

Plan particulier d'urbanisme Rue Notre-Dame

Mai 2025



Ville de
L'Ancienne-Lorette

Table des matières

1	MISE EN CONTEXTE	3	4	PRINCIPAUX CONSTATS	40	8	STRATÉGIE RÉGLEMENTAIRE	54
1.1	Contexte de planification	4				8.1	Approche de découpage par type de milieu	55
1.2	Processus consultatif	5	5	LA CONSOLIDATION URBAINE COMME MOTEUR DE RENOUVEAU	42	8.2	Une mise en valeur de la vocation commerciale	59
1.3	Secteur d'intervention	6				8.3	Une consolidation et une diversification de la vocation résidentielle pour certains tronçons	61
1.4	Historique du développement	7				8.4	Une modulation et une gradation des hauteurs pour des projets à échelle humaine	61
2	LE MILIEU	12	6	VISION ET GRANDS OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	44	8.5	Une bonification de la hauteur conditionnelle à l'approbation d'un projet particulier	62
2.1	Un milieu riche et diversifié	13	6.1	L'énoncé de vision (horizon 2045)	44	8.6	Autres dispositions normatives de références	62
2.2	La fonction résidentielle	14	6.2	Concept d'organisation spatiale	45			
2.3	La fonction commerciale	19	6.3	Grands objectifs d'aménagement	46	9	MISE EN ŒUVRE	63
2.4	La mobilité	24				9.1	Plan d'action	64
2.5	La fonction institutionnelle	27	7	INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT PAR SECTEUR	47	9.2	Programme d'acquisition d'immeubles	73
2.6	Parcs, espaces verts et espaces publics	28	7.1	Entrée sud : un pôle de convergence	48	9.3	Programme de revitalisation	73
2.7	Patrimoine bâti	31	7.2	Cœur villageois : une effervescence nouvelle	50			
3	PARTICULARITÉS TERRITORIALES	32	7.3	Secteur nord : une destination mixte	52			
3.1	Entrée sud	34						
3.2	Cœur villageois	36						
3.3	Secteur nord	38						

1.

MISE EN CONTEXTE



Mise en contexte

1.1 Contexte de planification

La rue Notre-Dame est l'axe fondateur de L'Ancienne-Lorette. Son occupation permanente remonte à plus de 350 ans. Repère identitaire, son cœur historique regroupe des institutions communautaires et culturelles qui font rayonner la collectivité lorettaine à l'échelle régionale. Ses typologies d'habitations variées et ses commerces de proximité en font un milieu de vie de qualité à échelle humaine.

Bien que les réfections récentes de l'artère, réalisées entre 2017 et 2022, aient amélioré son apparence (ajout de verdure et de mobilier urbain) et favorisé une mobilité plus conviviale (installation de trottoirs, bandes cyclables et traverses piétonnes), la rue Notre-Dame demeure confrontée à plusieurs défis importants. Parmi ceux-ci figurent la vitalité commerciale, la protection et la valorisation du patrimoine bâti, ainsi que la demande soutenue en logements au centre-ville.

Dans ce contexte, l'adoption d'un plan particulier d'urbanisme constitue une opportunité unique de soutenir, par une planification urbaine détaillée, l'émergence d'un cœur de collectivité dynamique et prospère, au bénéfice des résidents, commerçants et travailleurs lorettains, actuels et futurs.

Pourquoi le secteur Notre-Dame?

Le secteur nécessite une intervention ciblée afin de bonifier :

- La vitalité commerciale et économique
- La diversification de l'offre résidentielle à proximité des services et des activités du quotidien
- L'échelle humaine et la qualité de vie du milieu
- L'effervescence du cœur villageois et la valorisation de son patrimoine bâti
- La sécurité et la convivialité des déplacements pour tous les usagers
- L'ambiance de l'artère (espaces de rencontre, espaces verts, animation)

Qu'est-ce qu'un plan particulier d'urbanisme?

Le plan particulier d'urbanisme (PPU) est une composante du plan d'urbanisme. Le plan d'urbanisme réfère à la planification de l'ensemble du territoire municipal tandis que le PPU permet d'apporter plus de précisions quant à la planification de certains secteurs stratégiques qui suscitent une attention toute particulière de la part du conseil municipal.



