

Plan d'urbanisme

Juin 2025



Ville de
L'Anceinte-Lorette



MOT DU MAIRE

Chères Lorettaïnes,
Chers Lorettaïns,

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

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

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

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

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

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

Bonne lecture,

Gaétan Pageau
Maire

Table des matières

[illegible]

Liste des figures

Figure 1	Historique de la démarche participative	15	Figure 20	Mode de tenure des logements, 2021	50	Figure 36	Zone typique identifiée comme milieu humide d'intérêt	127
Figure 2	Synthèse des commentaires – 1 ^{re} consultation	15	Figure 21	Répartition des types de logements locatifs, 2023	50	Figure 37	Débordement d'eaux usées	140
Figure 3	Nuage de mots représentant la vision d'avenir de la Ville pour les Loretains	16	Figure 22	Typologies résidentielles de L'Ancienne-Lorette	51	Figure 38	Lots étroits de la rue Notre-Dame	156
Figure 4	Résultats de la participation en ligne	16	Figure 23	Prix de vente médian d'une habitation unifamiliale dans l'agglomération (2023)	62	Figure 39	Bâtiment mixte à échelle humaine	174
Figure 5	Grandes phases de développement du territoire	30	Figure 24	Taux d'inoccupation des logements 2022-2024	62	Figure 40	Secteur propice à être réinvesti	174
Figure 6	Évolution de l'urbanisation depuis 1945	32	Figure 25	Évolution des ventes résidentielles 2018-2023 Les données 2024 sont disponibles sur Centris	63	Figure 41	Infrastructures vertes et verdissement	174
Figure 7	Évolution de la population, 2001-2021	37	Figure 26	Loyer moyen d'un appartement comportant 2 chambres à coucher (4 ½), 2018-2024	63			
Figure 8	Répartition de la population par groupe d'âge, 2016-2021	37	Figure 27	Une attractivité stimulée par la proximité des parcs et espaces verts	64			
Figure 9	Répartition de la population par groupe d'âge, 2021	38	Figure 28	Grands stationnement de surface sous-utilisé propice à être réinvesti	64			
Figure 10	Perspectives démographiques 2023-2041	39	Figure 29	Secteur commercial du pôle Notre-Dame	65			
Figure 11	Évolution de l'âge médian, 2001-2021	39	Figure 30	Répartition de la fonction commerciale sur l'ensemble du territoire, 2017	66			
Figure 12	Projection de l'évolution des groupes d'âge, 2021-2041	40	Figure 31	École secondaire Polyvalente de L'Ancienne-Lorette	74			
Figure 13	Évolution des ménages, 2001-2021	40	Figure 32	Festivités du 350 ^e de L'Ancienne-Lorette	75			
Figure 14	Composition des ménages familiaux et non familiaux, 2021	41	Figure 33	Répartition des bâtiments anciens selon la valeur patrimoniale, 2021	84			
Figure 15	Composition des ménages, 2021	41	Figure 34	Part des déplacements domicile-travail effectués selon les différents modes de transport, 2021	112			
Figure 16	Revenu total médian des ménages, 2020	42	Figure 35	Étendue du Boisé Loretain	122			
Figure 17	Répartition par tranche de revenus par ménage, 2020	42						
Figure 18	Répartition selon le plus haut niveau de scolarité, 2021	43						
Figure 19	Répartition selon l'utilisation du sol, 2021	46						

Liste des cartes

Carte 1	Localisation échelle régionale	21	Carte 22	Schéma conceptuel d'organisation spatiale pour l'Orientation 3 : Une valorisation du patrimoine naturel et culturel local qui contribue au rayonnement de la collectivité	180
Carte 2	Localisation échelle municipale	25			
Carte 3	Utilisation du sol	47			
Carte 4	Périodes de construction résidentielle	53	Carte 23	Schéma conceptuel d'organisation spatiale pour l'Orientation 4 : Un dynamisme économique basé sur un territoire attractif et des entreprises locales en synergie	186
Carte 5	Nombre de logements par bâtiment	57			
Carte 6	Fonction commerciale et industrielle	71	Carte 24	Schéma conceptuel d'organisation spatiale pour l'Orientation 5 : Des milieux de vie sécuritaires et favorables à la santé	191
Carte 7	Fonction institutionnelle	77			
Carte 8	Patrimoine bâti	87	Carte 25	Les grandes affectations du territoire	201
Carte 9	Générateurs de déplacement et principaux lieux d'emploi	93			
Carte 10	Réseau routier	97			
Carte 11	Réseau de transport en commun	101			
Carte 12	Réseau piéton	105			
Carte 13	Réseau cyclable	109			
Carte 14	Flux de déplacement domicile-travail dont l'origine provient de la Ville de L'Ancienne-Lorette	113			
Carte 15	Parcs et espaces verts	119			
Carte 16	Indice de canopée	123			
Carte 17	Cours d'eau et milieux humides	129			
Carte 18	Indice de végétation	137			
Carte 19	Contraintes naturelles et anthropiques	141			
Carte 20	Schéma conceptuel d'organisation spatiale pour l'Orientation 1 : Des milieux de vie complets, inclusifs et de qualité	168			
Carte 21	Schéma conceptuel d'organisation spatiale pour l'Orientation 2 : Une occupation harmonieuse et durable du territoire	174			

Liste des tableaux

Tableau 1	Parc de logements, 2023	56
Tableau 2	Ménage en attente auprès de l'Office municipal d'habitation (OMHQ) (2023)	60
Tableau 3	Période de construction du cadre bâti résidentiel	61
Tableau 4	Mises en chantier 2018 - 2023 selon le type d'habitation	61
Tableau 5	Définitions des grands groupes d'usages	206
Tableau 6	Cible de densité (Horizon 20 ans)	207

1.
**DÉMARCHE
D'ADOPTION**



Introduction



1.1 Contexte d'adoption

La refonte du plan et des règlements d'urbanisme de L'Ancienne-Lorette s'inscrit dans un contexte de concordance au *Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR)* de l'agglomération de Québec, lequel entrerait en vigueur le 7 février 2020.

Outre la dimension légale, l'exercice d'adoption constitue l'occasion de doter la Ville de L'Ancienne-Lorette d'outils de planification et de réglementation rigoureux et efficaces afin d'offrir aux citoyens actuels et futurs un milieu de vie de qualité.

1.1.1 But du plan d'urbanisme

Le plan d'urbanisme est le document phare pour une municipalité en matière de planification urbaine. Essentiel à une gestion rigoureuse et durable du territoire, il expose la vision du conseil municipal en matière d'aménagement et de développement du territoire, en considérant son potentiel et ses contraintes, les préoccupations et les attentes de la collectivité, les besoins en infrastructures, les investissements à réaliser et la situation financière de la municipalité.

Ainsi, le plan d'urbanisme oriente et assure la cohérence des décisions prises par le conseil municipal dans les domaines tels que l'habitation, le développement économique, le transport, le patrimoine, la protection de l'environnement et les équipements collectifs.

Le présent plan d'urbanisme s'inscrit en concordance avec les orientations et les objectifs contenus au SADR de l'agglomération de Québec. Il contient la vision, les orientations et les priorités d'action qui guideront la prise de décision de la Ville de L'Ancienne-Lorette au cours de son cycle de vie, d'une durée d'environ 20 ans.

1.2 Contexte de planification

1.2.1 Bilan du plan d'urbanisme de 1985

Le plan d'urbanisme de la Ville de L'Ancienne-Lorette adopté en 1985 ¹ visait à assurer aux Loretains un document de planification qui répondait à leurs aspirations en matière de typologie résidentielle, de desserte commerciale, de parcs et d'espaces verts et de transport routier, tout en demeurant compatible avec leur capacité financière.

Au moment de sa rédaction, la Ville de L'Ancienne-Lorette disposait encore de quelques terrains vacants dont elle souhaitait en faire la planification et la mise en valeur. Elle visait le maintien et la consolidation du développement résidentiel, commercial et industriel et la mise en valeur de ses parcs. Le plan d'urbanisme soulignait l'importance de préserver les espaces naturels et de développer un réseau piétonnier et cyclable fonctionnel. En ce qui a trait à l'emprise boisée appartenant au ministère des Transports du Québec en vue d'un éventuel prolongement de l'autoroute Félix-Leclerc (A-40), la Ville était catégorique : la construction d'un axe autoroutier n'est aucunement envisageable.

Le plan d'urbanisme de 1985 intégrait également un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le centre-ville, dont faisait partie la rue Notre-Dame. Il soulignait l'importance de cette artère et la nécessité d'une revitalisation pour en assurer un essor économique et pour préserver le caractère patrimonial du secteur.

1.2.2 Les orientations du schéma d'aménagement et de développement révisé de l'agglomération de Québec

Le SADR de l'agglomération de Québec ² définit six orientations, se situant à la jonction des trois piliers du développement durable, à savoir social, écologique et économique pour la planification du territoire régional. En conséquence, les orientations suivantes ont un impact direct sur l'aménagement et le développement du territoire de L'Ancienne-Lorette :

- **Capitale attractive** : accueillir la croissance résidentielle dans des milieux de vie de qualité;
- **Capitale dynamique** : favoriser la compétitivité;
- **Capitale performante** : donner priorité à la mobilité durable en arrimant la planification des transports et l'aménagement du territoire;
- **Capitale durable** : valoriser et préserver le patrimoine et les milieux d'intérêt;
- **Capitale résiliente** : protéger les personnes et les biens;
- **Capitale efficiente** : rendre les outils de planification et de gestion du territoire efficient, efficaces et transparents.

¹ Le Plan d'urbanisme de la Ville de L'Ancienne-Lorette (1985)

² Le SADR de l'agglomération de Québec (2019)

³ Le Plan directeur de transport actif 2021-2031 (PDPA)



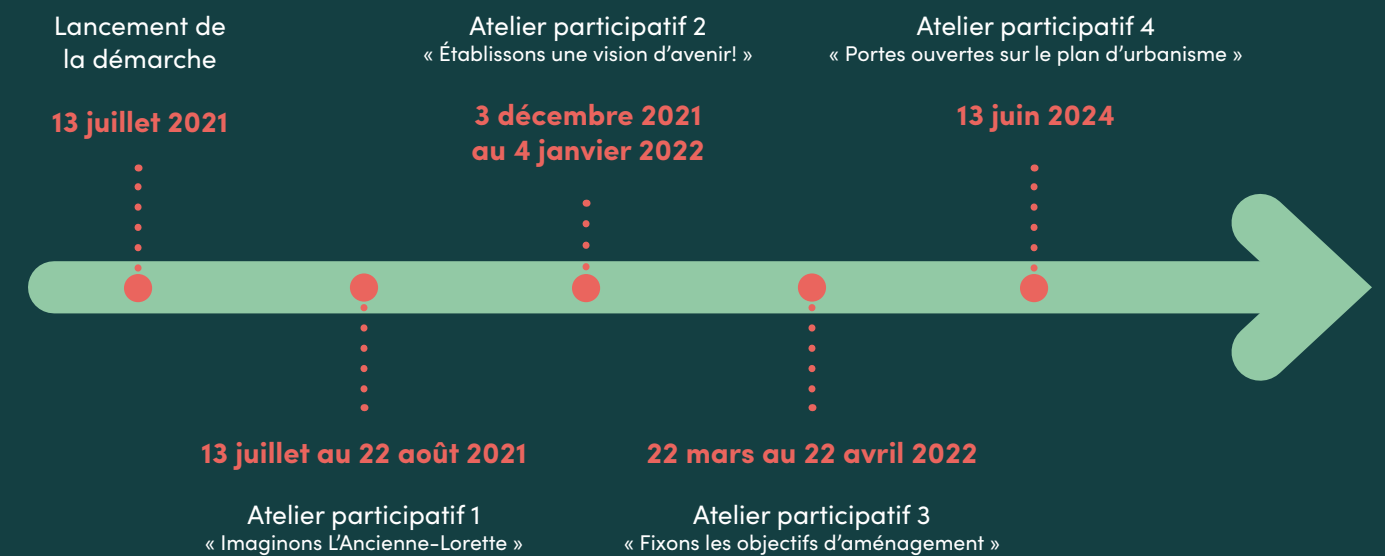
1.3 Démarche participative

Dans le cadre de l'adoption du plan d'urbanisme, une vaste démarche de participation publique a été mise en place pour recueillir les préoccupations et les aspirations des citoyens en matière d'aménagement du territoire. Depuis l'été 2021, quatre ateliers participatifs ont été organisés, dont trois se sont tenus via la plateforme de consultation en ligne « Ensemble L'Ancienne-Lorette ».

1.3.1 Consultations en ligne

- Le premier exercice de consultation visait à recueillir la vision des Loretains sur l'avenir de leur ville au cours des 20 prochaines années. Cet exercice a permis d'enrichir le portrait de la collectivité et d'identifier certains enjeux d'aménagement.

Figure 1 | Historique de la démarche participative



1.2.3 Planification stratégique locale

1.2.3.1 Le Plan directeur de transport actif 2021-2031

Résultant d'un vaste processus de planification et de consultation amorcé en 2019, la Ville de L'Ancienne-Lorette a présenté son premier Plan directeur de transport actif 2021-2031 (PDTA) à l'hiver 2022. Ce plan cible les principales interventions à réaliser en matière de mobilité active sur un horizon d'environ 10 ans. Il s'articule autour de cinq objectifs principaux :

- Relier les différents points d'attrait (générateurs de déplacements) entre eux;
- Assurer la connexion entre les quartiers;
- Aménager des infrastructures de transport actif de qualité sur l'ensemble des principales voies de circulation du territoire;

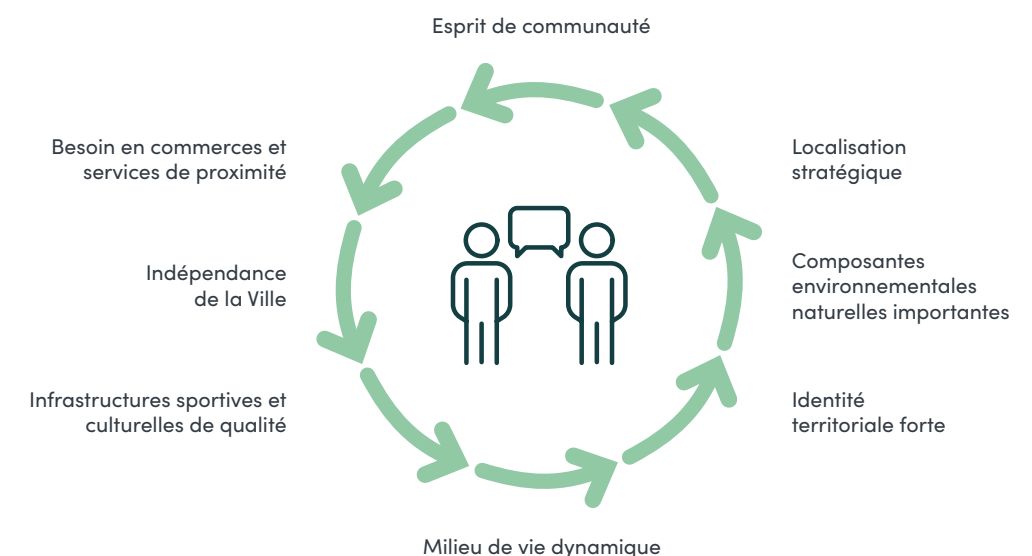
- Interconnecter les sentiers de randonnée et les principaux parcs de la Ville;

- Arrimer le réseau de transport actif de la Ville de L'Ancienne-Lorette avec celui de la Ville de Québec.

Depuis son adoption, le réseau s'est enrichi de plus de 3,3 km de trottoirs, 1 km de sentiers piétons et 17 km de bandes cyclables.

De plus, le PDTA prévoit l'aménagement d'un corridor de transport actif à même l'emprise boisée appartenant au ministère des Transports du Québec, que nous nommons maintenant le Boisé Loretain. Ce sentier polyvalent de 2,4 km, qui comprendra plusieurs haltes de repos et zones d'observation de la faune et de la flore, reliera le corridor des Cheminots au corridor du Littoral, deux pistes cyclables d'importance au sein de l'agglomération de Québec.

Figure 2 | Synthèse des commentaires – 1^{re} consultation



- Le deuxième atelier avait pour objectif de présenter la nouvelle vision stratégique de la municipalité ainsi que les principaux enjeux de développement. Les Lorettains ont été invités à commenter cette vision et à se prononcer sur les enjeux identifiés.

Figure 3 | Nuage de mots représentant la vision d'avenir de la Ville pour les Lorettains



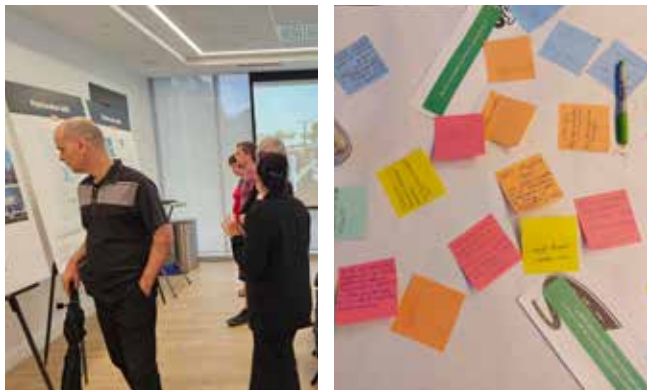
- Le troisième exercice de consultation a pris la forme d'un sondage axé sur les grandes orientations, les objectifs et les stratégies d'aménagement du territoire. Cette enquête a donné aux citoyens l'occasion de se prononcer sur l'application concrète de la vision stratégique présentée par la Ville.
- Au total, ces activités participatives en ligne ont permis à plus de 300 personnes de participer activement à l'élaboration du futur plan d'urbanisme.

Figure 4 | Résultats de la participation en ligne



1.3.2 Journée « portes ouvertes »

En complément des consultations en ligne, une journée « portes ouvertes » s'est tenue le 13 juin 2024 au point de service Émile-Loranger. Les citoyens ont pu explorer des cartes, des panneaux d'information et divers supports visuels illustrant les grands thèmes du plan d'urbanisme. Ils ont eu l'occasion de circuler librement entre les différentes stations, de s'informer, de poser des questions et d'échanger avec les représentants de la municipalité. Chaque station offrait une activité interactive permettant aux participants de partager leur point de vue.



L'ensemble de ces exercices participatifs a contribué de manière significative à l'élaboration de ce document.

Enjeux citoyens en bref



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



Adaptation et résilience face aux changements climatiques



Densification du milieu de façon cohérente et à l'échelle humaine



Bonification des infrastructures de transport actif et collectif



Amélioration de l'offre en commerces et services de proximité



Adaptation de la ville aux besoins de toutes les générations



Conservation et mise en valeur du patrimoine bâti



Maintien d'une identité unique lorettaine

An aerial photograph of a suburban neighborhood. In the center, a large, ornate church with two tall, white spires stands out. To the right of the church is a large, green sports field with a running track. The surrounding area is filled with residential houses, mostly with grey roofs, and lush green trees. In the background, a dense forest covers a hillside, and distant mountains are visible under a clear sky. The image is split vertically: the left half is darkened, and the right half is in full color.

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 (CMQuébec).

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



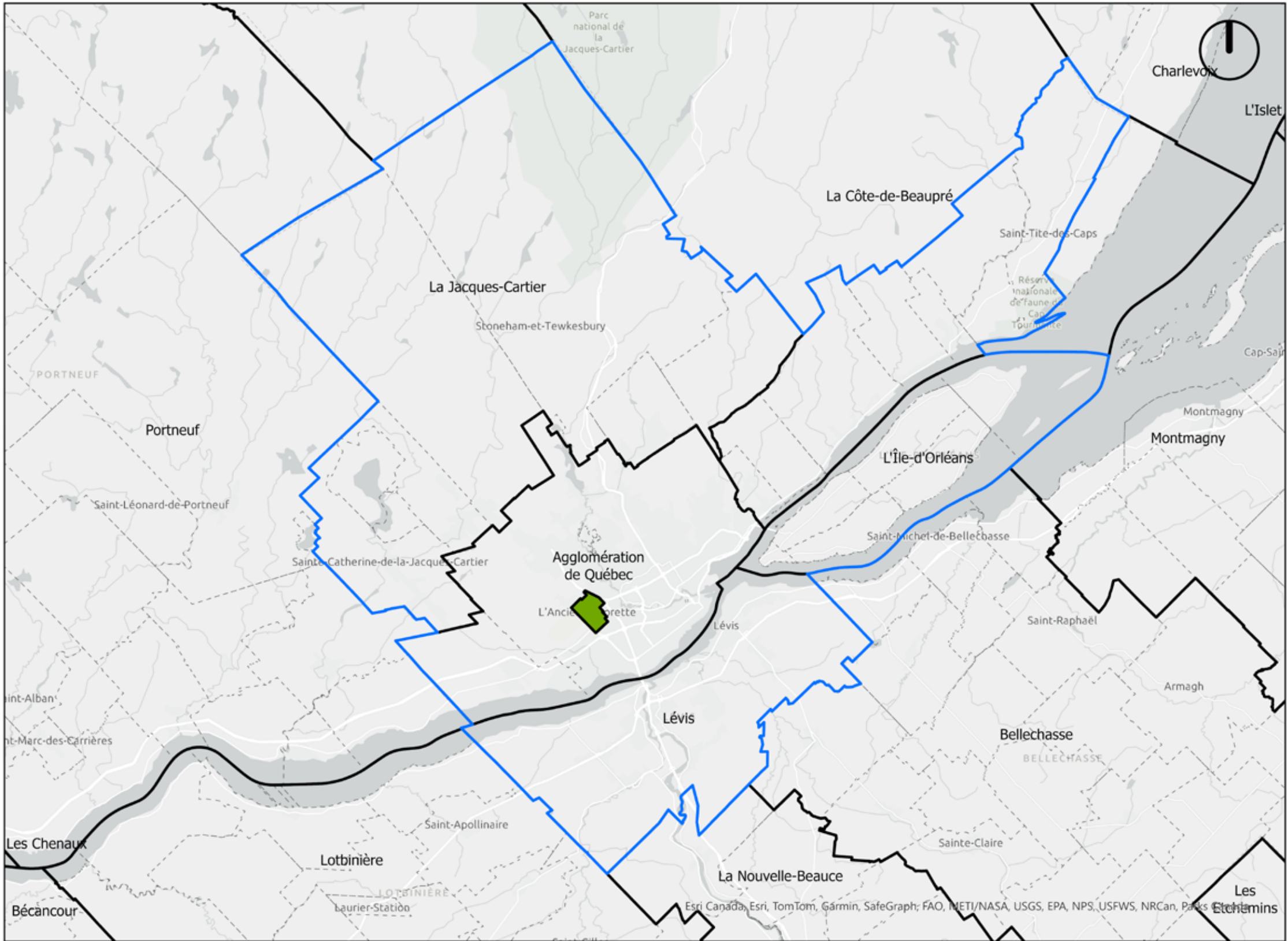
Population (2024) :

17 862



Superficie totale :

7,7 km²



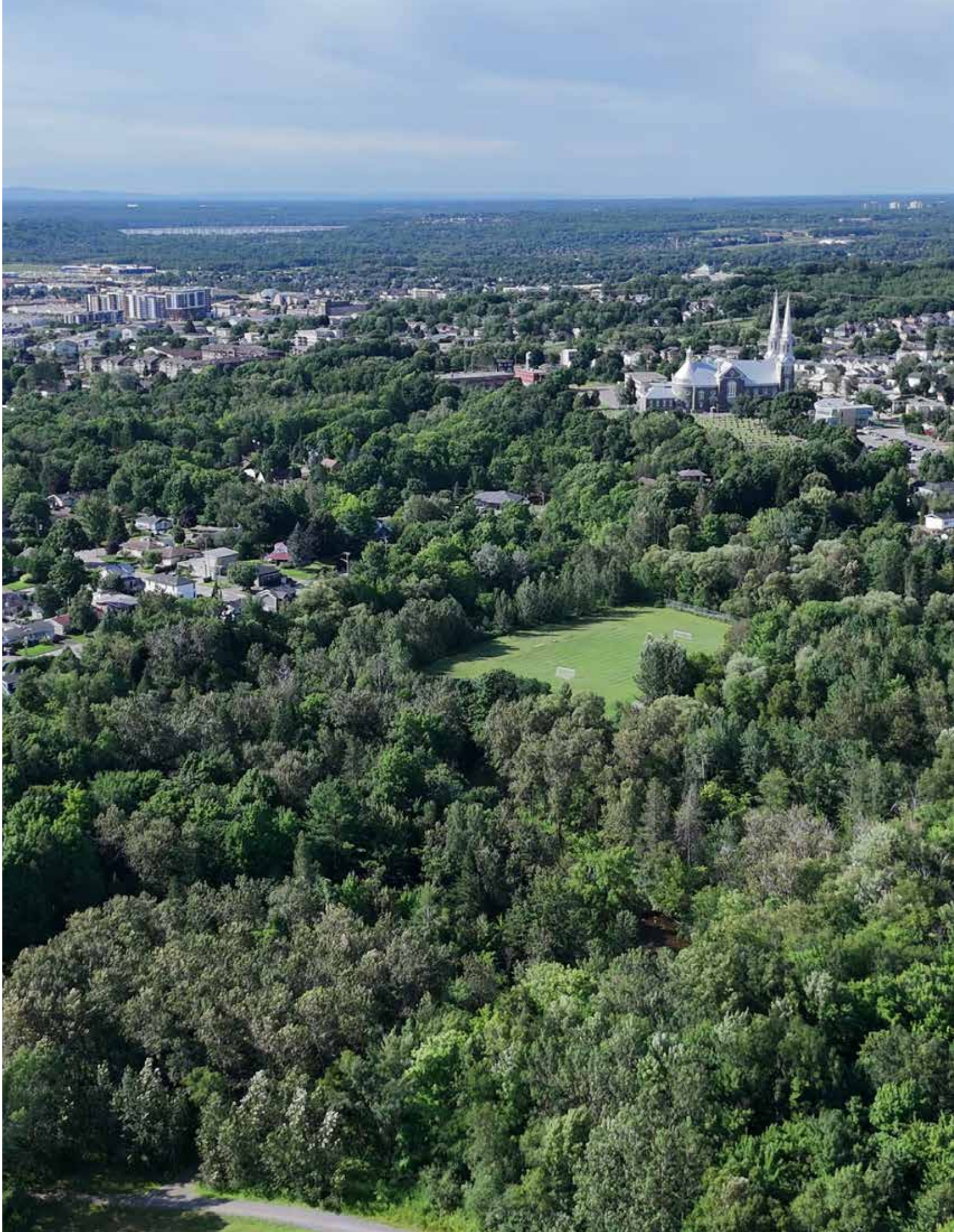
Localisation

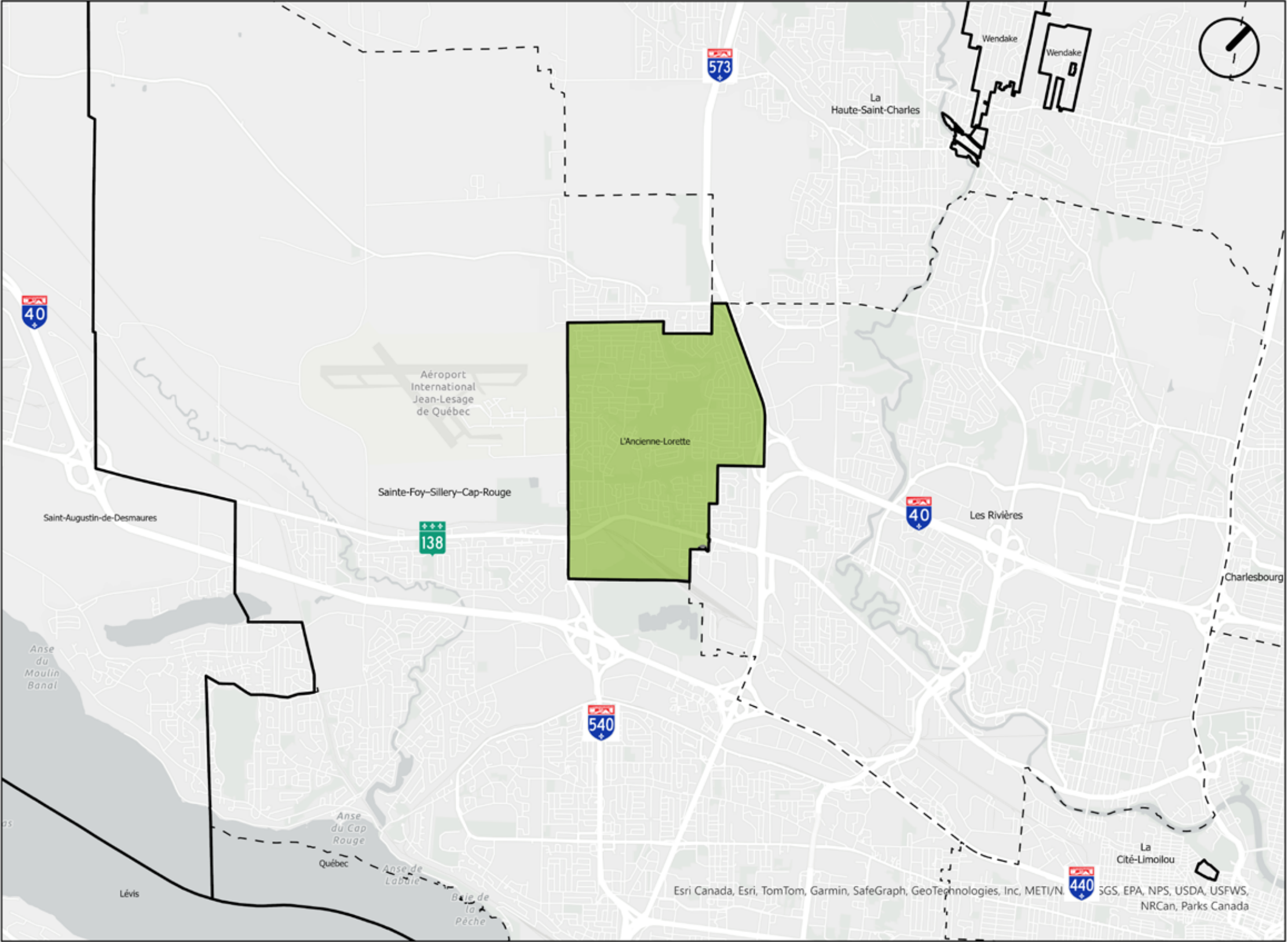
- Municipalités
- Ville de L'Ancienne-Lorette
- Limite de MRC
- Limite Communauté métropolitaine de Québec

0 3 6 12 18 Kilomètres

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

1:400 000





Localisation

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

0 500 1 000 2 000 3 000
Mètres



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 actuel¹. 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

