

2.
LE TERRITOIRE



Le territoire

2.1 Localisation

Située dans la région administrative de la Capitale-Nationale, la Ville de L'Ancienne-Lorette fait partie intégrante de l'agglomération de Québec avec les villes de Québec et de Saint-Augustin-de-Desmaures. Comptant 17 862 habitants en 2024, elle constitue la quatrième ville la plus peuplée de la Communauté métropolitaine de Québec (CMQ Québec).

Son territoire, réparti sur 7,7 km², est enclavé à l'intérieur des limites municipales de la Ville de Québec, dont l'arrondissement des Rivières à l'est, l'arrondissement La Haute-Saint-Charles au nord et l'arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge au sud et à l'ouest. L'Ancienne-Lorette bénéficie d'une localisation stratégique étant donné la présence de grandes infrastructures routières (573, 40, 540 et 138) qui permettent de rejoindre aisément les différents secteurs de l'agglomération et de la Rive-Sud de Québec.

Plusieurs lieux de destination d'importance sont localisés à proximité de la Ville, soit l'Aéroport international Jean-Lesage (YQB), la Base Plein Air Sainte-Foy, le Méga Centre de Sainte-Foy, la zone industrielle du Carrefour du Commerce et l'Espace d'innovation Chauveau.

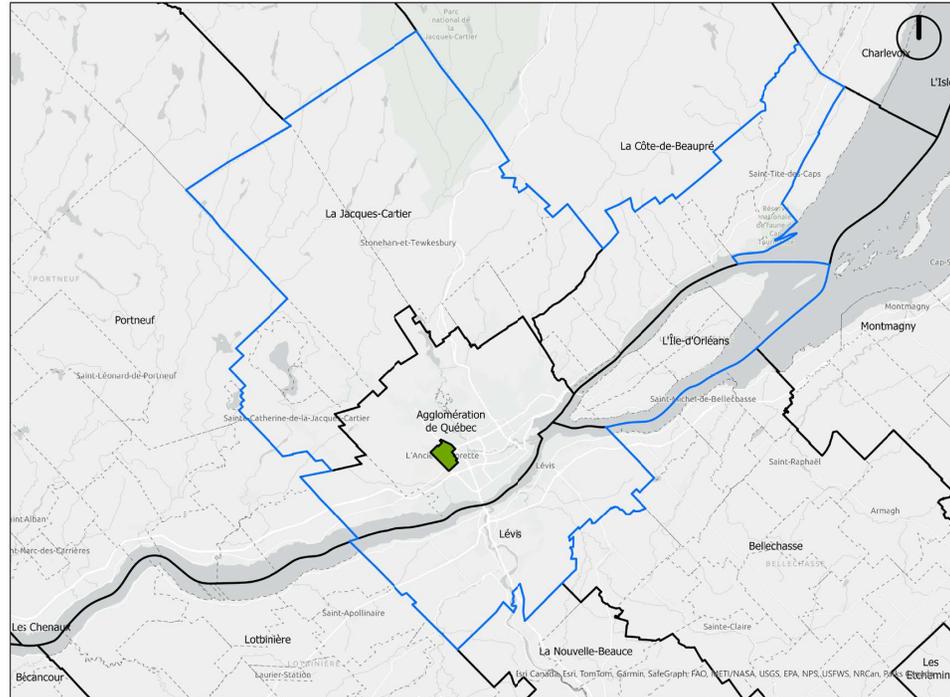
L'Ancienne-Lorette en bref



Population (2024) :
17 862



Superficie totale :
7,7 km²



Localisation

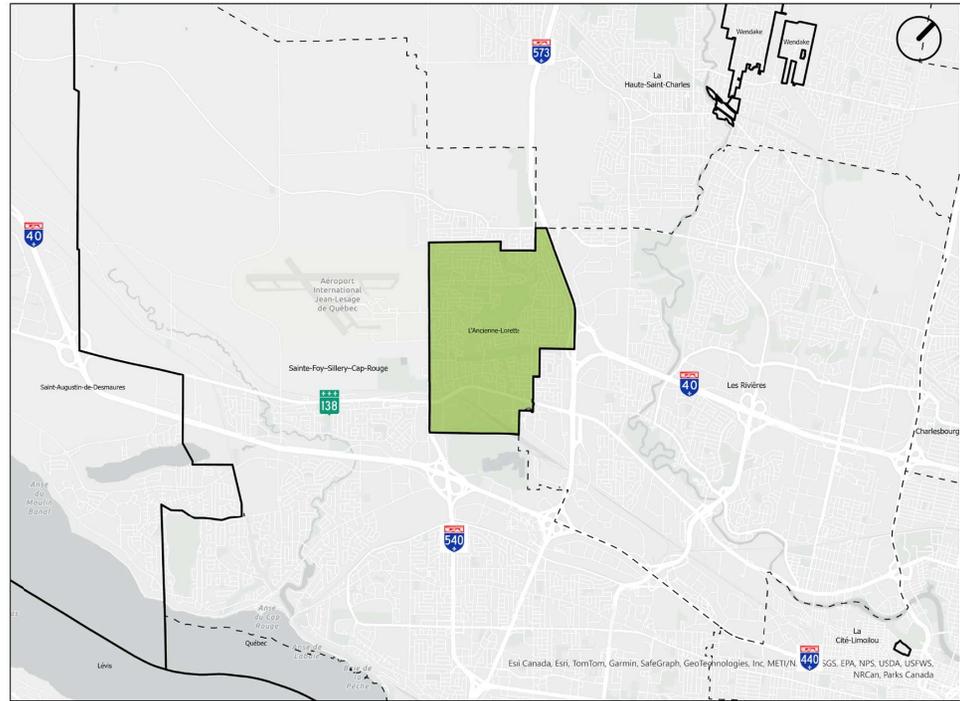
- Municipalités
- Ville de L'Ancienne-Lorette
- Limite de MRC
- Limite Communauté métropolitaine de Québec

0 3 6 12 18
Kilomètres

Pan d'urbanisme révisé
Service de l'urbanisme
Ville de L'Ancienne-Lorette

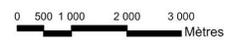
1:400 000





Localisation

-  Arrondissements Ville de Québec
-  Ville de L'Anceienne-Lorette
-  Municipalités





2.2 Historique du développement

Fréquenté par les Premières Nations depuis des temps immémoriaux, l'occupation villageoise du territoire se serait formalisée dès les débuts du Régime français en Nouvelle-France. En 1673, les Wendat, accompagnés du père jésuite Pierre-Joseph-Marie Chaumonot, fondent officiellement leur village alors appelé Lorette. L'année suivante, en 1674, Chaumonot fait ériger la première chapelle, Notre-Dame-de-Lorette, à l'emplacement du cimetière actuel. Le nom de Lorette est donné par le père Chaumonot, qui prétend avoir été guéri d'une maladie après un pèlerinage au sanctuaire marial de Loreto, en Italie. En 1697, les Wendat, recherchant entre autres un endroit plus propice à la chasse et à la pêche, quittent Lorette pour s'établir plus au nord, dans un lieu désormais appelé Wendake (Jeune-Lorette). Les Wendat nomment désormais L'Ancienne-Lorette par le terme *Yändatrahkeh*, « l'endroit parmi lequel il y avait eu un village ».

Vers 1718, un moulin à farine est installé en bordure de la rivière Lorette, permettant aux paroissiens de moudre leur grain sur place, évitant ainsi les déplacements vers Québec ou Sillery. En 1723, une église en pierre et un presbytère sont construits, et diverses constructions, telles que des habitations, granges et étables, apparaissent autour de la rue Notre-Dame, le tracé fondateur du village. Au cours du XVIII^e siècle, la paroisse devient presque autosuffisante, produisant sur place le bois de chauffage, la nourriture, le linge de maison et les vêtements. L'église est agrandie entre 1835 et 1839 et un bureau de poste est établi en 1854.

Le véritable développement structuré du village débute en 1870 avec la mise en place du système cadastral, qui divise le territoire en lots. En 1880, une première manufacture de chaussures ouvre ses portes, suivie d'une seconde en 1893. Entre 1898 et 1906, la population double. L'église de 1723 est démolie pour laisser place à un nouveau lieu de culte plus spacieux, construit sur le même site afin de mieux accueillir les nouveaux résidents. Entre 1900 et 1930, un véritable faubourg se développe le long de la rue Notre-Dame, avec l'émergence de diverses manufactures, industries et magasins (supermarché, meubles, boucherie, menuiserie, etc.) qui forment le cœur du centre-ville actuel.

¹ Ministère de la Culture et des Communications (2016), Site archéologique religieux du Québec, page 21.

Après 1945, à l'image des autres villes périphériques de Québec, L'Ancienne-Lorette abandonne progressivement son aspect rural au profit d'un développement pavillonnaire typique de l'après-guerre. C'est principalement l'augmentation de la population en quête de terrains abordables et le développement du transport automobile qui favorisent l'expansion des banlieues. En 15 ans, la population de L'Ancienne-Lorette triple, passant de 3 961 habitants en 1961 à 11 694 habitants en 1976. Cette croissance rapide nécessite, entre autres, l'ouverture de nouvelles institutions d'enseignement, telles que la Polyvalente de L'Ancienne-Lorette et l'école primaire du Ruisselet. Durant cette période, les axes commerciaux du boulevard Wilfrid-Hamel

et de la route de l'Aéroport connaissent également un essor.

Entre 1990 et 2009, le développement résidentiel se concentre principalement au nord-est de la ville, avec la construction de maisons individuelles de style cottage.

Depuis 2010, le territoire est presque entièrement urbanisé. Le développement s'est essentiellement organisé autour d'ensembles résidentiels de formes plus denses (maisons de ville, habitations multiples) et de nouveaux projets commerciaux principalement en bordure de la rue Notre-Dame, du boulevard Wilfrid-Hamel et de la route de l'Aéroport.



Figure 5 | Grandes phases de développement du territoire

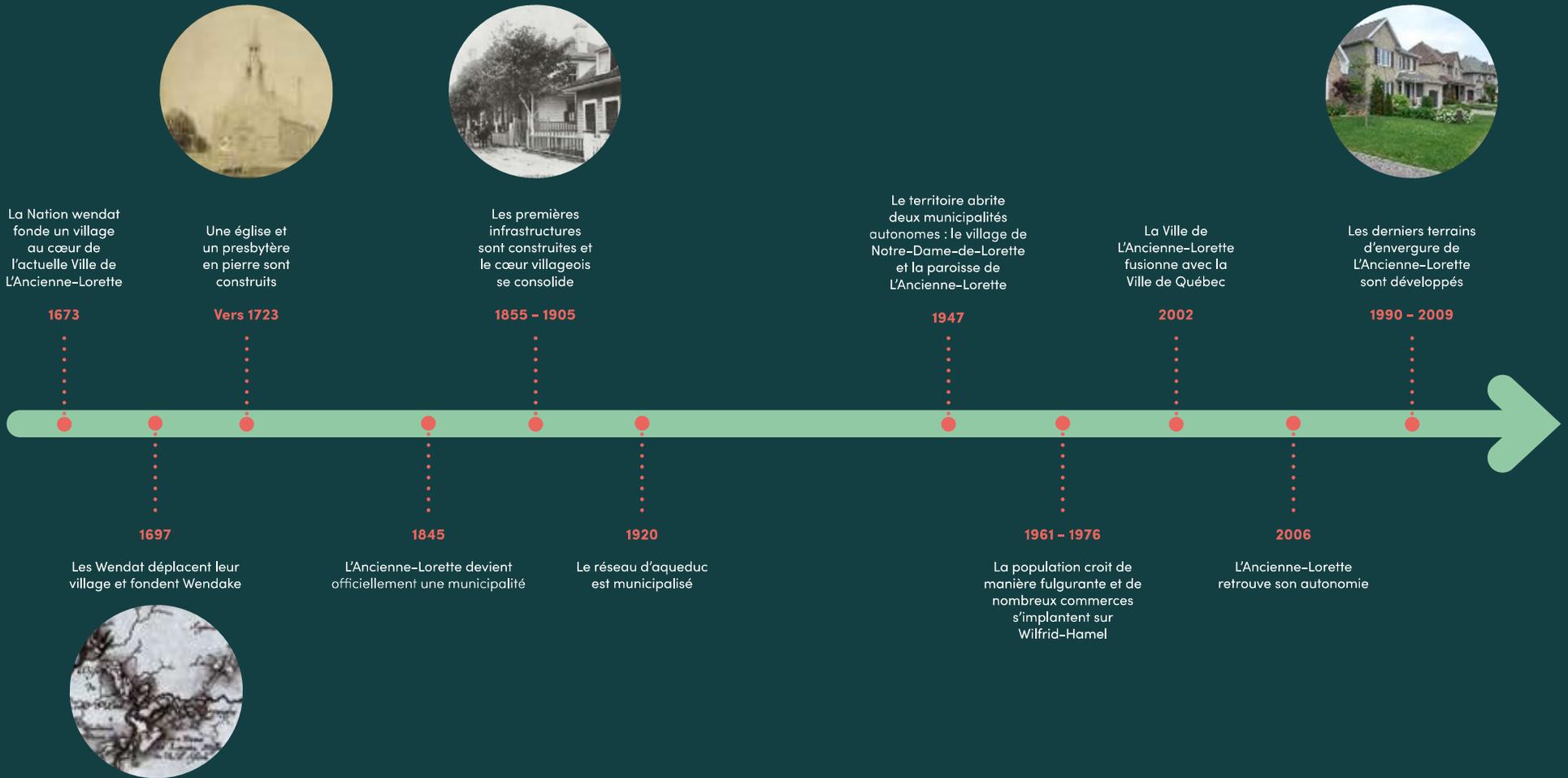


Figure 6 | Évolution de l'urbanisation depuis 1945



3.
**PROFIL
SOCIODÉMO-
GRAPHIQUE**

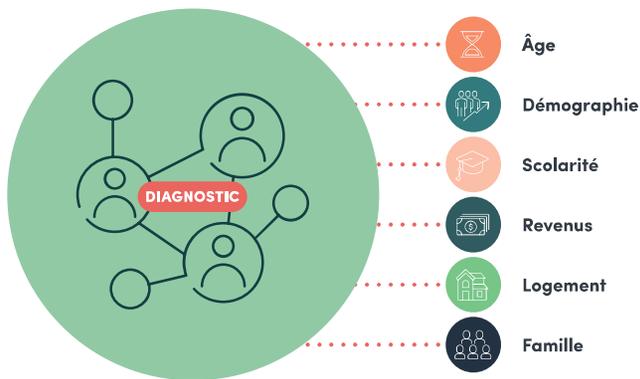


Profil sociodémographique



Cette section présente les principales caractéristiques socio-économiques de la population et des ménages et les grandes tendances démographiques qui s'opèrent à L'Ancienne-Lorette. Les analyses ont été produites avec l'aide des données du recensement 2021 de Statistique Canada, ainsi que des projections

démographiques de l'institut de la statistique du Québec (ISQ). Ces informations aideront les acteurs municipaux à prendre des décisions éclairées quant aux besoins d'aménagement et de développement du territoire pour les années à venir.



3.1 Démographie

Entre 2001 et 2021, la population de L'Ancienne-Lorette a augmenté de 1 041 résidents, représentant une hausse de 7 %. Cette croissance est relativement modeste en comparaison avec l'augmentation de 15 % observée dans l'agglomération de Québec.

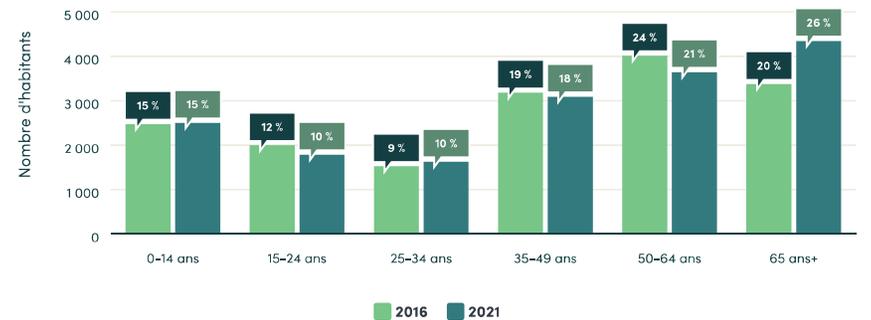
Entre 2016 et 2021, la population a augmenté de 2,6 %, soit 427 citoyens. Il est à noter que le nombre de personnes âgées de plus de 65 ans a crû de 29 %, représentant 970 citoyens supplémentaires. En 2021, ce groupe constituait 26 % de la population totale.

Entre 2016 et 2021, on observe également une diminution des citoyens âgés de 15 à 24 ans (-10,7 %) et de 50 à 64 ans (-9,2 %). En revanche, le groupe des 25 à 34 ans a légèrement augmenté (+6,9 %), représentant ainsi 10 % de la population totale de L'Ancienne-Lorette en 2021.²

Figure 7 | Évolution de la population, 2001-2021



Figure 8 | Répartition de la population par groupe d'âge, 2016-2021



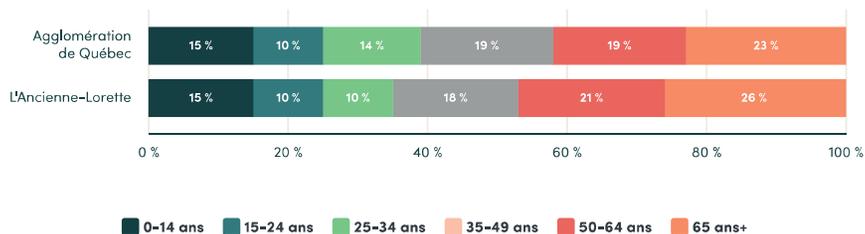
² Statistique Canada. (2021). Profil du recensement, Recensement de la population de 2021 [Tableau de profil]. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021>



Les 25-34 ans sont sous-représentés à L'Ancienne-Lorette par rapport à l'agglomération de Québec, tandis que la proportion des personnes de 50 ans et plus y est plus élevée.

En 2021, la répartition de la population par groupe d'âge à L'Ancienne-Lorette est comparable à celle de l'agglomération de Québec. Cependant, la proportion des citoyens âgés de 50 à 64 ans ainsi que celle des personnes de 65 ans et plus est supérieure à L'Ancienne-Lorette. En revanche, la proportion des jeunes adultes (25 à 34 ans) est inférieure à celle observée dans l'agglomération.

Figure 9 | Répartition de la population par groupe d'âge, 2021



En 2024, L'Ancienne-Lorette comptait 17 862 habitants, ce qui correspond aux prévisions de l'ISQ pour 2026.

3.1.1 Les projections démographiques

L'ISQ³ prévoit que la population devrait augmenter progressivement de 8,9 % entre 2023 et 2041, soit une hausse de 1569 personnes. Ces prévisions sont un exercice prospectif basé sur les tendances récentes et ne doivent pas être considérées comme des prévisions définitives. À titre indicatif, la population réelle de L'Ancienne-Lorette en 2024, enregistrée à 17 862 habitants selon le décret 1792-2024 publié dans la Gazette officielle du Québec, correspond déjà aux prévisions de l'ISQ pour 2026 (17 863 habitants).

Selon les projections de l'ISQ, le poids démographique de l'agglomération de Québec dans la région métropolitaine de recensement (RMR) continuera de diminuer en raison d'une croissance plus rapide dans les autres municipalités de la RMR. Ce scénario de référence suppose que l'étalement urbain se poursuivra dans les municipalités environnantes et au-delà des limites actuelles de la RMR. Toutefois, dans un scénario où l'étalement urbain serait limité, la croissance démographique pourrait dépasser les prévisions attendues.

Figure 10 | Perspectives démographiques 2023-2041

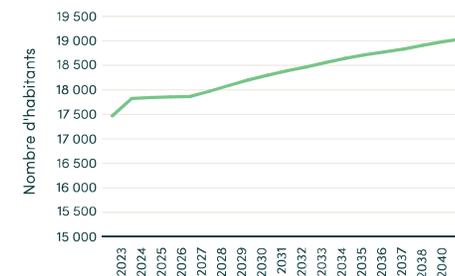
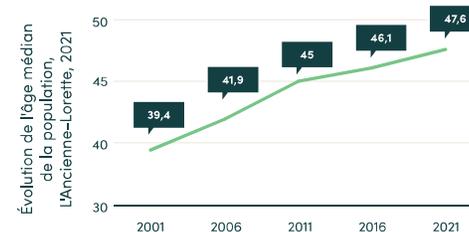


Figure 11 | Évolution de l'âge médian, 2001-2021



³ Institut de la statistique du Québec (2024). *Population projetée, scénario référence 2024, municipalités (SDR) du Québec, 2021-2041*

Selon l'ISQ, les 65 ans et + représenteront près de 30 % du bassin démographique de la Ville en 2041.