1.2 Processus consultatif

La vaste démarche de révision du plan d'urbanisme a mis en lumière l'importance de mieux définir l'avenir de la rue Notre-Dame. À cette fin, les différents ateliers de consultation organisés dans le cadre de ce processus ont offert aux citoyens une tribune pour exprimer leurs préoccupations et partager leurs idées.



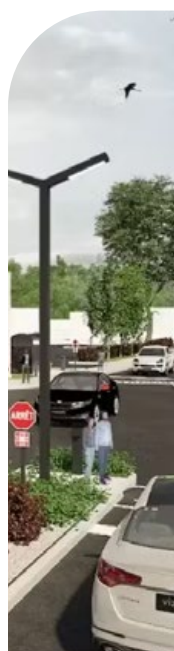
La journée portes ouvertes du 13 juin 2024 a été une occasion privilégiée pour les fonctionnaires municipaux de présenter la vision urbanistique de la rue Notre-Dame. Cet événement a réuni citoyens et commerçants autour d'un dialogue constructif, enrichissant la réflexion collective sur la planification future de cette artère stratégique.

Parallèlement, une consultation en ligne portant spécifiquement sur le développement économique de l'artère a été menée en octobre 2024, offrant à 664 répondants l'opportunité de formuler leurs commentaires et suggestions.



Principaux éléments mentionnés lors des consultations publiques

- Bonifier l'offre en commerces et services de proximité
- Augmenter la sécurité des piétons et des cyclistes
- Poursuivre le verdissement et l'embellissement de l'artère
- Conserver l'échelle humaine du milieu
- Améliorer la desserte en transport collectif
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti
- Bonifier l'animation de la rue en toutes saisons



Nuage de mots interactif.

PLAN D'URBANISME

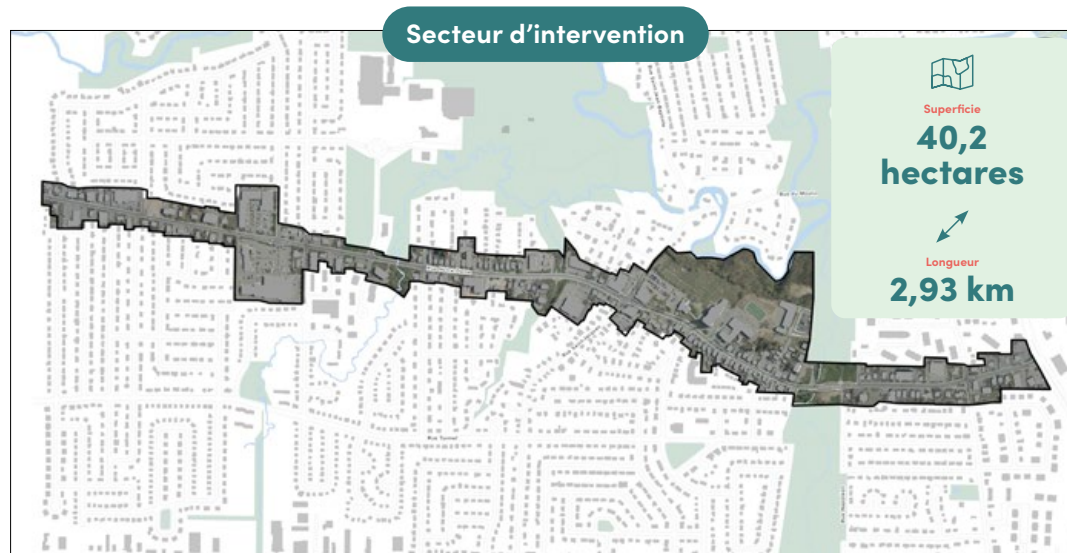
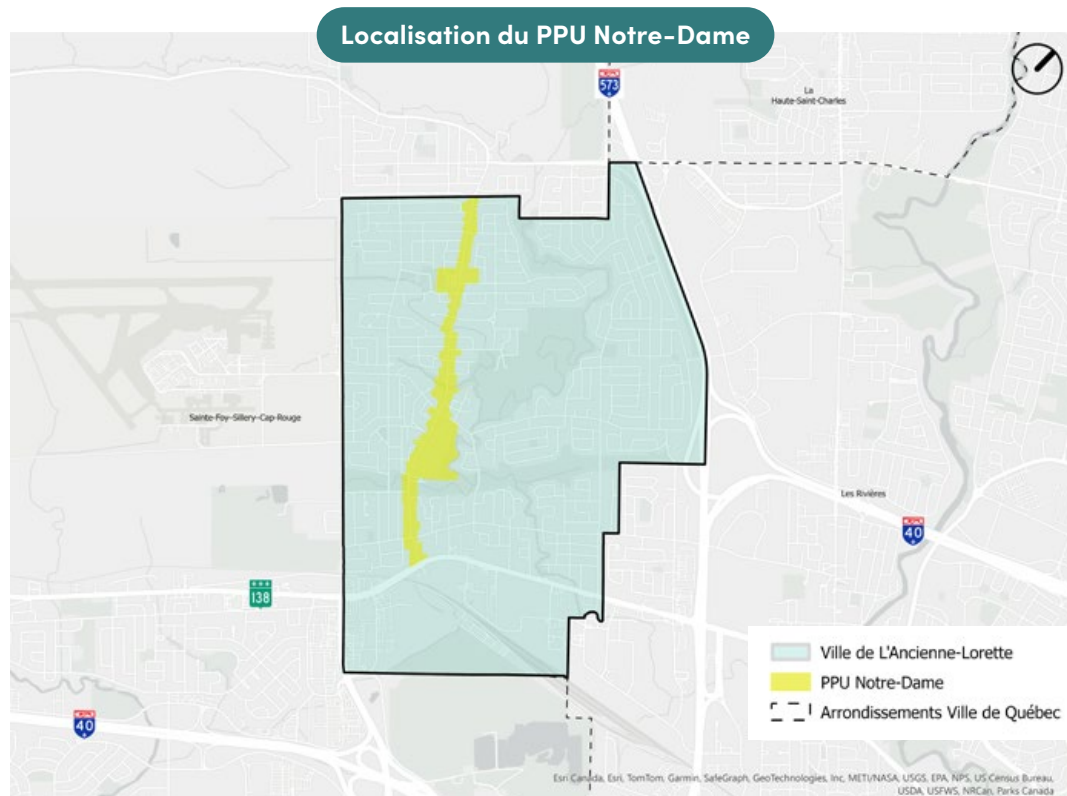
Quel élément aimeriez vous bonifier sur la rue Notre-Dame?