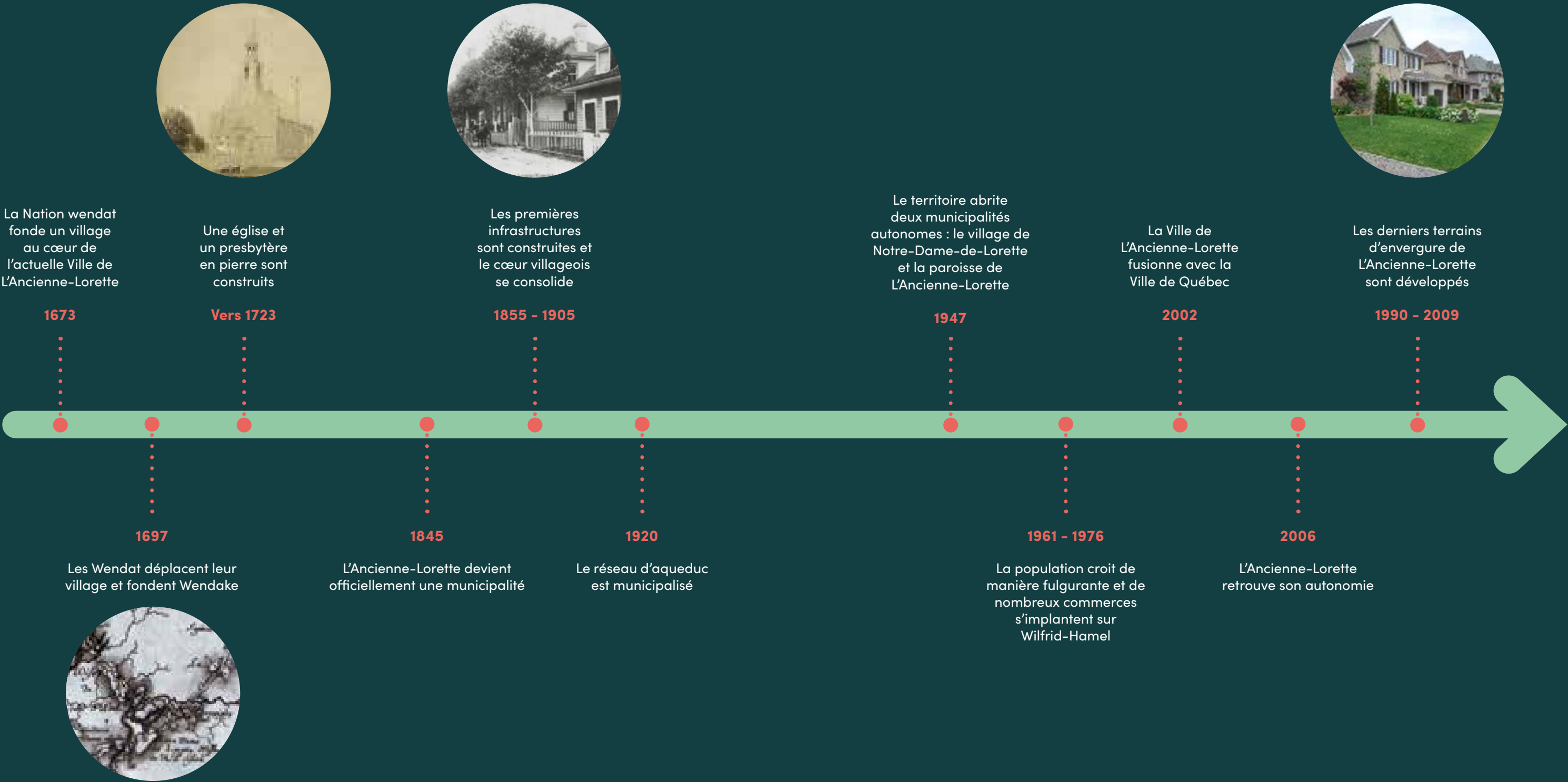


Figure 6 | Évolution de l'urbanisation depuis 1945



3. PROFIL SOCIODÉMO- GRAPHIQUE

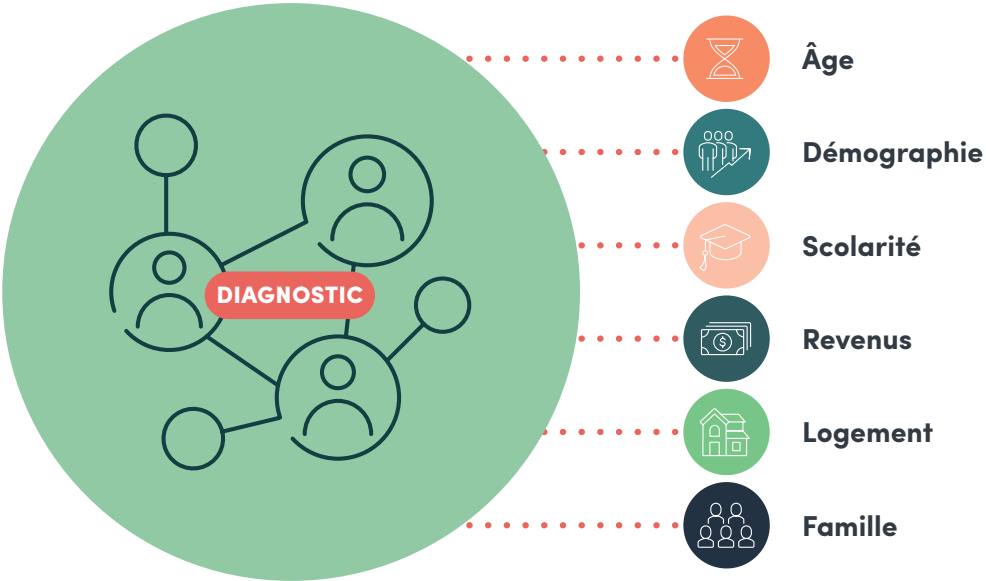


Profil sociodémographique



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

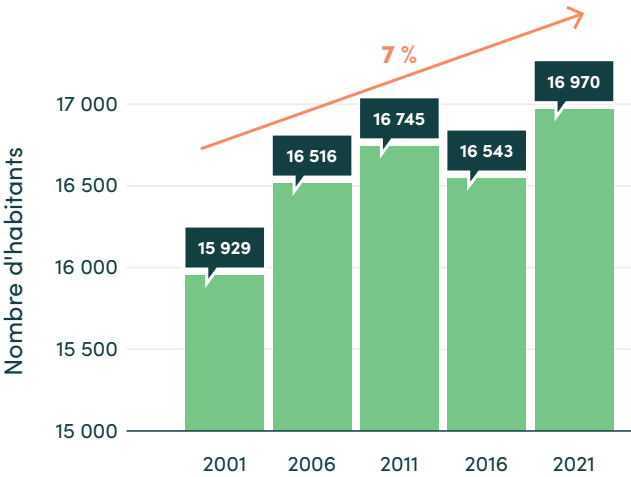
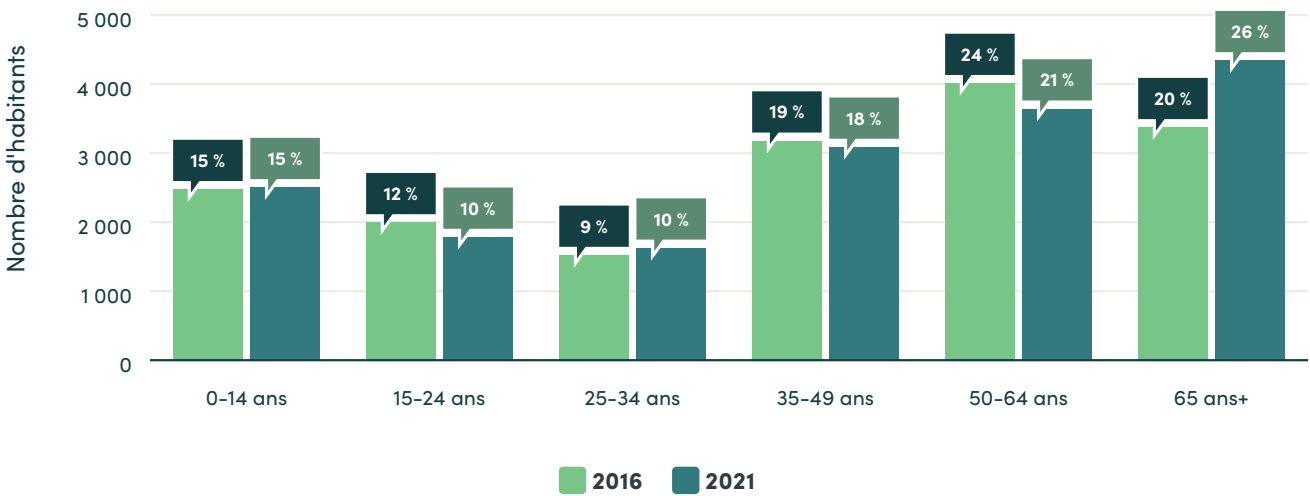


Figure 8 | Répartition de la population par groupe d’âge, 2016-2021



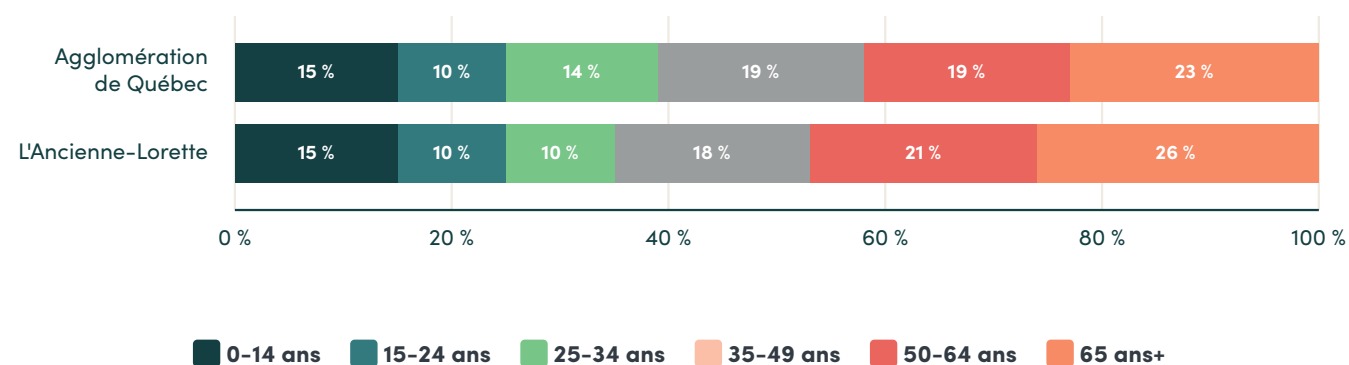
² Statistique Canada. (2021). *Profil du recensement, Recensement de la population de 2021* [Tableau de profil]. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021>



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

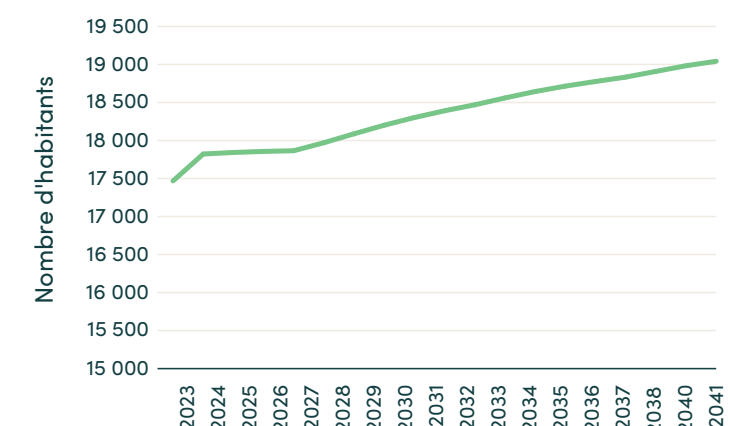
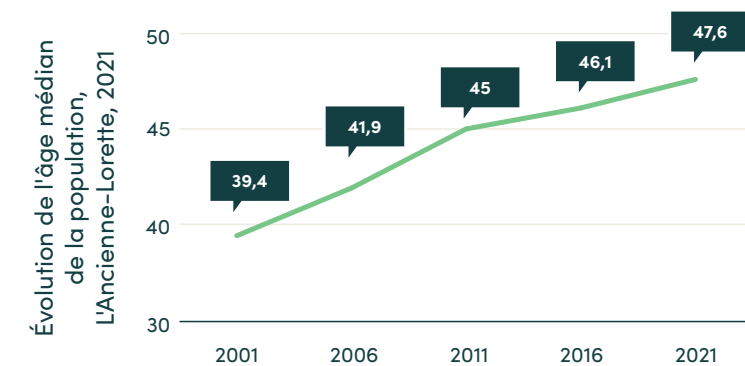


Figure 11 | Évolution de l'âge médian, 2001-2021



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 devrait 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

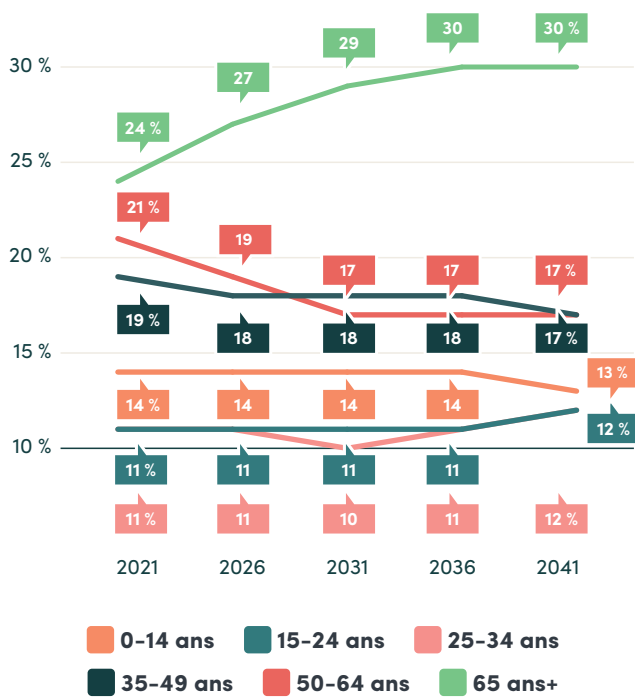
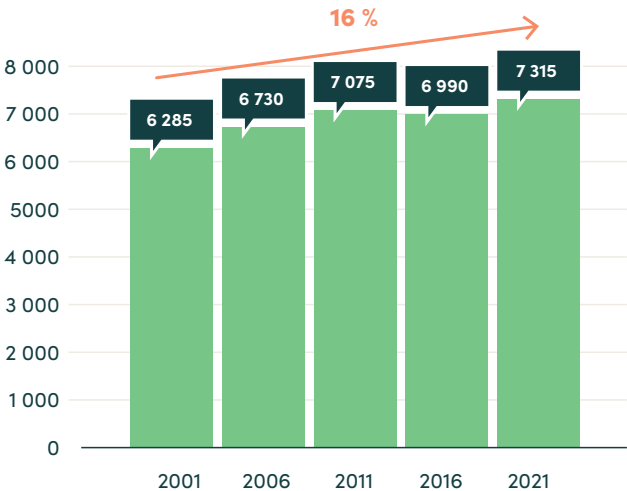


Figure 13 | Évolution des ménages, 2001-2021



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.

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

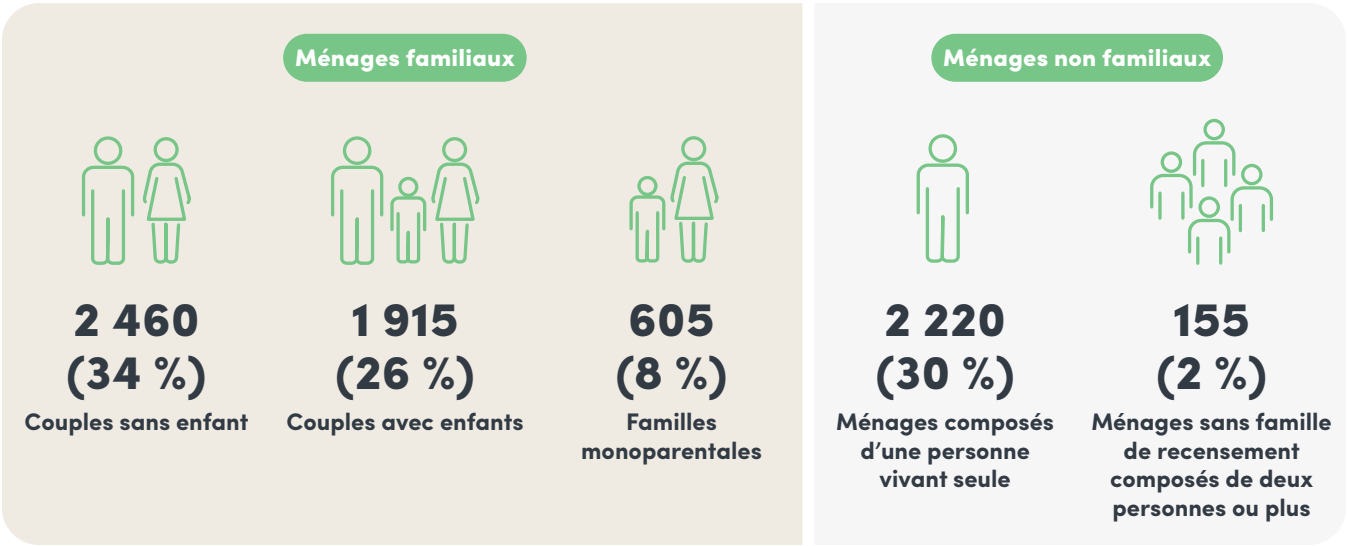
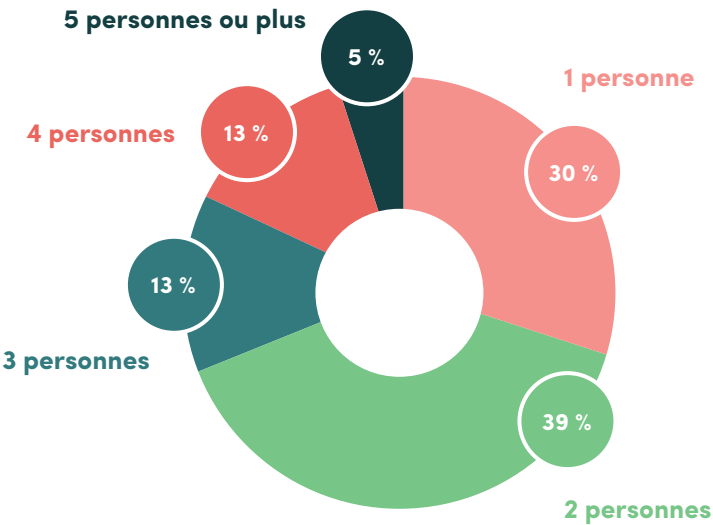


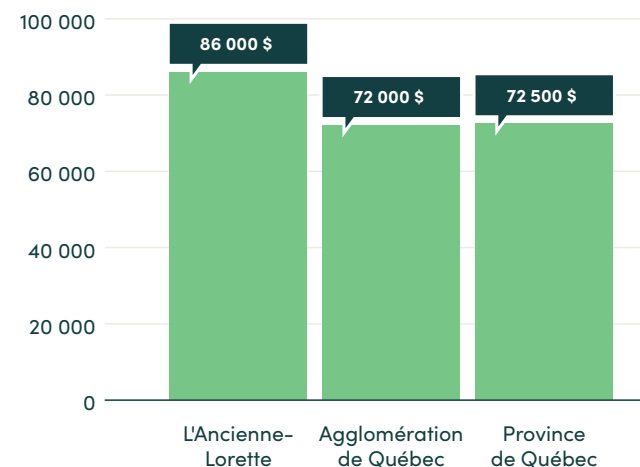
Figure 15 | Composition des ménages, 2021



3.2.2 Rétention des ménages

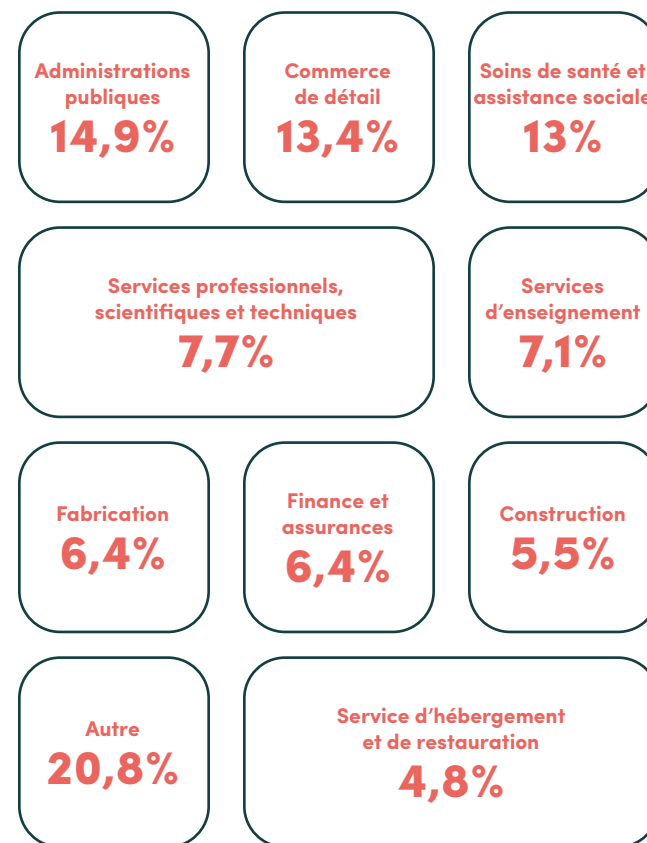
Entre 2016 et 2021, seulement 30 % des Loretteins ont déménagé, contre 41 % pour l'ensemble des citoyens de l'agglomération de Québec. En raison de la taille relativement petite de la Ville et de sa proximité avec les principaux pôles d'activités de la Ville de Québec, 70 % des personnes ayant déménagé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

Figure 16 | Revenu total médian des ménages, 2020



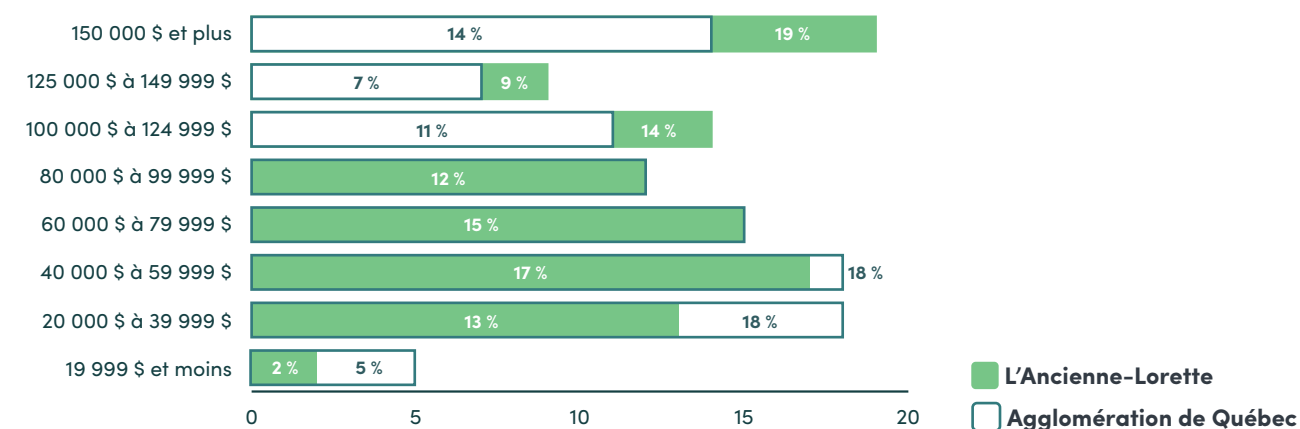
3.2.3 Revenus des ménages

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 Loretteins 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.

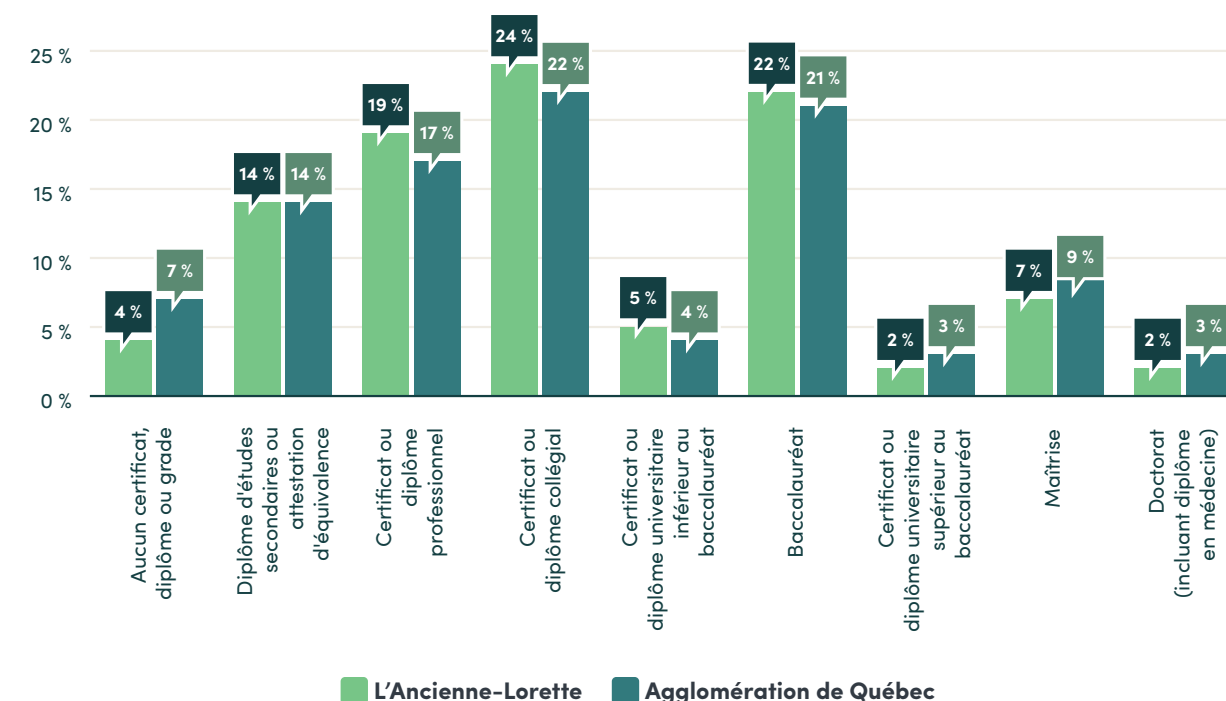
Figure 17 | Répartition par tranche de revenus par ménage, 2020



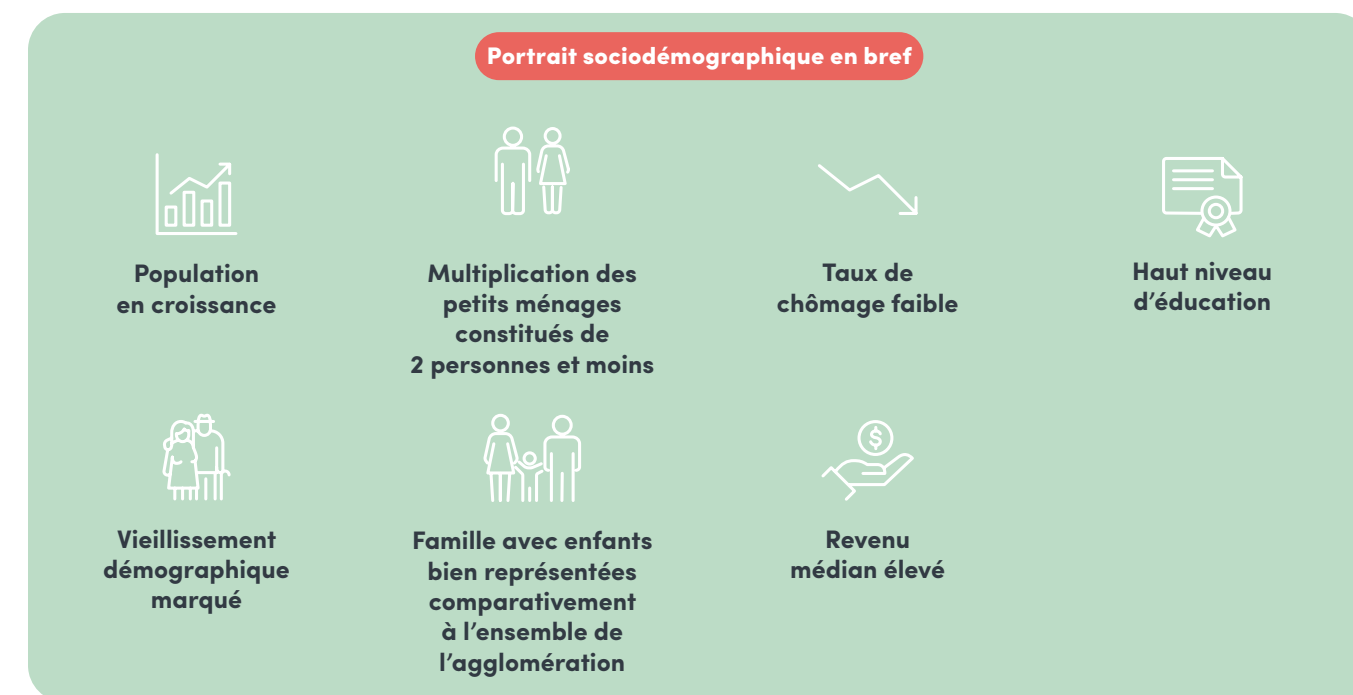
L'existence d'un revenu plus élevé dans la collectivité peut, entre autres, s'expliquer par le taux de scolarisation de la population.⁵ En effet, 82 % de la population âgée de 25 à 64 ans possède au

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=oE4kdZMj>



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.