3.1.2 Le vieillissement démographique

Le vieillissement de la population est déjà bien entamé à L'Ancienne-Lorette, alors que l'âge médian est passé de 39,4 ans en 2001 à 47,6 ans en 2021. Si cette tendance se maintient, le nombre de personnes âgées de plus de 65 ans devra augmenter de 27 % (soit 1 081 personnes) d'ici 2041, représentant alors près de 30 % de la population de la Ville. Il en découle que l'offre de logements et d'équipements publics devra s'adapter aux besoins croissants de cette tranche d'âge, tout en tenant compte des besoins des autres types de ménages.

Figure 12 | Projection de l'évolution des groupes d'âge, 2021-2041

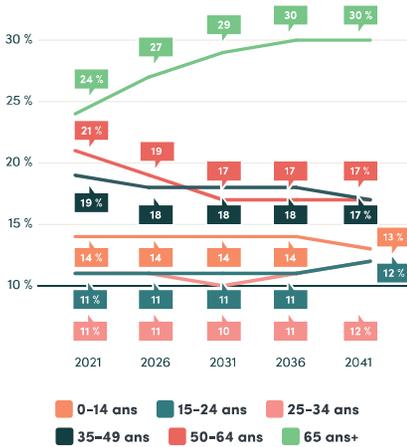
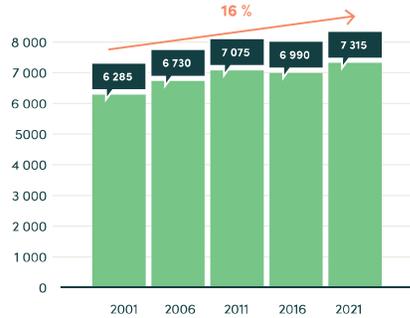


Figure 13 | Évolution des ménages, 2001-2021



3.2 Les ménages

Le nombre de ménages est passé de 6 285 en 2001 à 7 315 en 2021, soit une augmentation de 16 %.⁴

Depuis 2001, le nombre de ménages a augmenté de 16 %, tandis que la population n'a crû que de 7 %. Cette hausse est en grande partie due à l'accroissement des petits ménages constitués d'une seule personne (54 %). En conséquence, la taille moyenne des ménages est passée de 2,6 personnes en 2001 à 2,3 personnes en 2021.

3.2.1 Composition des ménages

La majorité des ménages de L'Ancienne-Lorette sont des couples sans enfant (34 %) et des personnes vivant seules (30 %). À cet effet, la proportion de petits ménages s'est accentuée entre 2016 et 2021, les ménages constitués de 2 personnes et moins ont progressé de 10 %, tandis que ceux formés de 3 personnes et plus ont diminué de 5 %. En 2021, 69 % des ménages étaient composés de moins de 2 personnes. Ces données démontrent que la tendance à la diminution de la taille des ménages est bien amorcée au sein de la collectivité, ce qui n'est pas étranger au phénomène de vieillissement de la population décrit plus haut.

⁴ Statistique Canada. (2021). Profil du recensement, Recensement de la population de 2021 [Tableau de profil]. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021>

Quant à elles, les familles avec enfants représentent 34 % des ménages, marquant une baisse de 2 % depuis 2016. Cependant, cette proportion est supérieure à celle de l'ensemble de l'agglomération de Québec (28 %). À cet égard, il est crucial pour la Ville de favoriser l'attrait et le maintien des jeunes familles afin de préserver son dynamisme et son attractivité.

La composition des ménages lorettains se transforme : depuis 2021, le nombre de petits ménages (2 personnes et moins) est en augmentation.

Figure 14 | Composition des ménages familiaux et non familiaux, 2021

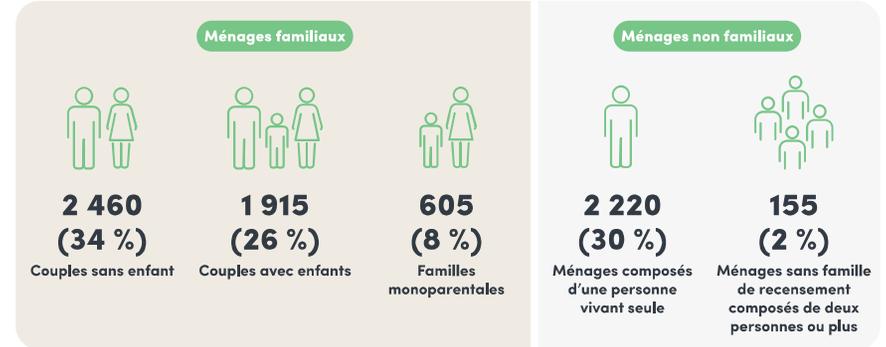
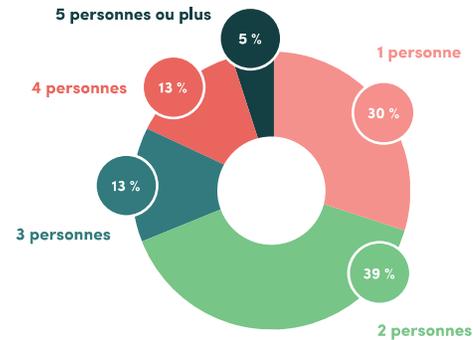


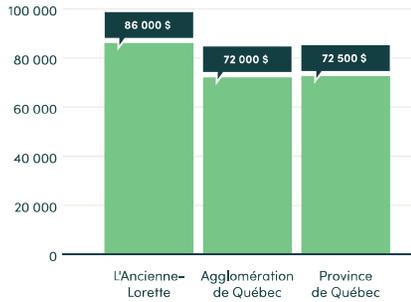
Figure 15 | Composition des ménages, 2021



3.2.2 Rétention des ménages

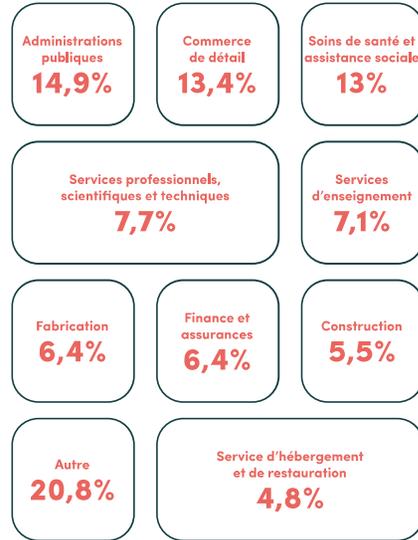
Entre 2016 et 2021, seulement 30 % des Lorettains ont déménagé, contre 41 % pour l'ensemble des citoyens de l'agglomération de Québec. En raison de la taille relativement petite de la Ville et de sa proximité avec les principaux pôles d'activités de la Ville de Québec, 70 % des personnes ayant déménagé ont choisi de s'établir en dehors des limites municipales.

Figure 16 | Revenu total médian des ménages, 2020



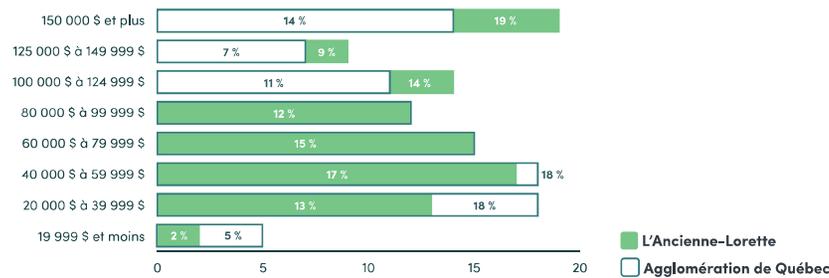
3.2.3 Revenus des ménages

En 2021, L'Ancienne-Lorette se distingue par un faible taux de chômage de seulement 4,4 % parmi sa population active, comparativement à 7 % dans l'agglomération de Québec. Les emplois des Loretains sont principalement répartis dans les secteurs suivants :



En 2020, le revenu médian des ménages à L'Ancienne-Lorette était de 86 000 \$ avant impôt, comparé à 72 000 \$ pour les résidents de l'agglomération de Québec. Cet écart se reflète également dans le pourcentage des ménages dont le revenu annuel dépasse 100 000 \$, atteignant 42 % à L'Ancienne-Lorette contre 33 % pour l'ensemble des ménages de l'agglomération de Québec.

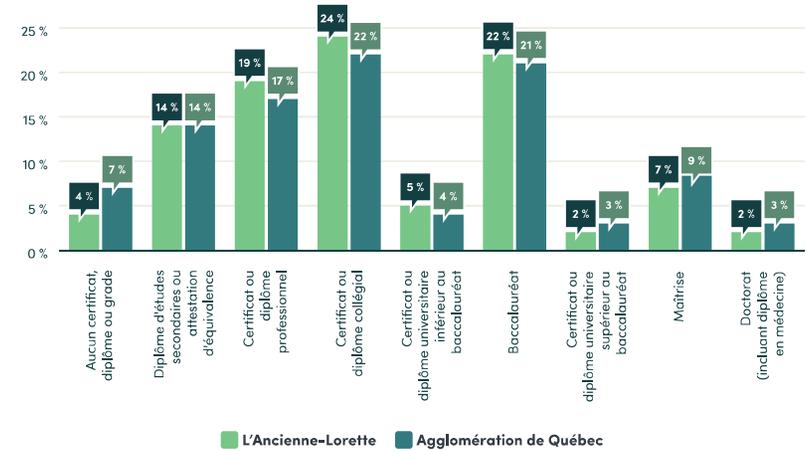
Figure 17 | Répartition par tranche de revenus par ménage, 2020



L'existence d'un revenu plus élevé dans la collectivité peut, entre autres, s'expliquer par le taux de scolarisation de la population.⁵ En effet, 82 % de la population âgée de 25 à 64 ans possède au

minimum un certificat ou un diplôme d'études collégial, comparativement à 76 % pour celle de l'agglomération.

Figure 18 | Répartition selon le plus haut niveau de scolarité, 2021



Portrait sociodémographique en bref



⁵ Statistique Canada. (2019). *Les perspectives de carrière des diplômés de l'enseignement postsecondaire s'améliorent-elles?* [Format de document portable (PDF)]. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/fr/pub/11f0019m/11f0019m2019003-fra.pdf?st=oeE4kdZMj>



4.

**UTILISATION
DU SOL**



Utilisation du sol

La vocation résidentielle occupe une place importante à L'Ancienne-Lorette, couvrant 61 % du territoire. Elle se répartit dans différents quartiers situés au nord du boulevard Wilfrid-Hamel, ponctués de quelques parcs de proximité. On y trouve aussi, bien que dans une moindre mesure, des résidences intégrant des commerces et services de voisinage, offrant un usage commercial complémentaire à l'habitation.

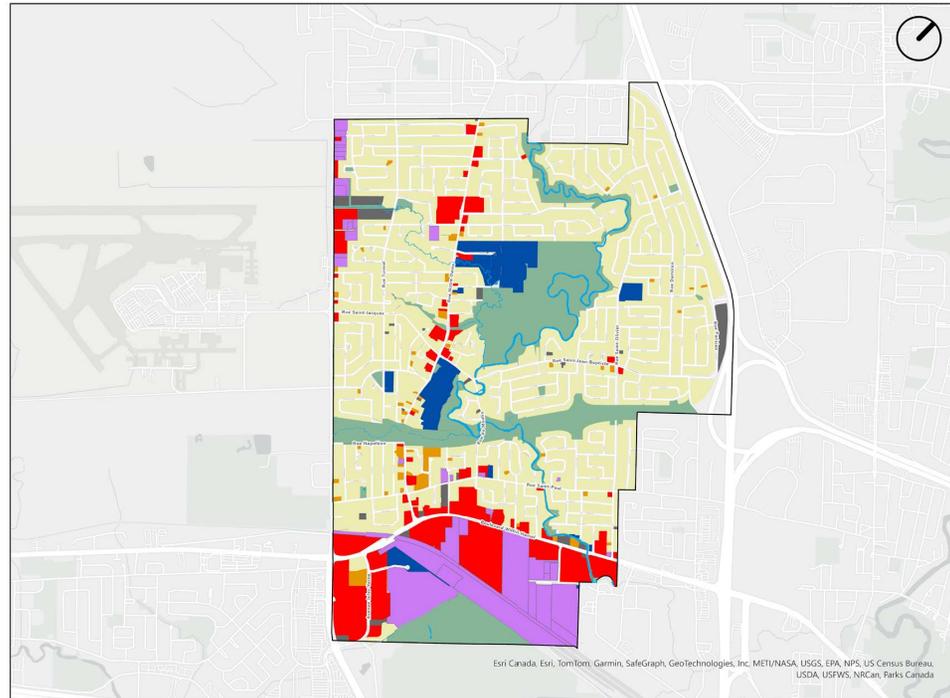
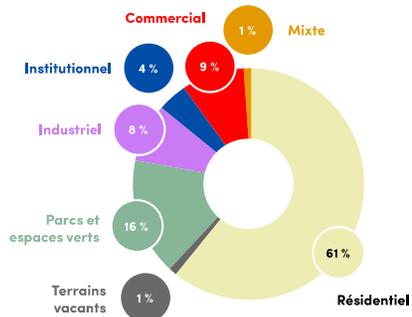
Les parcs et espaces verts représentent environ 16 % du territoire, notamment le parc de la Rivière et le Bois Loretain, qui à eux seuls couvrent 8 % de la superficie totale de la municipalité.

La fonction commerciale occupe 9 % de l'ensemble du territoire, avec des bâtiments commerciaux et de bureaux principalement concentrés le long de l'autoroute Duplessis, de l'avenue Jules-Verne, du

boulevard Wilfrid-Hamel et de la rue Notre-Dame. L'activité industrielle, quant à elle, s'étend sur 8 % du territoire, principalement au sud du boulevard Wilfrid-Hamel et au nord de la route de l'Aéroport.

Les terrains institutionnels occupent environ 4 % du territoire et sont principalement regroupés dans deux pôles majeurs : le noyau villageois et le secteur de la Polyvalente de L'Ancienne-Lorette. Ces secteurs abritent la majorité des établissements scolaires, communautaires, sportifs et culturels de la Ville. Enfin, le territoire étant presque entièrement développé, les terrains vacants représentent moins de 1 % de la superficie totale.

Figure 19 | Répartition selon l'utilisation du sol, 2021



Ville de L'Ancienne-Lorette

Utilisation du sol

- Commercial, administration et services
- Industriel, commercial lourd et entreposage
- Public et institutionnel
- Mixte
- Résidentiel
- Terrains vacants
- Parcs et espaces verts
- Limite Ville de L'Ancienne-Lorette

Esri Canada, Esri, TomTom, Garmin, SafeGraph, GeoTechnologies, Inc., METU/NASA, USGS, EPA, NPS, US Census Bureau, USDA, USFWS, NRCan, Parks Canada

0 200 400 800 1 200 Mètres

Plan d'urbanisme révisé
Service de l'urbanisme
Ville de L'Ancienne-Lorette

1:20 000





Habitation unifamiliale isolée

78 %



Habitation unifamiliale jumelée

9 %



Habitation unifamiliale en rangée

2 %



Habitation bifamiliale

6 %



Habitation multifamiliale
(3 logements et +)

4 %

4.1 Fonction résidentielle

4.1.1 Typologie résidentielle

La maison unifamiliale isolée constitue plus de 78 % des typologies résidentielles à L'Ancienne-Lorette. Cette prédominance se reflète également dans le mode d'occupation, puisque la majorité des ménages lorettains (71,8 %) sont propriétaires.

L'attrait pour la maison individuelle s'explique par les grandes périodes de développement résidentiel qu'a connue la municipalité entre 1945 et 2009. De 1945 à 1989, le bungalow demeure la typologie dominante des nouveaux quartiers, tandis que le cottage et les maisons jumelées apparaissent dans certains secteurs au début des années 1990.

Figure 20 | Mode de tenure des logements, 2021

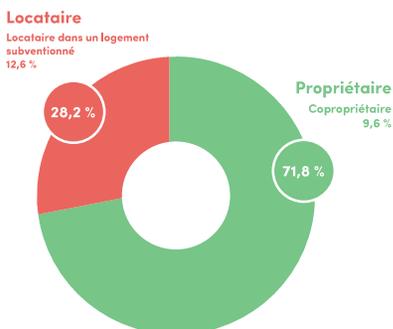


Figure 21 | Répartition des types de logements locatifs, 2023

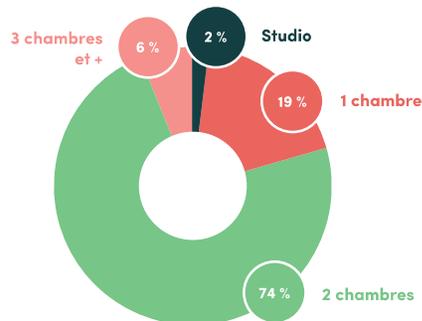


Figure 22 | Typologies résidentielles de L'Ancienne-Lorette



Depuis 2010, l'offre résidentielle connaît une transformation notable. Les mises en chantier d'immeubles multilogements, destinés à la location ou à la copropriété, ainsi que des maisons en rangée, sont en forte hausse. Ces types d'habitations, multiples ou mitoyennes, répondent à la diversité croissante des besoins en logements au sein de la collectivité. La maison en rangée, bien que très prisée par les jeunes familles, ne représente que 2 % du parc immobilier résidentiel.

En ce qui concerne les logements locatifs, les appartements de deux chambres (4 ½) dominent le marché, représentant en 2023 près de 75 % des logements disponibles à la location.

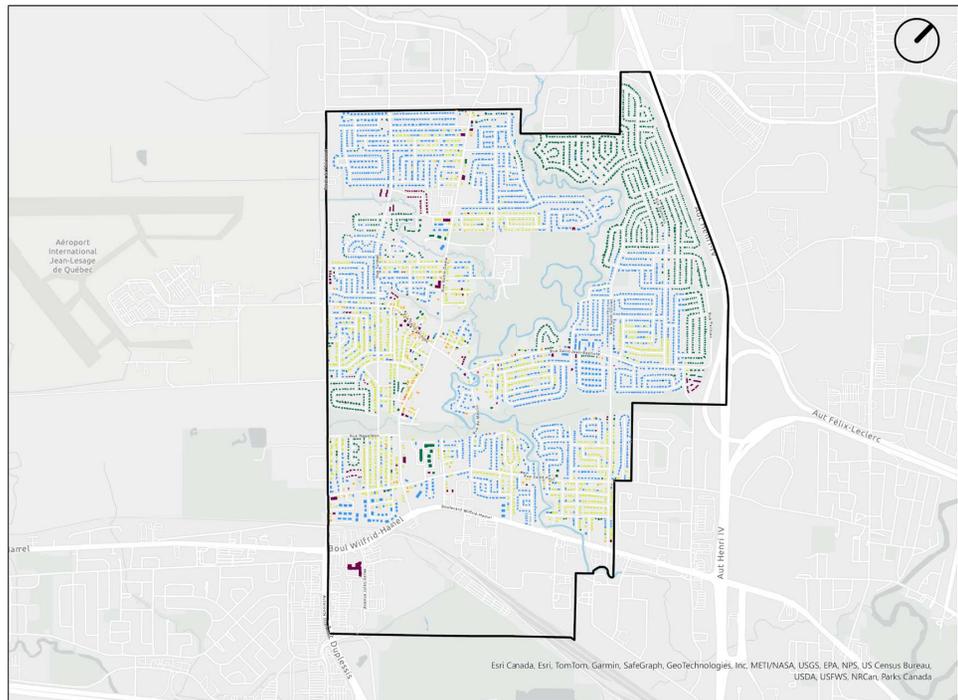
L'aménagement de logements additionnels dans les habitations unifamiliales, tels que les logements intergénérationnels (destinés à un ou plusieurs membres d'une même famille) et les logements accessoires au sous-sol, est en pleine expansion ces dernières années. Dans un contexte de vieillissement démographique, ces logements favorisent le maintien à domicile des aînés tout en augmentant l'offre de logements plus abordables sur l'ensemble du territoire.



La maison individuelle domine largement le territoire, représentant plus de 78 % des typologies résidentielles.



Bien que très prisée par les jeunes familles, la maison en rangée ne représente que 2 % de l'ensemble du parc immobilier.



Ville de
L'Ancrene-Lorette

Périodes de construction résidentielle

- Avant 1900
- 1900 à 1944
- 1945 à 1969
- 1970 à 1989
- 1990 à 2009
- Depuis 2010
- Limites municipales

Esri Canada, Esri, TomTom, Garmin, SafeGraph, GeoTechnologies, Inc, METI/NASA, USGS, EPA, NPS, US Census Bureau,
 USDA, USFWS, NRCan, Parks Canada

0 200 400 600 1 200 Mètres



4.1.2 Densité résidentielle

Les habitations unifamiliales (isolées, jumelées et en rangée) représentent 89 % du parc résidentiel. Ces logements occupent généralement des terrains de petite taille, contribuant ainsi à une densité résidentielle nette de 22,74 logements par hectare (log/ha). Bien que les immeubles multifamiliaux (3 logements et plus) ne constituent que 4 % du parc, ils regroupent plus de 30 % du nombre total de logements. Ces habitats à plus forte densité se concentrent principalement près des pôles d'activités, notamment le long de la rue Notre-Dame et à proximité du croisement des rues Saint-Paul et du boulevard Wilfrid-Hamel.