52 réponses



1.3 Secteur d'intervention

Le secteur à l'étude est situé en plein cœur du territoire de L'Ancienne-Lorette. S'étalant sur 2,93 km et recouvrant une superficie de 40,2 hectares, le présent plan particulier d'urbanisme englobe l'ensemble des terrains situés de part et d'autre de la rue Notre-Dame, entre le boulevard Wilfrid-Hamel au sud et la rue du Haut-Saint-Maurice au nord.



1.4 Historique du développement

1.4.1 La période de fondation et le développement agricole

Les premières traces d'occupation villageoise du secteur ont lieu dès 1673, alors qu'une communauté Wendat s'y installe pour former son village, conjointement avec la fondation d'une mission catholique supervisée par les Jésuites. En 1674, le père jésuite Pierre-Joseph-Marie Chaumonot (1611-1693) érige une chapelle (Notre-Dame-de-Lorette) à l'emplacement du cimetière actuel. Le site devient dès lors un lieu d'échanges entre Canadiens français et la Nation Wendat jusqu'en 1697, soit au moment où celle-ci se déplacent pour fonder la Jeune Lorette (Wendake), en quête, notamment, d'une proximité accrue avec un territoire plus favorable à la chasse et à la pêche.

Au 18^e siècle, le développement est très lent alors que le noyau villageois se compose essentiellement d'édifices religieux et agricoles. L'ancienne chapelle érigée en 1674 est remplacée par une église en pierre construite entre 1719 et 1723.



Les premières traces d'une voie menant à l'église apparaissent sur des cartes dès 1688 sans désignation officielle. L'attestation la plus ancienne connue de la voie fut « chemin du Roy » en 1720, avant d'être renommé « chemin de l'Église » en 1803. (Dugas, 2009). C'est le 3 mars 1948 que l'axe obtient son toponyme officiel « rue Notre-Dame », ce qui reprend partiellement celle de la mission Notre-Dame-de-Lorette inaugurée en décembre 1673.