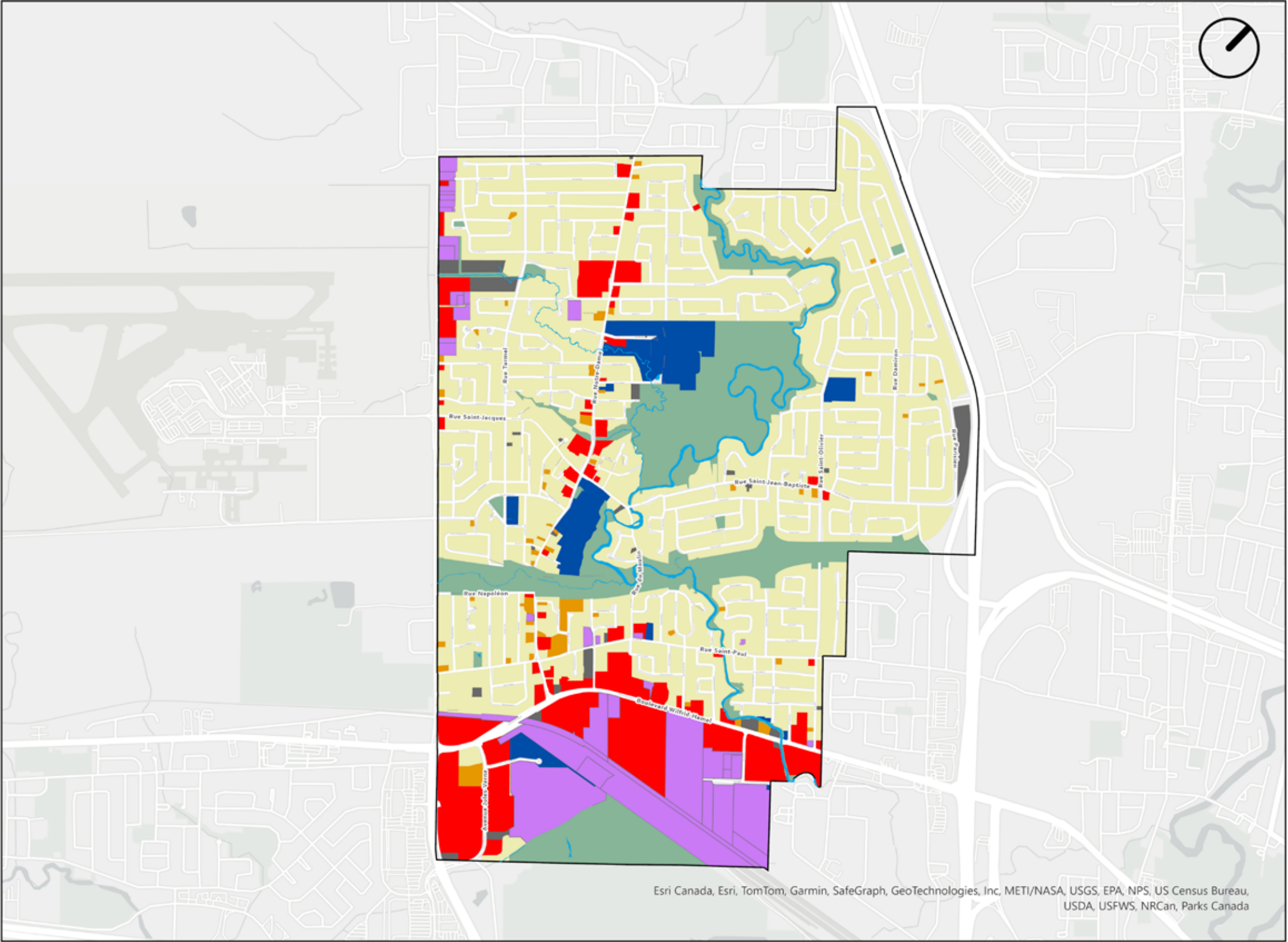
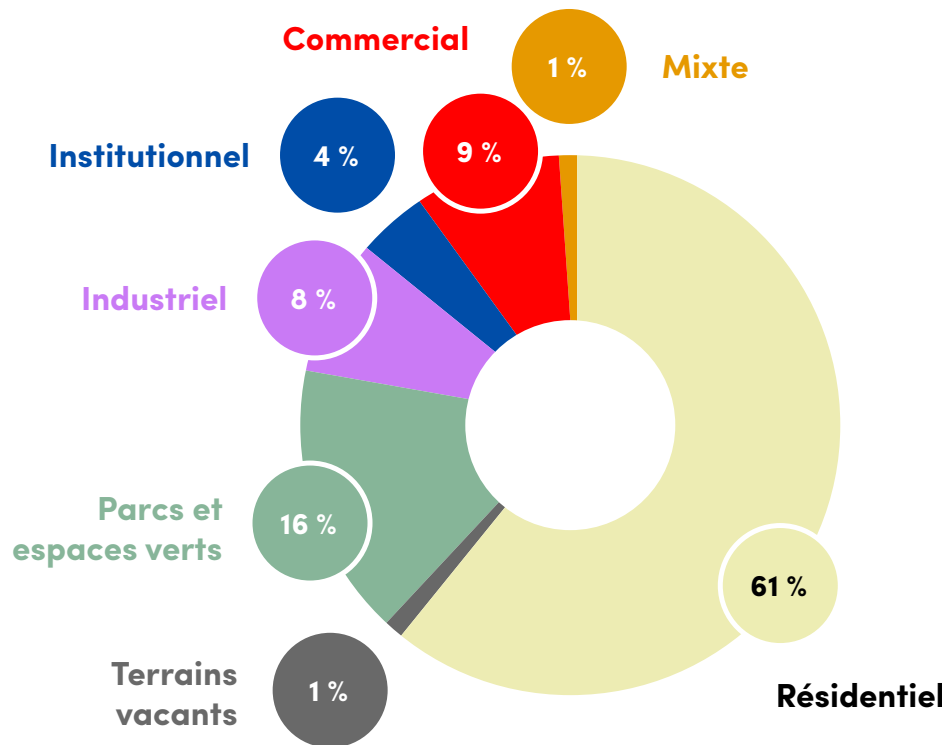
Les parcs et espaces verts représentent environ 16 % du territoire, notamment le parc de la Rivière et le Boisé Lorettain, qui à eux seuls couvrent 8 % de la superficie totale de la municipalité.

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.

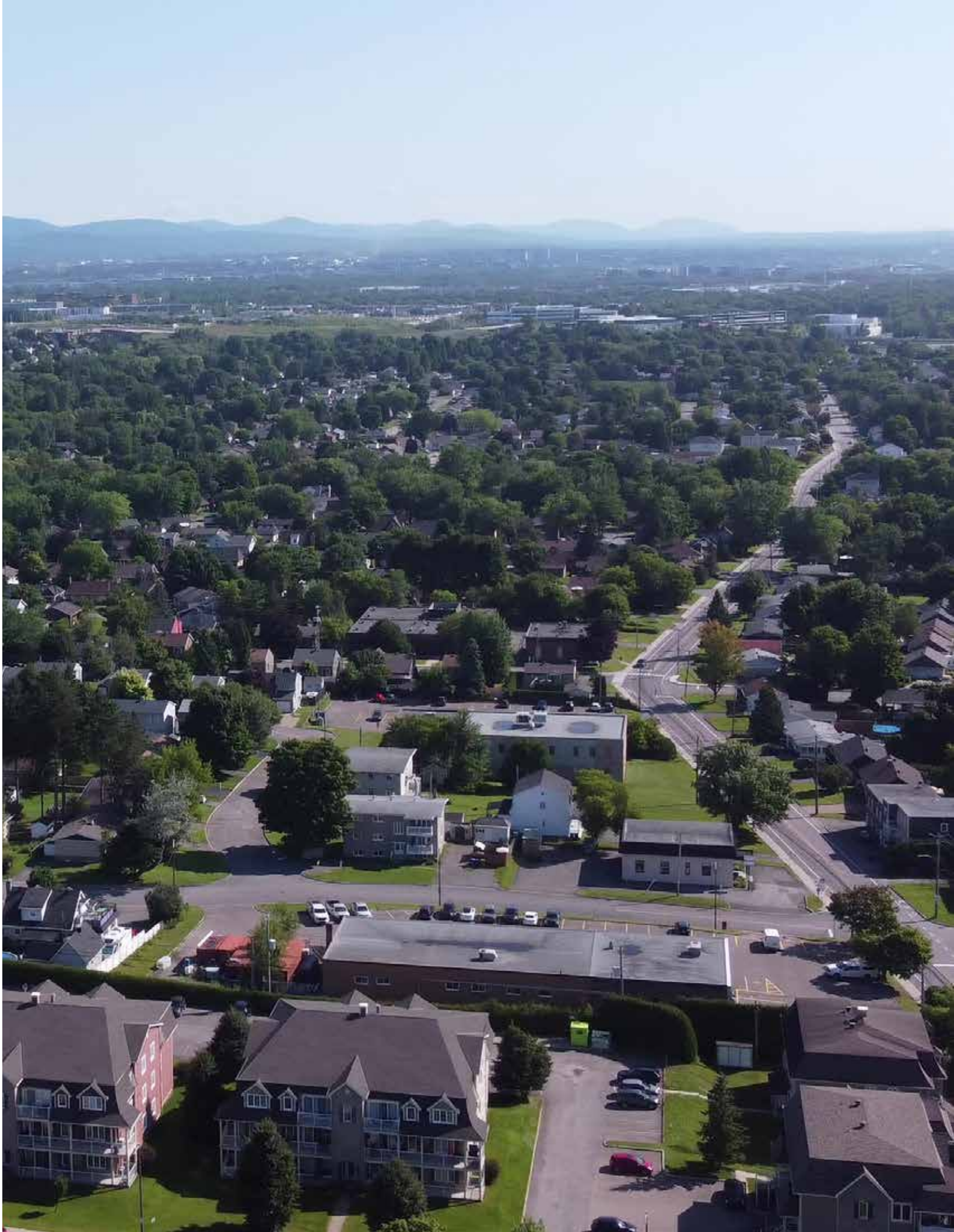
Figure 19 | Répartition selon l'utilisation du sol, 2021



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

0 200 400 800 1 200 Mètres





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

Locataire

Locataire dans un logement
subventionné
12,6 %

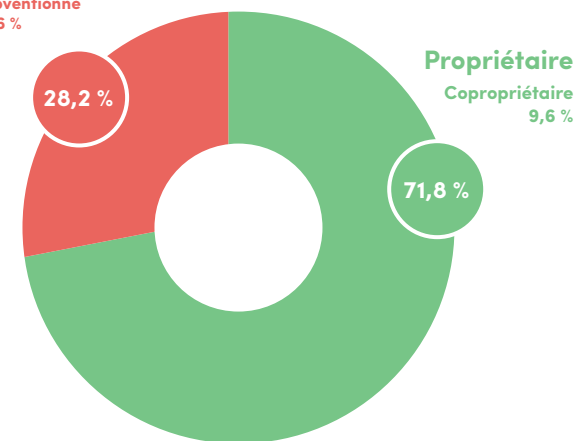


Figure 21 | Répartition des types de logements locatifs, 2023

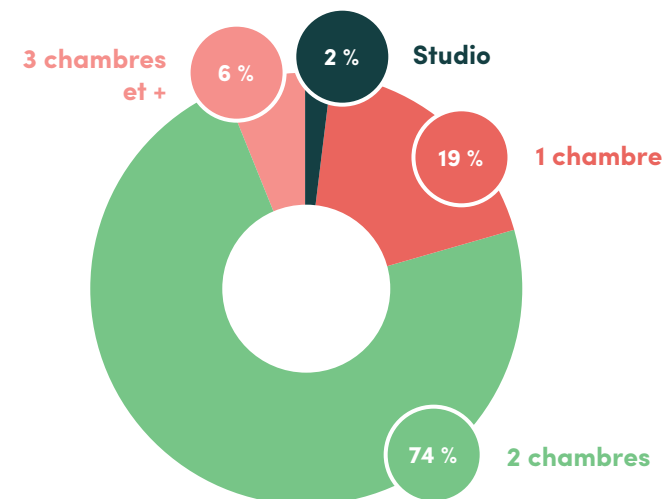


Figure 22 | Typologies résidentielles de L'Ancienne-Lorette

Bungalow



Cottage



Bigénérationnel



Jumelé



Maison
en rangée



Multi
logements



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.

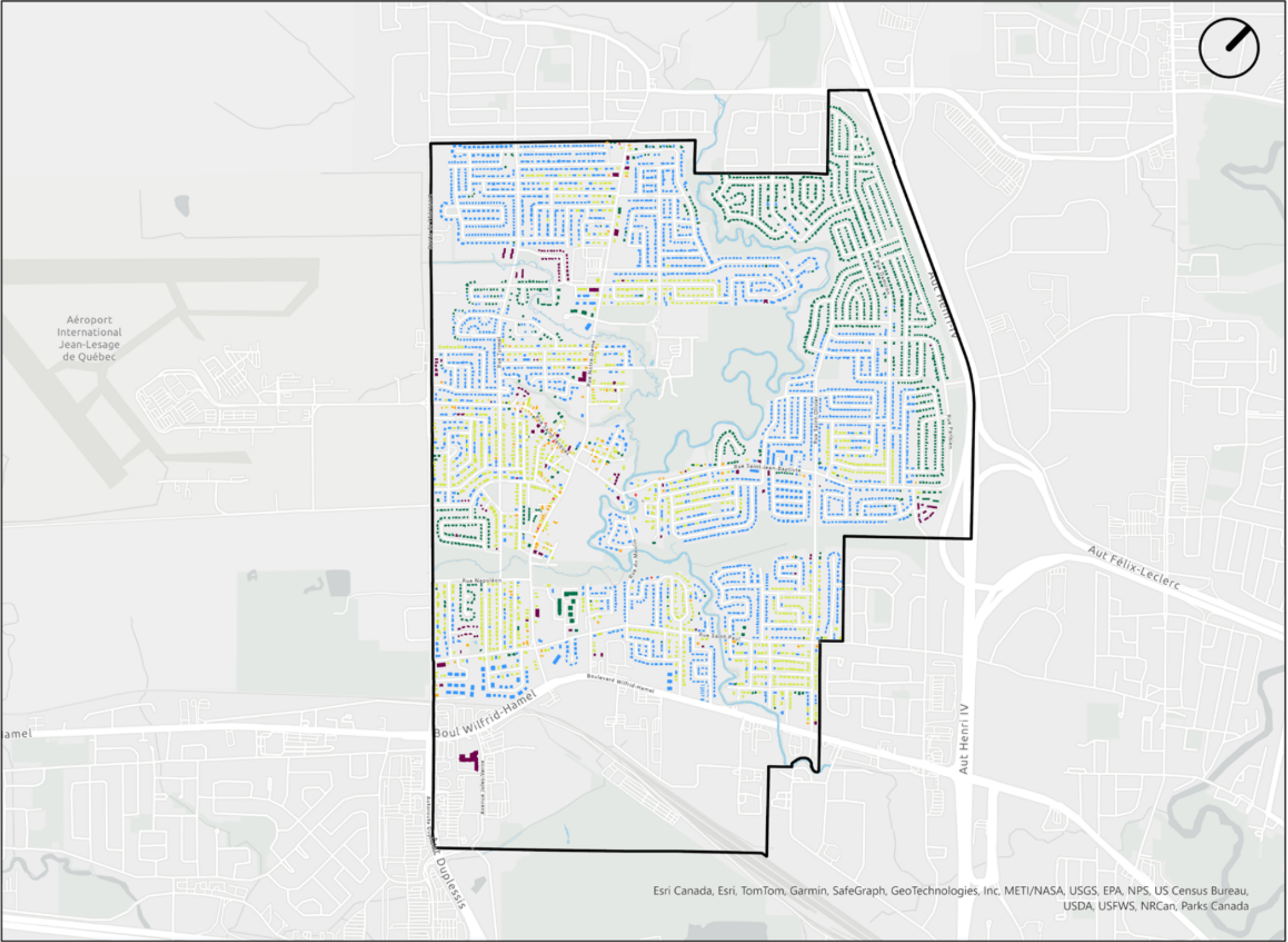
L'aménagement de logements additionnels dans les habitations unifamiliales, tels que les logements intergénérationnels (destinés à un ou plusieurs membres d'une même famille) et les logements accessoires au sous-sol, est en pleine expansion ces dernières années. Dans un contexte de vieillissement démographique, 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.



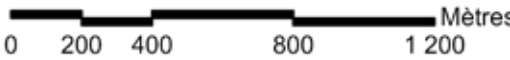
Bien que très prisée
par les jeunes familles,
la maison en rangée ne
représente que 2 % de
l'ensemble du parc
immobilier.



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





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 (m²)
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



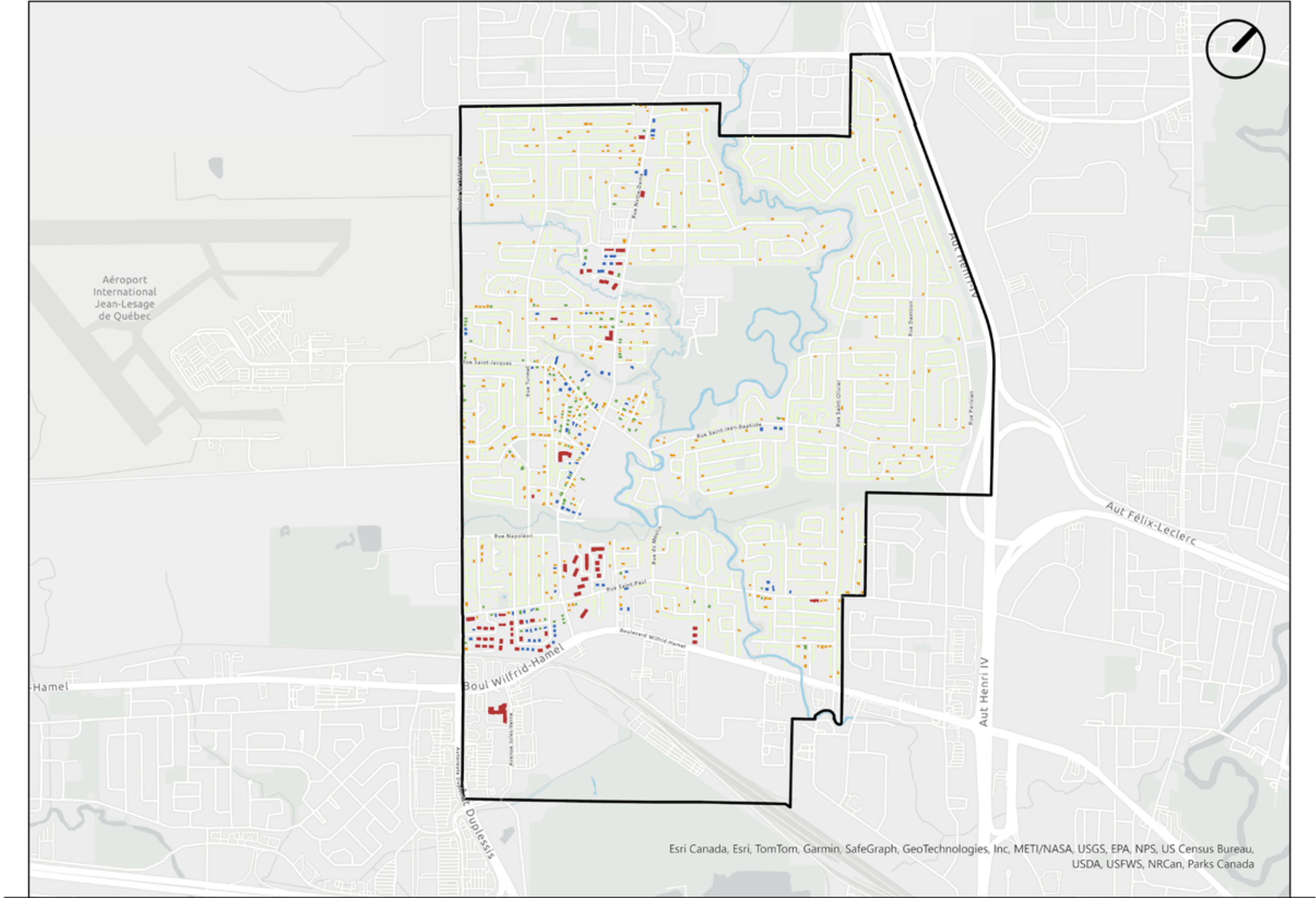
Nombre de
bâtiments

5 461



Superficie des
terrains à vocation
résidentielle ou mixte

357,59 ha



Nombre de logements par bâtiment

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





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 (2023)

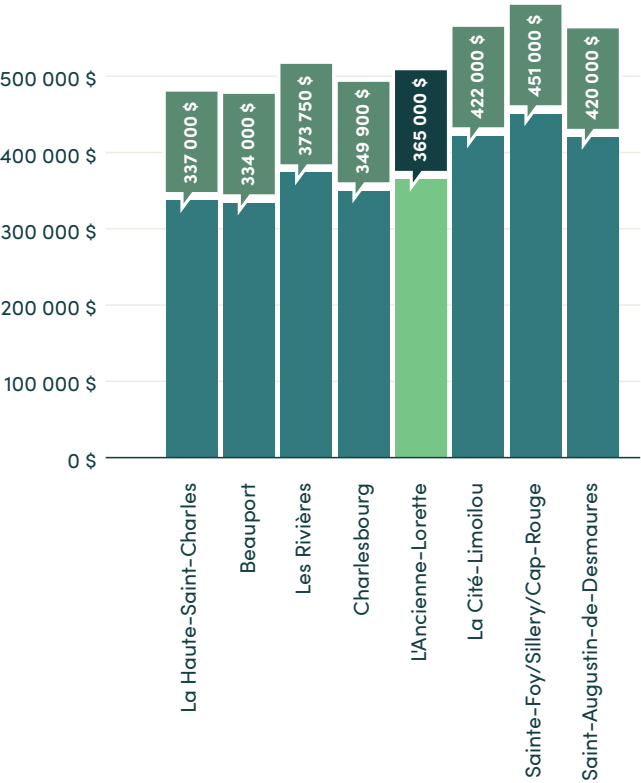


Figure 24 | Taux d'inoccupation des logements 2023-2024

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 %

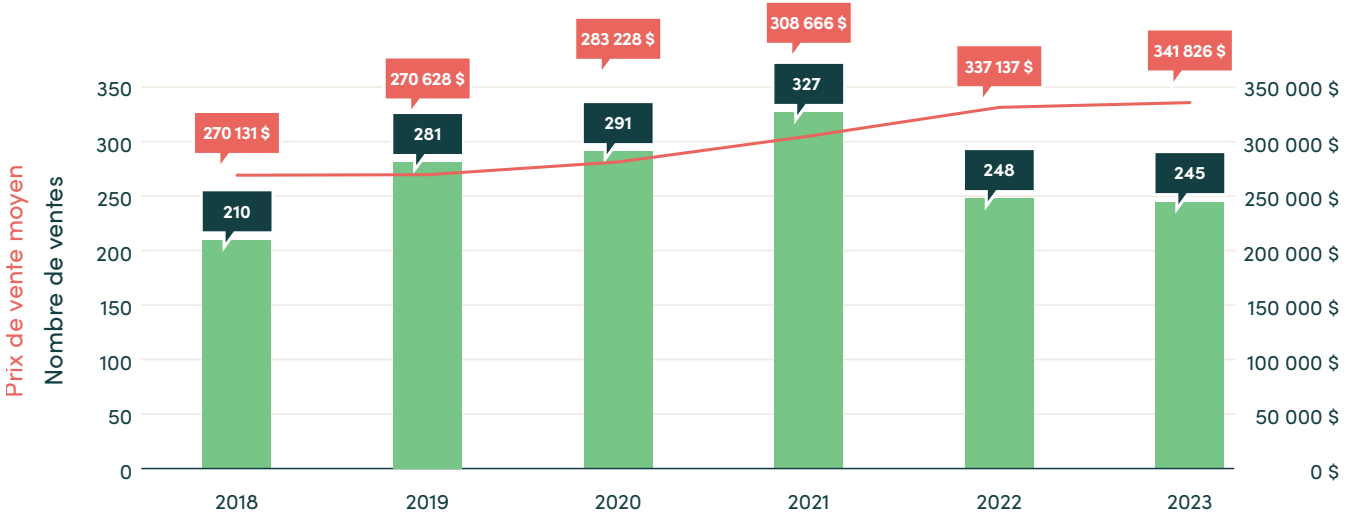
Source des données : Société canadienne d'hypothèques et de logement



4.1.7 Marché de l'habitation et du logement

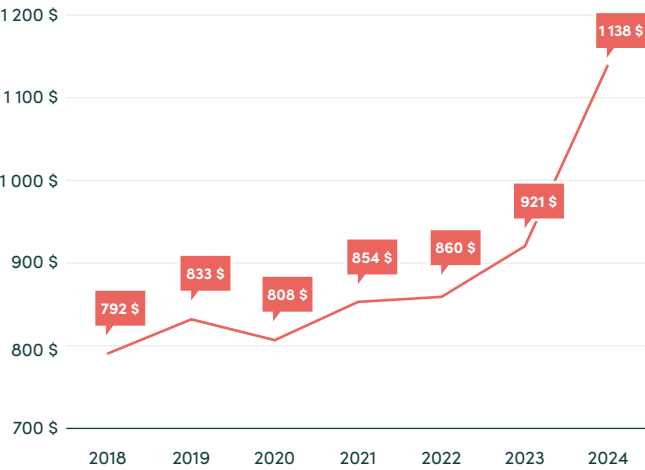
Le marché de l'emploi vigoureux et stable dans la région de Québec, ainsi que le ralentissement de l'accession à la propriété en raison de la hausse des prix de l'immobilier ont créé une pression sur la demande en logements dans la RMR de Québec au cours des dernières années. L'Ancienne-Lorette n'échappe 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



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

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).

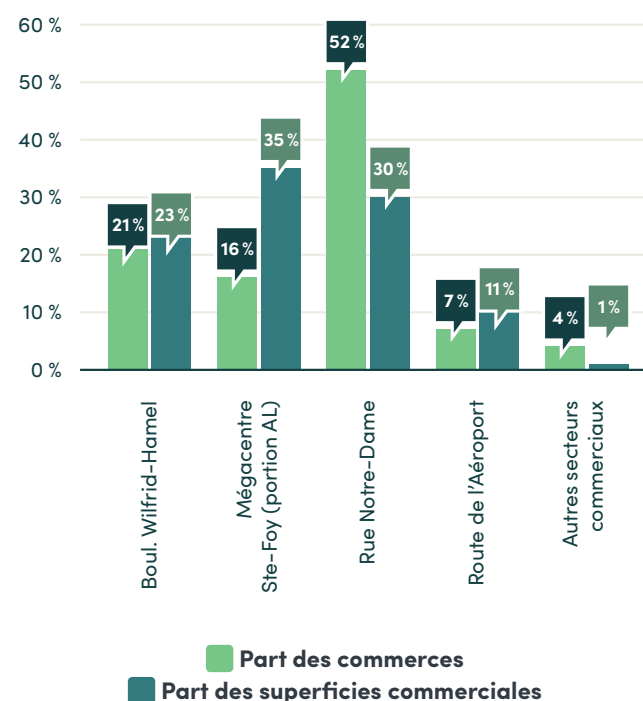


Figure 29 | Secteur commercial du pôle Notre-Dame



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 de trottoirs, 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 10 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.

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'inoccupation 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

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.

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 manutention, 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.



