande qualité à échelle humaine.

Pour favoriser la réalisation de la vision urbanistique, la Ville de L'ancienne-Lorette se dote de six grands objectifs d'aménagement :

- 1 Renforcer la vitalité commerciale de l'artère.
- 2 Bonifier l'offre en logement afin de répondre aux besoins et aux attentes diversifiés des ménages.
- 3 Offrir un milieu de vie où une mobilité sécuritaire et durable est préconisée.
- 4 Mettre en valeur le cadre bâti et favoriser une architecture de qualité à échelle humaine.
- 5 Maximiser le verdissement, la déminéralisation et l'accessibilité aux parcs et aux espaces verts.
- 6 Dynamiser l'artère en lui insufflant une effervescence et une convivialité renouvelée.



Ville de
L'Ancienne-Lorette