Ancienne église de pierre de L'Ancienne-Lorette, démolie en 1906 pour faire place à l'actuelle église Notre-Dame-de-L'Annonciation.

1.4.2 Le développement d'un faubourg

C'est au 19^e siècle que survient la première grande phase de développement du secteur. La vieille église de pierre est agrandie de façon significative entre 1835 et 1839 et un bureau de poste est construit en 1854. Le développement du village n'est véritablement structuré qu'à partir de 1870 avec la création du système cadastral qui divise le territoire en lots.



La chapelle de procession St-Louis, inaugurée en 1779. Son emplacement se situait avant la sortie est du village, face à la rue St-Charles.

Un véritable faubourg se développe le long de la rue Notre-Dame entre 1900 et 1945, alors que plusieurs commerces occupent l'artère et ses environs, notamment le magasin général U. Pageot, ainsi que la Ganterie canadienne. C'est également durant cette période qu'est érigée une nouvelle église plus majestueuse (église actuelle), dont l'inauguration a lieu le 12 octobre 1912.



Intersection des rues Notre-Dame et Père-Chaumonot en 1910



Magasin général U Pageot en 1907.



La Ganterie canadienne vers 1950. L'entreprise déménage ses installations en 1974 sur la rue des Pins Est, son emplacement actuel.



Vue aérienne du village de L'Ancienne-Lorette vers 1943, possiblement une carte postale.

1.4.3 Le développement de la banlieue

Après la Seconde Guerre mondiale, la ville connaît un développement rapide. L'essor du transport automobile et la présence de terrains abordables favorisent le développement de L'Ancienne-Lorette dont la population passe de 3 961 habitants en 1961 à 11 694 en 1976. Cette croissance démographique favorise l'émergence de nombreux commerces en bordure de la rue Notre-Dame, lui conférant son aspect contemporain.

Morphogenèse de la rue Notre-Dame à l'époque d'après-guerre

1948



1965



1975



2023



Évolution de la rue Notre-Dame

1908



2021



Historique de l'axe Notre-Dame

La période de fondation et le développement agricole

Le développement d'un faubourg

Le développement de la banlieue

Travaux majeurs

La Nation wendat, parrainée par le jésuite Pierre-Joseph-Marie Chaumonot fonde un village au coeur de l'actuelle Ville de L'Ancienne-Lorette. Le territoire est initialement connu sous le nom de Bourg-Marie, puis de Notre-Dame-de-Lorette.

Les Wendat déplacent leur village et fondent Wendake

Nouvelle dénomination pour « chemin du Roy »

La paroisse de L'Ancienne-Lorette devient officiellement une municipalité

Installation de la Ganterie canadienne de Monsieur J. Armand Lemieux, seule industrie d'importance à l'époque

Construction de l'école des Hauts-Clochers

Début de la phase 1 des travaux de réfection de l'axe

Phase 3 de la réfection de l'axe complétée

1673

1688

1720

1845

1935

1944

2017

2022

1673-1674

1697

1803

1910

1937-1943

1945

2019

Une chapelle en brique, le premier bâtiment du type en Nouvelle-France, est érigée et inaugurée sur le site de l'église actuelle

Première ébauche répertoriée d'un sentier situé sur la rue Notre-Dame actuelle

Nouvelle dénomination du chemin pour « chemin de l'Église »

Inauguration de l'église Notre-Dame-de-L'Annonciation

Lien physique reliant la rue Notre-Dame actuelle et le boulevard Wilfrid-Hamel

Début période d'après-guerre, intensification du développement résidentiel le long de l'artère

Rénovation et aggrandissement du presbytère et inauguration du nouveau point de service Émile-Loranger

An aerial photograph of a town, split vertically. The left half is covered by a semi-transparent green circular overlay. In the background, a large church with two tall, white spires is visible. The town is surrounded by green trees and fields. A road with a white line runs through the center. The sky is blue with some clouds.