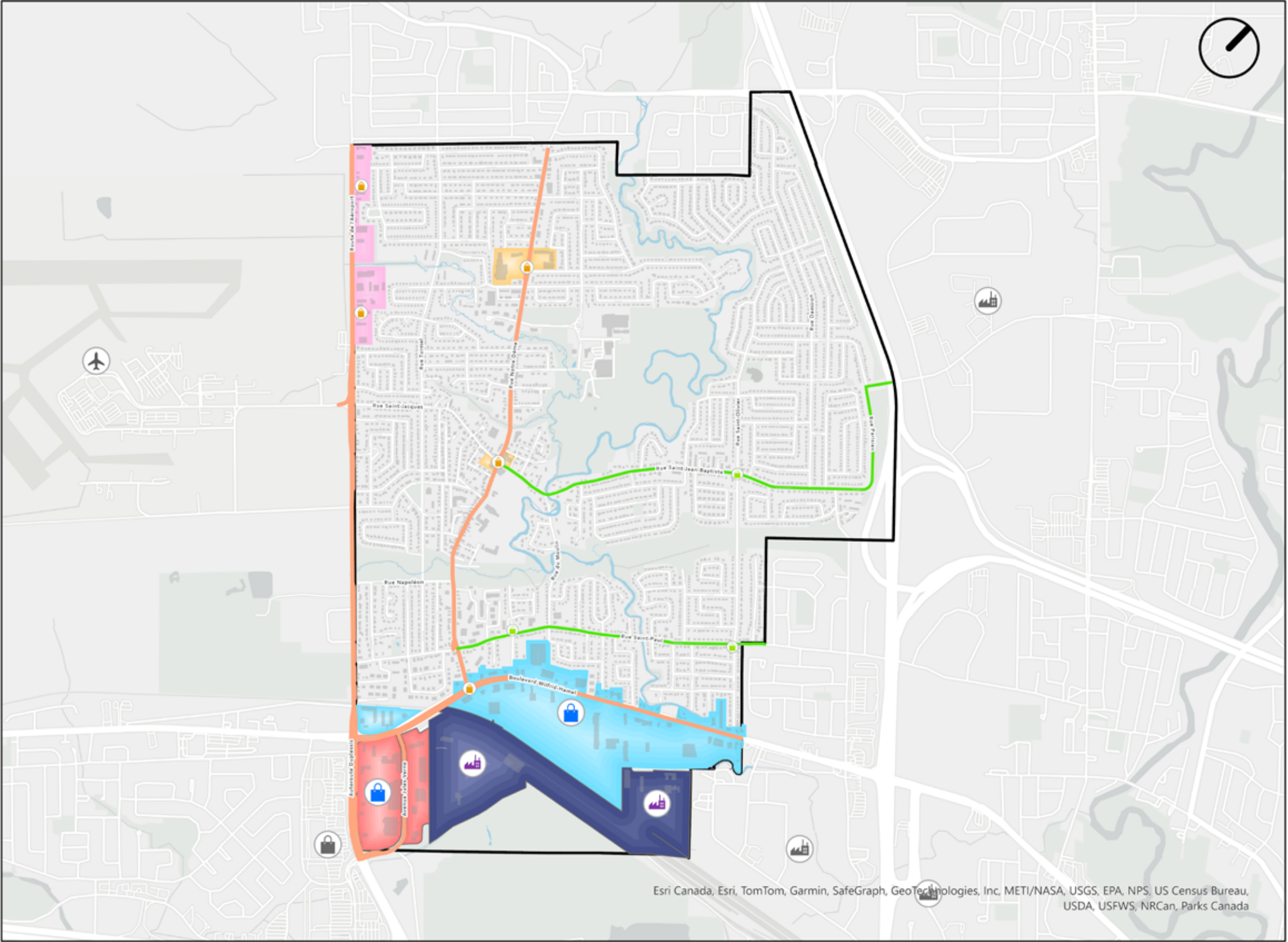
La fonction industrielle en bref

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

- Hiérarchie des pôles commerciaux
- Pôle commercial régional
 - Pôle commercial local
 - Pôle commercial de proximité
 - Pôle industriel
 - Artères commerciales principales
 - Artères commerciales secondaires
 - Limite municipale

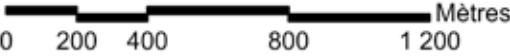


Figure 31 | École secondaire Polyvalente de L'Ancienne-Lorette



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 Ruisselet 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



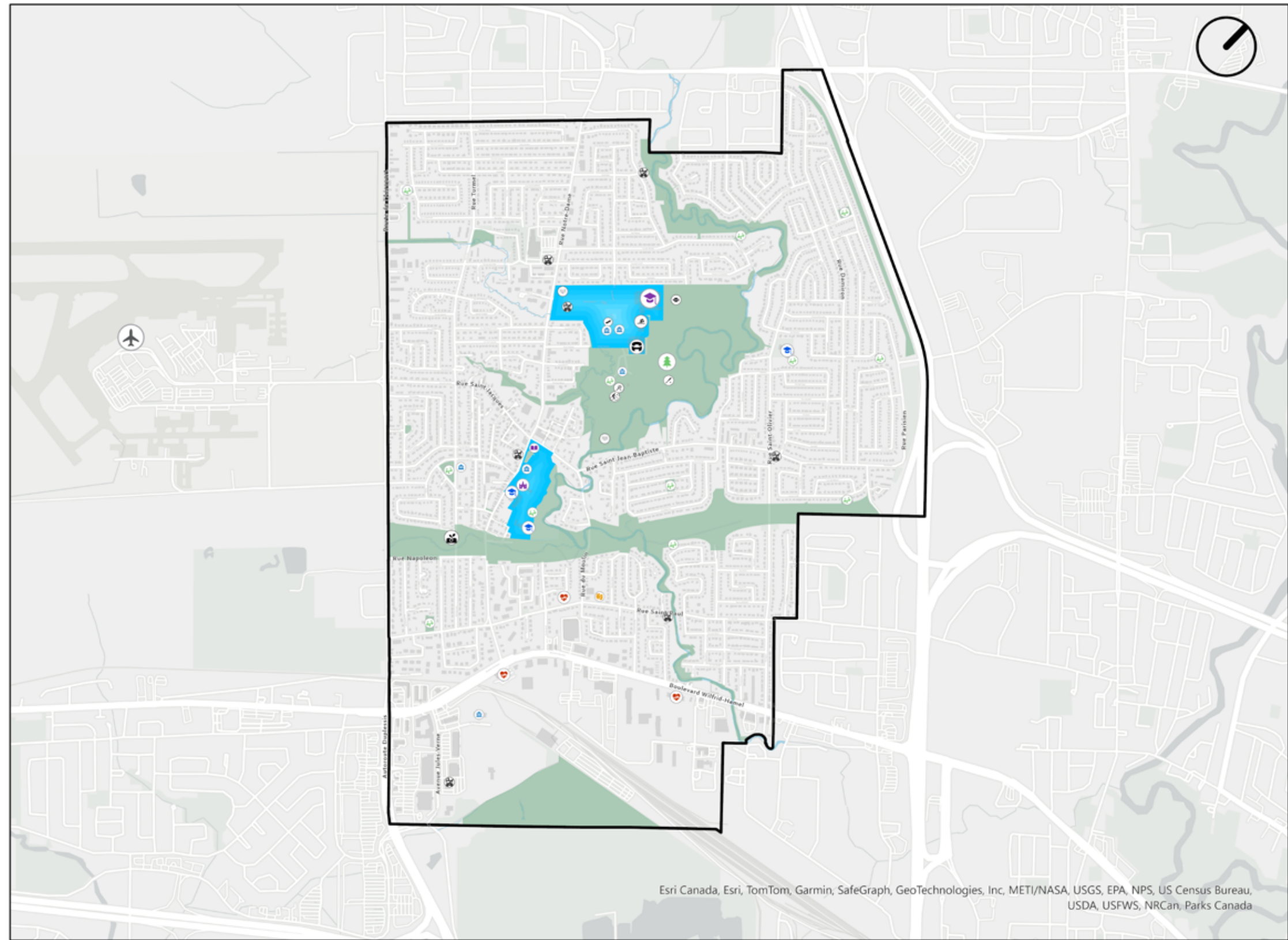
Deux pôles institutionnels situés au cœur de la Ville



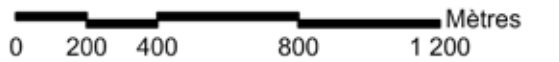
Installations sportives, communautaires, et culturelles de qualité



Besoin substantiel de nouvelles places en garderie



- 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
- Velo de montagne
- Module de jeux
- Pôle institutionnel
- Parcs et espaces verts
- Limite municipale







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.

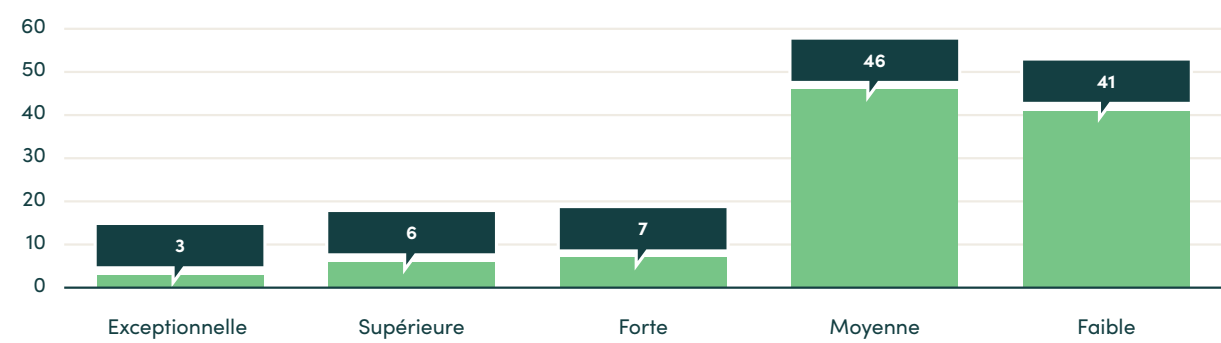


5. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX

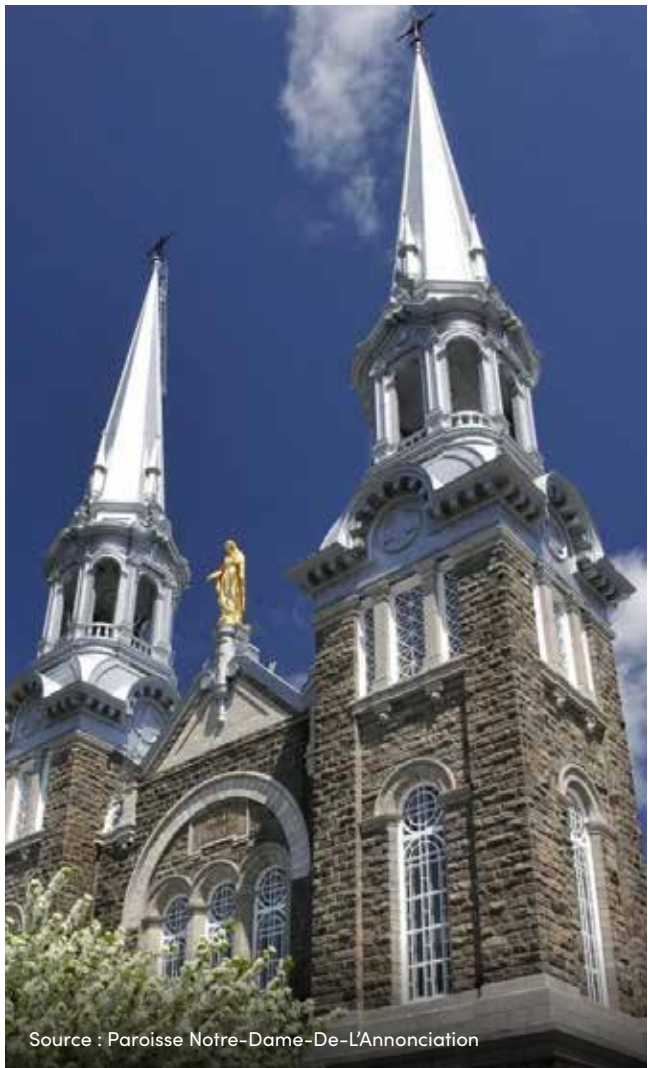


Éléments patrimoniaux

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.



Source : Paroisse 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 Bussi eres, se démarque par son style n eo-italien, relativement rare au Qu ebec.    l'arri ere de l' glise 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 o   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'artéfacts, d' cofacts 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/rpcq/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.



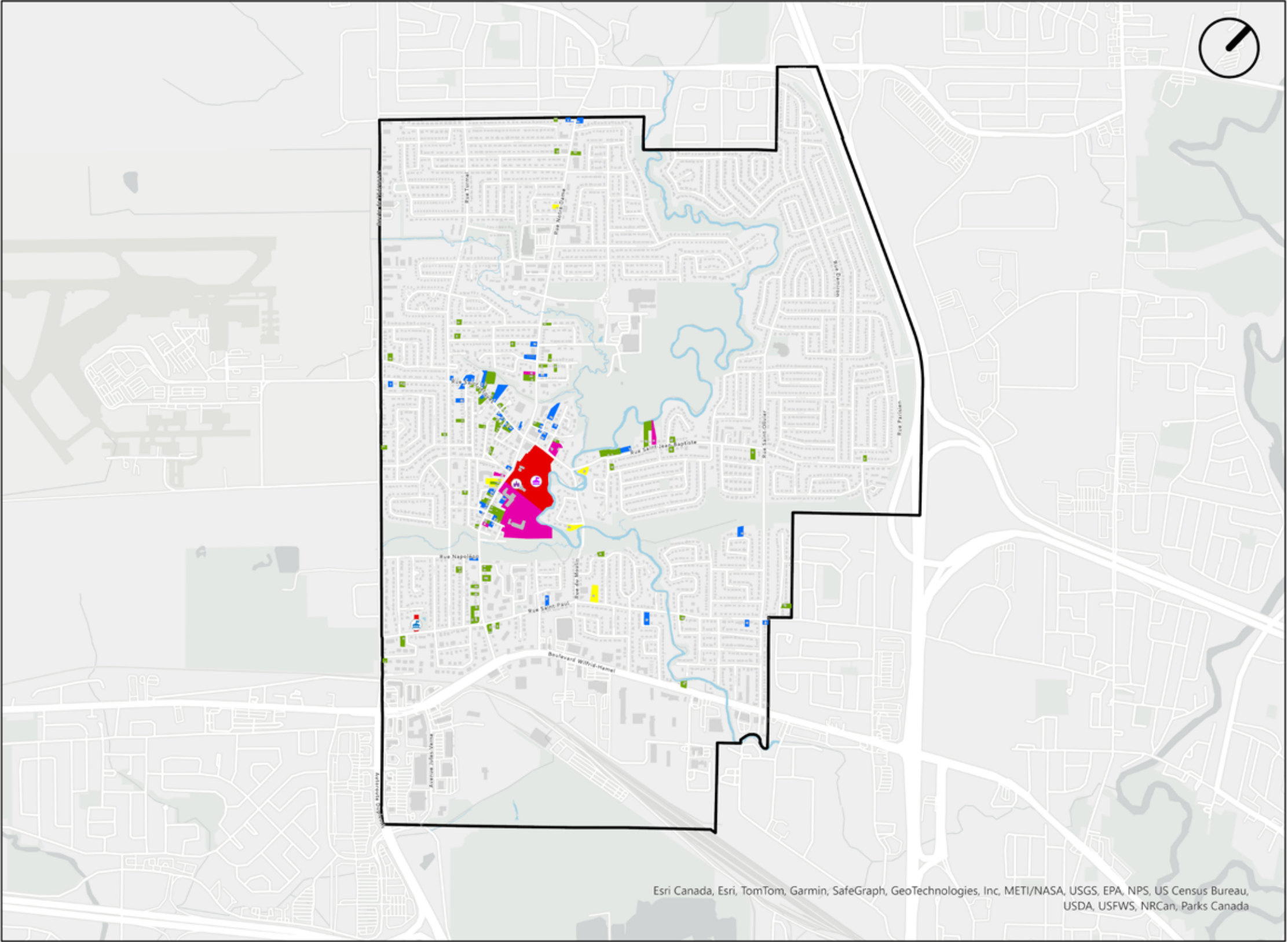
Identifiée comme un immeuble à valeur patrimoniale exceptionnelle, la Maison Woodbury-Matte, sise en bordure de la rue Saint-Paul, constitue l'un des deux seuls bâtiments patrimoniaux classés par le ministère de la Culture et des Communications (MCC) à L'Ancienne-Lorette. Ce bâtiment érigé en 1835 présente un intérêt pour sa valeur historique et architecturale.¹⁵ Témoin du développement de la villégiature 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 lorettain.



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



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

0 200 400 800 1200 Mètres

¹⁵ 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=92416&type=bien>



6. TRANSPORTS ET MOBILITÉ



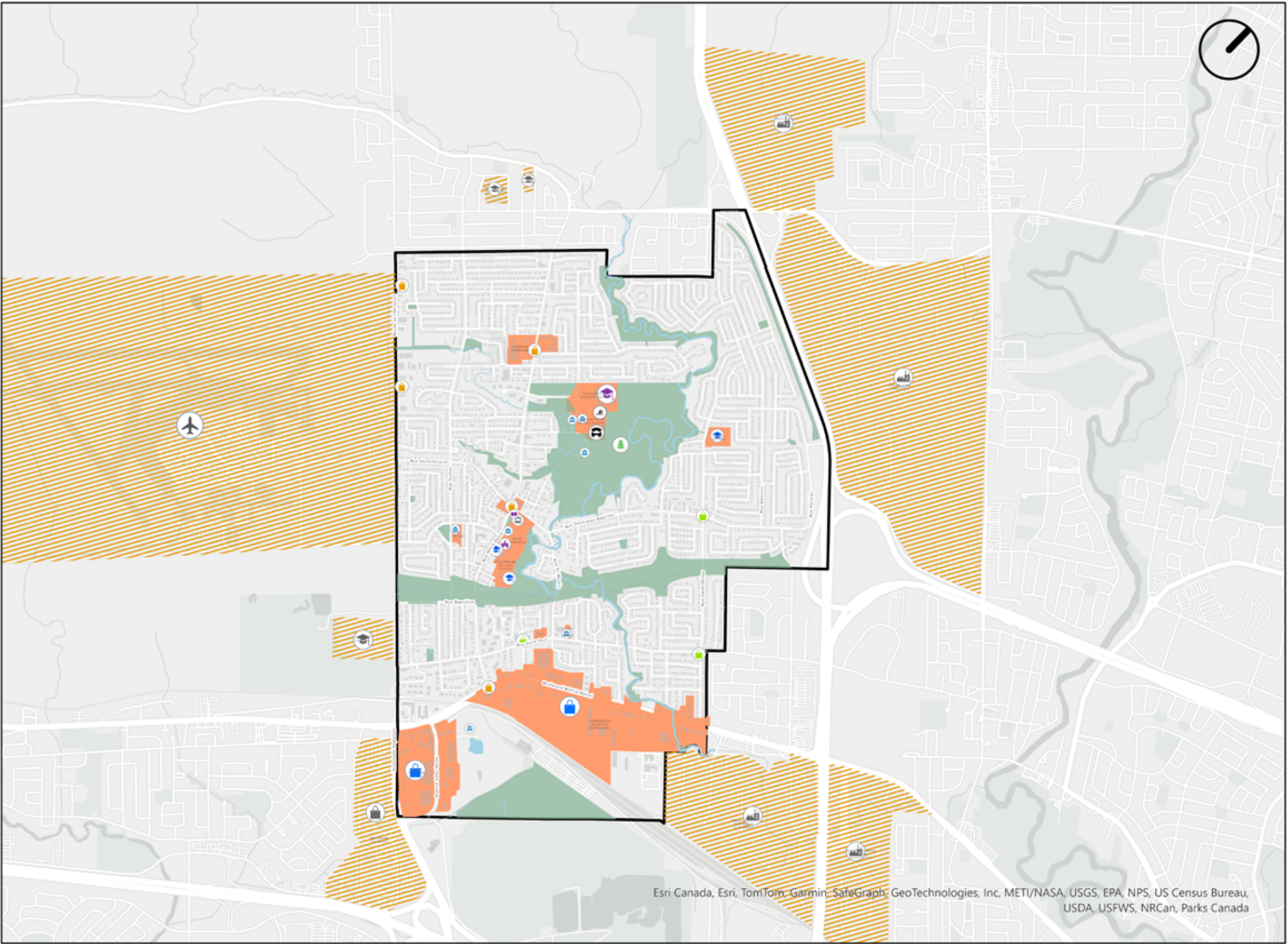


6.1 Les pôles générateurs de déplacements

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 :

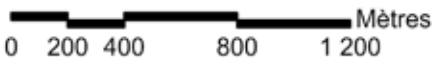
- Le Complexe Sportif Bonair de L’Ancienne-Lorette
- La Bibliothèque Marie-Victorin et le Point de service Émile-Loranger
- L’hôtel de ville et la Maison des jeunes
- Les écoles primaires Des Hauts-Clochers et Le Ruisselet, ainsi que la Polyvalente de L’Ancienne-Lorette (PAL)
- Le Carrefour commercial 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

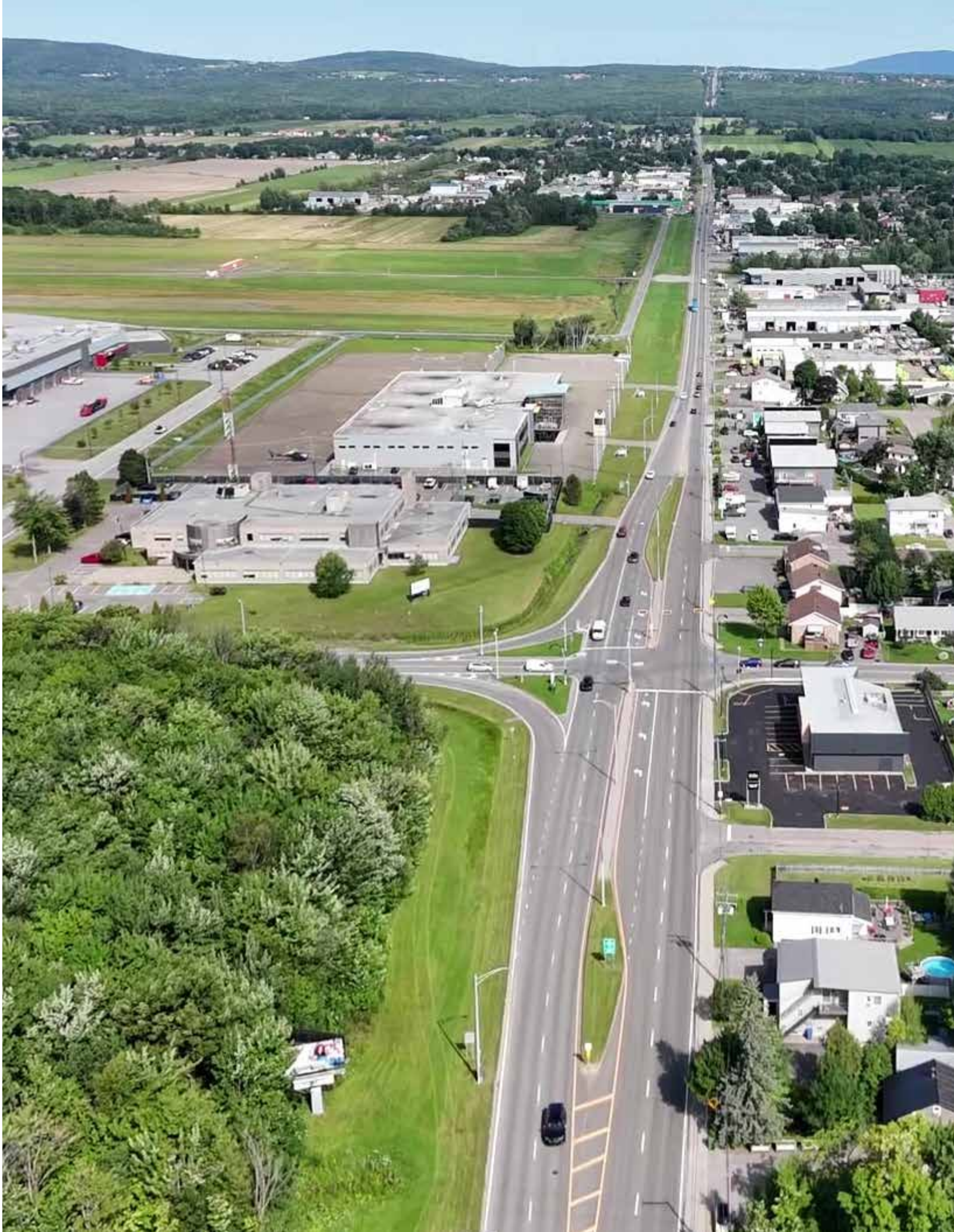
D’autres pôles d’achalandage sont localisés à proximité des limites municipales, notamment l’Aéroport international Jean-Lesage, la Base plein air Sainte-Foy, l’Espace d’innovation Chauveau, l’espace d’innovation Michelet, le Carrefour Neufchâtel, le parc industriel Armand-Viau, le parc industriel Chauveau, 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
- 🏪 Pole commercial local
- 🏪 Pole commercial proximité
- 🏪 Pole commercial régional
- 📍 Générateurs de déplacements et pôles d'emploi
- 📍 Générateurs de déplacements - Hors limite municipale
- 🌳 Parcs et espaces verts
- 📍 Limite municipale





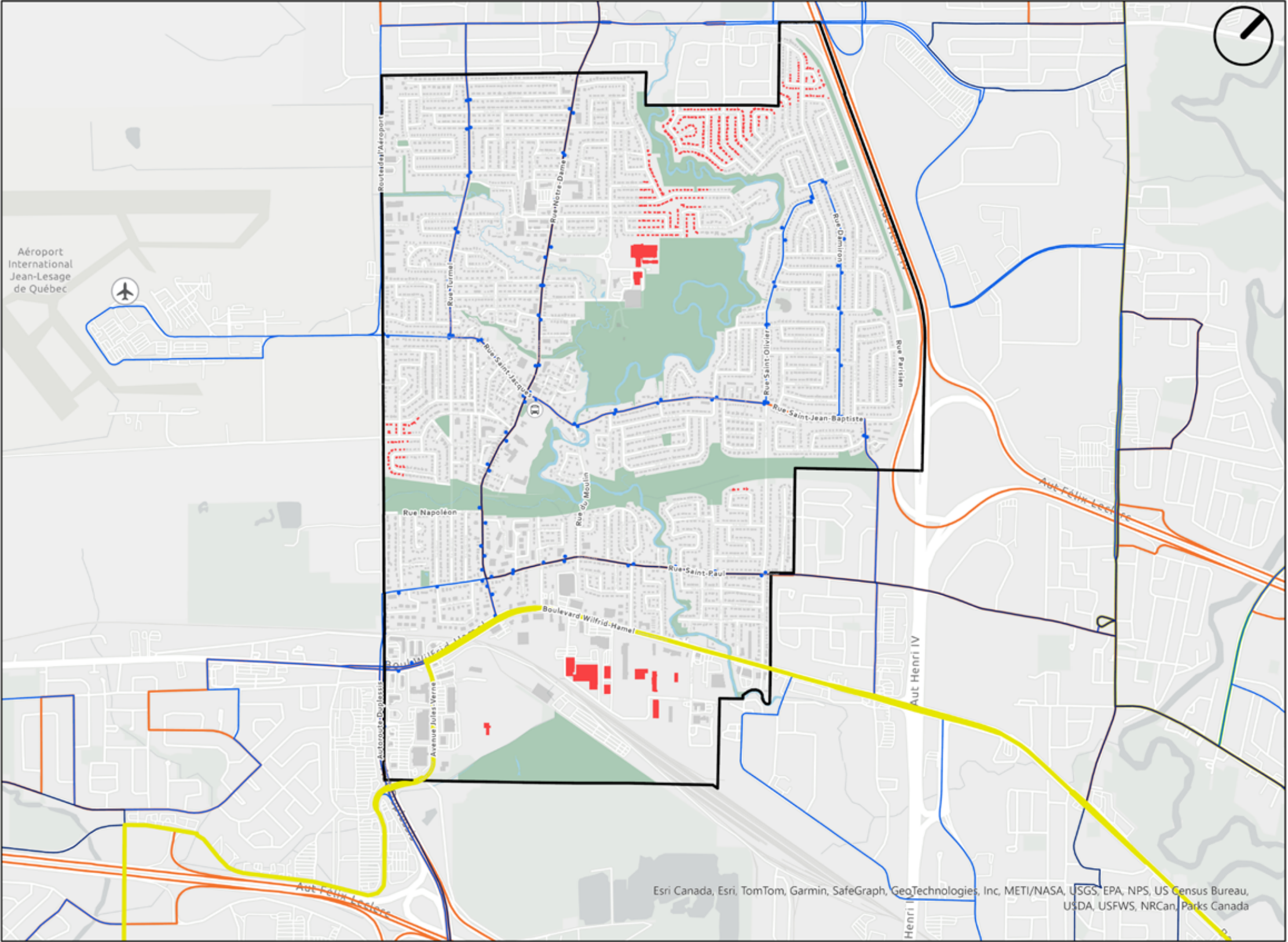




6.2.3 Transport collectif

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, 380, 391 et 580) et un parcours Couche-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 CMQuébec, 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 évalue continuellement diverses opportunités d'amélioration en collaboration avec les partenaires du RTC.

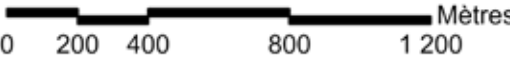


Réseau de transport en commun

- Aéroport international Jean-Lesage
- Parc-O-Bus
- Arrêts RTC

- Parcours RTC
- Express
 - Régulier
 - Couche-Tard

- Réseau structurant de transport en commun projeté (Métrobus)
- Bâtiments localisés à plus de 400 m d'un arrêt d'autobus
- Parcs et espaces verts
- Limite municipale





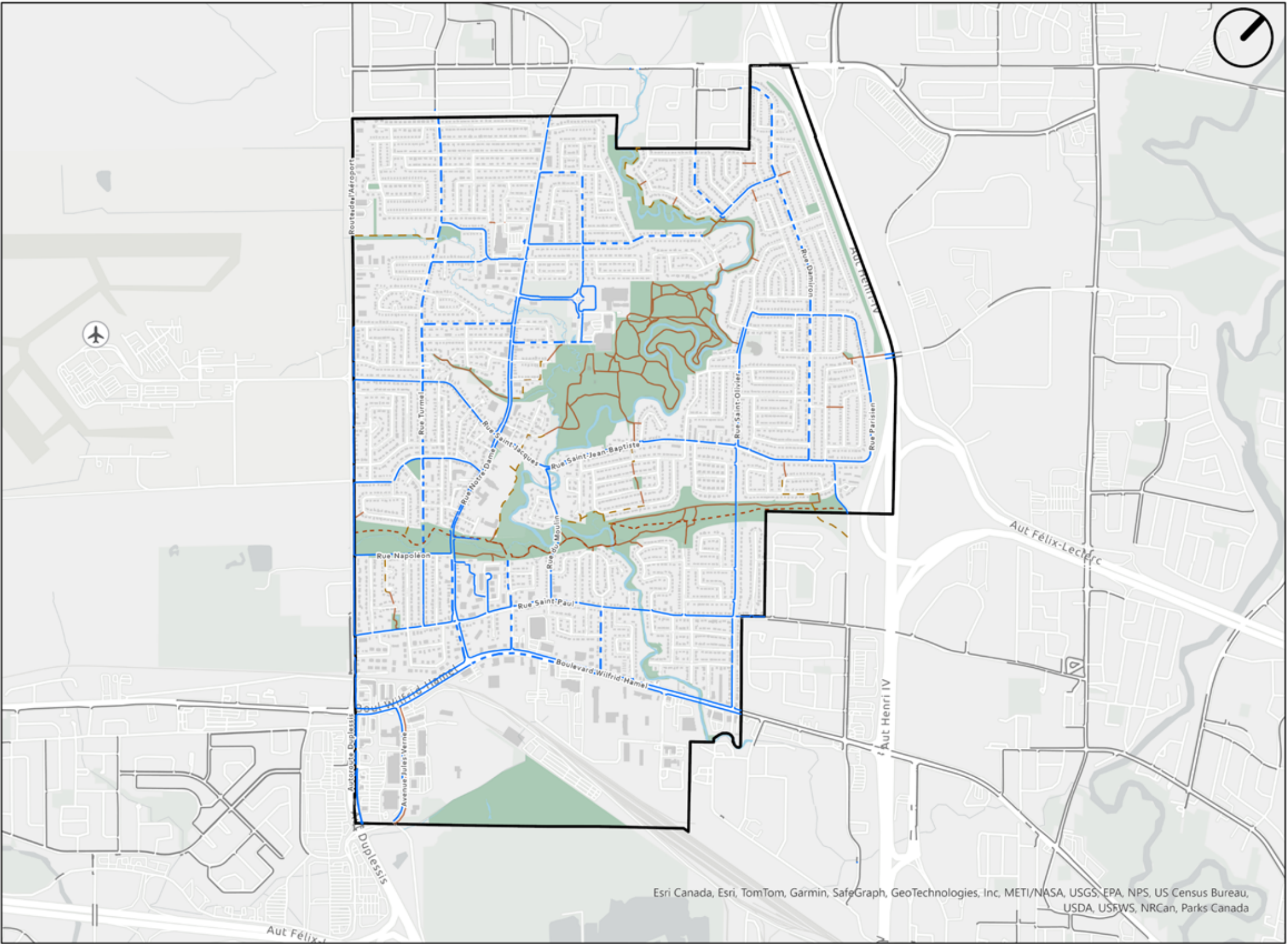


6.2.4 Transport actif

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.

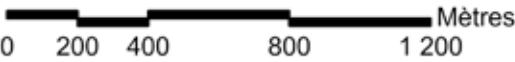
Le réseau cyclable, quant à lui, est principalement utilitaire et s'étend sur 22,9 km. Il se compose de bandes cyclables bidirectionnelles (15,17 km), de chaussées désignées (4,18 km), de pistes cyclables bidirectionnelles sur rue (2,95 km) et de sentiers polyvalents en site propre (600 m).