Tableau 1 | Parc de logements, 2023

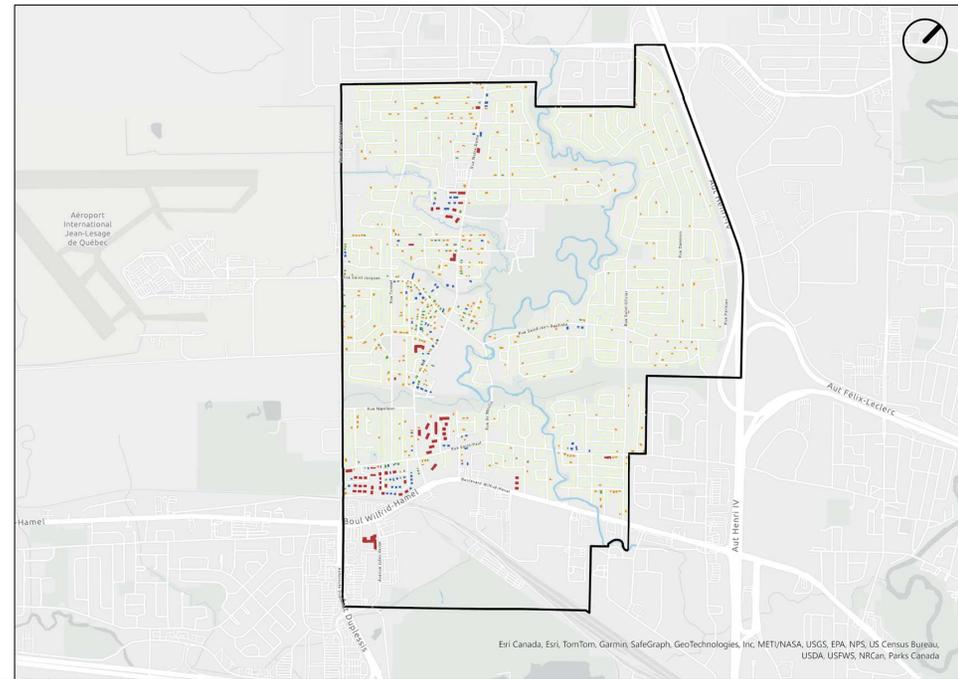
Typologie	Nombre de logements	%	Nombre de bâtiments	%	Superficie moyenne des terrains (m ²)
Unifamiliale					
Isolée	4 274	53 %	4 274	78 %	921
Jumelée	511	6 %	511	9 %	362
En rangée	101	1 %	101	2 %	356
Sous-total	4 886	60 %	4 886	89 %	
Bifamiliale					
	700	9 %	350	6 %	869
Multifamiliale					
Entre 3 et 4	287	4 %	86	2 %	715
5 à 11	572	7 %	86	2 %	708
12 et plus	1 685	21 %	53	1 %	3 900
Sous-total	2 544	31 %	225	4 %	
Total	8 130	100 %	5 461	100 %	

Densité nette : 22,74 logements/hectare

Nombre de logements
8 130

Nombre de bâtiments
5 461

Superficie des terrains à vocation résidentielle ou mixte
357,59 ha



Ville de L'Anceinne-Lorette

Nombre de logements par bâtiment

- 1 logement
- 2 logements
- 3 à 4 logements
- 5 à 11 logements
- 12 logements et plus
- Limites municipales

Eri Canada, Esri, TomTom, Garmin, SafeGraph, GeoTechnologies, Inc., METI/NASA, USGS, EPA, NPS, US Census Bureau, USDA, USFWS, NRCAN, Parks Canada

0 200 400 800 1 200 Mètres

Plan d'urbanisme révisé
Service de l'urbanisme
Ville de L'Anceinne-Lorette

1:20 000





4.1.3 Offre de logements privés pour aînés

Le territoire compte 696 logements privés pour aînés, dont 319 au sein de la résidence Le Jules-Verne, construite en 2019.



4.1.4 Offre de logements subventionnés et abordables

Sur le territoire, 147 unités d'habitation subventionnées ou abordables sont disponibles, dont plus de 80 % sont réservées aux aînés. Les appartements d'une chambre à coucher (3 ½) constituent près de 73 % de l'offre à L'Ancienne-Lorette.

La demande pour des logements subventionnés et abordables est élevée. Au 1^{er} janvier 2023, 200 ménages attendaient un logement subventionné (HLM) auprès de l'Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ), dont 63 % sont des familles ou des personnes seules.

Tableau 2 | Ménage en attente auprès de l'Office municipale d'habitation (OMHQ) (2023)

Ménages en attente	Type de logement					
	Studio	3½	4½	5½	6½	7½
Personnes âgées	4	69	1			
Familles et personnes seules	18	62	19	11	11	5
Total	22	131	20	11	11	5

4.1.5 État du cadre bâti résidentiel

L'Ancienne-Lorette fait face à un cadre bâti vieillissant, avec plus de 42 % des immeubles résidentiels datant de plus de 50 ans. Cette proportion atteint 50 % pour les immeubles multi-logements en location. Par ailleurs, selon Statistique Canada, 4,6 % du parc résidentiel nécessitait des réparations majeures en 2021.

Tableau 3 | Période de construction du cadre bâti résidentiel

Année de construction	Pourcentage du cadre bâti résidentiel existant
Avant 1900	0,1 %
1900 à 1944	2,1 %
1945 à 1969	20,3 %
1970 à 1989	48,2 %
1990 à 2009	26,6 %
2010 à aujourd'hui	2,7 %
Total	100 %


L'Ancienne-Lorette est confrontée à un cadre bâti vieillissant, avec plus de 42 % des immeubles résidentiels datant de plus de 50 ans.

4.1.6 Mises en chantier

Les habitations mitoyennes et multiples connaissent un essor depuis quelques années, ce qui se reflète dans les mises en chantier. Entre 2018 et 2023, 394 unités d'habitation réparties dans 32 bâtiments ont été ajoutées au parc de logements, en excluant les résidences privées pour aînés.

Tableau 4 | Mises en chantier 2018-2023 selon le type d'habitation

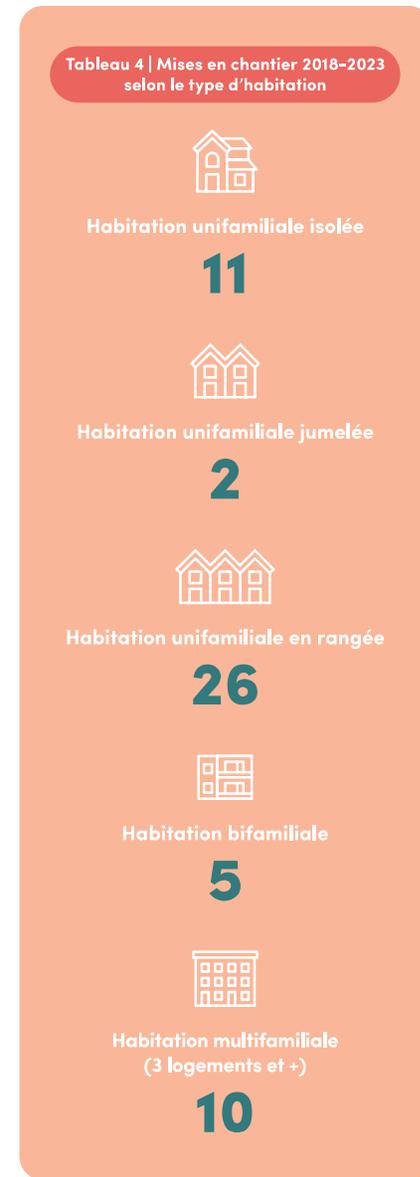


Figure 23 | Prix de vente médian d'une habitation unifamiliale dans l'agglomération

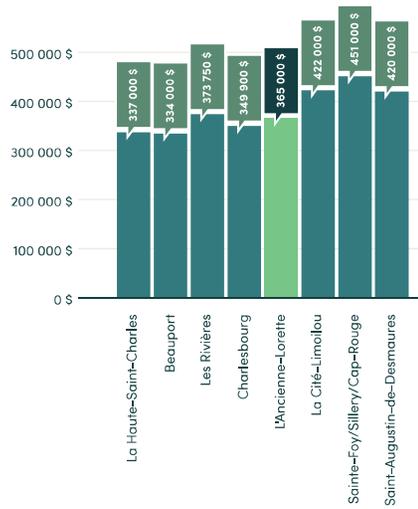


Figure 24 | Taux d'inoccupation des logements 2023-2024

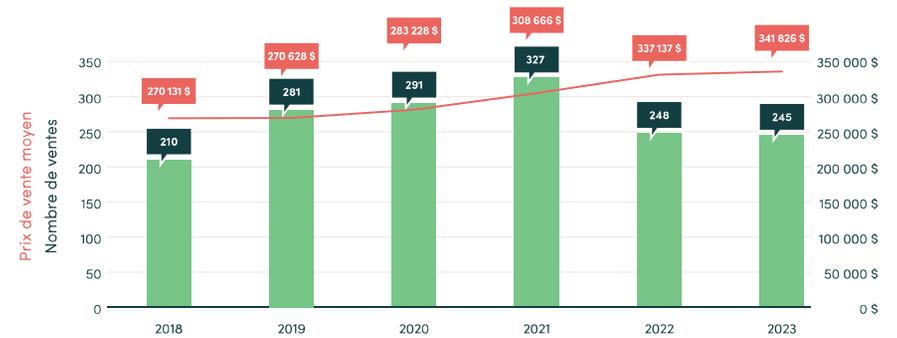
Zones SCHL de l'agglomération de Québec	Taux d'inoccupation (%)	
	2023	2024
Haute-Ville	1,9 %	1,8 %
Basse-Ville	0,7 %	0,2 %
Sainte-Foy-Sillery	0,5 %	0,6 %
Les Rivières	1,6 %	1,4 %
Beauport	0,7 %	0,4 %
Charlesbourg	1,1 %	0,7 %
Haute-Saint-Charles	0,3 %	0,3 %
Val-Bélair-L'Ancienne-Lorette	= 0	0,2 %
Saint-Augustin-Cap-Rouge	= 0	n.d.
Ville de Québec	0,9 %	0,8 %

Source des données : Société canadienne d'hypothèques et de logement

4.1.7 Marché de l'habitation et du logement

Le marché de l'emploi vigoureux et stable dans la région de Québec, ainsi que le ralentissement de l'accès à la propriété en raison de la hausse des prix de l'immobilier ont créé une pression sur la demande en logements dans la RMR de Québec au cours des dernières années. L'Ancienne-Lorette n'échappe pas à cette tendance, avec un taux d'inoccupation pour les appartements de type 3 ½ et 5 ½ avoisinant 0 % depuis 2020. En 2024, la pénurie de logements a persisté, avec un taux d'inoccupation presque nul (0,2 %) pour l'ensemble des logements en location.

Figure 25 | Évolution des ventes résidentielles 2018-2023



La pénurie de logements a exercé une pression à la hausse sur les loyers. En octobre 2024, le loyer moyen d'un appartement de 2 chambres à coucher (4 ½) à L'Ancienne-Lorette était de 1 138 \$ par mois, soit une augmentation de 23 % par rapport à 2023 (+ 217 \$/mois).⁶

Figure 26 | Loyer moyen d'un appartement comportant 2 chambres à coucher (4 ½), 2018-2024



La pénurie de logements est manifeste à L'Ancienne-Lorette, avec des taux d'inoccupation près de 0 % depuis 2020.

Cette hausse des loyers engendre des problèmes d'accessibilité pour les Loretains, en particulier pour ceux à revenus plus faibles. En 2021, 27,7 % des ménages locataires consacraient plus de 30 % de leur revenu total au logement.

⁶ Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) Enquête sur les logements locatifs (janvier 2024)

Figure 27 | Une attractivité stimulée par la proximité des parcs et espaces verts



4.1.8 Défis et opportunités en matière d'habitation

La forte attractivité du territoire lorettain pour les jeunes familles repose sur ses qualités intrinsèques : une situation géographique stratégique, des institutions et infrastructures sportives et culturelles de qualité, ainsi que de nombreux parcs et espaces naturels à proximité des quartiers résidentiels. En plus de l'attrait pour les jeunes familles, de nombreux aînés attachés à leur milieu expriment le désir d'y demeurer. Toutefois, le marché du logement propose peu d'options adaptées à leurs besoins évolutifs, ce qui les pousse souvent à demeurer plus longtemps dans leur maison individuelle. Cette situation limite l'offre de résidences adaptées aux jeunes familles souhaitant s'installer à L'Ancienne-Lorette. Par ailleurs, plusieurs jeunes adultes en âge de quitter le nid familial ne trouvent pas de logements appropriés sur le territoire et doivent donc quitter la Ville.

Sans mesures appropriées, la pénurie de logements risque de persister au cours des prochaines années, car la demande résidentielle continuera de croître, stimulée par les soldes migratoires positifs de l'agglomération par rapport aux autres régions du Québec ainsi que par une immigration internationale soutenue. Selon l'ISQ, la Ville de L'Ancienne-Lorette pourrait accueillir plus de 700 nouveaux ménages

Figure 28 | Grand stationnement de surface sous-utilisé propice à être réinvesti



d'ici 2041, représentant une hausse de 9,2 %. Comme chaque ménage correspond à un logement occupé, 52 unités de logement supplémentaires par an seraient nécessaires pour satisfaire la demande.

Pour répondre aux besoins évolutifs des Loretains actuels et futurs en matière d'habitation et pour leur permettre de trouver des logements adaptés à leur capacité de payer, la Ville de L'Ancienne-Lorette peut réinvestir plusieurs espaces sous-utilisés en vue de projets résidentiels à échelle humaine destinés à différentes clientèles (en termes de prix et de typologie). Parmi ces espaces, on trouve les grands stationnements de surface, les bâtiments désaffectés ou vétustes, ainsi que les parcelles minéralisées en friche situées dans des endroits stratégiques (près des services de proximité et des axes de transport collectif et actif).

En outre, permettre aux propriétaires de maisons individuelles d'ajouter un logement accessoire à leur résidence pourrait constituer une alternative viable pour augmenter l'offre de logements et maintenir des unités plus abordables sur l'ensemble du territoire. La réhabilitation du parc immobilier résidentiel vieillissant est également une mesure importante pour offrir aux ménages des logements en bon état et adaptés à leurs besoins.

Fonction résidentielle en bref



Dominance de la maison individuelle



Pénurie de logements (taux d'inoccupation des logements locatifs de 0,2 % en 2024)



Grande proportion de ménages propriétaires



Forte demande en matière de logements abordables



4.2 Fonction commerciale

4.2.1 Répartition de l'activité commerciale sur le territoire

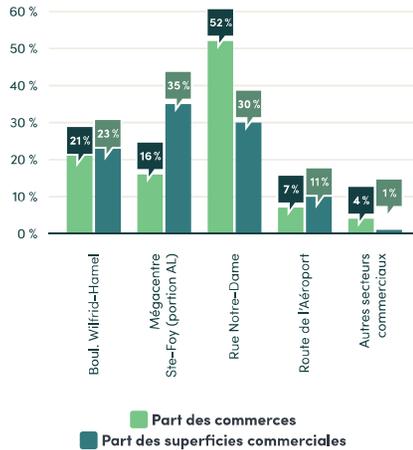
La fonction commerciale occupe environ 67 hectares (9 %) du territoire, en plus de 7,75 hectares dédiés à la fonction mixte. Les activités commerciales se concentrent principalement dans quatre secteurs de la ville : la rue Notre-Dame, le Mégacentre Sainte-Foy (secteur Jules-Verne/Duplessis, incluant une partie de ses activités à L'Ancienne-Lorette), le boulevard Wilfrid-Hamel, et, dans une moindre mesure, la route de l'Aéroport. Selon le diagnostic commercial produit par le groupe Altus⁷, L'Ancienne-Lorette comptait, en 2017, 126 locaux commerciaux totalisant 720 400 pieds carrés, à l'exclusion des locaux vacants (26 200 pieds carrés).

Figure 29 | Secteur commercial du pôle Notre-Dame



⁷ Altus Solutions analytique. (2017). Diagnostic commercial Ville de L'Ancienne-Lorette. Rapport final, 103 pages.

Figure 30 | Répartition de la fonction commerciale sur l'ensemble du territoire, 2017



4.2.1.1 Rue Notre-Dame

La rue Notre-Dame constitue le principal pôle local du territoire, desservant un bassin de population d'environ 38 800 personnes. Cette rue à caractère traditionnel abrite la majorité des commerces de la ville, représentant 52 % de l'offre avec 66 locaux occupés. L'offre commerciale y est principalement composée de commerces et services de proximité (salons de coiffure, banques, épicerie, restaurants, etc.), répartis dans trois principaux noyaux : le carrefour Notre-Dame I et II, le pôle Plaza Saint-Jacques, et le pôle commercial situé à l'entrée sud de la rue. Comme dans de nombreuses municipalités au Québec, l'offre commerciale du noyau patrimonial s'est effritée au fil des décennies au profit des grands centres commerciaux périphériques. Toutefois, des efforts récents de revitalisation ont été entrepris pour embellir et dynamiser l'artère, incluant l'installation de mobilier urbain, la mise en place d'îlots de plantation sur le domaine public et privé, ainsi que l'ajout d'infrastructures de mobilité active (trottoirs, bandes cyclables).

4.2.1.2 Jules-Verne/Duplessis et boulevard Wilfrid-Hamel

Les pôles commerciaux du boulevard Wilfrid-Hamel ainsi que du *Mégacentre Sainte-Foy* (Jules-Verne/Duplessis) possèdent un rayonnement à l'échelle régionale alors que leur zone d'influence porte respectivement sur un bassin de population de 163 250 personnes et de 265 500 personnes⁸. Desservis par les grandes infrastructures routières qui bordent le territoire, ils réunissent la plupart des conditions requises en matière d'accessibilité et de visibilité commerciale. Le pôle Wilfrid-Hamel est essentiellement constitué de commerces associés à la catégorie « rénovation, quincaillerie, matériaux et jardinage », représentant à eux seuls, 126 000 m² (69,2 % de l'ensemble de la superficie commerciale de l'artère).⁹ Le *Mégacentre Sainte-Foy* (portion à L'Ancienne-Lorette) regroupe quant à lui des établissements de vente au détail à grande surface, ainsi que 21 restaurants. Ces deux secteurs se distinguent par un tissu hétérogène et des bâtiments implantés loin de la voie publique au profit de grands stationnements extérieurs. Ce type d'aménagement est peu convivial pour les piétons et les cyclistes et les vastes surfaces imperméabilisées et goudronnées sont propices aux îlots de chaleur urbains.



4.2.1.3 Route de l'Aéroport

La route de l'Aéroport comprend quelques terrains à vocation commerciale, en plus de quelques terrains résidentiels et d'industries légères. Cependant, la part de la fonction commerciale dans ce secteur est nettement inférieure à celle des autres pôles commerciaux. La cohabitation entre certains commerces lourds ou industries légères et les zones résidentielles adjacentes entraîne parfois des conflits de voisinage.



4.2.1.4 Autres secteurs commerciaux

En complément aux principaux pôles commerciaux, la rue Saint-Paul et la rue Saint-Jean-Baptiste abritent quelques commerces et services locaux, offrant une accessibilité pratique aux résidents des quartiers environnants. Cependant, il convient de noter que le secteur nord-est de la ville dispose d'une offre moins diversifiée en matière de commerces et de services de proximité comparativement au reste du territoire.

ou des services. En 2017, le potentiel commercial de L'Ancienne-Lorette était estimé à 171,6 millions \$ pour les catégories suivantes : les biens durables et semi-durables, les biens courants, les services personnels et la restauration¹¹.

Pour mieux comprendre les comportements et les habitudes d'achat des résidents de L'Ancienne-Lorette, une enquête téléphonique a été réalisée en 2017 par le Groupe Altus auprès de 282 ménages choisis au hasard. Les résultats montrent que 60 % des achats des répondants ont été effectués en dehors de L'Ancienne-Lorette. Ce taux élevé de fuite est attribuable à la taille réduite de la Ville et à son accessibilité à l'offre située à l'extérieur. Les fuites sont particulièrement importantes pour les vêtements (100 %), les biens divers tels que papeteries, animaleries, fleuristes, etc. (86 %), et les biens pour la maison (69 %). Les biens courants présentent peu de fuites, avec 69 % des dépenses effectuées localement, sauf pour les produits alimentaires spécialisés, où les fuites s'élèvent à 57 % (boucherie, poissonnerie, pâtisserie, boulangerie, etc.). En matière de restauration, les fuites pour les restaurants avec service complet sont élevées (81 %), tandis que celles pour les restaurants avec service limité sont de 34 %. Au total, près de 60 % des dépenses en restauration des Loretains se font à l'extérieur du territoire.