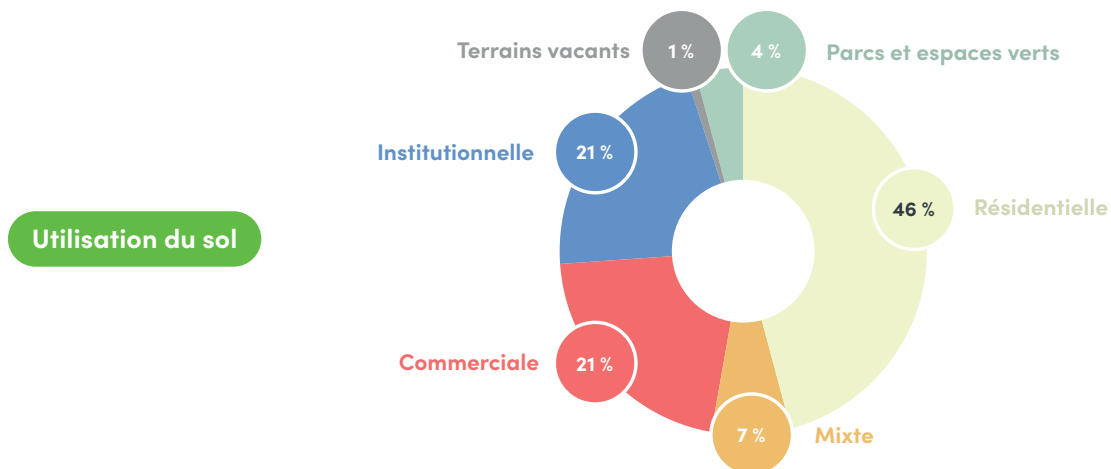
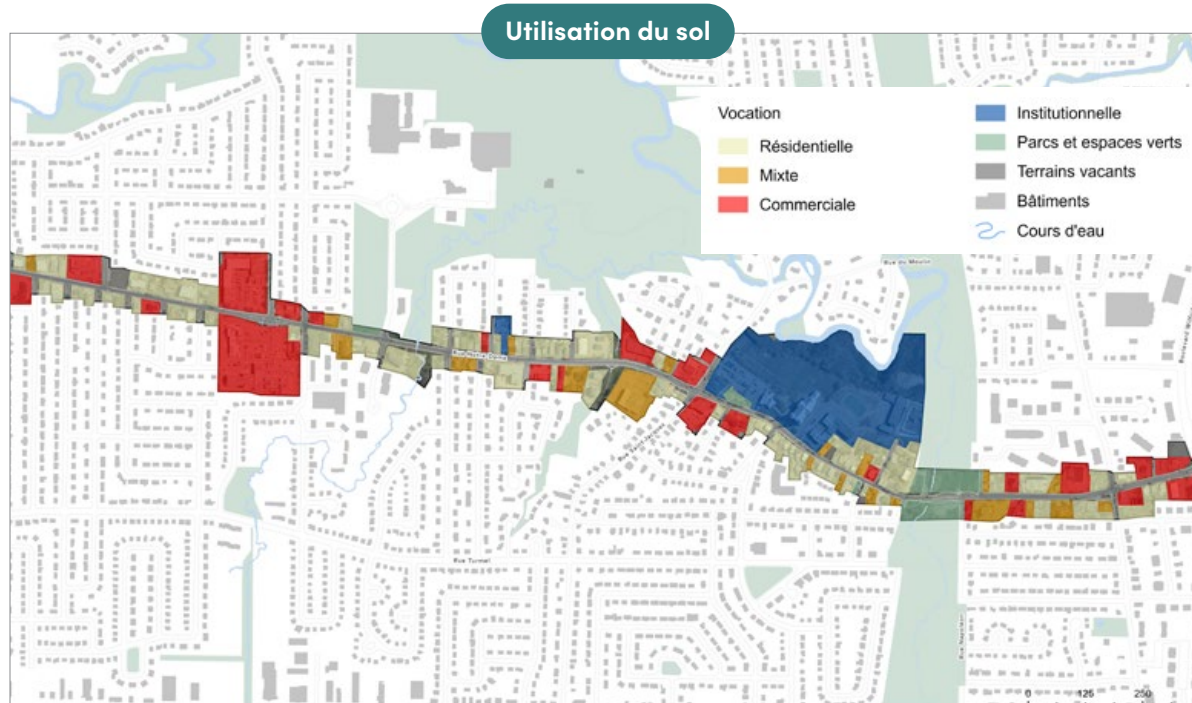
2.