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

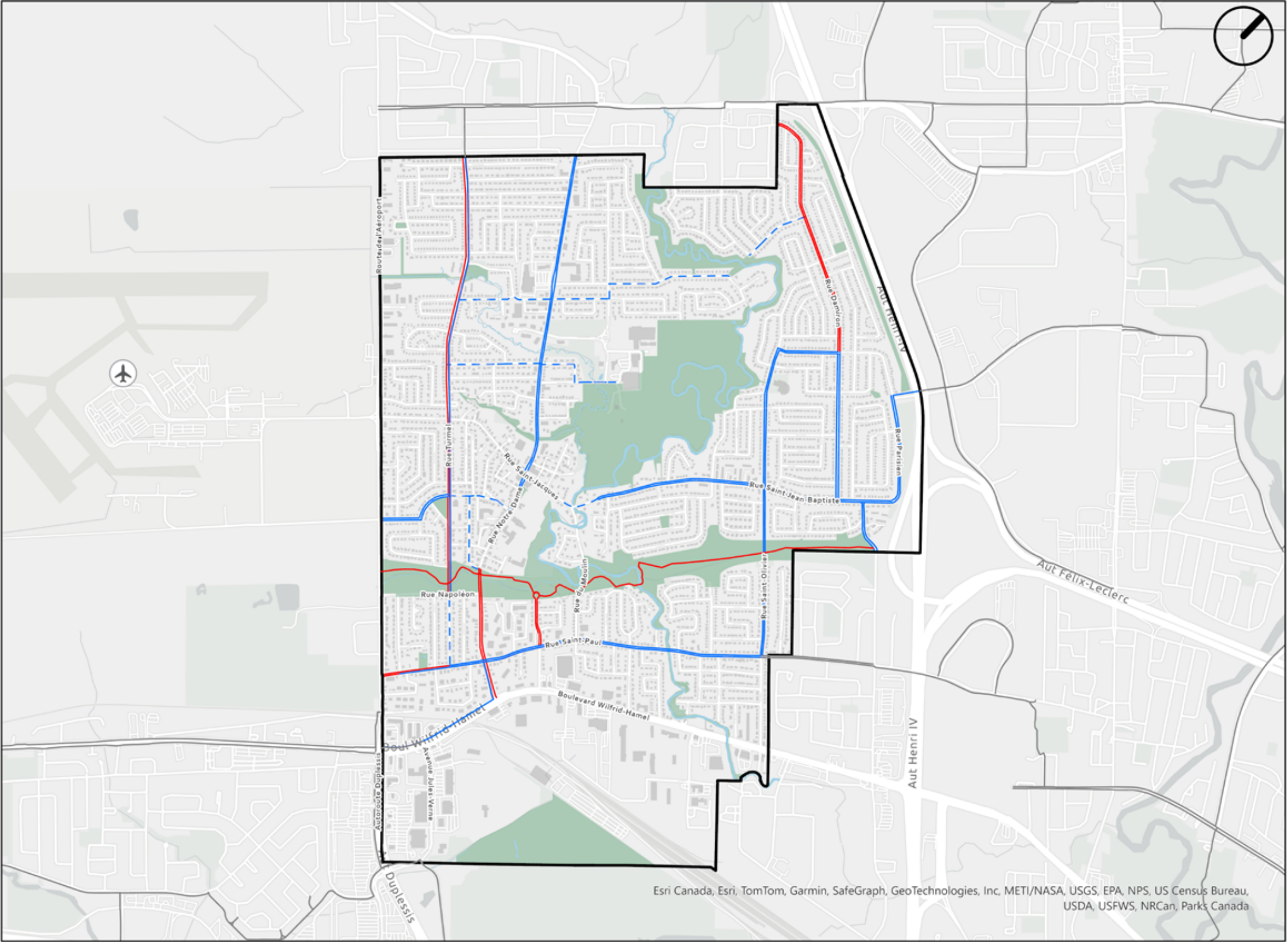
- ✈️ Aéroport international Jean-Lesage
- Trottoirs
- - - Trottoirs projetés
- Sentiers piétonniers
- - - Sentiers piétonniers à l'étude
- Trottoirs Ville de Québec
- Parcs et espaces verts
- ▬ Limite municipale



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

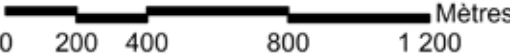
1:20 000





Réseau cyclable

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





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 %



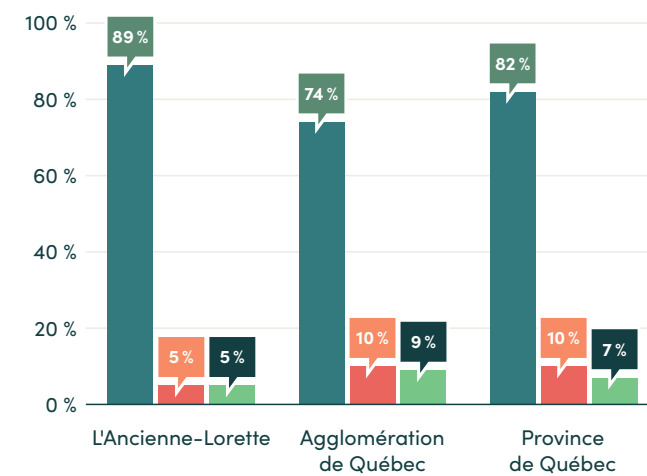
Déplacements domicile-travail effectués à vélo

0,9 %

6.3 Les déplacements domicile-travail

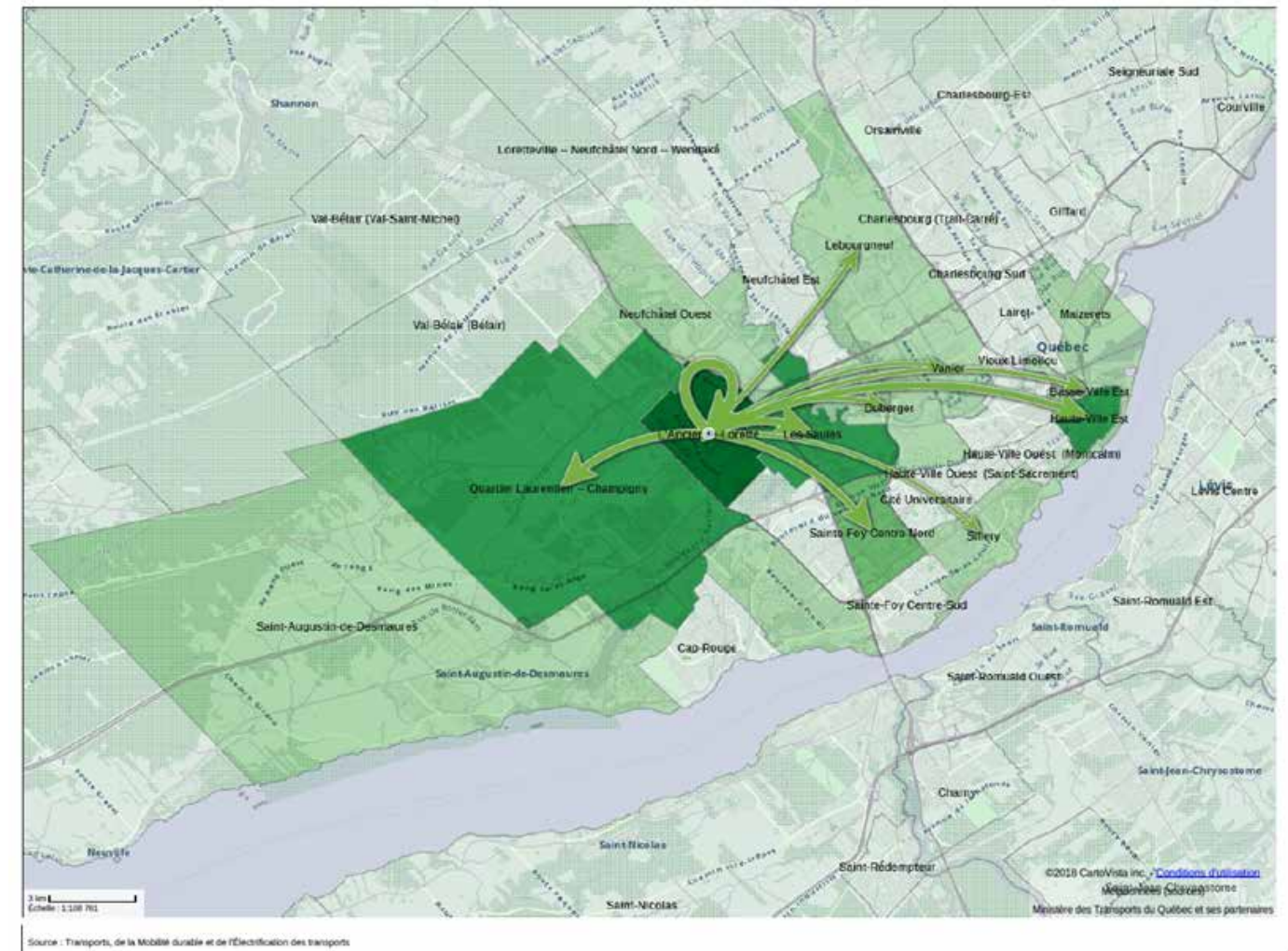
À L'Ancienne-Lorette, la majorité de la population active se rend au travail en voiture. En 2021, plus de 88 % des trajets des Loretains vers les principaux lieux d'emploi ont été effectués en voiture. Les modes de déplacement actifs, comme la marche et le vélo, représentaient quant à eux 5 % de l'ensemble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

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



Voiture Transport collectif Transport actif

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.



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 Ruissellet 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.

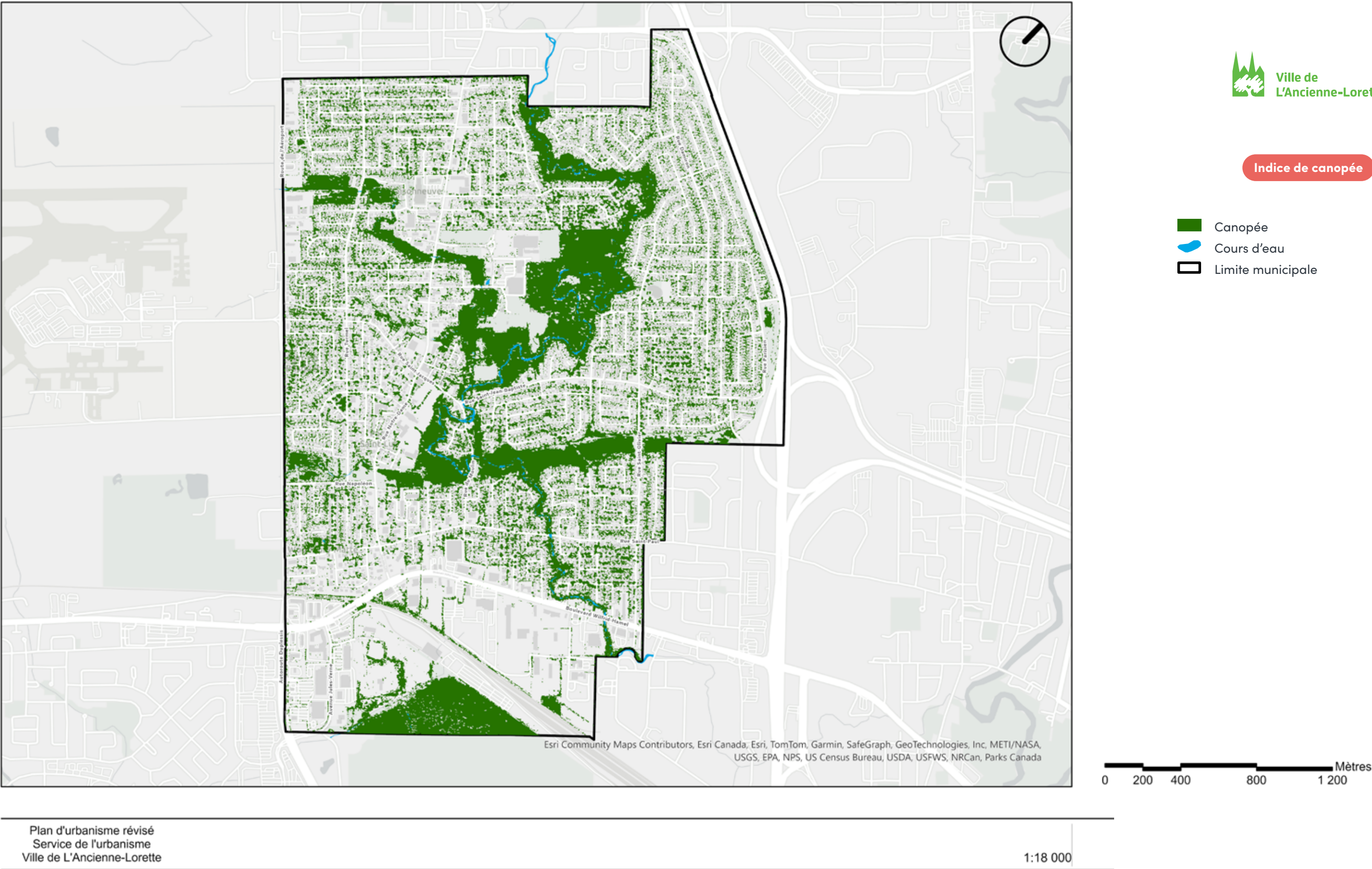


Figure 35 | Étendue du Boisé Lorettain



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 raccordements 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.



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.

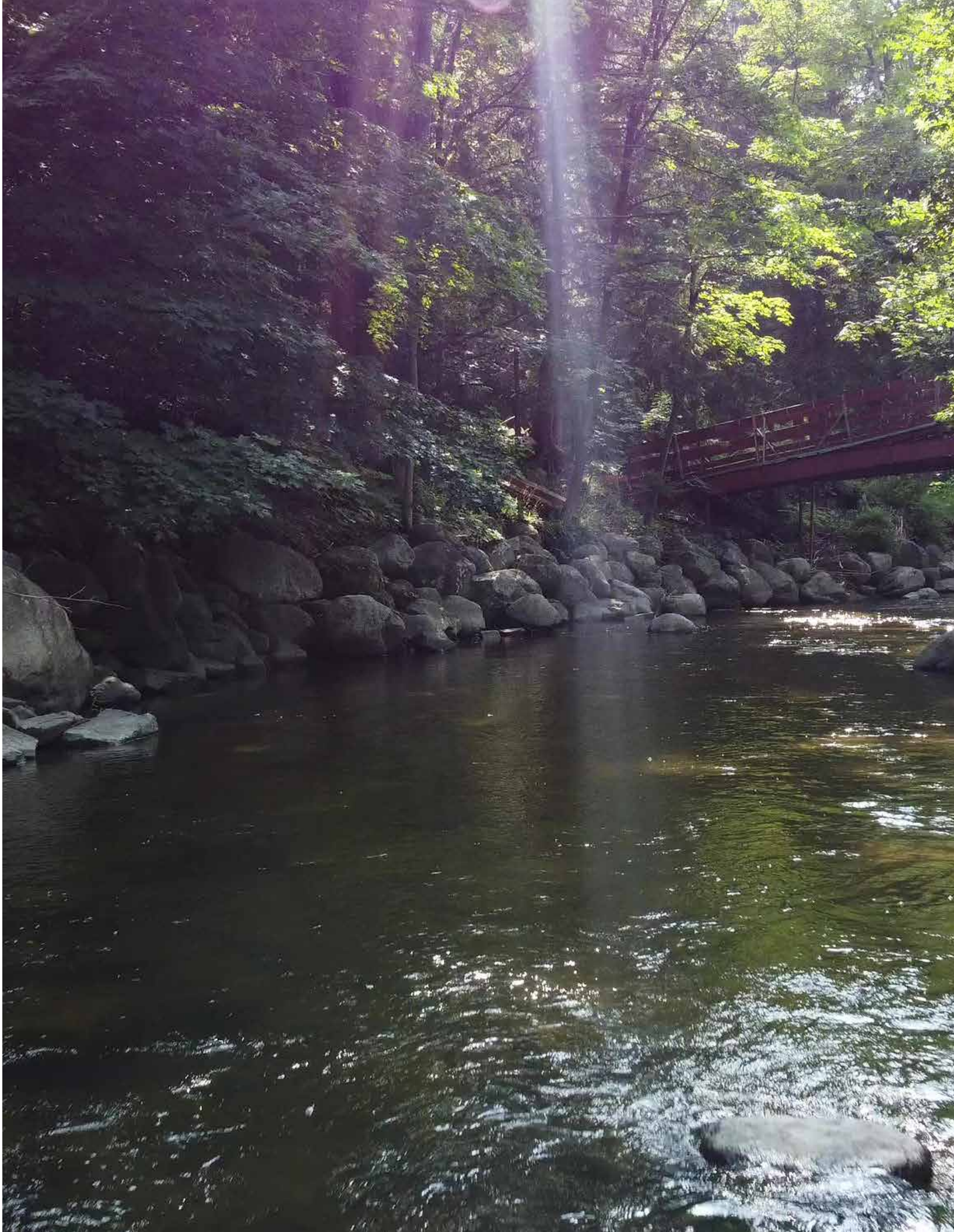


Figure 36 | Zone typique identifiée comme milieu humide d'intérêt



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-Aglo-Qc.pdf>



An aerial photograph of a city landscape. A multi-lane highway runs vertically through the center. To the left of the highway is a residential area with several apartment buildings and green spaces. To the right is an industrial area with large warehouses, parking lots filled with cars, and a large dirt lot with some construction equipment. In the background, there are mountains under a clear sky.

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.

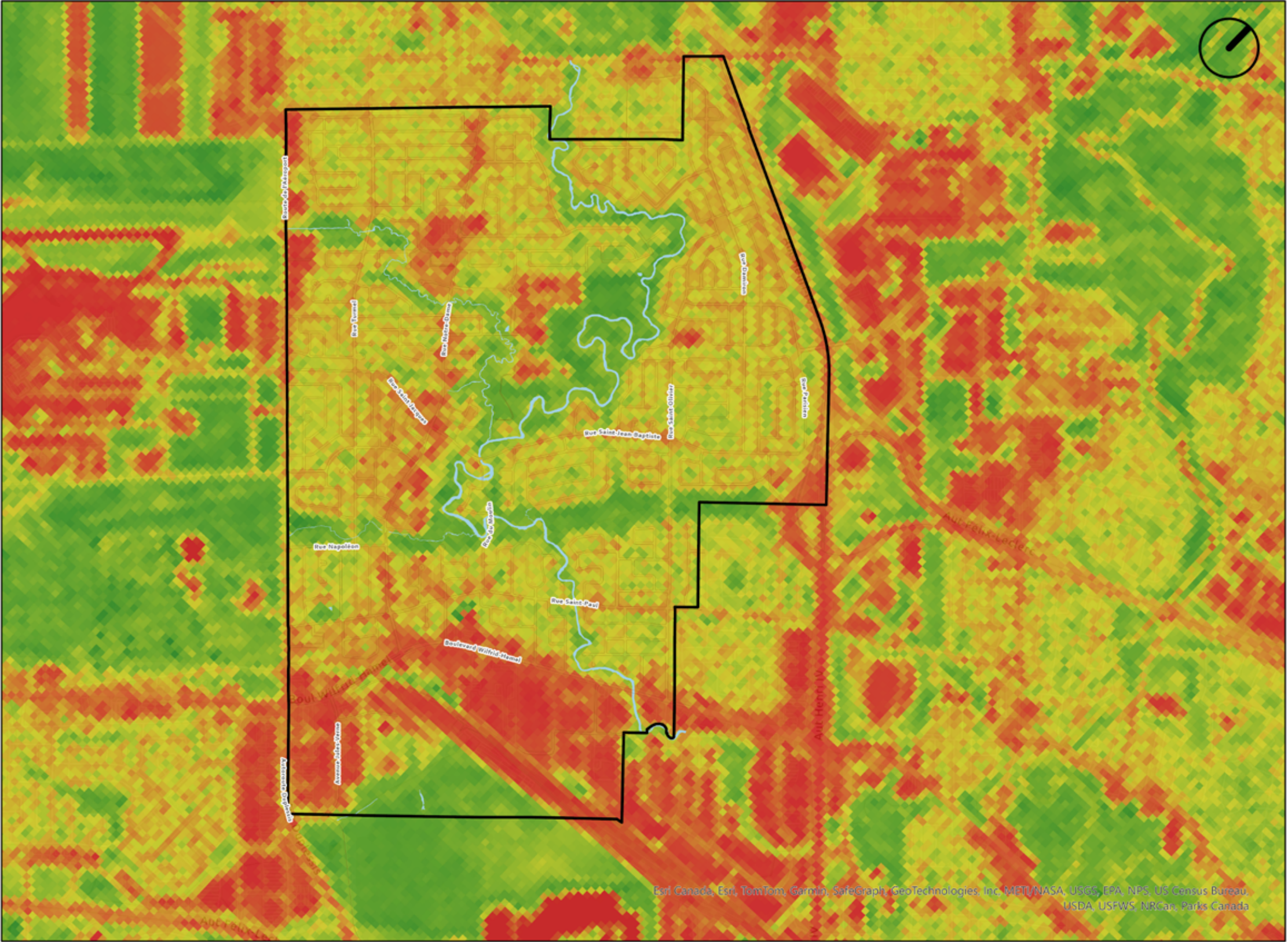


8.1.3 Îlots de chaleur

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.

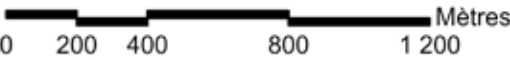
Les secteurs industriels et commerciaux du boulevard Wilfrid-Hamel, ainsi que les zones commerciales de l’avenue Jules-Verne et au nord de la route de l’Aéroport, sont particulièrement sujets à cet effet en raison de leurs vastes surfaces asphaltées et du manque de végétation dense. Les secteurs institutionnels, 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 %.



Indice de végétation

- Végétation dense
- Absence de végétation
- Limite municipale





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 dérangentant.

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 résidants 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.

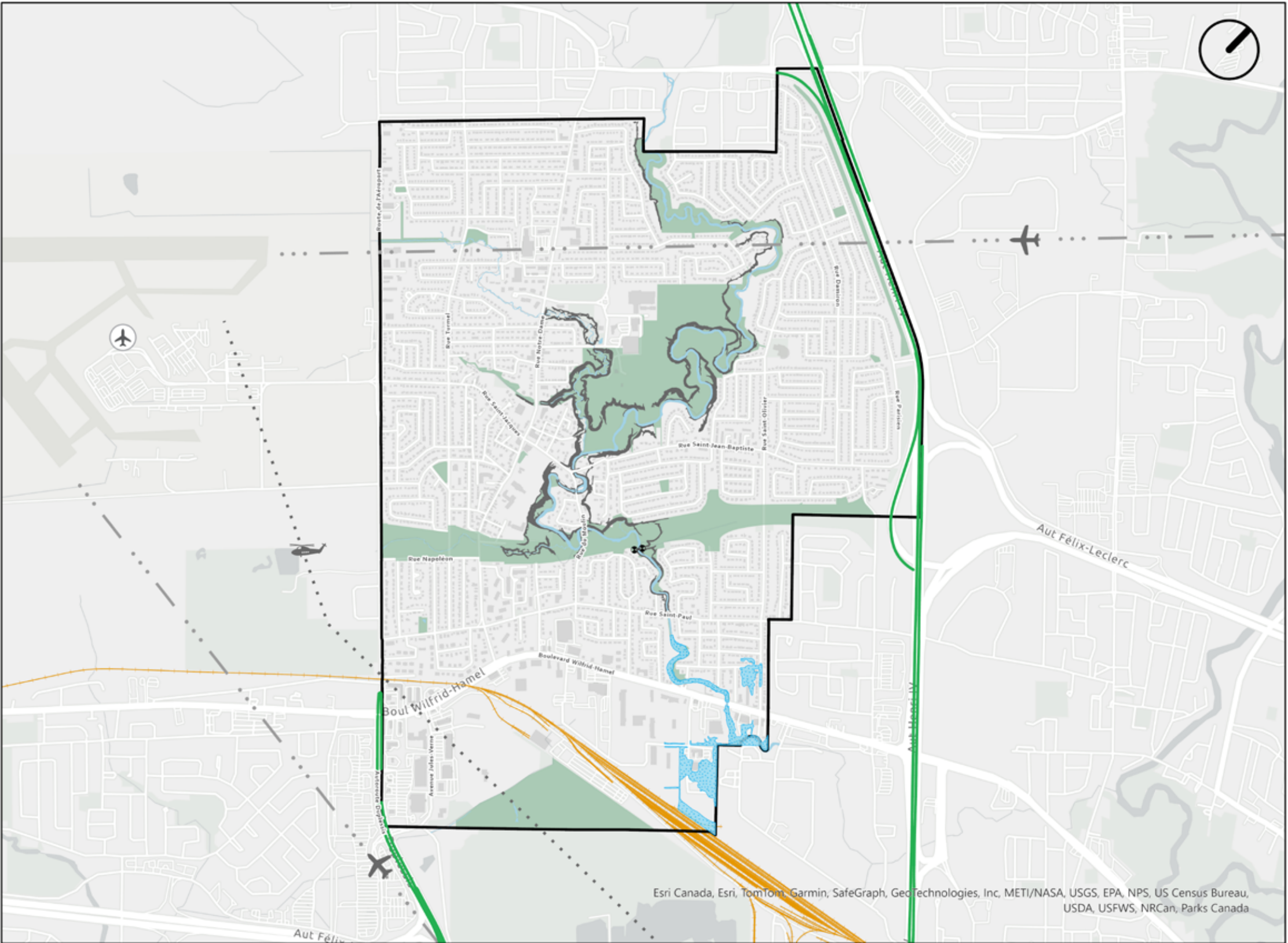
Le document complémentaire du schéma d'aménagement et de développement révisé de l'agglomération de Québec prévoit le cadre normatif balisant les interventions à proximité des contraintes anthropiques, notamment le dépôt d'études acoustique pour les nouveaux projets d'habitation à proximité des autoroutes 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 ou durant la période de fonte printanière, 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 lorettain 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



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

1:20 000



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



Vieillessement
démographique marqué



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



Milieus 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 du « *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 lorettaine, 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).



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 CMQuébec 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 Lorettain 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.

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.

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.) au 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)



Logement accessoire en semi-sous-sol
Source : Arpent, 2028



Unité d'habitation accessoire détachée en arrière-cour
Source : Arpent, 2028



Unité d'habitation accessoire attachée sur lot en coin
Source : Arpent, 2028

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 (épicerie, 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.

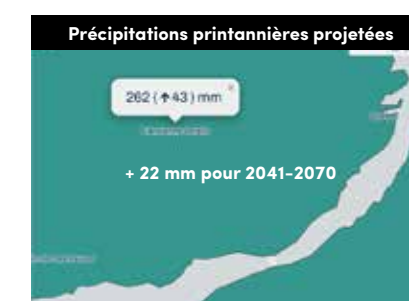
Pour redonner au cœur villageois sa vitalité d'antan, il est essentiel de mobiliser les différents acteurs, tels que les citoyens, les gens d'affaires, les organismes, les institutions et les élus, autour d'une vision commune. La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti, en tant que richesse 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 lorettaine, 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.



11.

VISION D'AMÉNAGEMENT



MYSTÈRE DE LA FORÊT

Canada Québec



PUR ET GRAND
Jean Garépy



Canada

Québec

Vision d'aménagement

11.1 L'énoncé de vision

L'énoncé de vision s'avère être une image globale de ce que souhaite devenir la collectivité au terme d'un horizon de planification de 20 ans. Au regard des enjeux soulevés, cette vision constitue une ligne directrice représentative des aspirations citoyennes et des ambitions du conseil municipal. Elle se traduit par de grandes orientations d'aménagement qui guideront la Ville de L'Ancienne-Lorette dans la mise en œuvre de ses règlements et de ses politiques publiques. L'énoncé de vision se traduit ainsi :



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



12.

**GRANDES
ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE ET
PLAN D'ACTION**



Grandes orientations d'aménagement du territoire et plan d'action

La vision d'aménagement de la Ville de L'Ancienne-Lorette se concrétise à travers de grandes orientations d'aménagement, qui sont issues de l'analyse du territoire et des enjeux identifiés. Ces orientations se déclinent en objectifs spécifiques et en actions concrètes, afin d'établir un cadre décisionnel qui guidera la planification territoriale dans les années à venir. Pour chaque action, l'entité responsable est désignée et une échéance est fixée, assurant ainsi un suivi rigoureux et une mise en œuvre coordonnée.



12.1 Orientation 1 : des milieux de vie complets, inclusifs et de qualité

La Ville de L'Ancienne-Lorette renouvelle son engagement à offrir à ses résidents un cadre de vie sain, distinctif et de qualité. Pour y parvenir, elle souhaite faciliter l'accès pour tous à une gamme diversifiée de services de proximité (garderies, soins de santé, commerces locaux, etc.), ainsi qu'à une offre variée de logements, tant en ce qui a trait au prix qu'à la typologie. La Ville s'engage également à améliorer l'accessibilité aux parcs et espaces verts depuis les quartiers résidentiels, tout en renforçant l'offre d'espaces publics conviviaux et inclusifs.

Parallèlement, la Ville de L'Ancienne-Lorette investit dans le développement de la mobilité active et durable afin de permettre aux résidents de se déplacer de manière efficace et sécuritaire vers les principaux lieux d'activités, que ce soit à pied, à vélo ou en transport en commun. Il est essentiel de continuer les efforts pour créer des milieux de vie complets qui répondent aux besoins des citoyens et aux aspirations des Loretains tout au long de leur vie.