4.2.2 Taux de vacance commerciale

Le taux de vacance des locaux commerciaux de la municipalité s'élevait à 9 % en 2017, alors que pour les zones urbaines, un taux d'occupation se situant entre 5 % et 10 % est généralement considéré comme sain¹⁰. Néanmoins un inventaire effectué à l'automne 2024 a fait état d'un taux de vacance de 16 % pour l'ensemble des locaux commerciaux situés en bordure de la rue Notre-Dame, incluant les catégories associées à l'usage de bureaux qui n'avait pas été pris en considération par le groupe Altus, en 2017.

4.2.3 Potentiel commercial et comportement d'achat

Le potentiel commercial se définit comme étant la somme (\$) que les résidents d'une zone donnée sont à même de dépenser en une année pour des biens

⁸ Ibid.
⁹ Ibid.

¹⁰ Ibid.
¹¹ Ibid.



Bien que près de 60 % des dépenses des résidents de L'Ancienne-Lorette (soit 100 M\$) fuient vers l'extérieur, l'apport provenant de l'extérieur de la municipalité atteint 230,4 M\$ (77 % du chiffre d'affaires des commerces de la Ville). Cette situation est principalement due au rayonnement du Mégacentre Ste-Foy et du boulevard Wilfrid-Hamel. Ainsi, cette balance commerciale positive est bénéfique pour L'Ancienne-Lorette.

4.2.4 Défis et opportunités

Le secteur commercial répond bien aux besoins de la collectivité grâce à la proximité de trois pôles complémentaires (Notre-Dame, Wilfrid-Hamel, Jules-Verne). Cependant, des opportunités de développement commercial subsistent à L'Ancienne-Lorette. L'ajout de restaurants avec service complet pourrait offrir des alternatives intéressantes pour les restaurateurs, tandis que de nouveaux commerces spécialisés le long de la rue Notre-Dame pourraient répondre aux besoins de la clientèle locale. De plus, les grands stationnements des pôles commerciaux du boulevard Wilfrid-Hamel et du Mégacentre Sainte-Foy (Jules-Verne) sont sous-utilisés et pourraient être réaménagés pour accueillir de nouvelles surfaces commerciales. L'amélioration des conditions de déplacement pour les piétons et les cyclistes dans ces secteurs est essentielle. Enfin, la création d'un pôle local mixte au nord-est de la Ville offrirait aux citoyens du quartier un accès plus facile aux commerces et services à proximité de leur domicile.

Fonction commerciale en bref

 **8,9 % du territoire de L'Ancienne-Lorette est occupé par la fonction commerciale**

 **Trois pôles commerciaux complémentaires**

 **Taux de vacance considéré comme sain**

 **Balance commerciale positive malgré le haut pourcentage de fuite (60 %)**

4.3 Fonction industrielle

L'Ancienne-Lorette compte deux principaux secteurs industriels, situés au sud-est du boulevard Wilfrid-Hamel et à l'extrémité de la rue Yvon-Dolbec. En incluant les 39 propriétés associées au secteur du commerce lourd ou de l'entreposage, notamment le long de la route de l'Aéroport, cette fonction représente 8,2 % de la superficie totale de la municipalité. Parmi ces propriétés, 26,6 % sont spécifiquement dédiées à l'entreposage.

Le secteur industriel situé au sud-est du boulevard Wilfrid-Hamel est constitué de 16 propriétés totalisant une superficie de 552 596 m². Sa localisation est avantageuse, à proximité des grands axes autoroutiers et de la voie ferrée Québec-Gatineau. Les entreprises présentes se concentrent principalement dans les domaines de la maintenance, du transport et de la construction. Cependant, le nombre limité de lots vacants restreint le potentiel de croissance ou de densification de ce secteur. De plus, l'absence de transport collectif adéquat pour les travailleurs constitue une contrainte supplémentaire. Il est à noter qu'aucun secteur de la Ville n'a de reconnaissance officielle en tant que parc industriel.

La fonction industrielle en bref

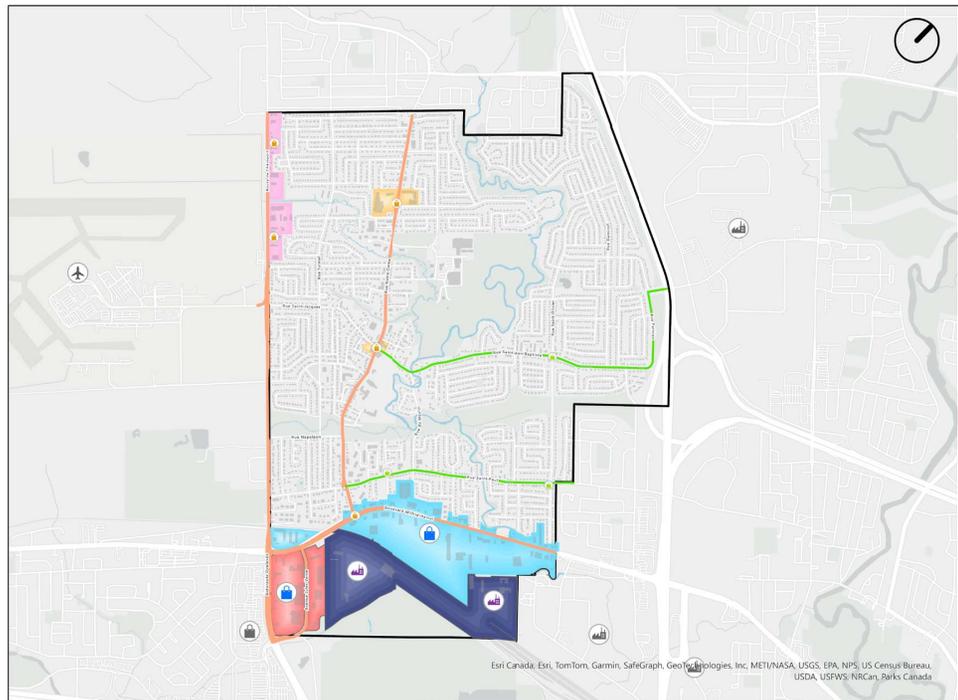
 **8,2 % du territoire de L'Ancienne-Lorette est occupé par la fonction industrielle**

 **Forte proportion d'entreprises vouées à l'entreposage (26,6 %) en 2021**

 **Aucun secteur industriel ne bénéficie d'une reconnaissance officielle à titre de parc industriel**

 **Faible potentiel de croissance ou de densification du secteur industriel**





Fonction commerciale et industrielle

- Secteurs commerciaux et industriels
- ▬ Rue Notre-Dame
 - ▬ Route de l'Aéroport
 - ▬ Boulevard Wilfrid-Hamel
 - ▬ Secteur Jules-Verne/Duplessis
 - ▬ Zone industrielle
 - Aéroport international Jean-Lesage
- Hierarchie des pôles commerciaux
- Pôle commercial régional
 - Pôle commercial local
 - Pôle commercial de proximité
 - Pôle industriel
 - ▬ Artères commerciales principales
 - ▬ Artères commerciales secondaires
 - Limite municipale

Esri Canada, Esri, TomTom, Garmin, SafeGraph, GeoTechnologies, Inc, METI/NASA, USGS, EPA, NPS, US Census Bureau, USDA, USFWS, NRCan, Barks Canada



Figure 31 | École secondaire Polyvalente de L'Ancienne-Lorette



4.4 Fonction institutionnelle

L'Ancienne-Lorette se distingue au niveau régional grâce à la présence d'institutions dont l'influence dépasse les limites municipales. Les Loretains bénéficient ainsi d'une offre variée en équipements collectifs, qu'il s'agisse du secteur scolaire, communautaire, culturel ou récréatif. Les principaux établissements sont regroupés en deux pôles situés au cœur de la municipalité : le premier se trouve dans le noyau villageois le long de la rue Notre-Dame, et le second est situé près du parc de la Rivière, adjacent à la rue des Loisirs Est.

4.4.1 Établissements scolaires et éducatifs

L'Ancienne-Lorette compte trois institutions scolaires, dont deux écoles primaires (Le Ruisseau et des Hauts-Clochers) et une école secondaire (Polyvalente de L'Ancienne-Lorette), toutes parties intégrantes du Centre de services scolaire des Découvreurs.

Trois centres de la petite enfance (CPE), ainsi que plusieurs garderies privées ou en milieu familial sont présents sur le territoire. À cet effet, le bureau coordonnateur du territoire estimait à environ 160 le nombre d'enfants en attente d'une place en garderie à L'Ancienne-Lorette au printemps 2024. On peut donc estimer que deux nouvelles installations de 80 places seraient requises pour satisfaire à la demande, sans mettre en péril l'équilibre entre les différents services de garde reconnus.

4.4.2 Établissements de santé et de services sociaux

La Ville de L'Ancienne-Lorette fait partie du Centre intégré de santé et de services sociaux (CISSS) de la Capitale-Nationale. Attribuable à sa proximité avec la Ville de Québec, on dénombre peu d'établissements de santé d'envergure sur le territoire mis à part le centre local de services communautaires (CLSC) de L'Ancienne-Lorette, l'établissement de soins de longue durée (CHSLD) Sainte-Monique et la Polyclinique de L'Ancienne-Lorette (GMF). De nombreuses cliniques de santé (physiothérapeute, chiropraticien, opticien, etc.) sont toutefois implantées à l'intérieur des limites municipales répondant adéquatement aux besoins locaux.

4.4.3 Installations communautaires, sportives et culturelles

Les Loretains profitent d'une offre exceptionnelle en matière d'infrastructures sportives, culturelles et communautaires. Alors que le parc de la Rivière réunit la majeure partie des équipements sportifs : Complexe sportif Bonair de L'Ancienne-Lorette, Aquagym Élise Marcotte, terrains sportifs extérieurs (tennis, baseball, soccer, football, etc.), le noyau villageois regroupe quant à lui la majorité des équipements culturels et communautaires, notamment la Bibliothèque Marie-Victorin, l'Église paroissiale Notre-Dame-de-L'Annonciation et le Point de service Émile-Loranger.



4.4.4 Activités et festivals

L'Ancienne-Lorette se démarque par la richesse de ses activités, événements et festivals qui animent parcs et espaces publics tout au long de l'année. Le Festival Loretain, qui se déroule en août, est sans contredit l'événement le plus populaire, attirant en moyenne plus de 10 000 personnes grâce à ses spectacles grandioses, feux d'artifice, kiosques et animations familiales. D'autres événements annuels, tels que le Festival des Neiges, Vivart et le Marché de Noël, complètent le calendrier culturel de la ville. Pendant l'été, L'Ancienne-Lorette brille avec une programmation variée dans ses parcs de quartier, places éphémères et espaces publics : soirées cinéma, concerts, spectacles pour enfants, ateliers artistiques et soirées sportives.

Figure 32 | Festivités du 350^e de L'Ancienne-Lorette



La fonction institutionnelle en bref



La fonction institutionnelle occupe 3,9 % du territoire



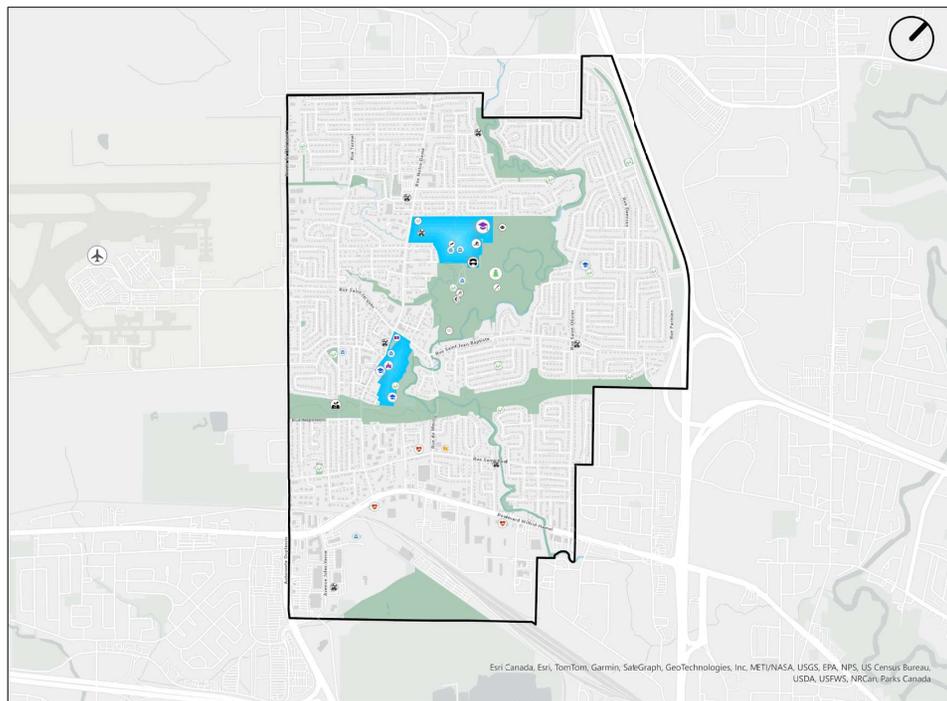
Deux pôles institutionnels situés au cœur de la Ville



Installations sportives, communautaires, et culturelles de qualité



Besoin substantiel de nouvelles places en garderie



Fonction institutionnelle

- Fonction institutionnelle
- Aquagym Élise-Marcotte
 - Bâtiments municipaux
 - Bibliothèque
 - Complexe sportif multidisciplinaire
 - École primaire
 - École secondaire
 - Église
 - Établissement de soins
 - Jardin communautaire
 - Maison de la culture
 - Parc de la Rivière
 - Roulodrome
 - Services de garde en installation
 - Terrain de baseball
 - Terrain de soccer
 - Terrain de football
 - Terrain de tennis
 - Vело de montagne
 - Module de jeux
 - Pôle institutionnel
 - Parcs et espaces verts
 - Limite municipale

Esri Canada, Esri, TomTom, Garmin, SateGraph, GeoTechnologies, Inc., METI/NASA, USGS, EPA, NPS, US Census Bureau, USDA, USFWS, NRCAn, Parks Canada

0 200 400 800 1200 Mètres





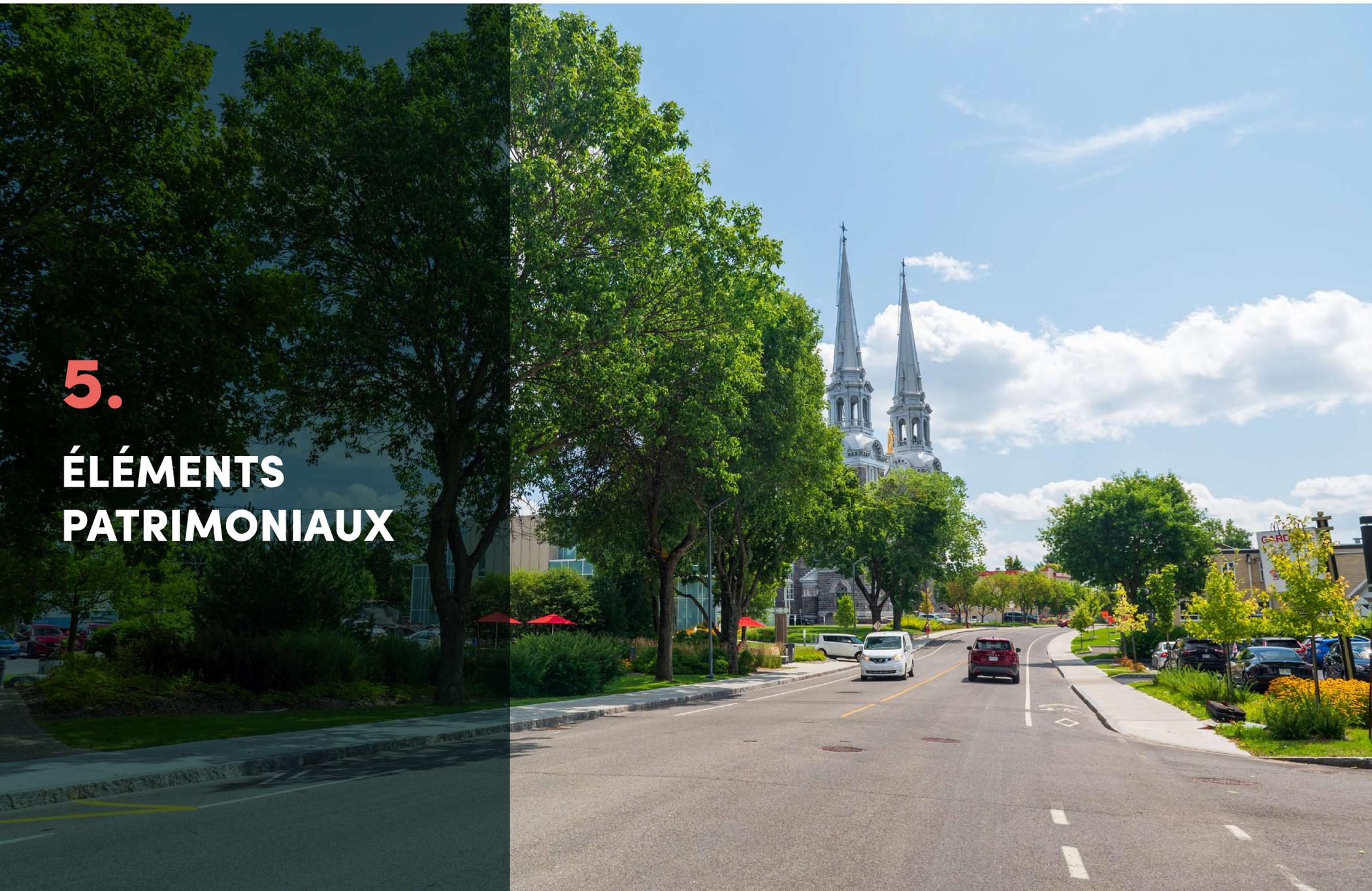
4.5 Fonction agricole et agriculture urbaine

L'Ancienne-Lorette possède une zone agricole de faible superficie, limitée au Centre Jardin Hamel. Ce centre horticole est intégré à la zone agricole depuis le 20 août 1980. Il constitue la seule propriété de la ville soumise à la Loi sur la protection du territoire agricole.

Ces dernières années, plusieurs initiatives locales ont été mises en place pour encourager l'agriculture urbaine à L'Ancienne-Lorette. Parmi celles-ci, on trouve la création d'un jardin communautaire, la plantation de plates-bandes comestibles à la bibliothèque et à la Maison de la Culture, l'autorisation pour les résidents de garder des poules et de cultiver des potagers en cour avant, ainsi que l'installation de ruches dans le cadre d'un programme éducatif. De plus, à l'été 2024, la Ville de L'Ancienne-Lorette a ouvert les portes de son tout premier marché public, mettant en vedette les producteurs agroalimentaires locaux et régionaux.



5.
**ÉLÉMENTS
PATRIMONIAUX**

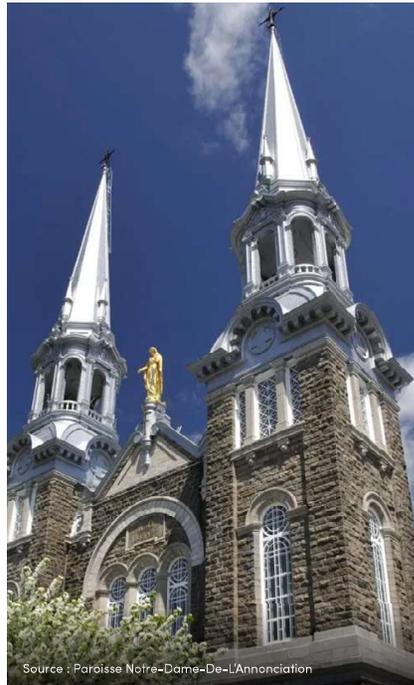


Éléments patrimoniaux

Figure 33 | Répartition des bâtiments anciens selon la valeur patrimoniale, 2021



Avec plus de 350 ans d'histoire, la Ville de L'Ancienne-Lorette possède un patrimoine bâti diversifié, reflétant les différentes phases de son évolution. Bien que de nombreux immeubles aient une valeur patrimoniale, seuls quelques-uns se distinguent par une valeur exceptionnelle ou supérieure. En effet, plusieurs bâtiments anciens ont subi des transformations irréversibles qui ont altéré leur intégrité patrimoniale. Ainsi, sur les 103 immeubles inscrits à l'inventaire patrimonial municipal en 2024, 84% ont été jugés d'une valeur patrimoniale moyenne ou faible. Cependant, plusieurs bâtiments d'intérêt conservent encore aujourd'hui une architecture distinctive ou un aspect d'origine, notamment dans le cœur villageois, près de l'église Notre-Dame-de-l'Annonciation.