LE MILIEU

Le milieu

2.1 Un milieu riche et diversifié

La rue Notre-Dame présente une mixité d'activités (habitations, commerces, institutions, services publics, parcs) qui en font à la fois un milieu de vie, de travail et de divertissement. Cette concentration d'activités et les caractéristiques physiques de l'artère exercent un pouvoir structurant à l'échelle de la ville.



2.2 La fonction résidentielle

La fonction résidentielle représente 46 % de l'occupation au sol du secteur. La densité résidentielle nette s'élève à 43,56 logements par hectare¹, ce qui en fait l'un des secteurs les plus densément peuplés de L'Ancienne-Lorette. Au total, la rue Notre-Dame accueille 487 logements répartis dans une variété de types d'habitations (maison individuelle, duplex et triplex, multilogements). À cet égard, 35 % des logements du secteur se trouvent dans des habitations comportant 12 logements et plus.

Les diverses typologies résidentielles

Unifamiliale



Duplex



Triplex

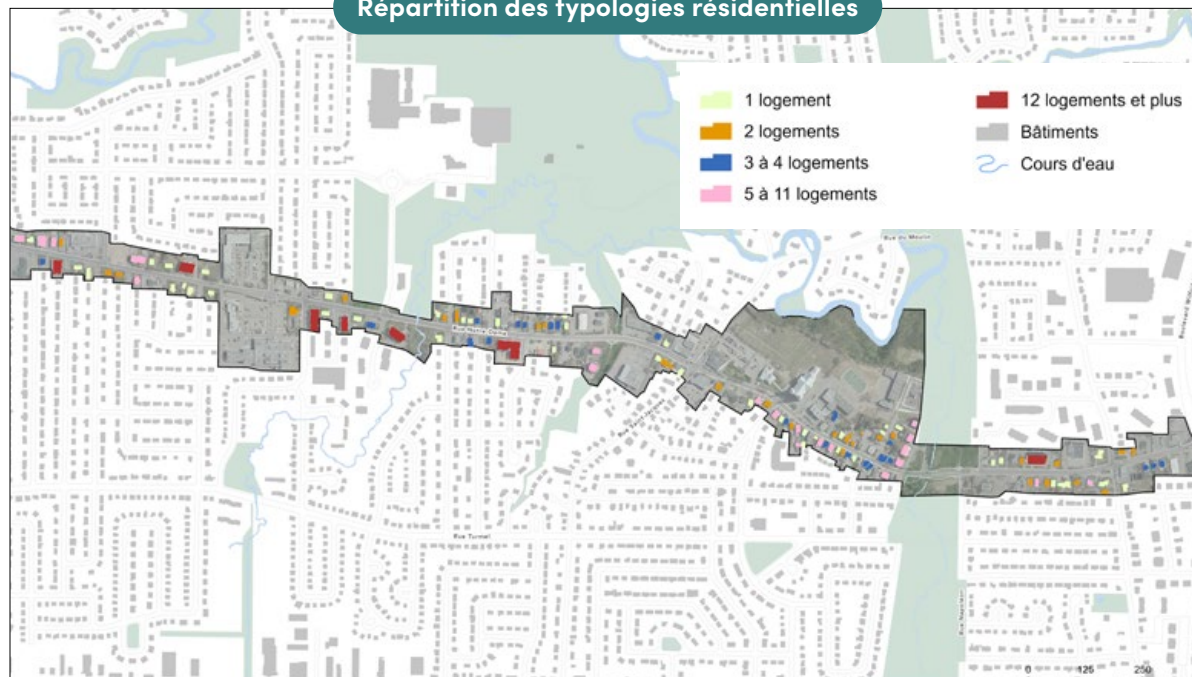


Multilogement



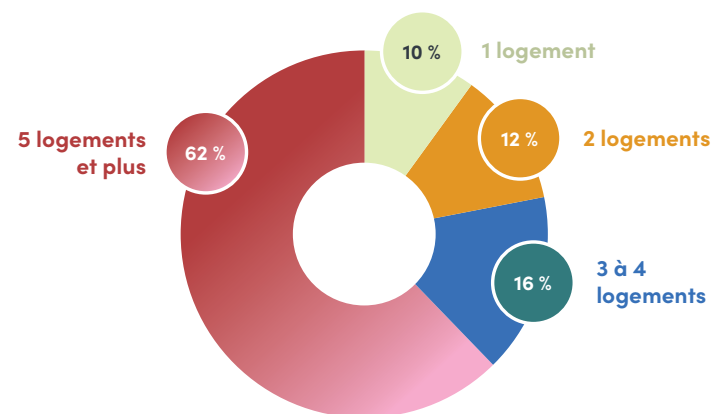
¹ La densité nette est le ratio entre le nombre de logements par terrain et la superficie de ce terrain. La superficie des rues, des espaces publics et des propriétés non résidentielles n'est pas considérée dans ce calcul