Dans le respect des principes sous-jacents à l'Orientation 1, la Ville de L'Ancienne-Lorette vise l'atteinte des cinq objectifs suivants :

Objectifs spécifiques

- 1.1 Objectif 1.1 :** Bonifier l'offre en transports collectif et actif afin de faciliter l'accès aux services de proximité, aux espaces publics et aux milieux naturels
- 1.2 Objectif 1.2 :** Améliorer l'accès à un éventail complet de services de proximité
- 1.3 Objectif 1.3 :** Compléter la desserte en parcs et espaces verts et en équipements récréatifs à proximité des quartiers résidentiels
- 1.4 Objectif 1.4 :** Contribuer au développement d'une offre diversifiée de logements adaptée aux besoins de l'ensemble de la collectivité
- 1.5 Objectif 1.5 :** Améliorer l'accessibilité et la convivialité des espaces publics et des équipements collectifs

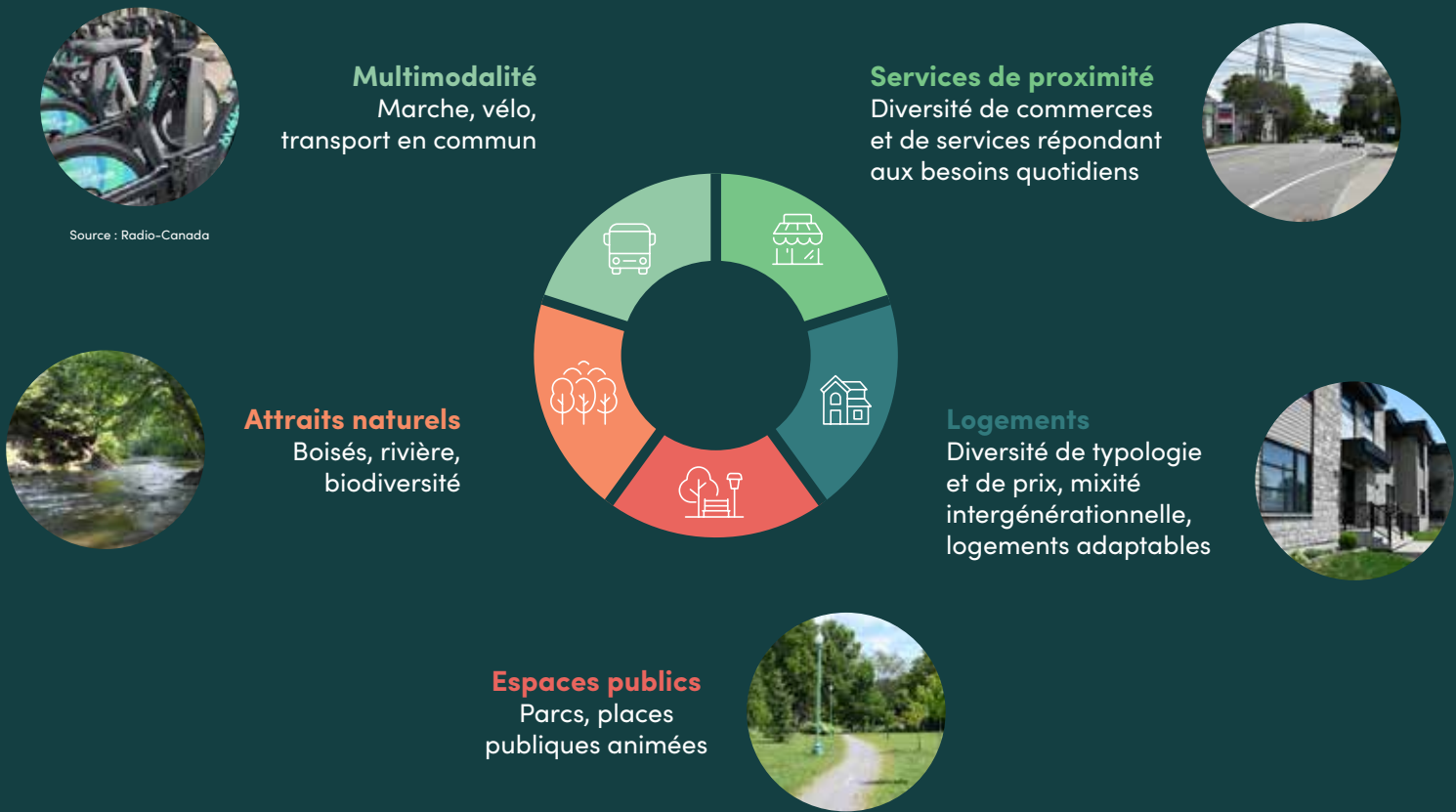
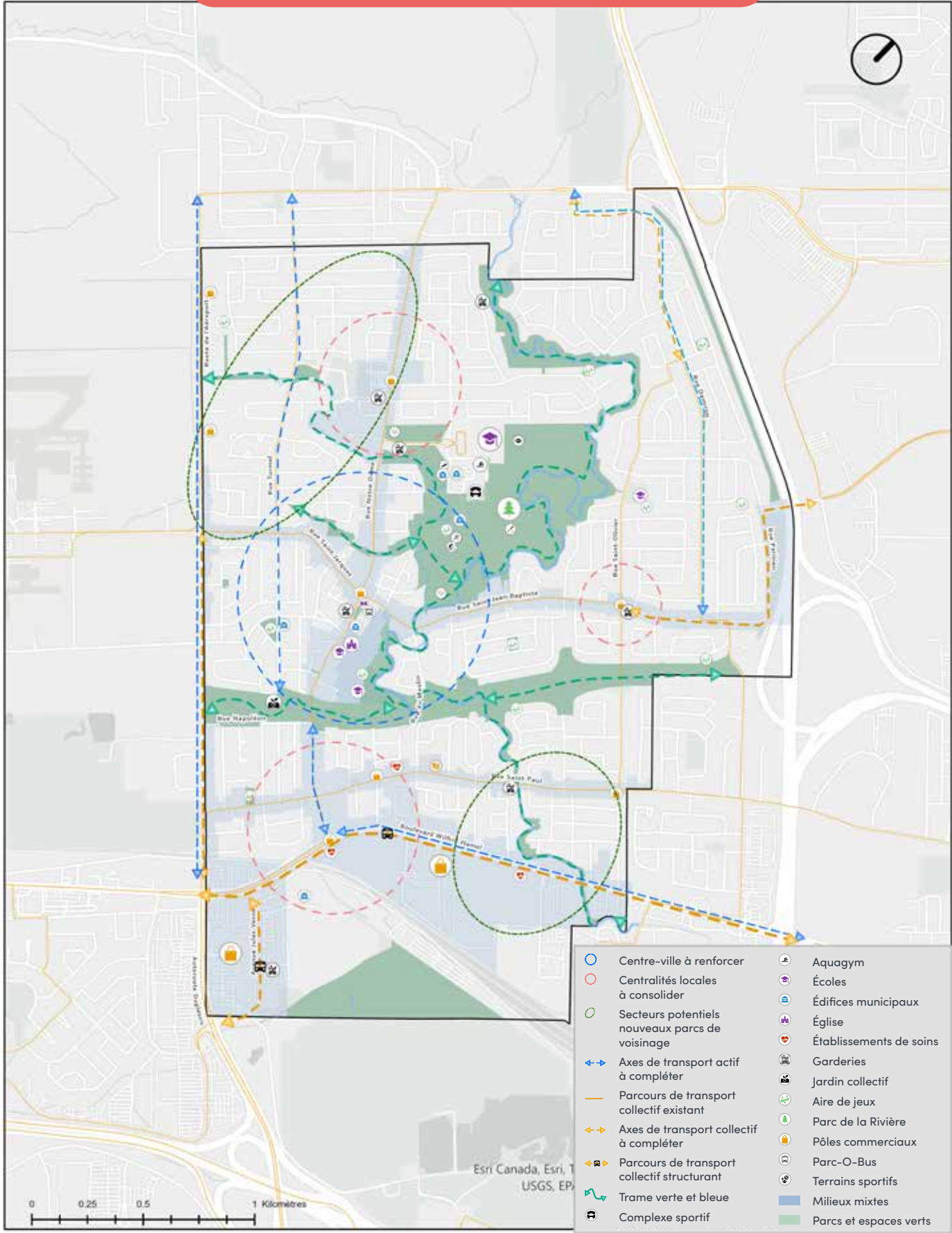


Schéma conceptuel d'organisation spatiale pour l'Orientation 1 :
Des milieux de vie complets, inclusifs et de qualité



ORIENTATION 1. DES MILIEUX DE VIE COMPLETS, INCLUSIFS ET DE QUALITÉ

Objectif 1.1 : Bonifier l'offre en transports collectif et actif afin de faciliter
l'accès aux services de proximité, aux espaces publics et aux milieux naturels

Stratégies	Outils	Actions	Horizon de réalisation	Parties prenantes
Concevoir des infrastructures de transports actif et collectif sécuritaires et accessibles pour tous les usagers (familles, aînés, personnes à mobilité réduite)	Plan directeur de transport actif 2021-2031	1. Participation au comité de travail en accessibilité (VAL/RTC).	En continu	VAL
	Plan de développement de l'accessibilité universelle 2020-2024 (RTC)	2. Procéder à la mise en œuvre des recommandations du plan de transport actif lors de la mise en place de nouvelles infrastructures.	En continu	RTC
Améliorer l'offre en transport en commun sur le territoire	Plan stratégique 2018-2027 (RTC)	3. Entreprendre des démarches auprès du RTC afin d'améliorer la fréquence des parcours à destination des principaux lieux d'activités de l'agglomération (colline parlementaire, quartier Saint-Roch, plateau centre de Sainte-Foy, Lebourgneuf et Université/cégep de Sainte-Foy).	Court terme	VAL RTC
		4. Travailler de concert avec le RTC dans l'ajout d'une ligne Métrobus le long du boulevard Wilfrid-Hamel et de l'avenue Jules-Verne reliant le Parc-O-bus Le Gendre au Parc-O-Bus Les Saules.	Court terme	
		5. Entreprendre des démarches auprès du RTC afin d'améliorer la desserte dans l'axe est-ouest en bordure de l'avenue Chauveau par l'ajout d'un parcours régulier à destination du boulevard de l'Ormière.	Court terme	VAL RTC
		6. Évaluer la pertinence et la faisabilité auprès du RTC d'ajouter des pôles d'échanges intermodaux (Parc-O-Bus) sur le territoire et de bonifier le nombre d'abribus sur l'ensemble des parcours.	En continu	
		7. Travailler de concert avec le RTC afin d'intégrer des parcours de rabattements fréquents vers le futur réseau de transport structurant (tramway).	Moyen terme	VAL RTC CMQ AGGLO GOUVQC
		8. Desservir prioritairement, à l'aide de trottoirs et d'infrastructures cyclables, les pôles d'emplois, de consommation et de services, les écoles, les parcs et les boisés urbains.	En continu	
		9. Réaliser un corridor de transport actif sous forme de lien piéton et cyclable à même l'emprise du MTMD afin de relier le corridor des Cheminots et le corridor du Littoral.	Court terme	
Mettre en place un réseau piéton et cyclable efficace et connecté aux principaux points d'attrait du territoire (générateurs de déplacement) et ceux à proximité	Plan directeur de transport actif 2021-2031	10. Travailler de concert avec le RTC afin d'implanter sur le territoire l'offre de vélos à assistance électrique en libre-service « à Vélo ».	Court terme	

Objectif 1.2 : Améliorer l'accès à un éventail complet de services de proximité				
Stratégies	Outils	Actions	Horizon de réalisation	Parties prenantes
Soutenir l'implantation de nouveaux services de garde éducatifs sur le territoire	Politique familiale municipale	1. Procéder à l'inventaire des terrains disponibles pour la construction de services de garde éducatifs.	Court terme	
	Règlement de zonage	2. Adopter une Politique familiale municipale.	Moyen terme	VAL
		3. Établir des partenariats Ville/ directions d'établissements afin de favoriser l'accès à des services de garde de qualité.	En continu	CPE
Encourager la mixité verticale à l'intérieur des centralités locales	Règlement de zonage	4. Permettre l'implantation de commerces ou services de proximité au rez-de-chaussée des bâtiments dans certaines zones.	Court terme	VAL
Appuyer le déploiement de nouveaux services en santé et en développement communautaires sur le territoire	Politique municipale de développement social	5. Soutenir les organismes communautaires par la location de matériel ou locaux municipaux.	En continu	VAL
		6. Entreprendre des démarches auprès du centre local de services communautaires (CLSC) de L'Ancienne-Lorette afin d'identifier les services de santé à consolider sur le territoire.	Court terme	CLSC
		7. Adopter une politique municipale de développement social.	Moyen terme	Organismes communau- taires
		8. Évaluer la possibilité d'implanter une maison de la famille sur le territoire.	Long terme	VAL
Favoriser la diversité des usages compatibles de proximité (bureaux, commerces, institutions, services publics, etc.) à l'intérieur des centralités locales	Règlement de zonage	9. Créer des zones à usages mixtes dans les noyaux urbains.	Court terme	VAL
	Règlement sur les usages conditionnels	10. Permettre, sous condition, certains usages de proximité au sein des zones résidentielles.		
Objectif 1.3 : Compléter la desserte en parcs et espaces verts et en équipements récréatifs à proximité des quartiers résidentiels				
Stratégies	Outils	Actions	Horizon de réalisation	Parties prenantes
Faciliter l'accès aux principaux attraits naturels et paysagers du territoire (Boisé Loretain, parc de la Rivière, etc.)	Plan directeur des parcs	1. Poursuivre l'amélioration et l'entretien en continu des sentiers du parc de la Rivière et du Boisé Loretain.	En continu	
	Fonds de parcs	2. Évaluer la pertinence et la faisabilité d'ajouter un sentier piétonnier longeant la rivière Lorette à l'arrière du cimetière et de l'école primaire des Hauts-Clochers.	Moyen terme	VAL
	Programme triennal d'immobilisations (PTI)	3. Réaliser le prolongement du sentier longeant la rivière Lorette à l'arrière de la rue de la Courtine.	Moyen terme	MTQ

Développer une offre diversifiée en activités hivernales au sein des parcs et boisés municipaux	Plan directeur des parcs	4. Procéder à l'ajout d'une signalisation efficace dans les sentiers du parc de la Rivière et du Boisé Loretain.	Court terme	
	Fonds de parcs	5. Évaluer la possibilité d'ajouter des aires de repos (bancs de parcs, etc.) et des panneaux d'interprétation (attraits naturels) le long des sentiers du parc de la Rivière et du Boisé Loretain.	En continu	
	Programme triennal d'immobilisations (PTI)	6. Évaluer la faisabilité d'aménager de nouveaux sentiers de ski de fond et de patinage.	Moyen terme	VAL
Bonifier l'offre en équipements récréatifs sur l'ensemble du territoire	Plan directeur des parcs	7. Procéder à l'aménagement de nouvelles glissades hivernales.	En continu	
	Fonds de parcs	8. Évaluer la pertinence et la faisabilité d'aménager de nouveaux équipements récréatifs : patinoire couverte, surface de deck-hockey, surface d'escalade, terrain de volleyball, mini putt, sentiers de vélo de montagne, circuit de BMX (pump track), etc.	En continu	VAL MTQ
	Programme triennal d'immobilisations (PTI)			
Favoriser l'accès pour tous les Loretains à un parc de voisinage à une distance maximale de 400 mètres de son lieu de résidence	Plan directeur des parcs	9. Procéder à la mise en place d'un plan directeur des parcs.	Moyen terme	
	Fonds de parcs	10. Créer de nouveaux parcs de voisinage dans les secteurs sous-desservis (acquisition de terrains, ajouts de modules de jeux dans les espaces verts existants, etc.).	En continu	VAL
	Programme triennal d'immobilisations (PTI)			
Favoriser une bonification du mobilier urbain, des aménagements paysagers et des modules de jeux à l'intérieur de l'ensemble des parcs de voisinage	Plan directeur des parcs	11. Procéder à l'amélioration d'au moins un parc de voisinage de façon périodique.	En continu	VAL
	Fonds de parcs			
	Programme triennal d'immobilisations (PTI)			

Objectif 1.4 : Contribuer au développement d'une offre diversifiée de logements adaptée aux besoins de l'ensemble de la collectivité				
Stratégies	Outils	Actions	Horizon de réalisation	Parties prenantes
Favoriser la rénovation du parc de logements locatifs sur le territoire	Règlement sur l'occupation et l'entretien des immeubles	1. Adopter des normes d'entretien des immeubles visant à assurer la conservation en bon état du parc de logements locatifs.	Court terme	VAL
	Règlement de zonage			
	Règlement de construction			
Favoriser l'accessibilité universelle et l'adaptabilité du cadre bâti résidentiel	Programme d'adaptation de domicile (PAD)	2. Promouvoir le concept de logement adaptable lors des nouveaux projets de construction résidentielle (ex. : Bâti-Flex).	En continu	VAL
	Règlement de zonage			SHQ
	Règlement de PIIA	3. Mieux informer la population de l'existence du programme d'adaptation de domicile (PAD).	En continu	

Adopter une stratégie visant à bonifier l'offre de logements subventionnés et abordables (OBNL, COOP, HLM)	Plan d'action en habitation	4. Procéder à une étude des besoins en logements subventionnés et abordables, et ce, de façon régulière.	En continu	
	Programme Accès Logis Québec	5. Procéder à l'inventaire des terrains et immeubles propices à l'aménagement de logements subventionnés et abordables.	Court terme	VAL SHQ
	Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ)	6. Développer des partenariats (OBNL, OMHQ, SHQ) pour la réalisation de projets de logements subventionnés et abordables.	En continu	OMHQ
		7. Élaboration d'un plan d'action en habitation.	Moyen terme	
Encourager la création de projets d'habitation destinés aux familles à proximité des centralités locales	Politique familiale municipale	8. Exiger pour certains projets de développement un pourcentage minimum de logement destiné aux familles.	En continu	
	Plan d'action en habitation Règlement de zonage et PPCMOI	9. Évaluer la possibilité de mettre en place un programme d'aide financière afin de faciliter l'accession à la propriété.	Moyen terme	VAL
Favoriser la mixité intergénérationnelle au sein du cadre bâti résidentiel	Règlement de zonage	10. Intégrer des dispositions réglementaires pour permettre les unités d'habitation accessoires (UHA) afin de faciliter le maintien à domicile des aînés (logement intergénérationnel) et l'accès à la propriété.	Court terme	VAL
	Plan d'action en habitation			
Diversifier les typologies de logements afin de répondre aux besoins de toutes les générations	Règlement de zonage	11. Intégrer des dispositions réglementaires afin de diversifier les formes d'habitations (maisons individuelles, maisons en rangée, appartements et autres) sur le territoire.	Court terme	VAL
Objectif 1.5 : Améliorer l'accessibilité et la convivialité des espaces publics et des équipements collectifs				
Stratégies	Outils	Actions	Horizon de réalisation	Parties prenantes
Favoriser l'aménagement de parcs et espaces publics conviviaux et inclusifs dont les équipements et services sont adaptés aux besoins des divers usagers (enfants, adolescents, adultes, aînés, personnes à mobilité réduite)		1. Ajouter du mobilier urbain et des stations d'exercice adaptés aux adultes, aux aînés et aux personnes à mobilité réduite dans certains parcs.	En continu	
	Plan directeur des parcs	2. Évaluer la pertinence et la faisabilité d'implanter des services de base (fontaines d'eau potable, blocs sanitaires, etc.) dans certains parcs et espaces publics.	En continu	
	Fonds de parcs			VAL
	Programme triennal d'immobilisations (PTI)	3. Procéder à l'installation de bancs à intervalles réguliers dans des zones ombragées le long des artères principales et des parcours de transports actifs.	En continu	
		4. Implanter des kiosques de création ou de réflexion artistique à l'intérieur des parcs de voisinage (mobilier éphémère ou permanent).	Court terme	

Favoriser la création de places publiques animées dans les cœurs de quartier et à proximité des parcs et équipements publics	Programme triennal d'immobilisations (PTI)	5. Évaluer la pertinence et la faisabilité d'ajouter des places publiques permanentes ou éphémères sur la rue Notre-Dame et à l'intérieur du parc de la Rivière.	Moyen terme		VAL
		6. Organiser un marché public estival afin de faciliter l'accès aux Loretains à des produits frais et locaux.	En continu		
Concevoir des espaces publics et des équipements collectifs universellement accessibles	Plan d'action à l'égard des personnes handicapées	7. Procéder à la mise en œuvre du plan d'action à l'égard des personnes handicapées.	En continu		VAL
		8. Adopter et mettre en place une démarche Municipalité amie des aîné(e)s (MADA).	Moyen terme		MADA



12.2 Orientation 2 : une occupation harmonieuse et durable du territoire

L’Ancienne-Lorette souhaite orienter le développement de son territoire de façon cohérente et durable tout en préservant la qualité de vie des citoyens et son identité unique. Pour y parvenir, elle entend renforcer les pôles d’activités et valoriser les espaces stratégiques sous-utilisés, comme les stationnements de surface, les bâtiments désaffectés et les terrains en friche. Ces secteurs offrent des opportunités précieuses pour accueillir de nouveaux logements, commerces, services de proximité, ainsi que des parcs et espaces publics, au bénéfice de toute la communauté.

La Ville vise également à préserver l’échelle humaine des milieux de vie en portant une attention particulière à l’intégration harmonieuse des projets de construction dans leur milieu et à leur contribution à la qualité du paysage. Soucieuse de soutenir les initiatives en faveur d’une ville plus « verte » à la hauteur du défi que représente les changements climatiques, la Ville souhaite privilégier des pratiques d’aménagement et de construction écologiques.

Dans le respect des principes sous-jacents à l’Orientation 2, la Ville de L’Ancienne-Lorette vise l’atteinte des trois objectifs suivants à travers une série de stratégies et d’actions déclinés ultérieurement.

Objectifs spécifiques

- 2.1 Objectif 2.1 : Assurer l’intégration harmonieuse des projets de développement et leur contribution à la qualité des milieux de vie
- 2.2 Objectif 2.2 : Favoriser la performance environnementale au sein des projets de développement
- 2.3 Objectif 2.3 : Orienter le redéveloppement urbain vers une utilisation optimale et rationnelle du sol et des infrastructures

Figure 39 | Bâtiment mixte à échelle humaine



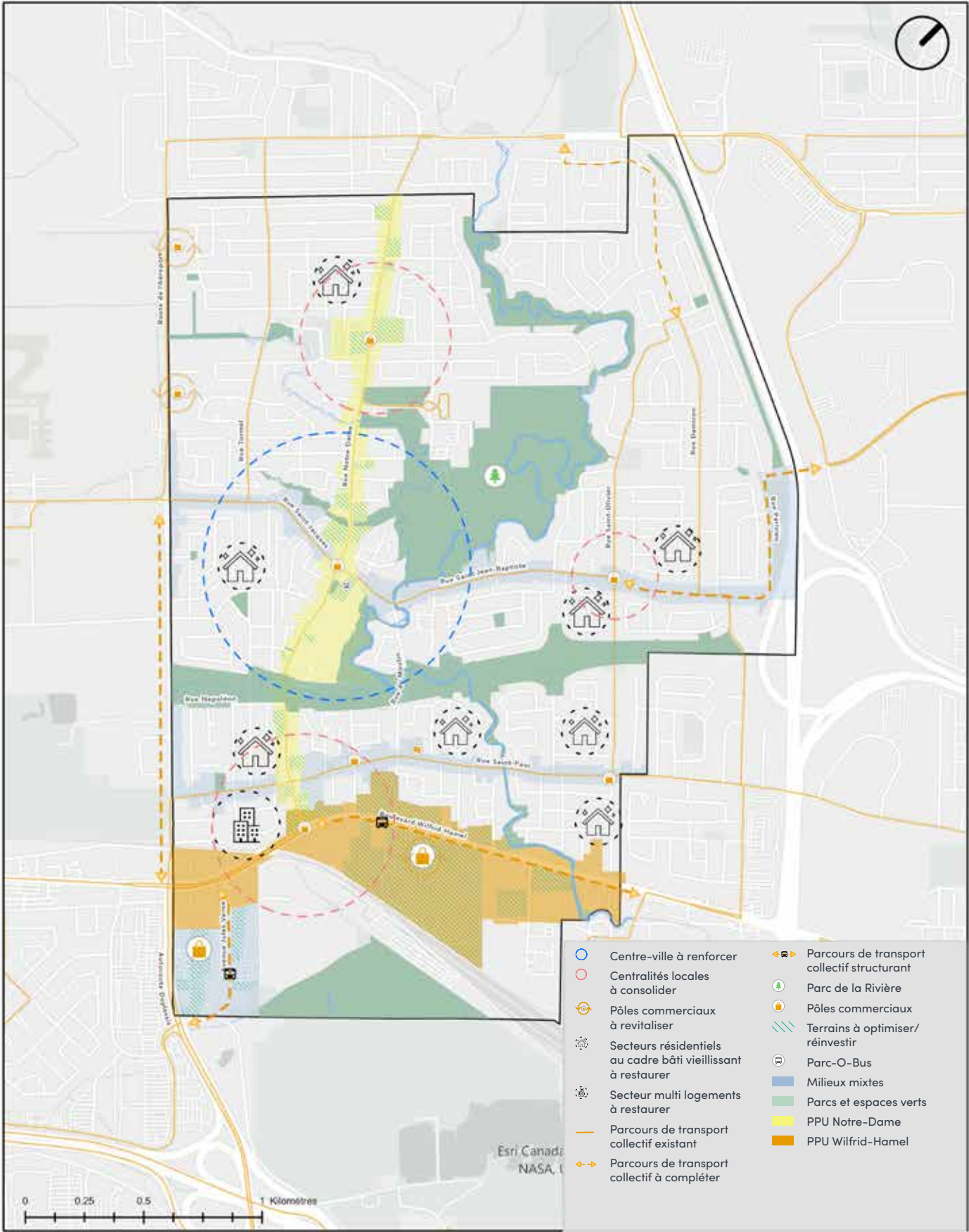
Figure 40 | Secteur propice à être réinvesti



Figure 41 | Infrastructures vertes et verdissement



Schéma conceptuel d’organisation spatiale pour l’Orientation 2 : Une occupation harmonieuse et durable du territoire



ORIENTATION 2. UNE OCCUPATION HARMONIEUSE ET DURABLE DU TERRITOIRE

Objectif 2.1 : Assurer l’intégration harmonieuse des projets de développement et leur contribution à la qualité des milieux de vie

Stratégies	Outils	Actions	Horizon de réalisation	Parties prenantes
Proposer un cadre réglementaire innovant applicable aux initiatives ponctuelles de densification	Règlement de zonage	1. Adopter des dispositions normatives favorisant une cohérence des gabarits, des hauteurs et des marges de recul lors des projets de construction ou d’agrandissement.	Court terme	VAL
	Règlement de PIIA	2. Assujettir à la procédure de PIIA les nouvelles constructions, les ajouts d’étage et les agrandissements résidentiels impliquant l’ajout de logements.	Court terme	
Valoriser la qualité et la diversité architecturale dans les nouveaux projets de construction	Règlement de PIIA	3. Intégrer des objectifs et critères de performance architecturale adaptés au cadre bâti du secteur d’insertion.	Court terme	VAL
	PPU	4. Développer une vision architecturale pour les secteurs stratégiques de la Ville.	En continu	
Assurer la cohérence architecturale des interventions sur le bâti existant et les nouveaux projets d’insertion à l’intérieur du noyau patrimonial	Règlement de PIIA	5. Adopter un règlement sur les PIIA spécifique au cœur villageois.	Court terme	VAL
Préserver l’intimité et la quiétude des résidents limitrophes aux projets de développement	Règlement sur les permis et certificat	6. Exiger pour certains projets de développement le dépôt d’études d’impact sur l’ensoleillement, la circulation et l’éclairage.	En continu	VAL
	Règlement de zonage			
	PPCMOI	7. Exiger pour certains projets de développement le dépôt de visuels illustrant les vues directes sur le voisinage.	En continu	
	Règlement de PIIA			
Objectif 2.2 : Favoriser la performance environnementale au sein des projets de développement				
Stratégies	Outils	Actions	Horizon de réalisation	Parties prenantes
Faciliter l'accès à des modes de transport durable (actifs, collectifs et électriques) à l’intérieur des projets de développement	Règlement de Zonage	1. Exiger pour certains projets de développement la mise en place de mesures préférentielles pour le transport durable (vélos en libre-service, services d'autopartage, bornes de recharge électrique, etc.).	Court terme	VAL
	Règlement de PIIA	2. Diminuer le ratio de cases de stationnement exigé dans les nouveaux projets de développement situés en bordure des axes de transport en commun.	Court terme	

Miser sur la performance énergétique des bâtiments (chauffage, isolation, ventilation, éclairage, etc.)	Outils de communication	3. Promouvoir par des outils de sensibilisation (guide, site Internet, etc.) le bâtiment durable et les diverses certifications écologiques auprès des promoteurs et des résidents (Novoclimat, LEED, R-2000, Éconologis, etc.).	En continu	VAL
	Règlement de zonage	4. Procéder à la mise en place de critères de performance énergétique à l’intérieur du Règlement de zonage, de PIIA et du Règlement PPCMOI pour les projets de développement d’envergure.	Court terme	
	Règlement de PIIA	5. Évaluer la possibilité d’instaurer un programme d’aide financière pour la construction de bâtiments durables.	Moyen terme	

Favoriser une gestion durable des eaux pluviales par la mise en place d’infrastructures d’absorption directe au sol	Règlement de zonage	6. Intégrer des dispositions réglementaires afin de favoriser les mesures de contrôle des eaux pluviales à la source (jardin de pluies, pavés perméables pour les aires de stationnement, installation de toiture végétale, etc.).	Court terme	VAL
	Règlement de PIIA	7. Favoriser et sensibiliser le recours à des techniques de contrôle à la source des eaux de pluie (baril de pluie, jardin de pluie, pavage perméable, etc.).	En continu	
	Règlement sur les branchements privés d’eau potable et d’égout	8. Intégrer des dispositions réglementaires afin d’assurer la préservation des milieux humides d’intérêt du territoire.	Court terme	

Minimiser l’effet d’îlot de chaleur	Règlement de zonage	9. Intégrer des dispositions réglementaires afin d’encourager l’utilisation de matériaux pâles pour les surfaces minéralisées (stationnement).	Court terme	VAL
	Règlement de PIIA	10. Exiger l’aménagement d’îlots de verdure dans les aires de stationnement extérieur.	Court terme	

Encadrer l’aménagement des terrains afin de privilégier la préservation du couvert végétal existant et la végétalisation des sites	Règlement de zonage	11. Exiger un pourcentage d’aires vertes minimal à conserver lors des projets de développement.	Court terme	VAL
		12. Intégrer des dispositions normatives visant la préservation des arbres matures d’intérêt lors des travaux de construction.	Court terme	
		13. Intégrer des objectifs et des critères de performance (PIIA) reliés à un aménagement paysager dense et diversifié intégrant une variété d’arbres, d’arbustes et de végétaux.	Court terme	

Objectif 2.3 : Orienter le redéveloppement urbain vers une utilisation optimale et rationnelle du sol et des infrastructures

Stratégies	Outils	Actions	Horizon de réalisation	Parties prenantes	
Miser sur le recyclage architectural des bâtiments en bon état présentant un potentiel de réhabilitation ou de conversion	Règlement de démolition	1. Adopter des règles afin de minimiser la démolition d'immeubles facilement réhabilitables ou convertibles vers d'autres fonctions urbaines.	Court terme	VAL	
Encourager la rénovation et la restauration du cadre bâti vieillissant	Règlement sur l'occupation et l'entretien des immeubles	2. Adopter des normes d'entretien des immeubles visant à assurer la conservation en bon état du cadre bâti existant.	Court terme	VAL	
		3. Prioriser la revitalisation du cadre bâti des secteurs construits avant 1970.	En continu		
	Règlement de zonage	4. Évaluer la possibilité de mettre en place un programme d'aide à la rénovation.	Moyen terme		
	Règlement de construction	5. Prioriser la revitalisation du parc de logements locatifs construits avant 1970.	En continu		
		6. Prioriser le redéveloppement des espaces minéralisés laissés vacants (lots vacants, friches) et les terrains sous-utilisés occupés par des bâtiments vétustes ou désaffectés.	En continu		
Tirer profit des espaces sous-utilisés afin de consolider certains secteurs stratégiques situés en bordure des axes de transport en commun existant et à venir	Règlement de zonage	7. Cibler les terrains présentant un potentiel d'optimisation à même les grands espaces de stationnement de surface des carrefours commerciaux.	En continu	VAL	
Diriger le redéveloppement urbain à proximité des principaux pôles d'activités et de services (centralités locales)	Règlement de zonage	8. Procéder à l'élaboration d'un PPU pour la rue Notre-Dame afin de renforcer la centralité de cette artère et d'y former un milieu de vie complet à échelle humaine.	Court terme	VAL	
	PPCMOI	9. Procéder à la mise en place d'un PPU pour le corridor Wilfrid-Hamel visant à restructurer ce secteur, y favoriser la mixité des fonctions et lui insuffler un caractère urbain et attractif.	Moyen terme		
	PPU Wilfrid-Hamel				
Prohiber le développement urbain à même les parcs, les boisés urbains et les milieux naturels d'intérêt	PPU Notre-Dame	10. Établir un zonage de conservation pour les parcs et les boisés urbains d'intérêt.	Court terme	VAL	
	Règlement de zonage				

12.3 Orientation 3 : une valorisation du patrimoine naturel et culturel local qui contribue au rayonnement de la collectivité

Le patrimoine naturel et culturel de L'Ancienne-Lorette constitue une richesse qui doit être mise en valeur pour le bien-être des générations présentes et futures. Ce patrimoine, ancré dans des lieux identitaires locaux, renforce le sentiment d'appartenance et dynamise la communauté. La Ville s'engage donc à préserver et revitaliser le noyau historique, reconnu pour la qualité de son patrimoine bâti et religieux. Actuellement, ce site d'intérêt historique manque de reconnaissance et de mesures de protection adéquates.