5.1 Immeubles à valeur exceptionnelle

On dénombre trois bâtiments dont la valeur patrimoniale a été qualifiée d'exceptionnelle sur le territoire, notamment l'église Notre-Dame-de-l'Annonciation¹², conçue par les architectes David Ouellet et Pierre Lévesque en 1906 et l'ancien presbytère, érigé en 1893. L'église se distingue par la qualité de sa composition, sa monumentalité et son intégrité architecturale, tandis que le presbytère, conçu par l'architecte J. Georges Bussières, se démarque par son style néo-italien, relativement rare au Québec. À l'arrière de l'église se trouve également le Calvaire de Notre-Dame-de-l'Annonciation, construit en 1894 et classé immeuble patrimonial par le ministère de la Culture et des Communications en 1971.¹³ Cet ensemble architectural représente un symbole fort dans la communauté, tant pour son aspect historique qu'identitaire.

Ces immeubles patrimoniaux font partie du site archéologique où était implanté, dès 1673, la mission jésuite Notre-Dame-de-Lorette, lieu d'échanges entre Wendat et Français.¹⁴ Les fouilles réalisées à l'été 2018 ont permis de découvrir des milliers d'artefacts, d'écofacts et de vestiges couvrant toutes les périodes d'occupation du site.



¹² Source photo : Michel Corboz Photographe

¹³ Répertoire du patrimoine culturel du Québec (2023). Calvaire de Notre-Dame-de-l'Annonciation. [Fiche de l'élément]. <https://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/rpca/detail.do?methode=consulter&id=92865&type=bien>

¹⁴ Bergeron Gagnon inc. (2021). Inventaire du patrimoine bâti - L'Ancienne-Lorette. Rapport d'étape no. 3.



Identifiée comme un immeuble à valeur patrimoniale exceptionnelle, la Maison Woodbury-Matte, sise en bordure de la rue Saint-Paul, constitue l'un des deux seuls bâtiments patrimoniaux classés par le ministère de la Culture et des Communications (MCC) à L'Ancienne-Lorette. Ce bâtiment érigé en 1835 présente un intérêt pour sa valeur historique et architecturale.¹⁸ Témoin du développement de la villegiature au Québec, cette ancienne résidence secondaire est représentative de la maison québécoise d'inspiration néoclassique. Ses caractéristiques traduisant l'influence de l'architecture pittoresque, ainsi que son état de conservation en fait un joyau du patrimoine bâti loretain.



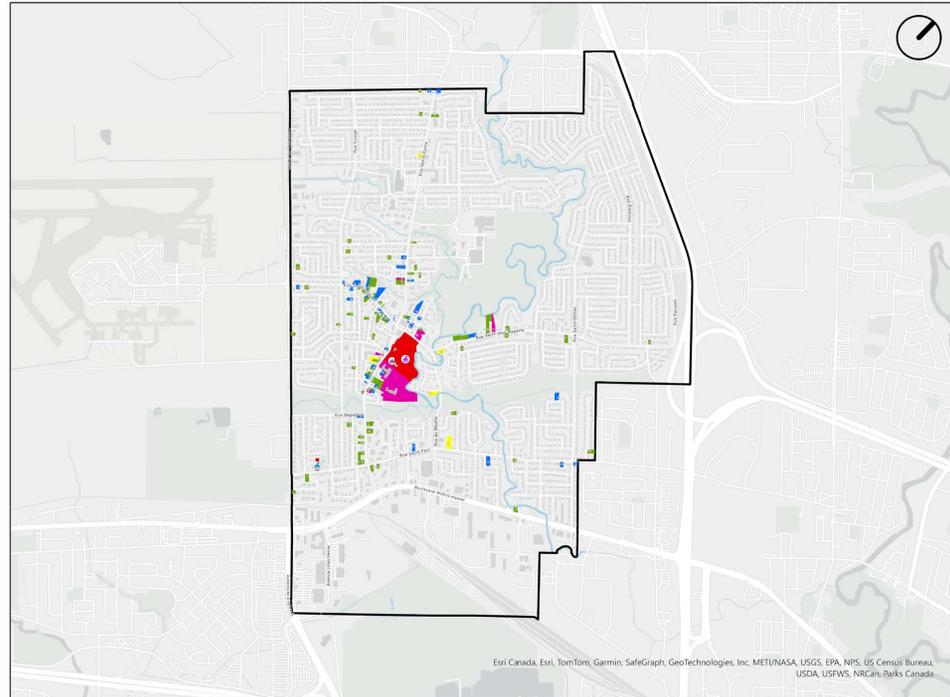
5.2 Immeubles à valeur supérieure

On recense six immeubles à valeur patrimoniale supérieure sur le territoire. Ces résidences se distinguent par leur excellent état de conservation, l'authenticité de leur architecture et parfois leur rareté. Généralement érigés à la fin du 19^e siècle ou au début du 20^e siècle, ces bâtiments possèdent une grande valeur historique et authentique. Certains d'entre eux présentent également une composition architecturale distinctive :

- 1 1283, rue Domaine-du-Moulin
- 2 1572, rue Notre-Dame
- 3 1580, rue Notre-Dame
- 4 1906, rue Notre-Dame
- 5 1268, rue Saint-Paul
- 6 2309, rue Saint-Jean-Baptiste



¹⁸ Répertoire du patrimoine culturel du Québec (2023), Maison Woodbury-Matte, [Fiche de l'élément], <https://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/rpcq/detail.do?methode=consulter&id=92418&type=bien>



Patrimoine bâti

Valeur patrimoniale (bâtiments)

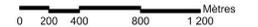
- Exceptionnelle
- Supérieure
- Forte
- Moyenne
- Faible

- Limite municipale
- Église Notre-Dame-de-l'Annonciation

Bâtiments classés (MCC)

- Calvaire Notre-Dame-de-l'Annonciation
- Maison Woodbury-Matte

Esri Canada, Esri, TomTom, Garmin, SafeGraph, GeoTechnologies, Inc., METI/NASA, USGS, EPA, NPS, US Census Bureau, USDA, USFWS, NRCIn, Parks Canada





6.

TRANSPORTS ET MOBILITÉ



Transports et mobilité

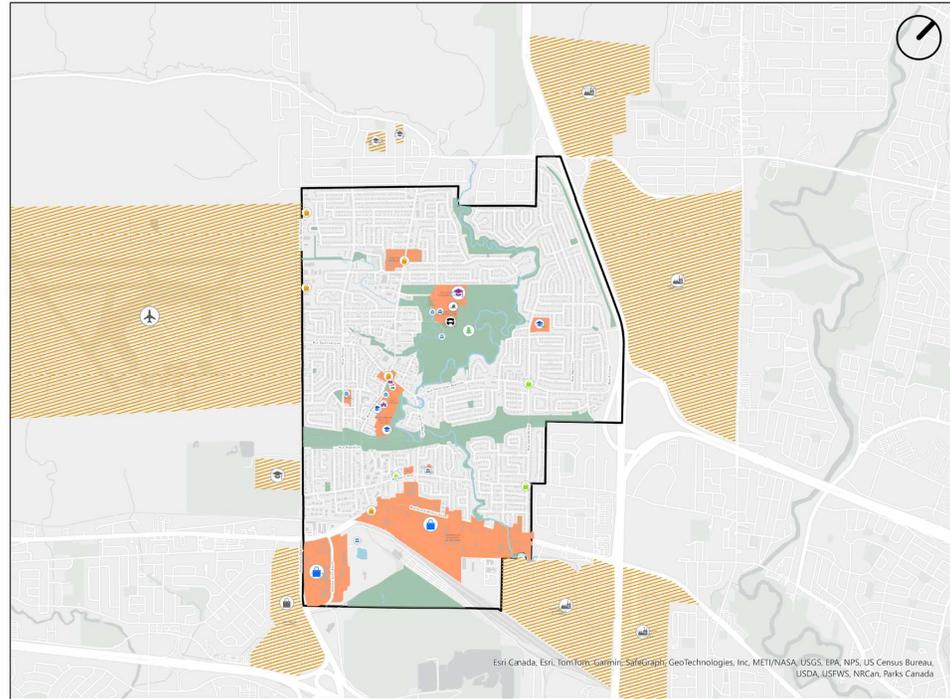


6.1 Les pôles générateurs de déplacements

Les pôles générateurs de déplacements sont des lieux qui orientent et façonnent la mobilité urbaine. Sur le territoire, les pôles d'attraction ou les équipements qui engendrent le plus grand nombre de déplacements sont :

- Le Complexe Sportif Bonair de L'Ancienne-Lorette
- La Bibliothèque Marie-Victorin et le Point de service Émile-Loranger
- L'hôtel de ville et la Maison des jeunes
- Les écoles primaires Des Hauts-Clochers et Le Ruisseau, ainsi que la Polyvalente de L'Ancienne-Lorette (PAL)
- Le Carrefour commercial Notre-Dame I et II (rue Notre-Dame)
- Les commerces et services de l'avenue Jules-Verne (mégacentre Sainte-Foy) et du boulevard Wilfrid-Hamel

D'autres pôles d'achalandage sont localisés à proximité des limites municipales, notamment l'Aéroport international Jean-Lesage, la Base plein air Sainte-Foy, l'Espace d'innovation Chauveau, l'espace d'innovation Michellet, le Carrefour Neufchâtel, le parc industriel Armand-Viau, le parc industriel Chauveau, la zone industrielle du Carrefour-du-commerce et le parc industriel de Carillon.



Générateurs de déplacement et principaux lieux d'emploi

- ✈️ Aéroport international Jean-Lesage
- 🏋️ Aquagym
- 📖 Bibliothèque
- 🏛️ Bâtiments municipaux
- 🏠 Maison de la culture
- 🏟️ Complexe sportif
- 🎓 École primaire
- 🎓 École secondaire
- ⛪ Église
- 🌳 Parc de la Rivière
- 🚏 Parc-O-Bus
- 📍 Pôle commercial local
- 📍 Pôle commercial proximité
- 📍 Pôle commercial régional
- 📍 Générateurs de déplacements et pôles d'emploi
- 📍 Générateurs de déplacements - Hors limite municipale
- 🌿 Parcs et espaces verts
- 📐 Limite municipale

0 200 400 800 1 200 Mètres



6.2 Les réseaux

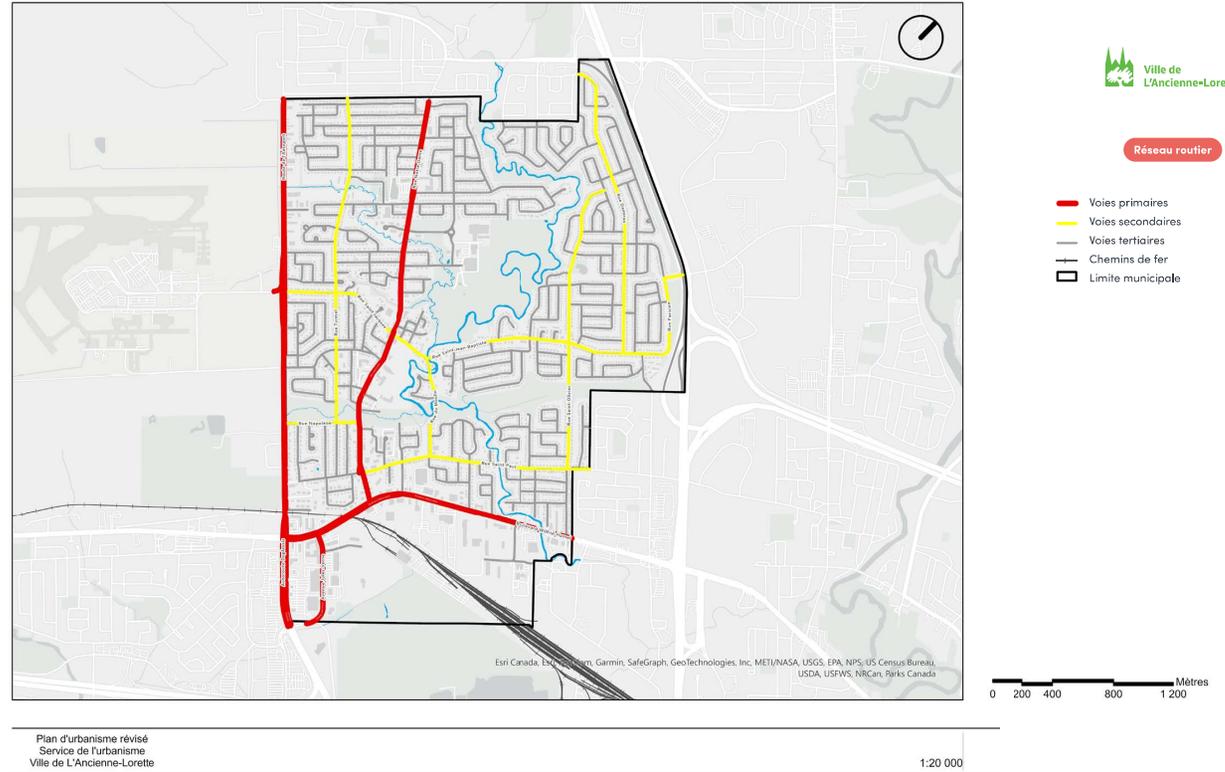
6.2.1 Réseau routier

Localisée aux abords des autoroutes 573, 540 et 40, L'Ancienne-Lorette compte un réseau routier d'une longueur totale de 88 km qui se divise en trois catégories :

- **Les voies primaires**, également appelées artères ou voies de transit, traversent et structurent la ville, notamment en reliant les différents quartiers entre eux. On dénombre quatre axes principaux de type primaire sur le territoire : le boulevard Wilfrid-Hamel, l'avenue Jules-Verne, la route de l'Aéroport et la rue Notre-Dame.
- **Les voies secondaires**, communément appelées collectrices, traversent et structurent un quartier ou une de ses parties. Les principales voies secondaires du territoire sont les rues Saint-Paul, Turmel, Saint-Jacques, Saint-Olivier, Saint-Jean-Baptiste et Damiron. Ces voies font face à une importante circulation de transit et le peu ou l'absence d'infrastructures cyclables et piétonnières sur certaines artères nuit à la sécurité des piétons et des cyclistes.
- **Les voies tertiaires**, ou locales desservent spécifiquement les différents quartiers résidentiels. Les débits de circulation sont moindres sur ces rues, souvent configurées selon une trame organique qui décourage la circulation de transit. Néanmoins, la surcharge de plusieurs rues locales a parfois pour effet d'inciter une hausse de vitesse chez les conducteurs et de présenter des enjeux de sécurité pour les différents usagers.

6.2.2 Transport ferroviaire

Situé au sud du boulevard Wilfrid-Hamel, le chemin de fer Québec-Gatineau, qui suit un axe est-ouest, traverse les territoires de L'Ancienne-Lorette et de la Ville de Québec. L'accès au transport ferroviaire offre de nombreux avantages pour les entreprises voisines, en particulier pour les centres de distribution et celles qui importent ou exportent des marchandises. La gare de triage et le chemin de fer assurent un lien direct avec le port de Québec, tout en bénéficiant de la proximité de l'Aéroport international Jean-Lesage.



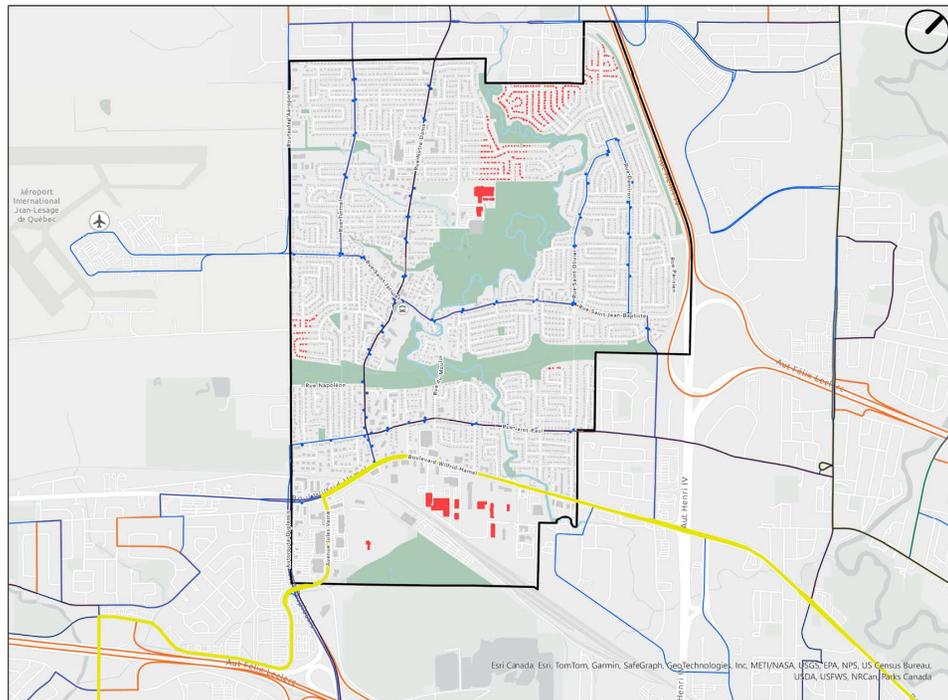




6.2.3 Transport collectif

L'Ancienne-Lorette est desservie par onze parcours d'autobus du Réseau de transport de la Capitale (RTC) : quatre parcours réguliers (76, 79, 80 et 93), cinq parcours express (279, 280, 360, 391 et 580) et un parcours Couché-tard (980). Depuis novembre 2023, le service Flexibus, un transport en commun sur demande, a été déployé sur le territoire. Un stationnement incitatif, situé à l'angle des rues Notre-Dame et Saint-Jacques, complète cette offre. Toutefois, la faible fréquence de certains passages, le manque de trajets directs vers les pôles d'achalandage et les principaux lieux d'activités de l'agglomération de Québec freinent plusieurs citoyens dans leur utilisation du transport en commun.

Le RTC prévoit cependant une bonification à court et moyen termes, notamment avec l'ajout d'un parcours « Métrobus » le long du boulevard Wilfrid-Hamel et de l'avenue Jules-Verne, dans le cadre du déploiement du réseau structurant de transport en commun. Ce projet, confirmé dans le Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé (PMADR) de la CMQ Québec, vise à renforcer l'offre de transport collectif sur ces deux axes stratégiques. L'amélioration du transport collectif est un enjeu clé pour L'Ancienne-Lorette, particulièrement dans un contexte de population vieillissante. C'est pourquoi la Ville évolue continuellement diverses opportunités d'amélioration en collaboration avec les partenaires du RTC.



Plan d'urbanisme révisé
Service de l'urbanisme
Ville de L'Ancienne-Lorette

1:20 000



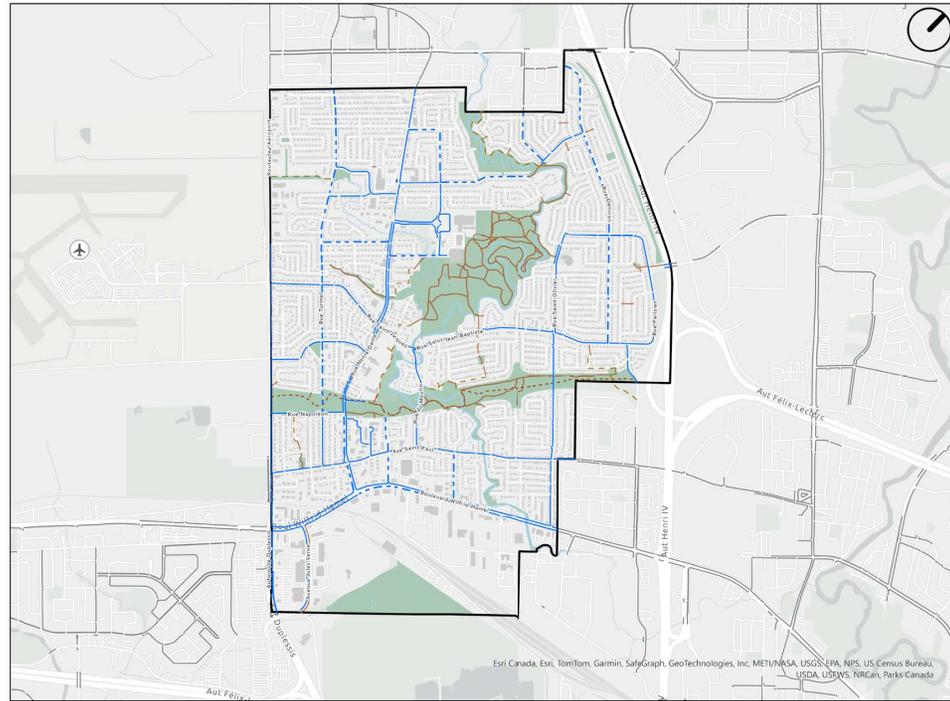


6.2.4 Transport actif

Le réseau piétonnier de L'Ancienne-Lorette s'étend sur 37,2 km, dont 24,4 km de trottoirs principalement implantés le long des voies principales et secondaires, ainsi qu'un vaste réseau de sentiers récréatifs (12,8 km) traversant les principaux parcs et espaces boisés. On y trouve également des liens pédestres, tels que des passerelles et escaliers, permettant de court-circuiter la trame urbaine ou de franchir des barrières naturelles comme les cours d'eau et les talus.