Répartition des typologies résidentielles



Densité résidentielle nette : 43,56 log/ha
Nouveaux logements 2015-2024 : 137 unités

Répartition du nombre total de logement par typologie



2.2.1 Un milieu de vie recherché à proximité des services et des activités du quotidien

Regroupant commerces et services de proximité, équipements publics et parcs de quartier à distance de marche, la rue Notre-Dame offre un attrait certain pour de nombreux individus désirant s’établir ou demeurer au cœur de la ville.



La rue Notre-Dame se distingue par son ambiance chaleureuse à échelle humaine, offrant un cadre de vie paisible et de qualité.

Cependant, alors que les taux d’inoccupation des logements locatifs atteignent des niveaux historiquement bas, de nombreux ménages peinent à trouver des logements adaptés à leurs besoins et à leur budget.

Sans la mise en place de mesures concrètes, la pénurie de logements pourrait persister au cours des prochaines années, entraînant une nouvelle hausse des loyers et une aggravation de l’insécurité liée au logement.

Taux d’inoccupation des logements locatifs

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

2.2.2 Une demande croissante en logements d’ici 2041

Selon les prévisions 2024 de l’Institut de la statistique du Québec (ISQ), près de 700 nouveaux ménages pourraient s’établir à L’Ancienne-Lorette d’ici 2041. Puisque chaque ménage correspond généralement à un logement occupé, cette augmentation de la demande nécessiterait la construction d’environ 44 nouvelles unités d’habitation par an.

Grâce à sa diversité de commerces, d’institutions, de lieux d’emploi et à une desserte adéquate en transport en commun, la rue Notre-Dame s’impose comme l’un des secteurs stratégiques de la Ville pour accueillir une part significative de ces nouveaux résidents.

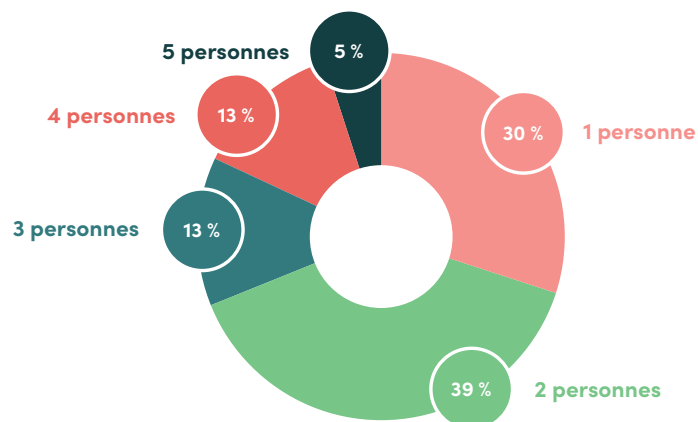


Malgré les 137 nouveaux logements ajoutés en bordure de la rue Notre-Dame entre 2015 et 2023, l’offre ne répond pas à la demande.

2.2.3 Vers une offre résidentielle inclusive et adaptée aux besoins diversifiés des ménages

Pour répondre à la demande en logements dans le secteur, la planification du développement résidentiel devra tenir compte des changements sociodémographiques en cours dans la municipalité, notamment la diminution de la taille moyenne des ménages principalement attribuable au vieillissement de la population. Cette tendance devrait se poursuivre dans les années à venir, alors que l’ISQ projette que les personnes âgées de 65 ans et plus représenteront près de 30 % de la population de la ville d’ici 2041.