Les espaces naturels remarquables, tels que le parc de la Rivière et le Boisé Lorettain, sont une source de grande fierté pour les Loretteins. La Ville s'engage à entretenir et aménager durablement ces joyaux naturels et paysagers pour en faire des lieux de rassemblement et de loisirs accessibles en toutes saisons. Le patrimoine « vert » de L'Ancienne-Lorette est une richesse précieuse, à protéger et à valoriser pour le bien de toute la collectivité. C'est pourquoi la municipalité souhaite encourager le verdissement et l'embellissement des espaces publics, notamment des rues, des parcs, des placettes, ainsi que des entrées de



la ville, afin de mettre en valeur le caractère unique et distinctif du territoire lorettain.

De même, L'Ancienne-Lorette souhaite mieux intégrer l'art public dans les milieux de vie et soutenir les initiatives artistiques et culturelles locales dans la communauté.

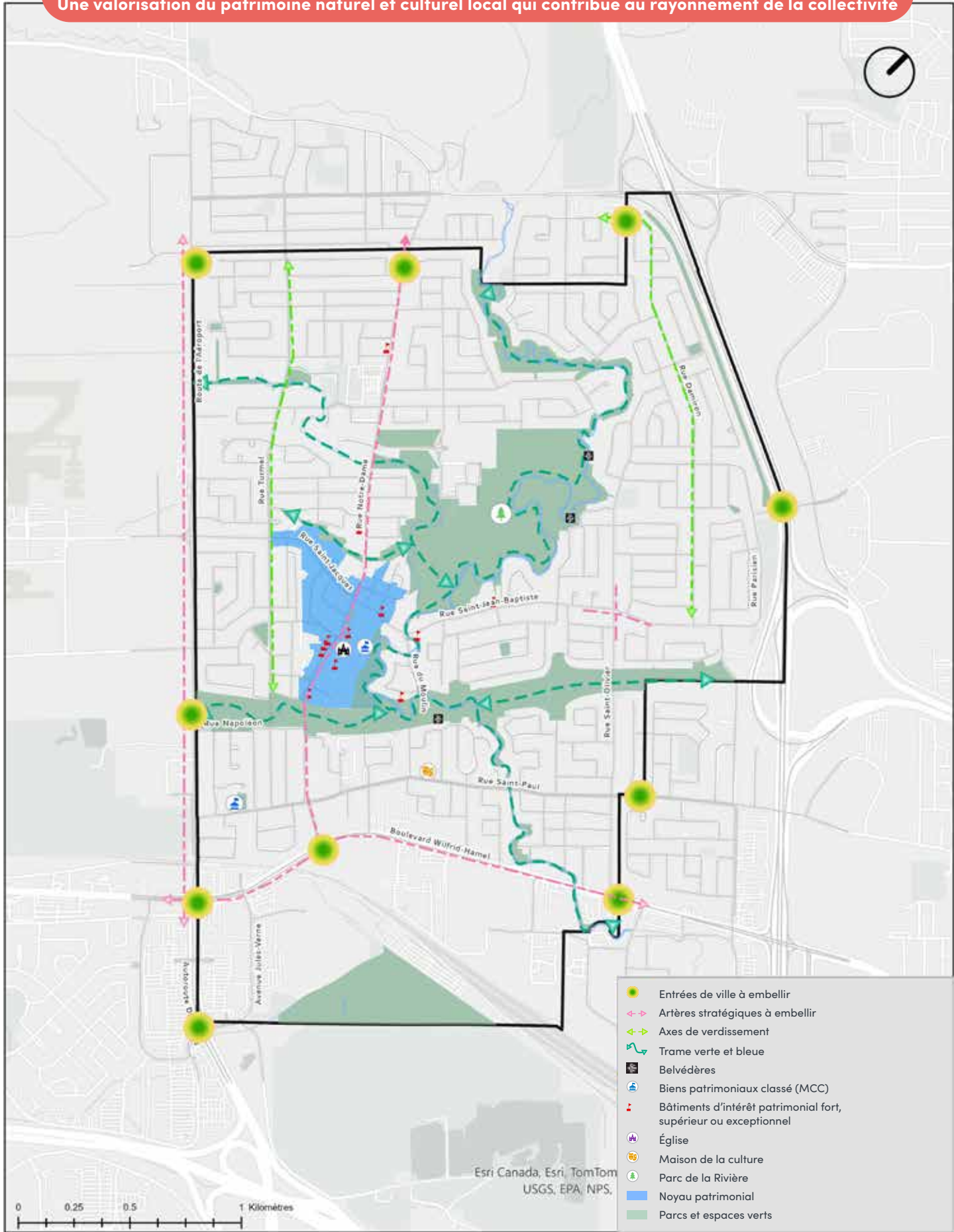
Conformément aux principes de l'Orientation 3, la Ville de L'Ancienne-Lorette poursuit quatre objectifs clés, soutenus par une série de stratégies et d'actions détaillées ultérieurement :

Objectifs spécifiques

- 3.1 Objectif 3.1 :** Préserver et mettre en valeur les attraits naturels et paysagers du territoire lorettain
- 3.2 Objectif 3.2 :** Assurer l'embellissement de la ville afin de renforcer l'identité territoriale
- 3.3 Objectif 3.3 :** Préserver et mettre en valeur le patrimoine culturel de L'Ancienne-Lorette
- 3.4 Objectif 3.4 :** Soutenir le développement culturel et artistique de la communauté



Schéma conceptuel d'organisation spatiale pour l'Orientation 3 :
Une valorisation du patrimoine naturel et culturel local qui contribue au rayonnement de la collectivité



ORIENTATION 3. UNE VALORISATION DU PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL LOCAL QUI CONTRIBUE AU RAYONNEMENT DE LA COLLECTIVITÉ

Objectif 3.1 : Préserver et mettre en valeur les attraits naturels et paysagers du territoire Loretain

Stratégies	Outils	Actions	Horizon de réalisation	Parties prenantes
Favoriser l'acquisition et la diffusion des connaissances quant à la biodiversité des milieux naturels et leur contribution écologique	Plan directeur de l'eau Plan régional des milieux humides et hydriques (PRMHH)	1. S'impliquer auprès des organismes environnementaux et des divers intervenants en vue d'acquiescer et de mettre à jour les connaissances sur les sites d'intérêt écologiques du territoire (milieux humides, cours d'eau, faune et flore, etc.) et pour élaborer et mettre en œuvre des projets communs.	En continu	OBV de la Capitale VAL AGGLO
		2. Dans le cadre du PRMHH inventorier et caractériser les milieux humides d'intérêt présents dans le Boisé Loretain.	Court terme	CMQ
Favoriser la protection, la connectivité et la mise en valeur des milieux naturels	Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) Plan régional des milieux humides et hydriques (PRMHH) Règlement de zonage	3. Intégrer la rivière Lorette et le ruisseau Notre-Dame dans le réseau de la trame verte et bleue métropolitaine (coulées vertes et bleues) en s'impliquant auprès de la CMQuébec.	Court terme	
		4. Développer la connectivité écologique (corridors écologiques) entre les divers milieux naturels par le développement d'une trame verte et bleue municipale.	En continu	
		5. Protéger et mettre en valeur les milieux humides d'intérêt.	En continu	CMQ MTMD
		6. Développer, en collaboration avec le MTMD, un plan d'aménagement durable du Boisé Loretain afin d'en faire un lieu rassembleur en toute saison (circuit d'hébertisme, haltes pour vélos, zones observations, etc.).	En continu	AGGLO VAL
		7. Autoriser une utilisation récréative du Boisé Loretain et du parc de la Rivière compatible avec une conservation durable de ces milieux.	En continu	
		8. Sensibiliser en continu l'ensemble des intervenants pour la préservation et la mise en valeur du Boisé Loretain et du parc de la Rivière.	En continu	

Objectif 3.2 : Assurer l’embellissement de la Ville afin de renforcer l’identité territoriale				
Stratégies	Outils	Actions	Horizon de réalisation	Parties prenantes
Favoriser l’embellissement et le verdissement des espaces publics et des édifices municipaux	Plan d’action en embellissement	1. Réaliser un plan d’action visant l’embellissement et le verdissement des espaces publics et des édifices municipaux en se basant sur les recommandations des Fleurons du Québec.	Long terme	VAL Fleursons du Québec
		2. Intégrer l’art public dans les espaces publics.	En continu	
Favoriser l’embellissement et le verdissement des diverses entrées de Ville par des aménagements de qualité et un affichage distinctif	Plan d’action en embellissement	3. Réaliser un plan d’action visant l’embellissement et le verdissement des entrées principales de la ville.	Moyen terme	VAL Fleursons du Québec
Développer une stratégie d’embellissement pour les artères stratégiques du territoire	PPU Parcours d’accueil de la Capitale	4. Développer une vision d’aménagement pour le corridor Duplessis/route de l’Aéroport, en partenariat avec la Commission de la Capitale-Nationale.	Court terme	
		5. Poursuivre l’embellissement de la rue Notre-Dame afin de lui donner une identité singulière et invitante dans la région.	Court terme	Commission de la Capitale-Nationale
		6. Procéder à la planification stratégique pour le boulevard Wilfrid-Hamel visant à lui assurer une vocation urbaine et conviviale.	Moyen terme	VAL
		7. Soutenir et accompagner les commerçants et entreprises locaux dans leurs initiatives d’embellissement (programme incitatif, concours, etc.).	En continu	
		8. Procéder à l’aménagement de nouveaux îlots de plantation sur le domaine public lors des travaux de réfection des rues.	En continu	VAL
Verdir davantage les rues résidentielles	Programme de plantation d’arbres	9. Mise en place d’un programme de plantation d’arbres pour l’ensemble du territoire.	Court terme	

Objectif 3.3 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine culturel de L’Ancienne-Lorette				
Stratégies	Outils	Actions	Horizon de réalisation	Parties prenantes
Développer la mise en valeur du patrimoine religieux	Loi sur le patrimoine culturel (LPC)	1. Travailler de concert avec la Fabrique de L’Ancienne-Lorette pour la mise en valeur du site patrimonial (parvis, mise en lumière, etc.)	Moyen terme	MCC VAL Paroisse Notre-Dame – de L’Annon-ciation
		2. Mettre en place des partenariats avec la Société d’histoire de L’Ancienne-Lorette et la Nation huronne-wendat afin de faire connaitre à la population des publications et des collections historiques et archéologiques de L’Ancienne-Lorette (expositions, revues de littérature, etc.).	En continu	MCC VAL
Développer la mise en valeur du patrimoine historique et archéologique de L’Ancienne-Lorette	Outils de communication	3. Poursuivre les démarches afin de mettre en valeur le secteur historique du Domaine-du-Moulin.	En continu	Société d’histoire de L’Ancienne-Lorette Nation huronne-wendat
		4. Publier sur le site internet de la Ville les résultats des fouilles archéologiques réalisées en 2013 et 2018 (artéfacts, etc.).	Court terme	
		5. Assujettir au règlement sur les PIIA les interventions visant les nouvelles constructions, les rénovations et l’affichage commercial des propriétés situées à l’intérieur du cœur villageois.	Court terme	
		6. Implanter un programme d’aide financière à la restauration des bâtiments patrimoniaux situés à l’intérieur du cœur villageois.	Court terme	MCC VAL
Favoriser la protection et la mise en valeur du cadre bâti au sein du noyau patrimonial (cœur villageois)	Loi sur le patrimoine culturel (LPC)			
	Programme de soutien au milieu municipal en patrimoine immobilier			
	Règlement de PIIA	7. Produire un guide illustré pour encadrer les travaux de rénovation/restauration et l’affichage commercial.	Moyen terme	

Protéger et mettre en valeur des édifices présentant une valeur patrimoniale élevée sur l'ensemble du territoire	Loi sur le patrimoine culturel (LPC) Programme de soutien au milieu municipal en patrimoine immobilier Règlement de PIIA	9. Évaluer la possibilité d'utiliser les pouvoirs de citation municipale prévus par la Loi sur le patrimoine culturel (LPC) pour certains bâtiments d'une grande valeur patrimoniale.	Moyen terme	MCC VAL
		10. Soumettre les rénovations des bâtiments à forte valeur patrimoniale, identifiés dans l'inventaire de la Ville, au règlement sur les PIIA.	Court terme	
		11. Mettre en place un programme d'aide financière pour la restauration des bâtiments à forte valeur patrimoniale, identifiés dans l'inventaire de la Ville.	Court terme	
		12. Évaluer la possibilité de créer un service de conseils en rénovation patrimoniale pour les bâtiments à forte valeur patrimoniale, identifiés dans l'inventaire de la Ville.	Court terme	
		13. Créer un circuit interactif (avec des panneaux ou un parcours numérique) pour mettre en valeur les bâtiments historiques ou patrimoniaux importants.	Moyen terme	
		14. Engager une réflexion pour attribuer une vocation noble à la maison de la culture, afin d'assurer sa protection et sa mise en valeur.	Long terme	
Objectif 3.4 : Soutenir le développement culturel et artistique de la communauté				
Stratégies	Outils	Actions	Horizon de réalisation	Parties prenantes
Favoriser le rayonnement du milieu artistique et culturel local	Entente de développement culturel Politique culturelle de la Ville de L'Ancienne-Lorette	1. Développer une politique culturelle à la Ville de L'Ancienne-Lorette.	Long terme	VAL Ministère de la Culture et des Communications
		2. Miser sur la Maison de la culture comme outil de sensibilisation, de rayonnement et de diffusion locale des arts et de la culture.	En continu	
		3. Faire découvrir les talents locaux du milieu artistique lorettain.	En continu	
Miser sur les nombreux festivals et événements culturels comme attrait touristique de la Ville		4. Déployer les ressources nécessaires pour faire du Festival Lorettain un événement régional d'envergure, s'étalant sur plusieurs jours.	En continu	VAL OBNL
		5. Encourager et soutenir les initiatives locales d'animation culturelle et artistique dans les parcs de quartier, les places éphémères et les espaces publics.	En continu	





12.4 Orientation 4 : un dynamisme économique basé sur un territoire attractif et des entreprises locales en synergie

L'effervescence économique de la Ville de L'Ancienne-Lorette repose en grande partie sur la vitalité et la pérennité de ses principaux pôles commerciaux. Dans un environnement régional hautement concurrentiel, la Ville s'engage à stimuler leur développement afin de réduire les fuites commerciales vers les établissements extérieurs au territoire.

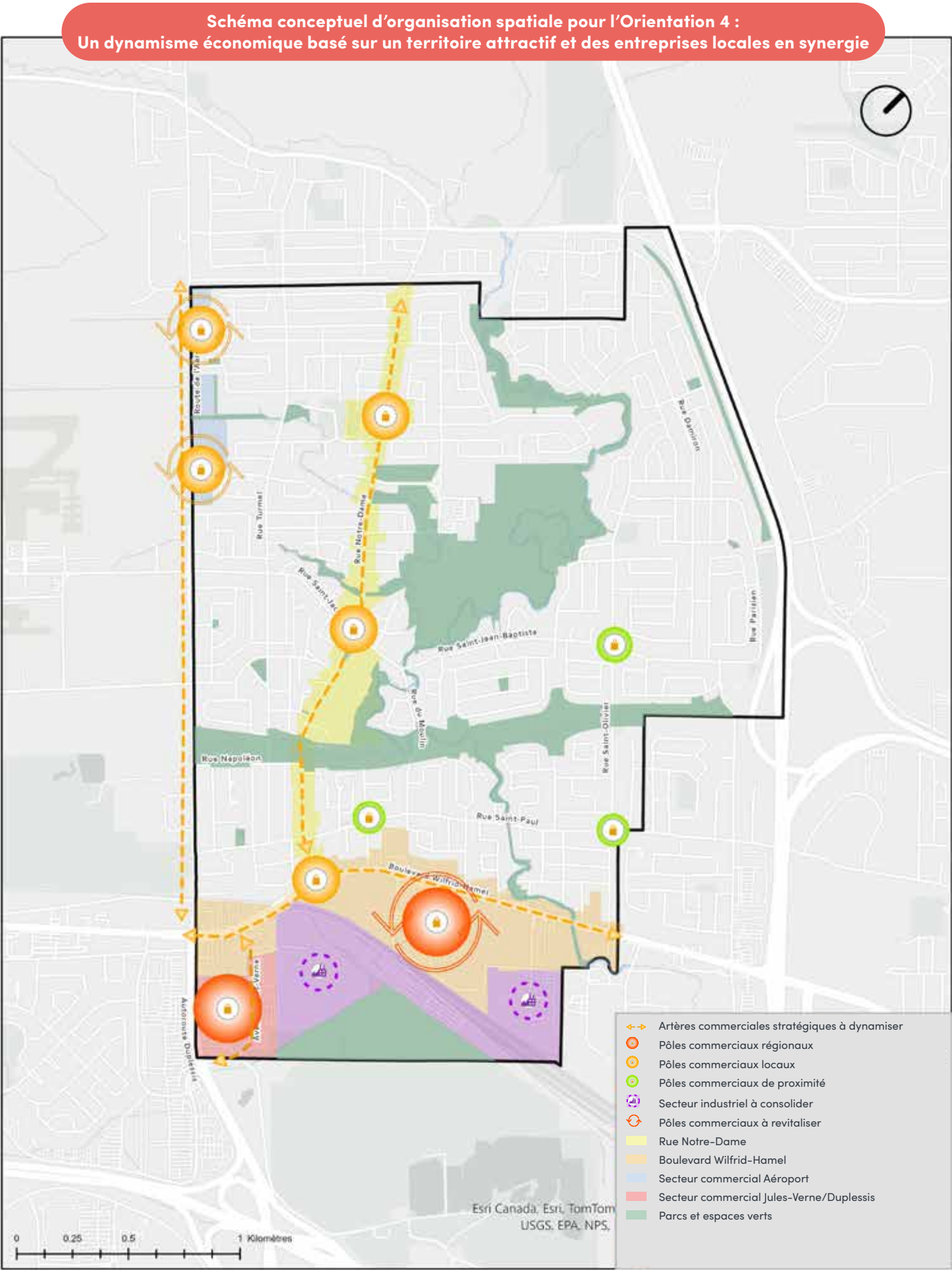
Pour répondre aux défis qui affectent leur dynamisme, deux artères commerciales majeures, la rue Notre-Dame et le boulevard Wilfrid-Hamel, feront l'objet d'une planification approfondie à travers l'adoption de plans particuliers d'urbanisme (PPU). Les actions proposées dans ces PPU ont pour objectif de définir les gabarits et les usages appropriés pour chaque artère, de favoriser l'accès aux commerces par des modes de transport actifs et collectifs, d'améliorer leur esthétique et leur verdissement, ainsi que de créer des espaces propices aux rencontres (placettes, espaces verts, etc.). Ces mesures viseront à renforcer l'attractivité et l'achalandage de ces principales artères, tout en y créant une ambiance conviviale et distinctive pour les usagers.

Enfin, la Ville s'engage à promouvoir l'achat local et à valoriser les commerces et entreprises du territoire en mettant en place plusieurs mesures incitatives pour stimuler une économie locale solide et diversifiée. Par ailleurs, afin d'attirer de nouveaux acteurs économiques, L'Ancienne-Lorette aspire à se positionner comme une ville compétitive et attrayante au sein de l'agglomération, en maintenant un taux de taxation non résidentielle concurrentiel par rapport à ceux des Villes de Québec et de Saint-Augustin-de-Desmaures.

Dans le respect des principes de l'Orientation 4, la Ville de L'Ancienne-Lorette vise à atteindre les trois objectifs suivants, à travers une série de stratégies et d'actions qui seront détaillées par la suite :

Objectifs spécifiques

- 4.1 Objectif 4.1 :** Renforcer et dynamiser les pôles commerciaux du territoire
- 4.2 Objectif 4.2 :** Favoriser le développement économique local
- 4.3 Objectif 4.3 :** Consolider le secteur industriel existant



ORIENTATION 4. UN DYNAMISME ÉCONOMIQUE BASÉ SUR UN TERRITOIRE ATTRACTIF ET DES ENTREPRISES LOCALES EN SYNERGIE				
Objectif 4.1 : Renforcer et dynamiser les pôles commerciaux du territoire				
Stratégies	Outils	Actions	Horizon de réalisation	Parties prenantes
Favoriser l'esthétisme et le dynamisme des artères commerciales afin de susciter leur attrait	Règlement de zonage	1. Encadrer l’affichage commercial afin de développer une image identitaire pour les différents pôles commerciaux via un PIIA.	Court terme	VAL
	PPU	2. Évaluer la possibilité d’instaurer un programme d’aide à la rénovation de façade pour les bâtiments commerciaux ou mixtes en bordure des artères commerciales (Notre-Dame et Wilfrid-Hamel).	Moyen terme	
Miser sur la hiérarchie et la complémentarité des trois pôles commerciaux (Notre-Dame, Wilfrid-Hamel, Jules-Verne) afin de favoriser leur plein développement et de minimiser les fuites commerciales	Règlement de zonage	3. Regrouper les usages complémentaires et souhaitables pour chacun des pôles.	Court terme	VAL
	PPU	4. Favoriser la croissance et la structuration de l’offre commerciale à vocation régionale et des espaces de bureaux le long du boulevard Wilfrid-Hamel.	En continu	
		5. Favoriser l’implantation de commerces de spécialités à vocation locale (boulangerie, épicerie fine, boucherie, etc.) en bordure de la rue Notre-Dame.	En continu	

Objectif 4.2 : Favoriser le développement économique local				
Stratégies	Outils	Actions	Horizon de réalisation	Parties prenantes
Établir une stratégie de développement économique	Plan de développement économique	1. Évaluer la pertinence de réaliser des études de marché de développement économique de façon périodique.	En continu	VAL
Favoriser l'achat local et la reconnaissance des commerces et entreprises du territoire	Comité d'achat local	2. Réaliser annuellement des campagnes promotionnelles valorisant l'achat local.	En continu	VAL L'Association des gens d'affaires de L'Ancienne-Lorette
		3. Mettre à jour en continu le bottin des commerçants.	En continu	
		4. Soutenir les commerçants locaux dans leurs activités commerciales et promotionnelles (conférences, formations, recherches de subventions, etc.).	En continu	
		5. Créer une carte interactive répertoriant la localisation et les spécificités des commerces et entreprises locales du territoire.	Moyen terme	
		6. Créer un répertoire des locaux commerciaux vacants disponibles et assurer sa mise sa jour en continu.	En continu	
Objectif 4.3 : Consolider le secteur industriel existant				
Stratégies	Outils	Actions	Horizon de réalisation	Parties prenantes
Accroître la vitalité et l'attractivité des espaces industriels	Plan de développement économique	1. Procéder à une caractérisation de la structure industrielle sur le territoire afin d'identifier les enjeux et les besoins des entreprises.	Moyen terme	VAL
		2. Évaluer la possibilité d'inclure la zone industrielle située au sud du boulevard Wilfrid-Hamel dans le répertoire des parcs industriels, afin de lui attribuer un statut officiel.	Moyen terme	Corporation des parcs industriels
		3. Mener des démarches auprès du RTC pour garantir une desserte optimale de la zone industrielle située au sud du boulevard Wilfrid-Hamel.	En continu	RTC



12.5 Orientation 5 : des milieux de vie sécuritaires et favorables à la santé

La Ville de L’Ancienne-Lorette souhaite offrir à ses citoyens un milieu de vie sain et sécuritaire. Les résidents vivant à proximité de secteurs sensibles aux risques climatiques (inondations, érosion, etc.) ou près d’infrastructures autoroutières, ferroviaires et aéroportuaires sont plus vulnérables aux contraintes de leur environnement. Afin de réduire les impacts potentiels de ces risques sur la santé et la sécurité des citoyens, la Ville prévoit la mise en place d’un cadre normatif applicable aux zones présentant des contraintes naturelles et anthropiques.

La Ville de L’Ancienne-Lorette souhaite également renforcer la résilience de la collectivité face aux changements climatiques en mettant en œuvre divers projets de verdissement sur le territoire. Ces initiatives visent à rendre les sols plus perméables pour prévenir les risques d’inondation lors de fortes pluies, à réduire les îlots de chaleur urbains et à favoriser la biodiversité en milieu urbain. Parallèlement, la Ville s’engage à minimiser son empreinte carbone en soutenant la mobilité durable, l’électrification des transports et en promouvant l’efficacité énergétique des bâtiments et équipements collectifs. Grâce à cette approche,

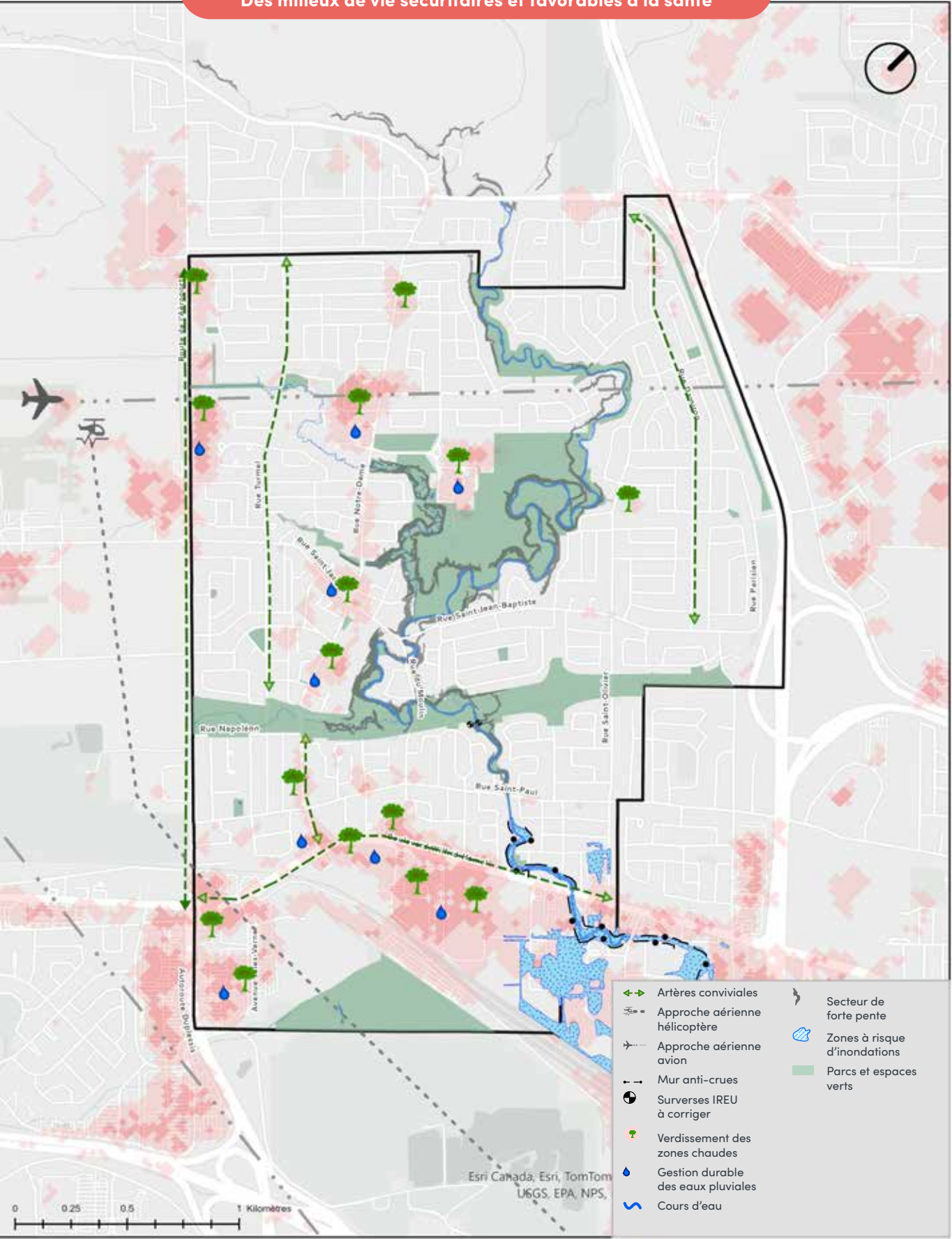
L’Ancienne-Lorette se positionne comme une ville écologique, attentive à la santé et à la qualité de vie de sa communauté.