Le réseau cyclable, quant à lui, est principalement utilitaire et s'étend sur 22,9 km. Il se compose de bandes cyclables bidirectionnelles (15,17 km), de chaussées désignées (4,18 km), de pistes cyclables bidirectionnelles sur rue (2,95 km) et de sentiers polyvalents en site propre (600 m).

Afin de promouvoir les déplacements actifs et d'améliorer la santé et la qualité de vie des citoyens, la Ville de L'Ancienne-Lorette a récemment adopté son premier Plan directeur de transport actif 2021-2031 (PDTA). Ce plan dresse un portrait détaillé de la mobilité active sur le territoire et vise à améliorer les conditions de déplacement des piétons et cyclistes de tous âges, pour leur offrir un réseau confortable, sécurisé et bien connecté aux principaux points d'intérêt de la Ville. Depuis son adoption, plus de 2,7 km ont été ajoutés au réseau piétonnier et 11,7 km au réseau cyclable.



Réseau piéton

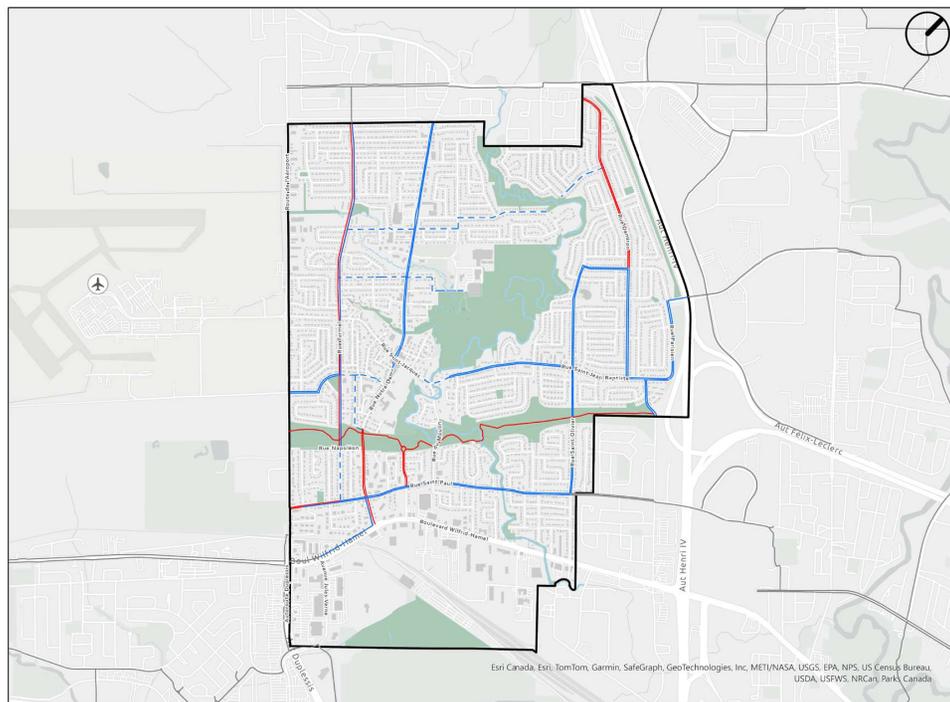
- Aéroport international Jean-Lesage
- Trottoirs
- Trottoirs projetés
- Sentiers piétonniers
- Sentiers piétonniers à l'étude
- Trottoirs Ville de Québec
- Parcs et espaces verts
- Limite municipale



Plan d'urbanisme révisé
Service de l'urbanisme
Ville de L'Ancienne-Lorette

1:20 000





Ville de
L'Ancegne-Lorette

Réseau cyclable

- Aéroport international Jean-Lesage
- Réseau cyclable
- Chaussées désignées
- Réseau cyclable projeté
- Réseau cyclable Ville de Québec
- Parcs et espaces verts
- Limite municipale

Mètres
0 200 400 800 1200



Déplacements domicile-travail effectués en voiture (conducteur ou passager) par la population active de 15 ans et plus

88,6 %



Déplacements domicile-travail effectués en transport en commun

5,1 %



Déplacements domicile-travail effectués à pied

4,1 %



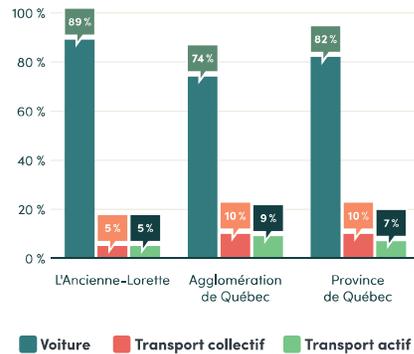
Déplacements domicile-travail effectués à vélo

0,9 %

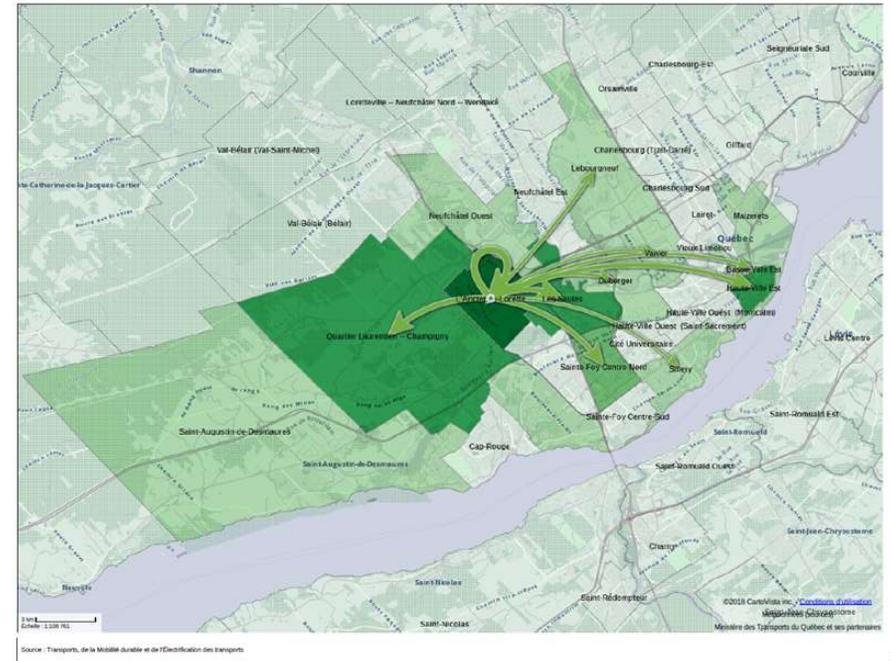
6.3 Les déplacements domicile-travail

À L'Ancienne-Lorette, la majorité de la population active se rend au travail en voiture. En 2021, plus de 88 % des trajets des Loretains vers les principaux lieux d'emploi ont été effectués en voiture. Les modes de déplacement actifs, comme la marche et le vélo, représentaient quant à eux 5 % de l'ensemble des trajets, tandis que les déplacements en transport en commun constituaient 5,1 %.¹⁶

Figure 34 | Part des déplacements domicile-travail effectués selon les différents modes de transport, 2021



La forte proportion de déplacements domicile-travail en voiture s'explique en grande partie par le fait que près de 83 % des Loretains travaillent à l'extérieur des limites municipales, et que l'automobile demeure souvent le moyen de transport le plus efficace. La proximité de L'Ancienne-Lorette avec les principaux pôles d'emploi de la Ville de Québec, tels que la colline Parlementaire, le plateau central de Sainte-Foy, le secteur Lebourgneuf, ainsi que le pôle de l'Université Laval et du cégep de Sainte-Foy, influence grandement les choix de transport des citoyens. Améliorer l'accès à ces pôles d'emploi et aux institutions d'enseignement via le transport collectif et les modes actifs constitue donc un enjeu majeur pour L'Ancienne-Lorette. La carte suivante, réalisée avec l'outil cartographique de la CMQuébec, illustre les flux de déplacements domicile-travail en provenance de la Ville de L'Ancienne-Lorette.¹⁷



Communauté métropolitaine de Québec

Flux de déplacement domicile-travail dont l'origine provient de la Ville de L'Ancienne-Lorette

Flux

Flux

— Origine : L'Ancienne-Lorette (70)

Nombre de déplacements – mode

— 882

— 442

— 1

Hors page (14)

Secteurs municipaux 2017

Origine : L'Ancienne-Lorette (%)

■ 8,87 à 11,08 (1)

■ 6,65 à 8,87 (3)

■ 4,43 à 6,65 (1)

■ 2,25 à 4,43 (10)

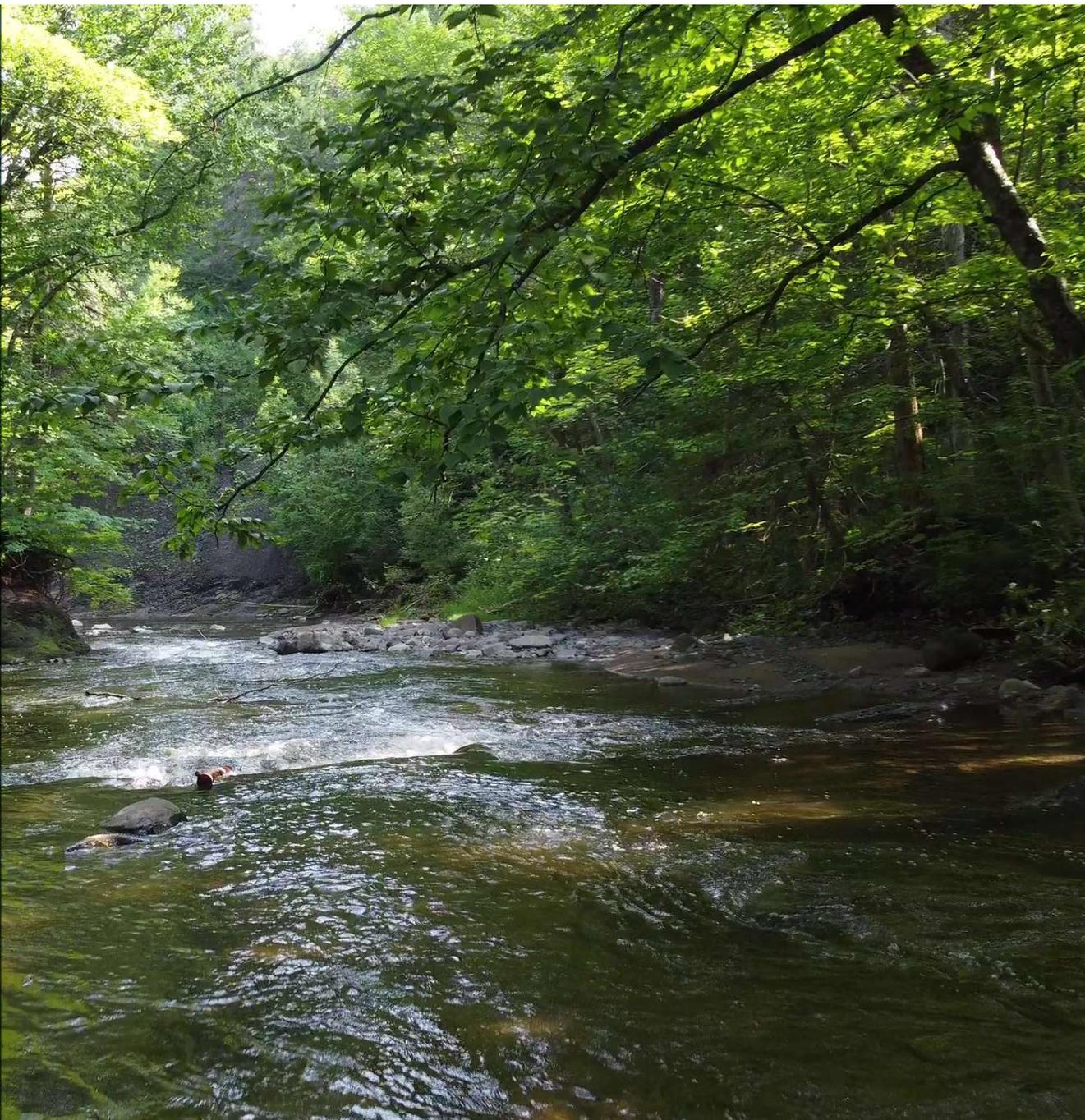
□ 0,00 à 2,22 (55)

¹⁶ Statistique Canada. (2021). Profil du recensement, Recensement de la population de 2021 [Tableau de profil]. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021>

¹⁷ Enquête Origine-Destination (2017) Région Québec-Lévis

7.

**COMPOSANTES
NATURELLES**



Composantes naturelles



Malgré un territoire largement urbanisé, L'Ancienne-Lorette jouit de nombreux parcs, espaces verts et milieux naturels d'intérêt qui participent grandement à la santé et à la qualité de vie des citoyens. Plusieurs études ont en effet démontré qu'un contact quotidien avec la nature présente des bienfaits sur la santé mentale, la santé physique et le bien-être général des populations. Les corridors de connectivité jouent un rôle clé dans ce domaine en permettant de protéger et de relier les parcs, espaces verts et milieux naturels, ce qui est essentiel pour maintenir et même améliorer les services écologiques qu'ils fournissent.

7.1 Parcs et espaces verts

L'Ancienne-Lorette possède 16 parcs et espaces verts répartis sur l'ensemble de son territoire, dont 11 sont équipés de modules de jeux. Parmi ces parcs, deux sont associés à des écoles (école Le Ruisseau et école des Hauts-Clochers). À l'exception du parc de la Rivière, tous ces espaces sont des parcs de voisinage. Un parc de voisinage couvre généralement une superficie de moins de 0,5 hectare et est accessible à pied en moins de 5 minutes. Ces parcs comprennent des modules de jeux pour enfants, du mobilier urbain (bancs, poubelles, supports à vélo, etc.) et des aménagements paysagers. Leur rôle est de répondre

aux besoins des résidents locaux, permettant aux enfants de s'y rendre sans avoir à traverser des zones dangereuses. La zone de desserte des parcs de voisinage est de 400 mètres.

Le parc de la Rivière, situé au centre de la Ville, est le seul parc public d'envergure municipale. Il abrite plusieurs bâtiments de services, les principaux équipements sportifs municipaux (terrains de soccer, baseball, tennis, pétanque, etc.), ainsi qu'un vaste réseau de sentiers piétonniers.

La carte suivante montre le rayon de desserte des parcs équipés de modules de jeux pour enfants dans la Ville de L'Ancienne-Lorette, ainsi que ceux de la Ville de Québec qui couvrent le territoire lorettain. Elle permet d'identifier les secteurs résidentiels insuffisamment desservis par les parcs de voisinage. Parmi les trois secteurs nécessitant une meilleure couverture, on observe au nord-ouest de la Ville le quadrilatère délimité par les rues Saint-Jacques, des Pins Ouest, de l'Aéroport et Notre-Dame, ainsi que celui formé par les rues de l'Affluent, Champlain, Turmel et Notre-Dame. Au sud-est, un autre secteur moins bien desservi est celui délimité par les rues des Braves, Papillon, Saint-Paul et Wilfrid-Hamel.

En plus des parcs de voisinage avec modules de jeux, la Ville dispose de plusieurs parcs sans module de jeux et d'espaces verts qui offrent des zones végétalisées en milieu urbain. Cependant, l'offre en espaces verts est fortement centralisée, ce qui peut la rendre difficile d'accès pour certains secteurs, malgré les raccourcis proposés par les sentiers piétonniers.

7.2 Boisés d'intérêts et corridors verts

Le parc de la Rivière, ainsi que le Boisé Lorettain (emprise A-40) présentent des valeurs écologiques supérieures et constituent des habitats d'une biodiversité remarquable en milieu urbain. Ces deux boisés d'intérêt sont d'une richesse inestimable pour la Ville de L'Ancienne-Lorette.

• Parc de la Rivière

D'une superficie de 40 hectares, le parc de la Rivière est traversé par les deux cours d'eau principaux de L'Ancienne-Lorette, soit la rivière Lorette et son affluent, le ruisseau Notre-Dame. Les groupements

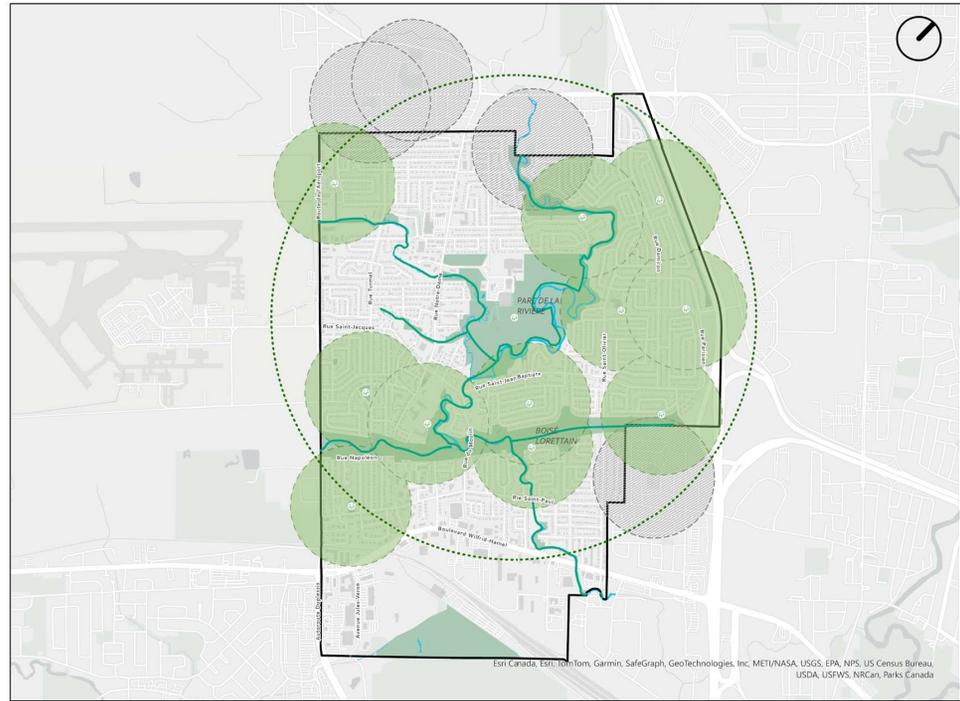
forestiers qui occupent près de 50 % de la superficie du parc sont constitués de plusieurs espèces (érable à sucre, érable rouge, bouleau, frêne noir, orme d'Amérique, saule, épinette, sapin, etc.).¹⁸ La présence de vastes étendues boisées et de nombreux milieux humides profitent à une faune et à une flore diversifiée.

• Boisé Lorettain

Le Boisé Lorettain occupe une superficie de 30,5 hectares à même l'emprise appartenant au ministère des Transports et de la Mobilité Durable du Québec (MTMD). Il présente plusieurs peuplements forestiers feuillus majoritairement constitués d'érables à sucre, d'érables rouges, d'aubépines de Douglas et de cornouillers hart-rouge.¹⁹ On retrouve quatre milieux humides (4 % de la superficie totale du boisé) à l'intérieur du milieu naturel incluant deux marécages arbustifs, un marécage arborescent et un bas marais. La rivière Lorette ainsi qu'un cours d'eau intermittent traversent également le boisé.

¹⁸ Del Degan, Massé et Associés inc. Plan directeur de mise en valeur des boisés, parc central de L'Ancienne-Lorette, mars 2004.

¹⁹ Englobe. Caractérisation écologique dans l'emprise du MTQ à L'Ancienne-Lorette, décembre 2021.



Parcs et espaces verts

-  Module de jeux
-  Rayon de desserte - Parc municipal
-  Rayon de desserte - Parc de voisinage
-  Rayon de desserte - Parc de voisinage (Ville de Québec)
-  Parcs et espaces verts
-  Corridors écologiques
-  Limite municipale

Esri Canada, Esri, TomTom, Garmin, SafeGraph, GeoTechnologies, Inc, METI/NASA, USGS, EPA, NPS, US Census Bureau, USDA, USFWS, NRCan, Parks Canada

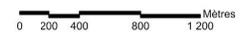


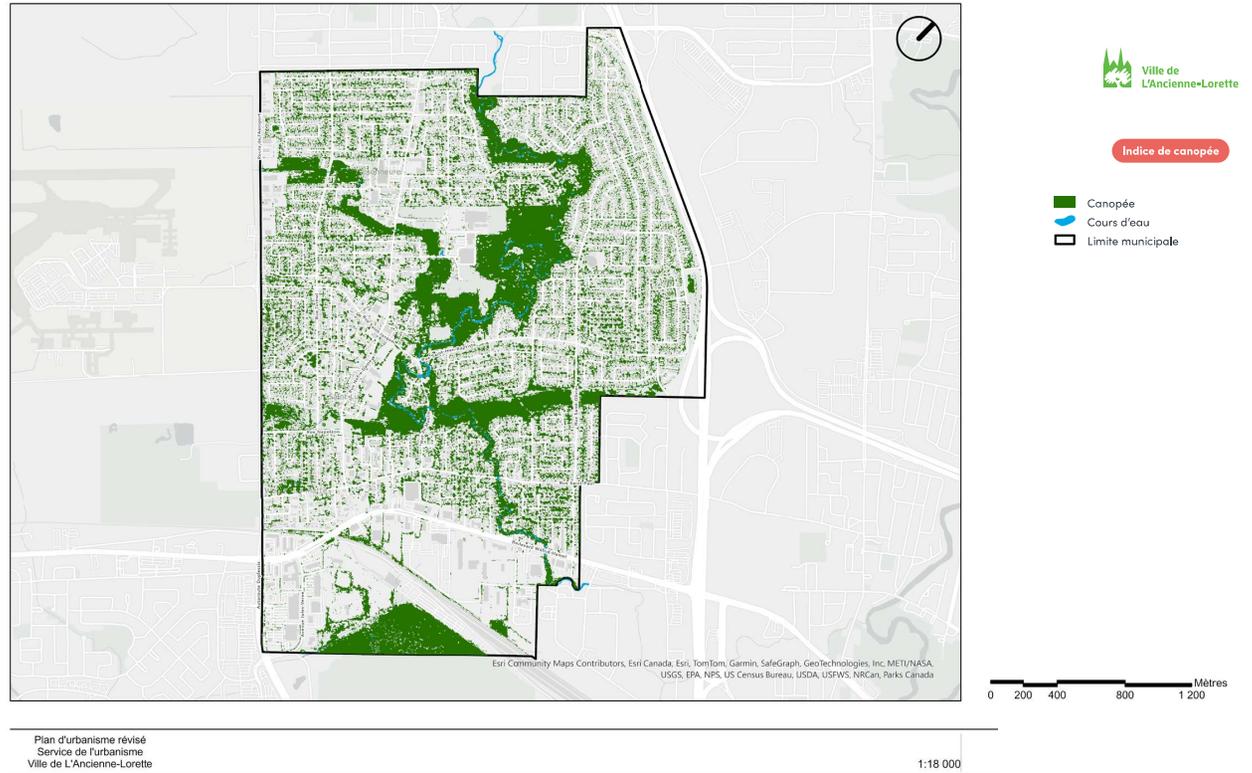


Figure 35 | Étendue du Boisé Loretain



7.3 La forêt urbaine et ses multiples bienfaits

La forêt urbaine désigne l'ensemble des arbres et boisés situés au sein de la ville. Les recherches montrent de plus en plus que la forêt urbaine offre des avantages significatifs pour la santé publique. La présence des arbres contribue à réduire les risques de maladies tout en améliorant le confort et le bien-être psychologique des citoyens. L'indice de canopée est un indicateur clé qui mesure l'importance de la forêt urbaine. Il représente le pourcentage de la superficie totale d'une ville couverte par la canopée des arbres. Plus cet indice est élevé, plus la couverture arborée est importante. Selon les données LIDAR de 2020, l'indice de canopée de L'Ancienne-Lorette est de 28 %.







7.4 Cours d'eau et milieux humides

7.4.1 Rivière Lorette

La rivière Lorette s'écoule du nord-ouest au sud-est sur plus de 7,3 km à l'intérieur de la Ville de L'Ancienne-Lorette. Son bassin versant est un important tributaire de la rivière Saint-Charles. D'une superficie d'environ 68 km², ce dernier est constitué de nombreux affluents (ruisseaux Notre-Dame, des Friches, du Mont-Châtel, etc.) et de bassins de drainage agricole. Par conséquent, en période de fortes crues à la suite de précipitations majeures, la rivière Lorette présente des risques élevés de débordements, surtout le long du tronçon aval, dans le secteur du boulevard Wilfrid-Hamel. De plus, son parcours sinueux en méandres présente des talus fortement encaissés propices au phénomène d'érosion. Ainsi, en 2021, 44 % des rives de la rivière Lorette sur le territoire municipal présentaient des traces d'érosion²⁰.

La qualité de l'eau de la rivière Lorette est préoccupante en raison de signes d'eutrophisation, causés par l'enrichissement en nutriments provenant des activités humaines dans le bassin versant. Les données de la période 2019-2020 montrent une contamination bactériologique plus marquée lors des périodes de pluie. Cette variation de la qualité de l'eau en fonction des précipitations est typique des pressions exercées par l'imperméabilisation du

bassin versant et les infrastructures d'interception et de collecte des eaux usées. Les travaux de correction des raccords inversés réalisés ces dernières années ont permis d'assainir 24 exutoires pluviaux qui se déversaient dans la rivière. Cependant, des efforts continus d'assainissement sont nécessaires pour améliorer la qualité globale de l'eau sur le territoire.²¹

La rivière Lorette fut intégrée à la Trame verte et bleue métropolitaine (TVB) en tant que tributaire de la rivière Saint-Charles et est identifiée comme territoire d'intérêt écologique dans le SADR de l'agglomération de Québec.



²⁰ DESCHÊNES, A. BILODEAU, P.-A. 2022. Caractérisation des zones d'érosion sur la rivière Lorette. Organisme des bassins versants de la Capitale, 19 p.

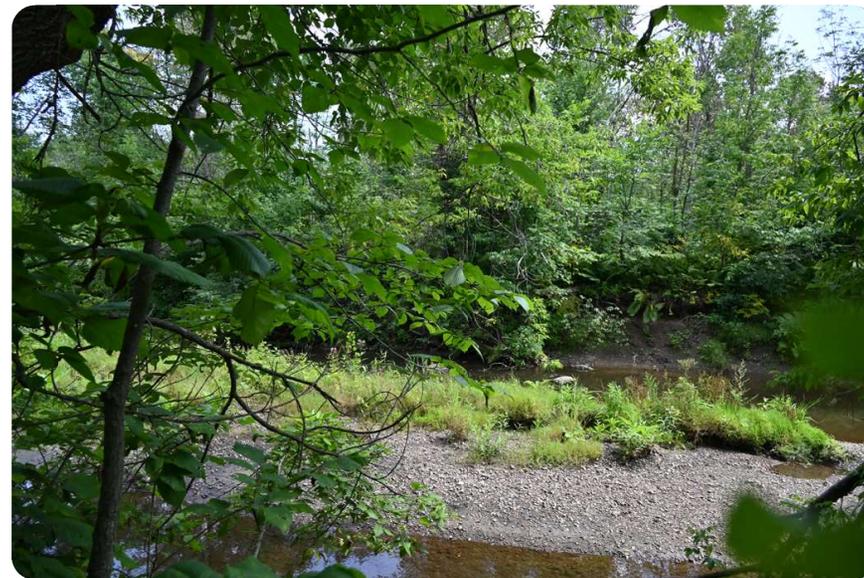
²¹ Plan régional des milieux humides et hydriques- Agglomération de Québec (2023) [Bassin versant de la rivière Lorette]. <https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/planification-orientations/environnement/milieux-humides/docs/Projet-Plan-regional-des-milieux-humides-et-hydriques-Aggl-Qc.pdf>

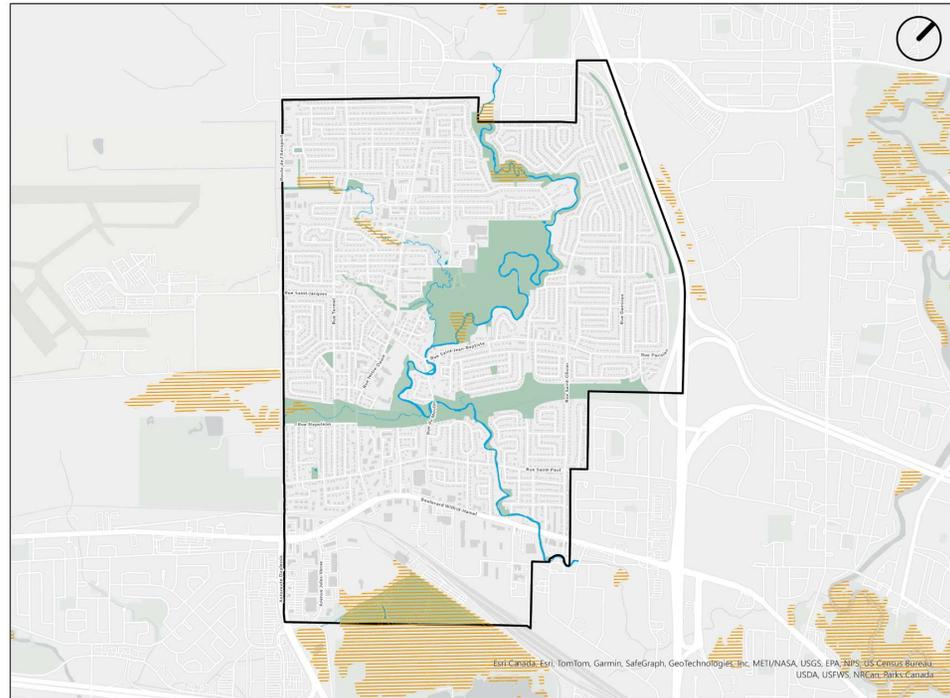
7.4.2 Milieux humides

Les milieux humides sont des écosystèmes uniques et fragiles qui fournissent des services écologiques essentiels. Ils offrent de nombreux avantages, notamment l'épuration de l'eau, la recharge des nappes phréatiques, et l'atténuation des changements climatiques en tant que puits de carbone. Le plan régional des milieux humides et hydriques de l'agglomération de Québec (PRMHH), adopté en octobre 2023, prévoit une série de mesures et de stratégies pour soutenir la préservation des milieux humides d'intérêt et garantir une utilisation durable du territoire, afin de préserver l'intégrité écologique de ces écosystèmes. Le PRMHH identifie environ 31 hectares de milieux humides sur le territoire, principalement situés le long du réseau hydrique.



Figure 36 | Zone typique identifiée comme milieu humide d'intérêt

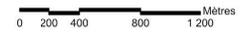




Cours d'eau et milieux humides

-  Cours d'eau
-  Milieux humides illustrés au PRMH
-  Parcs et espaces verts
-  Limite municipale

Esri, Canada, Esri, TomTom, Garmin, SafeGraph, GeoTechnology, Inc., METI/NASA, USGS, EPA, 2019, US Census, Borealis, USDA, USFWS, NRCan, Borealis, Canada



Plan d'urbanisme révisé
Service de l'urbanisme
Ville de L'Anceienne-Lorette

1:20 000





8.
LES
CONTRAINTES



Les contraintes

L'Ancienne-Lorette doit faire face à diverses contraintes, tant d'origine anthropique que naturelle. Les contraintes d'origine anthropique comprennent les usages, constructions, équipements et infrastructures issus de l'intervention humaine, qui peuvent, dans certaines situations, affecter la sécurité, la santé publique et le bien-être des résidents à proximité.

Les contraintes naturelles englobent les zones présentant des risques d'aléas d'origine naturelle, tels que les inondations, l'érosion, les glissements de terrain et autres catastrophes. Ces phénomènes peuvent avoir des impacts significatifs sur les personnes et les biens. Devant l'augmentation prévue des impacts des changements climatiques dans les années à venir, la Ville de L'Ancienne-Lorette s'engage à renforcer sa résilience pour mieux faire face aux événements météorologiques extrêmes.

8.1 Contraintes naturelles

8.1.1 Zones inondables

Le secteur sud-est du territoire est particulièrement vulnérable aux risques d'inondations le long de la rivière Lorette. Ces inondations peuvent survenir lors d'averses hivernales, de la fonte printanière, ou encore en été et en automne lors d'orages violents. Les pluies diluviennes des 25 et 26 septembre 2005, ainsi que celles du 31 mai 2013, ont causé des dommages aux propriétés et des pertes de biens matériels, engendrant un sentiment d'insécurité parmi les résidents du secteur.

Pour contrer ce problème, plusieurs interventions ont été réalisées au cours des dernières années. Entre 2008 et 2021, un investissement de 40 M\$ a été consacré à la sécurisation du secteur de la rivière Lorette, incluant la construction d'ouvrages de régularisation des crues, l'ajout de clapets antiretours, l'aménagement de postes de pompage, et le rehaussement de viaducs pour permettre l'écoulement des crues centennales. De plus, depuis 2013, un projet de mesures permanentes pour prévenir les inondations est en cours. Ce projet comprend le remodelage de certaines rives, l'ajout de plaines de débordement et l'aménagement d'un mur anti-crue sur un tronçon de près de 4 km. Une révision cartographique des zones inondables de la rivière Lorette, basée sur un climat de référence actualisé, est également en cours, réalisée par l'agglomération de Québec en partenariat avec la CMQuébec.



8.1.2 Secteurs susceptibles de comporter une forte pente

Le territoire de L'Ancienne-Lorette présente une topographie généralement douce, avec des pentes variant entre 0 et 8 %. Toutefois, les données LIDAR révèlent que certains secteurs, en particulier le long des principaux cours d'eau comme la rivière Lorette et le ruisseau Notre-Dame, présentent des pentes beaucoup plus abruptes, atteignant jusqu'à 71 %. Ces fortes pentes peuvent avoir des impacts significatifs sur les biens et les personnes, en raison des risques d'érosion et de mouvements de sols associés.

Ces phénomènes sont toutefois liés au type de sol en place et au profil de la pente d'un milieu donné des restrictions particulières s'appliquent aux secteurs présentant des pentes importantes. Actuellement, 181 bâtiments sont situés potentiellement dans des zones de fortes pentes ou à proximité immédiate (20 mètres).

L'agglomération de Québec, en collaboration avec la Ville de L'Ancienne-Lorette, procèdera bientôt à une révision de la cartographie des fortes pentes, en tenant compte de la nature du terrain, notamment les types de dépôts meubles. Un nouveau cadre normatif sera ensuite établi pour réguler les interventions, les travaux et les aménagements dans ces zones sensibles, incluant leurs abords inférieurs et supérieurs.

8.1.3 Îlots de chaleur

Les îlots de chaleur sont des zones urbaines où les températures sont significativement plus élevées que dans les environs, principalement en raison du manque de couvert végétal et de la présence de grandes surfaces minérales ou foncées (comme les aires de stationnement en surface). Cela augmente la vulnérabilité de certaines populations, telles que les jeunes enfants, les personnes âgées et celles souffrant de problèmes respiratoires.



Les secteurs industriels et commerciaux du boulevard Wilfrid-Hamel, ainsi que les zones commerciales de l'avenue Jules-Verne et au nord de la route de l'Aéroport, sont particulièrement sujets à cet effet en raison de leurs vastes surfaces asphaltées et du manque de végétation dense. Les secteurs institutionnels, où sont situés de gros équipements publics, sont également concernés par les îlots de chaleur, de même que certains secteurs commerciaux et résidentiels avec un faible indice de canopée.²²

²² Les résultats obtenus sont issus d'une imagerie satellite Landsat 8 datée du 4 septembre 2021, dont le couvert nuageux est de moins de 1 %.



8.2 Contraintes anthropiques

8.2.1 Zone aéroportuaire

Situé à la limite ouest de la Ville de L'Ancienne-Lorette, l'Aéroport international Jean-Lesage (YQB) offre des avantages significatifs pour le transport régional, national et international. Toutefois, la proximité de l'aéroport implique que le bruit des avions fait partie du quotidien sonore des résidents, un fait généralement bien accepté. En revanche, le bruit des hélicoptères qui survolent les quartiers résidentiels lors des arrivées ou départs de l'aéroport peut être plus dérangeant.

Pour améliorer le climat sonore, la Ville de L'Ancienne-Lorette a entrepris plusieurs démarches auprès des autorités aéroportuaires et des locataires de l'aéroport. Ces efforts ont conduit à la mise en place de mesures de réduction du bruit, dont certaines ont été efficaces. Parmi celles-ci, la création d'un nouveau corridor aérien, appelé Procédure Sainte-Foy, est notable. Ce corridor, situé dans le prolongement de la piste 11-29 de l'aéroport, oblige les pilotes d'hélicoptères à l'utiliser lors de l'atterrissage ou du décollage. Cette procédure permet de réduire le nombre d'hélicoptères survolant les quartiers résidentiels, minimisant ainsi l'impact sonore pour les résidents.



8.2.2 Autoroutes, voie ferrée et gare de triage
Trois autoroutes sont implantées directement aux limites du territoire de L'Ancienne-Lorette (573, 540 et 40). En raison de la forte circulation autoroutière, ces infrastructures sont source de nuisances sonores pour les citoyens résidents aux abords de celles-ci.

Les infrastructures de transport ferroviaire (chemin de fer et gare de triage) génèrent des contraintes sonores et peuvent représenter en tout temps un risque pour la santé et la sécurité publique en raison du transport des matières dangereuses.

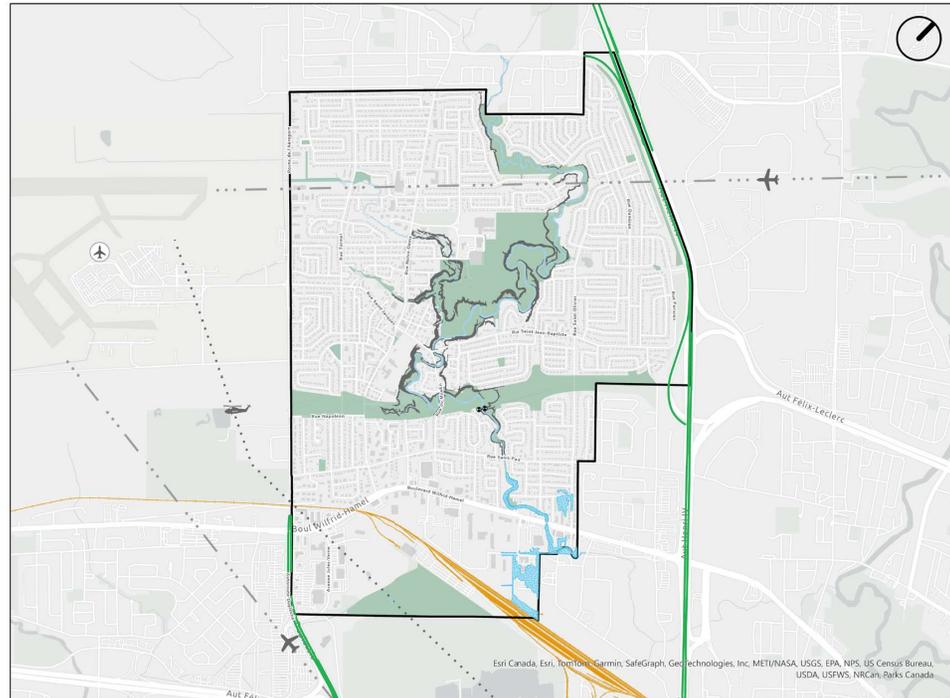
Le document complémentaire du schéma d'aménagement et de développement révisé de l'agglomération de Québec prévoit le cadre normatif balisant les interventions à proximité des contraintes anthropiques, notamment le dépôt d'études acoustique pour les nouveaux projets d'habitation à proximité des autoroutes et le respect d'une zone tampon entre un usage sensible et une voie ferrée ou une gare de triage.



8.2.3 Conduite d'eau usée métropolitaine

Un important intercepteur régional d'eaux usées (IREU) traverse la Ville de L'Ancienne-Lorette. En raison de branchements inversés et de conduites unitaires sur le réseau métropolitain, cet intercepteur est souvent en surcharge lors de fortes précipitations, ce qui provoque fréquemment des débordements d'eaux usées non traitées dans les milieux naturels, notamment la rivière Lorette. Deux regards d'entretien, situés dans le boisé forestier et à proximité d'un secteur résidentiel et d'un parc de voisinage, sont particulièrement vulnérables aux déversements, pouvant ainsi nuire à l'environnement et à la qualité de vie des citoyens.