Dans le respect des principes de l’Orientation 5, la Ville de L’Ancienne-Lorette vise à atteindre les cinq objectifs suivants, au moyen d’une série de stratégies et d’actions qui seront détaillées par la suite :

Objectifs spécifiques

- 5.1 Objectif 5.1 :** Protéger les cours d’eau du territoire et leurs abords
- 5.2 Objectif 5.2 :** Accroître la sécurité des déplacements sur le réseau routier pour tous les usagers
- 5.3 Objectif 5.3 :** Accroître les initiatives municipales afin de renforcer la résilience de la communauté face aux changements climatiques
- 5.4 Objectif 5.4 :** Atténuer les nuisances et les risques liés aux contraintes naturelles
- 5.5 Objectif 5.5 :** Atténuer les nuisances et les risques liés aux contraintes anthropiques

Schéma conceptuel d’organisation spatiale pour l’Orientation 5 : Des milieux de vie sécuritaires et favorables à la santé



ORIENTATION 5. DES MILIEUX DE VIE SÉCURITAIRES ET FAVORABLES À LA SANTÉ

Objectif 5.1 : Protéger les cours d’eau du territoire et leurs abords

Stratégies	Outils	Actions	Horizon de réalisation	Parties prenantes
Encadrer l’utilisation du sol et l’aménagement en bordure des cours d’eau et leurs abords	Règlement de zonage	1. Intégrer à la réglementation d’urbanisme le cadre normatif minimal prévu au SADR concernant la protection des cours d’eau et leurs abords (rives).	Court terme	VAL AGGLO
	Règlement de lotissement			
	SAD révisé de l’agglomération de Québec			
Réduire l’apport de contaminants dans les cours d’eau du territoire	Plan d’action pour l’élimination des raccordements inversés	2. Procéder à la correction de l’ensemble des branchements inversés sur le territoire et à la correction des conduites d’eaux usées sujettes à débordement.	En continu	VAL AGGLO
		3. Sensibiliser les différents riverains à végétaliser les bandes de protection riveraines en bordure des cours d’eau.	En continu	
		4. Sensibiliser l’ensemble de la population et les ICI à minimiser l’apport de nutriments dans les cours d’eau (produits domestiques, sels de déglçage, etc.).	En continu	
	Outils de communication	5. Évaluer les moyens à mettre en place (végétalisation, enrochement, etc.) afin de minimiser l’érosion des berges en bordure de la rivière Lorette et du ruisseau Notre-Dame.	En continu	

Objectif 5.2 : Accroître la sécurité des déplacements sur le réseau routier pour tous les usagers

Stratégies	Outils	Actions	Horizon de réalisation	Parties prenantes
Prévoir des mesures d’apaisement de la circulation adéquates au contexte particulier de la hiérarchie routière (artères, voies collectrices, voies locales)	Plan de sécurité routière	1. Développer un plan de sécurité routière et procéder à sa mise à jour régulière.	Moyen terme	VAL
	Plan directeur de transport actif 2021-2031	2. Mettre en œuvre le Plan directeur de transport actif.	En continu	
	Études de circulation	3. Réaliser des études de circulation et développer une expertise en matière de sécurité des déplacements.	En continu	
Favoriser l’aménagement de rues conviviales afin d’assurer le confort et la sécurité des usagers	Plan de sécurité routière	4. Mise en œuvre du Plan directeur de transport actif visant l’amélioration des infrastructures de mobilité active (trottoirs, piste cyclable, etc.).	En continu	VAL
	Plan directeur de transport actif 2021-2031	5. Sécuriser les cheminements scolaires désignés des écoles primaires sur le territoire.	En continu	
		6. Réviser la configuration et la géométrie lors de la réfection de chaque rue afin de favoriser la sécurité des usagers de la route.	En continu	

Objectif 5.3 : Accroître les initiatives municipales afin de renforcer la résilience de la communauté face aux changements climatiques

Stratégies	Outils	Actions	Horizon de réalisation	Parties prenantes
Miser sur l’efficacité énergétique des bâtiments et des équipements publics	Plan d’intervention en environnement	1. Poursuivre la transition de la Ville vers un éclairage public à technologie DEL.	En continu	VAL
		2. Utiliser des équipements à haut rendement énergétique (climatisation, chauffage, éclairage) à l’intérieur des bâtiments publics.	En continu	
Favoriser une gestion optimale et une valorisation des matières résiduelles	Plan de gestion des matières résiduelles (PGMR)	3. Réviser la tarification applicable aux matières résiduelles pour les ICI (pollueur/payeur).	Long terme	VAL
	Plan d’intervention en environnement			CMQ AGGLO
Favoriser la biodiversité urbaine	Plan d’intervention en environnement	4. Déployer des mesures concrètes de contrôle des plantes exotiques envahissantes (renouée du Japon, berce du Caucase, etc.).	En continu	
		5. Procéder à la création et au maintien de prairies fleuries (prés-fleuris) sur les terrains publics et municipaux.	Moyen terme	
		6. Encourager les initiatives des pré-fleuris sur les terrains privés.	En continu	
		7. Restreindre l’utilisation des pesticides à base de glyphosate.	En continu	
Favoriser l’agriculture urbaine	Plan d’intervention en environnement	8. Favoriser la mise en place de potagers en cours avant des terrains privés.	En continu	VAL
		9. Inclure des plantations nourricières dans les aménagements paysagers municipaux.	En continu	
		10. Développer un guide des bonnes pratiques en agriculture urbaine.	Long terme	
Miser sur la décarbonatation en favorisant la mobilité active et durable et l’électrification des transports	Plan directeur de transport actif 2021-2031	11. Mettre en œuvre le Plan directeur de transport actif 2021-2031.	En continu	VAL
		12. Procéder à l’ajout de supports à vélo dans l’ensemble des lieux publics.	Moyen terme	
	Politique de gestion de l’offre de stationnement au centre-ville	13. Évaluer la faisabilité et la pertinence d’implanter un service de vélopartage sur le territoire.	En continu	
		14. Migrer graduellement vers une flotte de véhicules municipaux électriques.	Moyen terme	
		15. Procéder à l’installation de bornes électriques et à des espaces réservés à l’autopartage dans les stationnements municipaux.	Moyen terme	
		16. Évaluer la pertinence de mettre en place une politique de gestion de l’offre des stationnements au centre-ville.	Moyen terme	

Assurer une gestion durable des eaux pluviales	Plan régional des milieux humides et hydriques (PRMHH)	17. Procéder à un autodiagnostic municipal en matière de gestion des eaux pluviales.	Moyen terme	VAL
	Règlement sur les branchements privés d’eau potable et d’égout	18. Adopter des mesures de contrôle durable des eaux de pluie (ex. jardins de pluie, marais filtrants, noues végétalisées) visant à ralentir et à réduire les apports d’eau de ruissellement au réseau pluvial.	Court terme	
	Plan d’intervention en environnement			
Minimiser la présence d’îlots de chaleur sur le territoire	Plan d’intervention en environnement	19. Mettre en place un programme de plantation d’arbres et de verdissement du domaine public visant à accroître l’indice de canopée (îlots de fraîcheur) sur l’ensemble du territoire (végétalisation des rues et des espaces publics).	Moyen terme	VAL
	Programme de plantation d’arbres			
	Règlement de zonage	20. Adopter des dispositions réglementaires afin d’accroître l’indice de canopée (îlots de fraîcheur) à l’intérieur des zones chaudes (zones commerciales et industrielles, institutions, etc.) à faible couverture végétale.	Court terme	
	Règlement de PIIA			

Objectif 5.4 : Atténuer les nuisances et les risques liés aux contraintes naturelles

Stratégies	Outils	Actions	Horizon de réalisation	Parties prenantes
Encadrer l’utilisation du sol et l’aménagement des terrains dans les secteurs de forte pente	Règlement de zonage	1. Intégrer à la réglementation d’urbanisme la cartographie et le cadre normatif minimal prévu au SADR concernant les secteurs de forte pente et leurs abords.	Court terme	VAL
	Lotissement			AGGLO
	SAD révisé de l’agglomération de Québec	2. Participer, avec l’agglomération de Québec, à la révision de la cartographie des secteurs de forte pente sur le territoire.	Moyen terme	
Protéger adéquatement les biens et les personnes des risques d’inondation de la rivière Lorette	Règlement de zonage	3. Intégrer à la réglementation d’urbanisme la cartographie et le cadre normatif minimal prévu au SADR concernant les zones inondables en bordure de la rivière Lorette.	Court terme	VAL
	Règlement de lotissement	4. Participer avec la CMQuébec et l’agglomération de Québec à la révision de la cartographie des zones inondables de la rivière Lorette.	Moyen terme	AGGLO
	SAD révisé de l’agglomération de Québec			CMQ
		5. Demeurer un partenaire de premier plan dans la mise en place d’un mur anti-crue en bordure de la rivière Lorette.	En continu	

Objectif 5.5 : Atténuer les nuisances et les risques liés aux contraintes anthropiques

Stratégies	Outils	Actions	Horizon de réalisation	Parties prenantes
Diminuer les risques sur la santé et la sécurité des biens et des personnes associées au transport autoroutier et ferroviaire	Règlement de zonage	1. Intégrer à la réglementation d’urbanisme le cadre normatif minimal prévu au SADR concernant les constructions et usages aux abords de la voie ferrée et de la gare de triage.	Court terme	VAL
	Règlement de lotissement	2. Intégrer à la réglementation d’urbanisme le cadre normatif minimal prévu au SADR concernant les constructions et usages sensibles dans la zone de contraintes sonores d’une autoroute ou d’une route à débit élevé.	Court terme	
Minimiser les contraintes sonores provenant de l’aéroport perturbant les milieux de vie	Comité consultatif sur le climat sonore	3. Maintenir le partenariat avec l’Aéroport de Québec dans la mise en œuvre d’un plan de gestion du climat sonore.	En continu	VAL
				Aéroport international Jean-Lesage
Favoriser une cohabitation harmonieuse entre les usages sensibles du territoire (habitation, équipement public et institutionnel) et les usages contraignants ou générant des nuisances (bruits, odeurs, éclairage, etc.) tels que les industries et commerces	Règlement sur les nuisances	4. Adopter des mesures d’atténuation (ex : zones tampons, murs anti-bruit, contrôle éclairage, etc.) entre tout usage sensible du territoire et les usages à contraintes.	Court terme	VAL
	Règlement de zonage	5. Réviser le règlement sur les nuisances.	Moyen terme	

12.6 Orientation 6 : une participation active dans la mise en œuvre des milieux de vie

La Ville de L’Ancienne-Lorette s’engage à prendre en compte les besoins et les intérêts de la communauté avant de mettre en œuvre ses décisions en matière d’urbanisme et d’aménagement du territoire. Pour ce faire, elle souhaite faire preuve de transparence lors des processus consultatifs et participatifs, en fournissant une information claire, complète et pertinente sur les projets et leurs enjeux. De plus, afin d’assurer la représentativité de tous les groupes de la population, la Ville entend diversifier ses méthodes de consultation et de participation selon la nature des projets. Ainsi, à travers cette grande orientation, la Ville de L’Ancienne-Lorette souhaite encourager la participation active des citoyens dans la création de milieux de vie.

Dans le respect des principes de l’Orientation 6, la Ville de L’Ancienne-Lorette vise l’atteinte de cet objectif à travers une série de stratégies et d’actions qui seront détaillées par la suite :



Objectif spécifique

6.1 Objectif 6.1 : Favoriser l’urbanisme participatif



ORIENTATION 6 : UNE PARTICIPATION ACTIVE DANS LA MISE EN ŒUVRE DES MILIEUX DE VIE				
Objectif 6.1 : Favoriser l’urbanisme participatif				
Stratégies	Outils	Actions	Horizon de réalisation	Parties prenantes
Encourager, dès le début des projets de développement ou de réaménagement urbain, un dialogue ouvert et interactif entre les citoyens et l’administration municipale	Plateforme web : Ensemble L’Ancienne-Lorette	1. Consulter les citoyens par le biais de sondages, questionnaires, etc. sur la plateforme Ensemble : L’Ancienne-Lorette.	En continu	VAL
	Ligne info-chantier	2. Évaluer la possibilité de mettre en œuvre une Ligne info-chantier afin d’informer et relayer l’information au sujet des divers chantiers en cours.	En continu	
	Ateliers de cocréation	3. Mobiliser les citoyens limitrophes par l’organisation d’ateliers de cocréation en prévision du réaménagement des parcs de voisinage.	En continu	
Assurer une plus grande transparence des projets ou chantiers projetés	Plateforme web : Ensemble L’Ancienne-Lorette	4. Rendre accessible à la population la documentation associée aux grands projets de développement ou de réaménagement urbain.	En continu	VAL
Assurer une rétroaction claire du processus consultatif	Plateforme web : Ensemble L’Ancienne-Lorette	5. Rendre accessible à la population les étapes et les résultats de la démarche de participation publique, ainsi que de la façon dont ils ont été considérés.	En continu	VAL



An aerial photograph of a suburban neighborhood. The foreground shows a baseball field and a cluster of houses. The middle ground is filled with dense green trees. In the background, a town is visible, followed by a range of mountains under a blue sky with scattered clouds. A small airplane is seen flying in the upper left portion of the sky.

13.

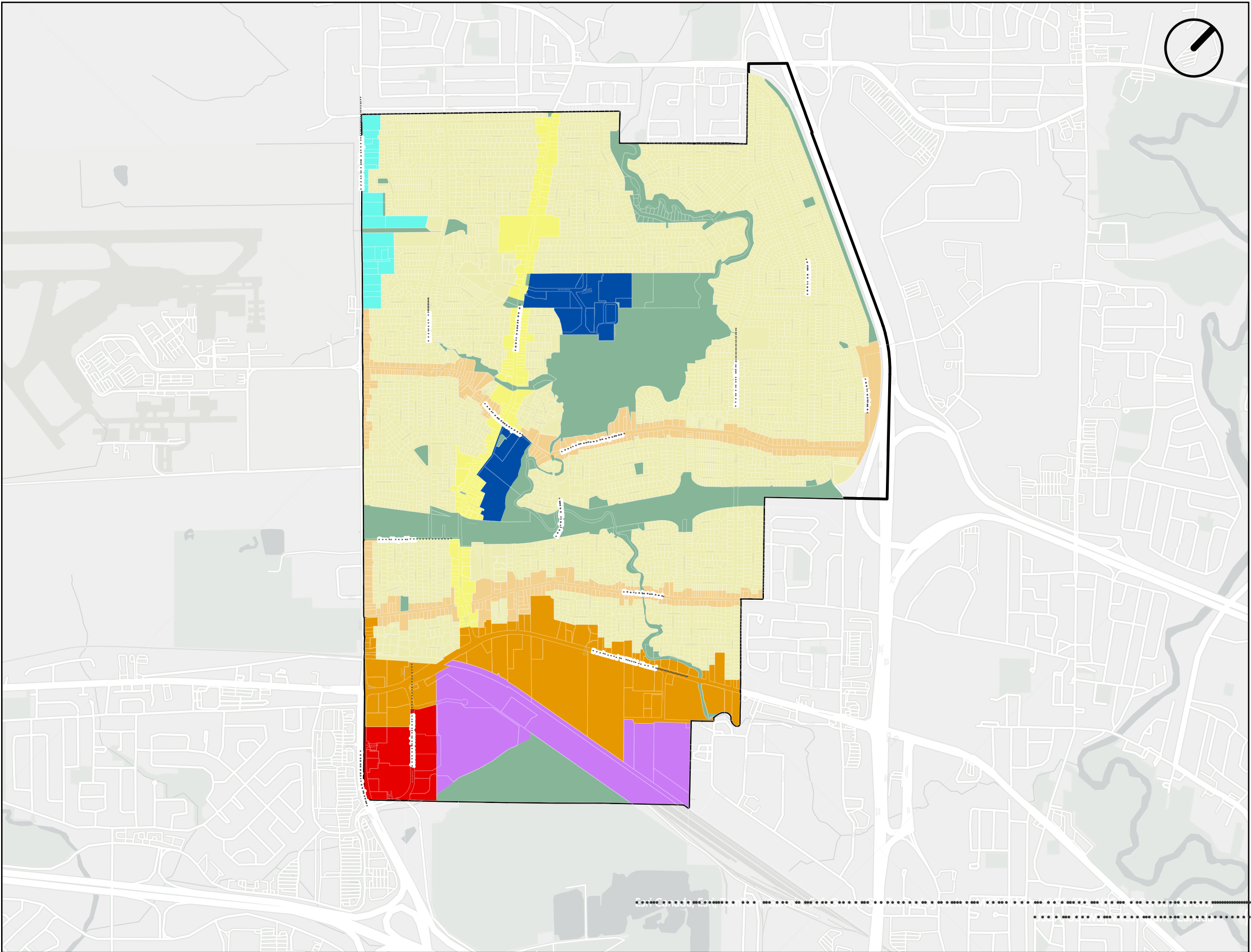
**AFFECTATIONS
DU TERRITOIRE**

Affectations du territoire

13.1 Les grandes affectations du territoire

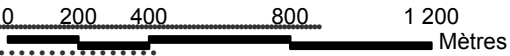
La mise en œuvre des grandes orientations d’aménagement et des objectifs définis précédemment se concrétise par l’identification des principales affectations du territoire et des densités d’occupation, en conformité avec les dispositions prévues par le Schéma d’aménagement et de développement révisé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

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



Les grandes affectations du territoire

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



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

1:20 000



Affectation	Groupes d’usages autorisés	Densité/superficie maximale de plancher	% du territoire	SUP (HA)
Résidentielle (R) Cette affectation correspond essentiellement aux secteurs à dominance résidentielle présentant une densité d’occupation du sol de faible à moyenne densité. Le plan d’urbanisme préconise la conservation des caractéristiques propres à ces secteurs. L’insertion de nouvelles habitations doit respecter les caractéristiques du cadre bâti existant tout en contribuant à la qualité du milieu de vie. Des usages de services de proximité complémentaires à l’habitation et des unités d’habitation accessoires (UHA) ou logements accessoires peuvent être autorisés dans cette grande affectation sous conditions.	- Habitation - Services personnels et professionnels complémentaires à l’habitation - Services et équipements publics, communautaires et institutionnels	Densité nette résidentielle²⁸ : Cible 20 log/ha	55	422
Mixte local (ML) Cette affectation correspond aux secteurs à dominance résidentielle situés en bordure d’axes de transports collectifs et actifs et à proximité des centralités de quartier. À l’intérieur de cette affectation se situe certains terrains à réinvestir pour assurer une consolidation du tissu résidentiel respectueuse du cadre bâti avoisinant. Des usages commerciaux et des services de proximité desservant la clientèle locale sont autorisés afin de tendre vers des milieux de vie mixte et plus complet.	- Habitation - Administration et services professionnels - Vente au détail et services personnels - Vente au détail et services spécialisés - Services et équipements publics, communautaires et institutionnels	- Densité nette résidentielle : Cible 30 log/ha - Vente au détail et services personnels : superficie maximale de plancher de 1 500 m² pour les bâtiments principaux des commerces isolés et de 3 000 m² pour les bâtiments regroupant deux établissements et plus - Administration et services professionnels : superficie maximale de plancher de 1 500 m²	7	51
Centre-Ville (CV) Cette affectation se regroupe en bordure de la rue Notre-Dame (parcours fondateur) et à proximité où se regroupe une variété d’usages compatibles (habitations, commerces et services de proximité, etc.). Les noyaux commerciaux et de services desservent une clientèle locale et génèrent peu de nuisance pour le voisinage. La consolidation du tissu urbain vise à soutenir l’émergence de milieux de vie plus complets et à renforcer la qualité de vie du quartier (espaces publics et privés, bâtiments, verdissement).	- Habitation - Administration et services professionnels - Vente au détail et services personnels - Vente au détail et services spécialisés - Hébergement - Services et équipements publics, communautaires et institutionnels	- Densité nette résidentielle : Cible 60 log/ha - Vente au détail et services personnels : superficie de plancher maximale de 6 000 m² pour les bâtiments principaux des commerces isolés et de 20 000 m² pour les bâtiments commerciaux regroupant deux établissements et plus - Administration et services professionnels : superficie maximale de plancher de 2 500 m² - Hébergement : superficie de plancher maximale de 20 000 m²	4	33
Mixte urbain (MU) Cette affectation regroupe principalement les terrains localisés de part et d’autre du boulevard Wilfrid-Hamel offrant un important potentiel de consolidation et de requalification urbaine par la présence de nombreux espaces ouverts minéralisés sous-utilisés (parcelles vacantes, stationnement de surface). Cette affectation favorise la mixité fonctionnelle (commercial, hébergement, services et habitation) et verticale dans une optique d’intensification de l’utilisation du sol et des gabarits des bâtiments le long de ce futur axe Métrobus. À l’intérieur de cette grande affectation se concentrent majoritairement les commerces et services attirant une clientèle locale régionale. L’habitation de moyenne et de haute densité est autorisée si compatible avec les usages et le cadre bâti environnant et la présence d’une desserte en transport collectif.	- Habitation - Administration et services professionnels - Vente au détail et services personnels - Vente au détail et services spécialisés - Hébergement - Services et équipements publics, communautaires et institutionnels - Vente au détail et services de véhicules automobiles	- Densité nette résidentielle : Cible 150 log/ha - Vente au détail et services personnels : superficie maximale de plancher de 6 000 m² pour les bâtiments principaux des commerces isolés et de 20 000 m² pour les bâtiments regroupant deux établissements et plus - Administration et services professionnels : superficie maximale de plancher de 5 500 m² - Hébergement : superficie maximale de plancher de 20 000 m²	8	65

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

Affectation	Groupes d’usages autorisés	Densité/superficie maximale de plancher	% du territoire	SUP (HA)
Commerciale régionale (CR) Cette affectation regroupe le pôle commercial à rayonnement régional localisé en bordure de l’avenue Jules-Verne et de l’autoroute Duplessis. Cette affectation concentre les activités commerciales structurantes de grande intensité (superficie de plancher) qui génèrent un important achalandage et de nombreux déplacements quotidiens. Cette affectation renferme de nombreux espaces ouverts minéralisés sous-utilisés (parcelles vacantes, stationnements de surface) offrant un potentiel de consolidation et de requalification urbaine. L’habitation de moyenne et de haute densité est autorisée si compatible avec les usages et le cadre bâti environnant et la présence d’une desserte adéquate en transport collectif.	- Habitation - Administration et services professionnels - Vente au détail et services personnels - Vente au détail et services spécialisés - Hébergement - Services et équipements publics, communautaires et institutionnels	- Densité nette résidentielle : Cible 150 log/ha - Administration et services professionnels : superficie de plancher maximale de 2 500 m² - Hébergement : superficie de plancher maximale de 20 000 m²	2	15
Commerciale artérielle (CA) Cette affectation correspond au pôle commercial situé au nord de la route de l’Aéroport. Cette affectation située à proximité de l’aéroport international Jean-Lesage regroupe principalement des commerces et services de rayonnement local.	- Administration et services professionnels - Vente au détail et services personnels - Vente au détail et services spécialisés - Vente au détail et services de véhicules automobiles - Vente et services à containtes - Hébergement - Services et équipements publics, communautaires et institutionnels	- Vente au détail et services personnels : superficie de plancher maximale de 6 000 m² pour les bâtiments principaux des commerces isolés et de 20 000 m² pour les bâtiments commerciaux regroupant deux établissements et plus; - Administration et services professionnels : superficie de plancher maximale de 2 500 m² - Hébergement : superficie de plancher maximale de 20 000 m²	1	10
Publique et institutionnelle (PI) Cette affectation regroupe les deux principaux pôles institutionnels du territoire où se concentrent des équipements publics, institutionnels, récréatifs, communautaires et culturels.	- Services et équipements publics, communautaires et institutionnels - Administration et services professionnels - Vente au détail et services personnels - Hébergement - Récréation	- Vente au détail et services personnels : superficie de plancher maximale de 1 000 m² pour les bâtiments principaux des commerces isolés et de 3 000 m² pour les bâtiments commerciaux regroupant deux établissements et plus; - Administration et services professionnels : superficie maximale de plancher de 1 500 m²; - Hébergement : superficie de plancher maximale de 20 000 m²	3	20
Industrielle (I) Cette affectation regroupe les zones industrielles du territoire où se concentrent des industries, des commerces de gros et de distribution et certains établissements d’entreposage.	- Industrie générale - Industrie technologique - Vente et services à contraintes - Vente au détail et services de véhicules automobiles - Vente au détail et services spécialisés - Vente au détail et services personnels - Administration et services professionnels - Services et équipements publics, communautaires et institutionnels	- Vente au détail et services personnels : superficie de plancher maximale de 7 500 m² pour les bâtiments principaux des commerces isolés et de 12 500 m² pour les bâtiments regroupant deux établissements et plus; - Administration et services professionnels : superficie maximale de plancher de 1 500 m²	6	44
Parcs et espaces verts (PEV) Cette affectation regroupe l’ensemble des parcs, espaces verts et milieux naturels d’intérêt du territoire. Cette grande affectation vise la protection et la mise en valeur de ces espaces.	- Services et équipement publics, communautaires et institutionnels - Récréation - Conservation		14	111

Tableau 5 | Définitions des grands groupes d’usages

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

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

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

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

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

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

Tableau 6 | Cible de densité (Horizon 20 ans)

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

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

ANNEXE 1 :
PLAN PARTICULIER
D'URBANISME
RUE NOTRE-DAME



RÉFÉRENCES



Références

Altus Solutions analytiques. (2017). *Diagnostic commercial Ville de L’Ancienne-Lorette*. Rapport final, 103 pages.

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

Canards Illimités Canada. (2018). **Milieux humides cartographie détaillée (gdb)**. Récupéré de <https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/milieux-humides-du-quebec/ressource/011b0892-f592-4ef3-87c3-f9344d26a797>

Corporation de la Chapelle Notre-Dame-de-Lorette (2014). *Au commencement de L’Ancienne-Lorette*, 31 pages.

Del Degan, Massé et Associés inc. (2004). *Plan directeur de mise en valeur des boisés*, parc central de L’Ancienne-Lorette.

Deschênes, A. Bilodeau, P-A. (2022). *Caractérisation des zones d’érosion sur la rivière Lorette*. Organisme des bassins versants de la Capitale, 19 pages.

Dessau-Sprin et Tecslut (2004). *Étude d’opportunité de l’autoroute Félix-Leclerc sur le territoire de la ville de Québec*. Rapport final, vol. 1. 550 pages.

Englobe. (2021) *Caractérisation écologique dans l’emprise du MTQ à L’Ancienne-Lorette*.

Enquête Origine-Destination (2017) *Région Québec-Lévis*.

Genivar (1996). *Évaluation des scénarios de remplacement pour le prolongement de l’autoroute 40 dans le centre-ville de L’Ancienne-Lorette*. 80 pages.

Institut de la statistique du Québec. (2024). *Projections de population – Municipalités (500 habitants et plus)*. Récupéré de <https://statistique.quebec.ca/fr/document/projections-de-population-municipalites-500-habitants-et-plus>

Institut de la statistique du Québec. (2024). *Projections de population – MRC et RMR*. Récupéré de <https://statistique.quebec.ca/fr/recherche? sujet=projections-de-population>

Institut de la statistique du Québec (2024). *Projections de ménages – MRC et RMR* [Tableaux détaillés]. <https://statistique.quebec.ca/fr/recherche? sujet=projections-de-population>

Institut de la statistique du Québec. (2024). *Projections des ménages – Municipalités (500 habitants et plus)*. Récupéré de <https://statistique.quebec.ca/fr/document/projections-de-menages-municipalites-500-habitants-et-plus>

Lajoie, F. (2021). *L’Ancienne-Lorette pourra développer son boisé*. Le Soleil. <https://www.lesoleil.com/actualite/la-capitale/lancienne-lorette-pourra-developper-son-boise-e36a426a83b7aa4eb5d29fc0c5744093>

Lord, Sébastien et Després, Carole. (2011). *Vieillir en banlieue nord-américaine. Le rapport à la ville des personnes âgées, Gérontologie et société*, vol.34, n° 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, 63 pages.

Ministère de la Culture et des Communications (2016). *Site archéologique religieux du Québec*, 257 pages.

OMHQ. (2024). *Parc immobilier : L’Ancienne-Lorette*. <https://www.omhq.qc.ca/profil/omhq/parc-immobilier/ancienne-lorette>

Ouranos. (2024). (Graphiques). *Portraits climatiques*. Capitale- Nationale.

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-Agglo-Qc.pdf>

Plan régional des milieux humides et hydriques- Agglomération de Québec. (2023). *Perspectives démographiques*. <https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/planification-orientations/environnement/milieux-humides/docs/Projet-Plan-regional-des-milieux-humides-et-hydriques-Agglo-Qc.pdf>

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/rpcq/detail.do?methode=consulter&id=92865&type=bien>

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=92416&type=bien>

Réseau de transport de la Capitale. (2017). *Enquête Origine-Destination*.

SCHL. (2020). *Loyer moyen des appartements d’initiative privée*. Récupéré de <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-data/data-tables/rental-market/rental-market-report-data-tables>

SCHL. (2019 et 2016). *Enquête sur les logements locatifs, centres urbains : nombre d’unités*. Récupéré de <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-data/data-tables/rental-market/urban-rental-market-survey-data-number-units>

SCHL (janvier 2023). *Rapport sur le marché locatif*. [Pages 138 à 144]. https://publications.gc.ca/collections/collection_2023/schl-cmhc/NH12-327-2023-fra.pdf

SCHL. (Octobre 2023). *Enquête sur les logements locatifs, centres urbains : nombre d’unités* [Tableau de données]. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees>

Statistique Canada. (2022). *Profil du recensement, Recensement de la population de 2021 : Tableau de profil*. Récupéré de <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&SearchText=%27ancienne%2Dlorette&DGUIDlist=2021A00052423057&GENDERlist=1,2,3&STATISTIClist=1&HEAD-ERlist=0>

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=oE4kdZMj>

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

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

Statistique Canada. (2019). *Les perspectives de carrière des diplômés de l’enseignement postsecondaire s’améliorent-elles?* Récupéré de <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/11f0019m/11f0019m2019003-fra.htm>

Statistique Canada. (2016). *Profil du recensement*. Récupéré de <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=CSD&Code1=2423057&Geo2=CD&Code2=2423&SearchText=%27ancienne-lorette&SearchType=Begins&SearchPR=01&B1=All&TABID=1&type=0>

Statistique Canada. (2011). *Profil du recensement, Recensement de la population de 2016 : Tableau de profil*. Récupéré de <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2011/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&-Geo1=CSD&Code1=2423057&Geo2=PR&Code2=01&Data=Count&SearchText=l%27ancienne-lorette&Search-Type=Begins&SearchPR=01&B1=All&Custom=&TABID=1>

Goad, Chas. E. (1848-1910), 1898. *Insurance plan of Quebec vol. II : vicinity & North Shore*. P. 93-95. Montréal : C.E. Goad, 1898. Récupéré de <https://numerique.banq.qc.ca/patrimoine/details/52327/2826296?docref=MkkCg9F-DY0Yp7DWnUZmSUg>

Vélo Québec. (2019). *Ville de L’Ancienne-Lorette : Plan directeur de transport actif*. 117 pages.

Ville de L’Ancienne-Lorette. (2021). *L’histoire de L’Ancienne-Lorette, de 1673 à aujourd’hui*. Récupéré de <https://lancienne-lorette.org/ma-ville/histoire-et-patrimoine/>.

Ville de Québec. (2021). *Mur anti-crue de la rivière Lorette*. Récupéré de https://www.ville.quebec.qc.ca/citoy-ens/propriete/riviere_lorette.aspx

Vivre en Ville. (2018). *L’Ancienne-Lorette : Devenir de l’emprise A-40*. 72 pages.



Ville de
L'Ancienne-Lorette