Figure 37 | Débordement d'eaux usées



Contraintes naturelles et anthropiques

- Aéroport international Jean-Lesage
- Conduite d'eau usée métropolitaine (regards)

Approches aérienne

- Avions
- Hélicoptères
- Tronçons autoroutes à contraintes sonores
- Infrastructures ferroviaires
- Zones inondables
- Secteurs de fortes pentes
- Parcs et espaces verts
- Limite municipale

1:20 000

0 200 400 800 1 200 Mètres



9.

LES CONSTATS



Les constats

À partir du portrait de la population et du territoire de la Ville de L'Ancienne-Lorette, les 12 constats suivants peuvent être établis :



Population en croissance et multiplication des petits ménages



Parc immobilier résidentiel vieillissant fortement représenté par la maison individuelle



Vieillesse démographique marquée



Potentiel de développement des modes de transport actifs et collectifs dans la communauté



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



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



Infrastructures sportives, communautaire et culturelles récentes et de qualité



Contraintes naturelles et anthropiques variées



Milieux naturels remarquables



Pôles commerciaux variés et complémentaires



Parcs et espaces verts de qualité



Compétition territoriale au sein de l'agglomération



10.

**ENJEUX
D'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE**



Enjeux d'aménagement du territoire

10.1 Les enjeux d'aménagement

Les enjeux d'aménagement découlent du diagnostic territorial et du portrait sociodémographique. Pour garantir leur cohérence avec les préoccupations et attentes de la collectivité, les citoyens ont été invités à prioriser et à commenter ces enjeux lors de la démarche consultative débutée à l'été 2021. Les enjeux ainsi identifiés servent de fondement à l'élaboration de la vision stratégique et des grandes orientations détaillées aux chapitres 11 et 12 du plan d'urbanisme.

10.1.1 La préservation des boisés urbains et le développement de la canopée urbaine

En raison de leur valeur écologique et de leur contribution à la santé publique, les boisés urbains représentent sans conteste l'une des grandes richesses de L'Ancienne-Lorette. Ces espaces soutiennent la biodiversité en offrant une variété de milieux de vie aux espèces végétales et animales, et jouent un rôle crucial en tant que puits de carbone dans la lutte contre le réchauffement climatique. En agissant comme des éponges lors des fortes pluies, ils protègent la ville contre les risques d'inondation en bordure de la rivière Lorette et filtrent l'eau qui s'infiltre dans les aquifères. De plus, les boisés sont des lieux de ressourcement et de détente, contribuant à la santé globale des résidents en offrant des espaces propices aux rencontres et aux activités récréatives en plein air. Ainsi, assurer la protection, la connexion et la valorisation de ces actifs naturels inestimables est un enjeu fondamental.

En plus d'embellir les quartiers et d'améliorer la qualité de vie des citoyens, les arbres fournissent de nombreux services écologiques bénéfiques, tels que la régulation et l'épuration des eaux de pluie, la purification et le rafraîchissement de l'air, ainsi que la captation du carbone. Face aux changements climatiques, il est crucial de déployer des efforts de plantation d'arbres et de verdissement, notamment dans les secteurs à faible couvert arboré où les îlots de chaleur urbains sont plus prononcés.



10.1.2 La vocation de l'emprise du ministère des Transports et de la Mobilité durable

Tout au long de l'année, le vaste boisé urbain situé à l'intérieur de l'emprise du ministère des Transports et de la Mobilité durable permet aux adeptes de plein air de profiter de nombreux sentiers pédestres au cœur de la Ville de L'Ancienne-Lorette. Au-dessus de l'emprise se dissimule néanmoins le tracé d'une autoroute prévue en 1968 dans l'ambitieux *Plan de circulation et de transport de la région métropolitaine de Québec*, aussi connu sous le nom de « *Plan Vandry-Jobin* ». Si le tracé original de l'autoroute Félix-Leclerc (A-40) apparaissait pertinent il y a plus de 50 ans lors de cette période d'essor du réseau autoroutier provincial, la situation a fortement évolué et est bien différente aujourd'hui.

D'un point de vue social et environnemental, la création d'un nouveau lien routier en plein cœur d'une ville mature altérerait l'identité du secteur et serait néfaste pour la santé globale et la qualité de

vie de la collectivité lorette, en raison des impacts négatifs anticipés, notamment :

- 1 La perte d'espaces verts accessibles à la population;
- 2 La perte de milieux naturels d'intérêts, l'artificialisation des sols et l'augmentation des îlots de chaleur urbains;
- 3 L'augmentation de la pollution atmosphérique et des nuisances sonores générées par les déplacements motorisés;
- 4 L'effet de barrière pour les déplacements actifs;
- 5 La perte des valeurs foncières et la dévitalisation des artères commerciales (Notre-Dame et Wilfrid-Hamel).



Alors que les terrains vacants pour de grands développements résidentiels se raréfient, certaines centralités bien équipées en commerces et services de proximité présentent de nombreux espaces sous-utilisés susceptibles d'être réinvestis pour offrir une nouvelle offre résidentielle. C'est particulièrement le cas des grands stationnements de surface, des bâtiments désaffectés ou vétustes, et des parcelles minéralisées en friche situées en bordure ou à proximité immédiate d'artères commerciales favorables à la mobilité active et collective, ou en voie de le devenir, telles que la rue Notre-Dame et le boulevard Wilfrid-Hamel.

En ce qui a trait aux enjeux de circulation, la pertinence du prolongement de l'autoroute 40 jusqu'à Saint-Augustin-de-Desmaures, n'a jamais été démontrée par les études réalisées en 1996 et en 2004.^{23 24} Plus largement, il s'agirait d'une action contraire aux ambitions régionales poursuivies par la CM Québec et l'agglomération de Québec en matière de mobilité durable, de lutte contre l'étalement urbain et de réduction des gaz à effet de serre.

Au cours des dernières années, l'ajout de liens actifs tels que des sentiers, des escaliers et des bancs, ainsi que l'expansion du jardin communautaire, ont facilité l'accès au boisé et mis en valeur cet espace pour au bénéfice des citoyens. L'entente conclue avec le MTMD en 2021 permet désormais à la Ville d'occuper l'emprise et d'y aménager, entre autres, un corridor de mobilité active. Cette entente marque une avancée significative vers la reconnaissance du Boisé Loretain comme un attrait naturel remarquable du territoire. Cependant, plusieurs étapes restent à franchir pour résoudre définitivement cet enjeu majeur pour la Ville de L'Ancienne-Lorette.

10.1.3 La densification cohérente et harmonieuse des milieux de vie

Depuis quelques années, la Ville de L'Ancienne-Lorette observe une demande croissante pour la construction de différents types d'habitations au-delà de la résidence unifamiliale isolée, notamment les maisons jumelées, en rangées et les habitations multiples. Cette réalité s'explique par les tendances démographiques actuelles (population vieillissante, diversification des ménages), la hausse des prix de l'immobilier, et le fait que L'Ancienne-Lorette reste un lieu de vie attrayant dans la région, particulièrement pour les jeunes familles, grâce à ses infrastructures sportives et culturelles de qualité ainsi qu'à ses nombreux parcs et espaces naturels.



L'optimisation de ces espaces pour la création de nouveaux types d'habitats bien intégrés dans leur milieu peut ainsi multiplier les possibilités résidentielles pour les résidents actuels et futurs, tout en stimulant l'achalandage des commerces et services locaux. Cette approche, visant à consolider l'existant pour créer des milieux de vie mixtes et de qualité, peut également aider à rentabiliser les infrastructures actuelles et futures, tout en favorisant de nouveaux investissements dans l'amélioration et la création d'espaces publics de qualité (parcs, placettes, verdissement, etc.) ou bénéfice de la collectivité.

Une densification discrète peut également s'opérer au sein des secteurs plus homogènes où prédominent les maisons individuelles, par exemple par l'ajout d'un logement d'appoint au sous-sol, à l'étage ou en annexe de la résidence principale. Ces ajouts offrent un habitat évolutif aux citoyens, favorisent la mixité intergénérationnelle et permettent de maintenir des unités de logement plus abordables dans les quartiers résidentiels.

Exemples d'unités d'habitations accessoires (UHA) (source Arpent)



Les nouveaux projets de construction ou les modifications des bâtiments existants (comme l'ajout d'un étage ou l'agrandissement) doivent respecter les attraits et le caractère distinctif du milieu d'insertion, notamment en ce qui concerne l'intégration architecturale et la conservation des arbres matures. Les insertions urbaines réussies contribuent à la qualité du paysage de la rue tout en préservant la quiétude et l'intimité du voisinage immédiat. Pour être attrayantes, les formules d'habitation proposées doivent également répondre aux aspirations des ménages en offrant des espaces extérieurs de qualité que les occupants pourront utiliser et apprécier, tels que des cours privées ou partagées, des balcons et des toits-terrasses de taille appropriée. Ces espaces, qui sont des facteurs déterminants dans le choix d'une habitation, offrent des lieux de détente pour les occupants et contribuent à une meilleure qualité de vie.

10.1.4 La bonification des infrastructures de transport actif et collectif

Comme de nombreuses banlieues typiques de l'après-guerre, l'organisation urbaine de L'Ancienne-Lorette s'est largement développée depuis 1950 autour de l'automobile : rues larges, faible desserte en transport en commun, infrastructures piétonnières peu développées et vastes stationnements de surface. Aujourd'hui encore, bien que la voiture reste le mode de transport le plus simple et efficace même pour de courts trajets, elle pose plusieurs problèmes de santé (pollution atmosphérique, gaz à effet de serre, îlots de chaleur urbains) et de sécurité, affectant principalement les citoyens les plus vulnérables (personnes âgées, enfants, personnes en situation de handicap).

Étant donné la taille du territoire et la présence de quartiers résidentiels relativement compacts et perméables, de nombreux déplacements utilitaires pourraient être effectués à pied ou à vélo si des infrastructures adéquates (trottoirs, voies cyclables) permettaient un accès facile et confortable aux principaux lieux d'activités de la Ville. Cependant, avec près de 83 % de la population active travaillant à l'extérieur du territoire, le développement d'une offre de transport diversifiée, combinant transport actif, transport collectif et autopartage, pourrait offrir une alternative efficace à l'utilisation de la voiture individuelle. Cela permettrait non seulement de se déplacer au sein de la ville, mais aussi vers les principaux pôles d'achalandage de l'agglomération de Québec, à toute heure de la journée.



Pour encourager la mobilité durable, il est essentiel de situer les nouveaux projets résidentiels dans des emplacements stratégiques permettant aux futurs résidents d'accéder facilement à pied ou à vélo aux commerces et services essentiels (épiceries, écoles, parcs, etc.). De plus, la proximité d'un arrêt d'autobus (moins de 400 mètres) et la présence

²³ GENIVAR (1996). Évaluation des scénarios de remplacement pour le prolongement de l'autoroute 40 dans le centre-ville de L'Ancienne-Lorette. 80p.

²⁴ DESSAU-SPRIN et TECSULT (2004). Étude d'opportunité de l'autoroute Félix-Leclerc sur le territoire de la ville de Québec. Rapport final, vol. 1. 550p.

de commodités dans les immeubles résidentiels, telles que des installations pour les vélos et des services d'autopartage, peuvent également favoriser l'utilisation de moyens de transport plus écologiques. Étant donné l'impact des transports sur le budget des ménages, ainsi que les bienfaits significatifs d'un mode de vie actif sur l'environnement et la santé physique et mentale, soutenir la mobilité durable est un enjeu clé pour la Ville de L'Ancienne-Lorette.

10.1.5 L'acceptabilité sociale liée à l'aménagement du territoire

Les citoyens sont de plus en plus sensibilisés et mobilisés face aux enjeux pouvant affecter la qualité de leur milieu de vie. Mieux informés, ils ne se contentent plus des projets de développement dans leur voisinage sans consultation préalable et sans tenir compte du caractère spécifique du milieu d'accueil. L'acceptabilité sociale d'un projet nécessite donc une démarche qui privilégie la consultation et la participation des citoyens dans le processus décisionnel. Cela permet aux différentes parties prenantes de faire entendre leur point de vue et encourage l'expression de visions différentes.

Pour établir un dialogue constructif, il est essentiel que les projets puissent évoluer en fonction des informations recueillies au cours du processus participatif. Il est crucial de consulter les différents acteurs en amont des projets pour comprendre leur vision et leurs préoccupations. Diversifier les méthodes de consultation et de participation est également important pour inclure une gamme variée de clientèles (jeunes, aînés, familles, personnes issues de minorités, etc.) et choisir les approches les mieux adaptées au contexte des projets. En soutenant l'implication des citoyens dans le processus décisionnel et en faisant preuve de transparence dans ses démarches consultatives, la Ville de L'Ancienne-Lorette peut favoriser l'émergence de projets urbanistiques qui répondent aux aspirations de la communauté.



10.1.6 L'adaptation de l'environnement urbain, de l'offre de logements et des services aux besoins de toutes les générations

Le vieillissement de la population est une tendance observée à l'échelle du Québec, mais certaines collectivités, comme la Ville de L'Ancienne-Lorette, connaissent une accélération de ce phénomène. En 2021, les personnes âgées de 65 ans et plus représentaient 25,6 % de la population de L'Ancienne-Lorette, comparativement à 21,7 % dans la région métropolitaine de recensement de Québec et 20,6 % au niveau provincial. Cette tendance au vieillissement devrait s'accroître avec le temps puisque l'ISQ anticipe que ce pourcentage atteindra 30 % en 2041.

Dans un contexte où la majorité des aînés souhaitent demeurer dans leur milieu, la Ville peut mettre en place divers moyens pour favoriser leur bien-être et leur vieillissement en santé. En matière de logement, il est essentiel de proposer des habitations adaptées aux besoins changeants des personnes âgées. Il est donc pertinent de prévoir une gamme variée de logements sur le territoire, incluant des unités de

différentes tailles, accessibles et adaptables pour les personnes avec des incapacités physiques, ainsi que des logements abordables pour les personnes à revenu modeste.

En outre, avec l'âge, les gens ont tendance à réduire les distances parcourues en voiture et à fréquenter des lieux situés près de leur résidence²⁵. Il est donc avantageux que les aînés aient un accès facile et sécurisé aux commerces, services et lieux de loisirs situés près de leur domicile, grâce à des infrastructures de mobilité active et collective telles que les trottoirs, les traverses piétonnes et le transport à la demande. De plus, la présence d'espaces publics conviviaux et universellement accessibles peut encourager les aînés à fréquenter ces lieux pour socialiser, se divertir et maintenir leur santé. Par exemple, l'aménagement de places publiques végétalisées au cœur des quartiers ou l'installation de bancs à intervalles réguliers dans des zones ombragées le long des artères principales sont des initiatives favorables à un vieillissement actif qui pourraient être mises en place dans la Ville.

²⁵ LORD, Sébastien et DESPRÉS, Carole (2011). « Vieillir en banlieue nord-américaine. Le rapport à la ville des personnes âgées, Gérontologie et société, vol.34, no 136, p.189-204 cité dans VIVRE EN VILLE (2018), Des milieux de vie pour toute la vie : Outils pour guider les municipalités dans l'aménagement d'environnements bâtis favorables à un vieillissement actif, 63p.

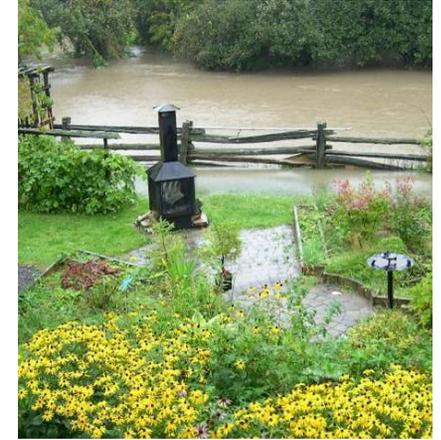
Figure 38 | Lots étroits de la rue Notre-Dame



10.1.7 La préservation et la mise en valeur du caractère patrimonial et commercial du cœur villageois

Une partie de l'identité et de l'histoire de la Ville de L'Ancienne-Lorette est profondément enracinée dans le noyau villageois, à proximité de l'église Notre-Dame-de-L'Annonciation, un véritable point d'ancrage historique et identitaire. Ce principal pôle communautaire et culturel regroupe plusieurs équipements publics, (bibliothèque, école primaire, services communautaires, etc.), et abrite plusieurs bâtiments anciens, dont certains sont d'intérêt patrimonial. Autrefois vibrant, le cœur villageois bénéficiait d'une mixité harmonieuse de résidences, de commerces et de services de proximité. Cependant, entre les années 1970 et 1990, le départ de nombreux commerces vers des pôles périphériques aisément accessibles en voiture (boulevard Wilfrid-Hamel, méga centre Sainte-Foy, etc.) a progressivement affaibli l'activité commerciale du centre-ville. Faute de moyens de protection adaptés et de ressources financières pour préserver et mettre en valeur ces édifices, certains bâtiments patrimoniaux ont été démolis ou transformés, compromettant ainsi leur authenticité et réduisant l'attrait historique du secteur.

Pour redonner au cœur villageois sa vitalité d'antan, il est essentiel de mobiliser les différents acteurs, tels que les citoyens, les gens d'affaires, les organismes, les institutions et les élus, autour d'une vision commune. La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti, en tant que richesse collective, jouent un rôle central dans ce processus. De plus, l'aménagement d'espaces de rencontres sociales, comme des placettes animées, ainsi que le recrutement de commerces spécialisés, tels que des restaurants, fromageries, ou galeries d'art, pourrait dynamiser l'effervescence économique et culturelle de ce secteur clé.



10.1.8 La résilience de la ville face aux changements climatiques

Alors que les plus récents scénarios climatiques pour la région de Québec prévoient des épisodes de chaleur plus fréquents et une hausse des précipitations²⁶, il devient incontournable de faire preuve de résilience afin de lutter plus efficacement aux aléas climatiques, notamment les canicules, les inondations et les événements climatiques extrêmes qui menacent les populations vulnérables, les infrastructures et les écosystèmes naturels. Pour atteindre cet objectif, de multiples initiatives de déminéralisation des sols gagnent à être mises en place au sein de la collectivité, par exemple l'implantation d'îlots de fraîcheur végétalisés pour lutter contre les canicules et la mise en place de pavés perméables et de jardins de pluie à même les stationnements de surface pour accroître la perméabilisation des sols et ainsi réduire les risques d'inondations.

Face à l'urgence d'agir, la Ville de L'Ancienne-Lorette peut jouer un rôle de leader en encourageant des pratiques et des choix d'aménagement écologiques à faible impact climatique. Pour cela, elle dispose de plusieurs leviers d'action, notamment en soutenant la mobilité durable, en misant sur l'efficacité énergétique de ses bâtiments et de ses équipements publics, en favorisant le développement de la canopée et de la biodiversité urbaine, ainsi qu'en exigeant des standards élevés en matière de performance environnementale pour les nouveaux projets de développement. En travaillant en collaboration avec l'ensemble de la collectivité lorette, la Ville de L'Ancienne-Lorette peut se positionner comme une ville résiliente et exemplaire dans la lutte aux changements climatiques.²⁷



²⁶ Ouranos. 2022. (Graphiques). Portraits climatiques. Capitale- Nationale.
²⁷ Source : Ouranos

10.1.9 La requalification du boulevard Wilfrid-Hamel

Le boulevard Wilfrid-Hamel a connu un développement significatif à partir des années 1960, période durant laquelle de nombreux commerces et industries à vocation locale et régionale y ont élu domicile, profitant de sa grande accessibilité routière. Aujourd'hui, cette artère demeure l'une des plus fréquentées de la Ville, jouant un rôle essentiel pour les déplacements locaux tout en servant de corridor de transit régional.

Ce boulevard à vocation industrialo-commerciale présente un cadre bâti diversifié, composé de bâtiments de tailles variées et généralement de faible hauteur, implantés en retrait de la voie publique. Plusieurs terrains comprennent de vastes superficies non bâties, telles que de grands stationnements de surface et des espaces d'entreposage, souvent peu végétalisés et contribuant à la formation d'îlots de chaleur. De plus, le fort débit automobile, la

multiplication des entrées charretières et l'absence d'infrastructures piétonnes et cyclables continues posent d'importants défis de sécurité pour tous les usagers.

Malgré des défis importants, tels que la création d'infrastructures de mobilité active, le boulevard Wilfrid-Hamel présente plusieurs atouts pour devenir un corridor urbain attrayant. D'abord, sa position stratégique en fait un lieu idéal pour l'implantation d'un service de transport collectif à haute fréquence. Ensuite, ses nombreux terrains sous-utilisés offrent un potentiel considérable pour accueillir de nouvelles activités, ouvrant la voie à une requalification et à une consolidation urbaine. Toutefois, cette transformation devra être planifiée de manière cohérente et concertée pour éviter la juxtaposition d'activités incompatibles (comme l'industriel et l'habitation) et se faire en complémentarité avec les centralités existantes, telle la rue Notre-Dame, dans une optique de renforcement mutuel.