Composition des ménages à l'Ancienne-Lorette, 2021



Évolution de la taille moyenne des ménages :

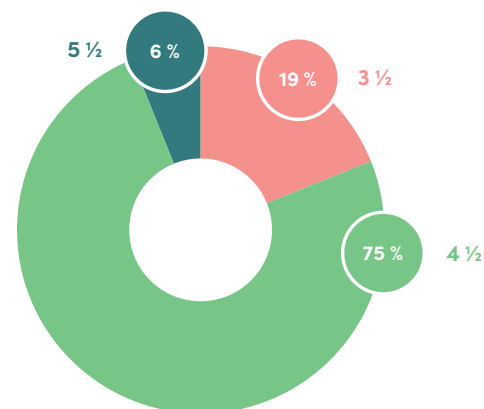
2,6 personnes/ ménage en 2001

2,3 personnes/ ménage en 2021

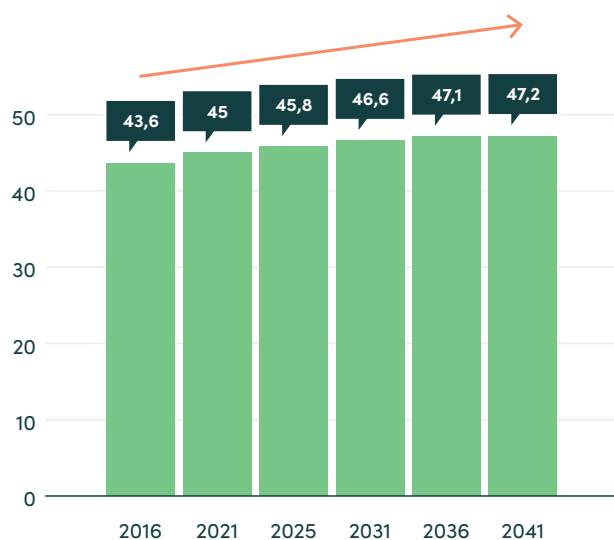
Ainsi, l'offre en logements devra répondre à la fois aux besoins et aux aspirations diversifiées des aînés souhaitant demeurer dans leur milieu, qu'aux attentes des familles désirant s'y établir.

La préservation des types de bâtiments adaptés aux familles, tels que les duplex et triplex, nombreux le long de la rue Notre-Dame, est également primordiale pour favoriser la mixité générationnelle du quartier et soutenir son dynamisme.

Typologie des logements construits depuis 2015 (Notre-Dame)



Âge moyen de la population 2016-2041



Duplex et triplex, nombreux en bordure de la rue Notre-Dame.

L'intégration de grands logements (plus de deux chambres à coucher, unités sur deux niveaux, etc.) au sein des immeubles multifamiliaux constitue également une mesure concrète permettant d'attirer de jeunes familles au cœur de la collectivité.



Bien que les bâtiments multifamiliaux répondent à une forte demande, seuls 6 % des logements construits dans ces immeubles depuis 2015 comportent de grands logements adaptés aux familles (3 chambres et plus).

Que recherchent les familles en matière de logements? :

- Une localisation près des services
 - Écoles, garderies, parcs et espaces verts, commerces et services et accès au transport en commun
- Un logement abordable, adéquat et de qualité
 - À coût raisonnable, représentant au maximum 30 % du revenu.
 - De dimensions suffisantes, offrant le nombre de pièces et chambres approprié.
 - Lumineux et garantissant une certaine intimité.
 - Avec un accès à une cour extérieure pour les jeux des enfants.
 - Disposant d'une entrée indépendante et d'un stationnement.



L'îlot Notre-Dame, un projet de requalification d'un ancien site commercial de grande surface, vacant et fortement minéralisé prévoit la construction de 136 unités de logement. Le projet inclura à terme un local commercial et une diversité de typologies adaptées aux besoins des familles. Parmi celles-ci, on retrouve 15 unités sur deux niveaux (de style maison de ville), ainsi que 12 unités offrant trois chambres ou plus. Situé à proximité de la promenade Canso, le projet intègre également une vaste cour partagée au profit des résidents.



L'offre résidentielle doit répondre aux aspirations des ménages. La qualité du logement, une superficie adéquate et l'accès à des espaces extérieurs attrayants font partie des attentes de la majorité de la population. (Photo : Le CentrAL I)

2.2.4 Vers une intégration harmonieuse des projets résidentiels dans le milieu

Pour enrichir et renforcer la vitalité de la rue Notre-Dame, les projets résidentiels devront s'inscrire en harmonie avec le caractère unique du quartier. Une architecture soignée, l'ajout de verdure, ainsi que la préservation de l'ensoleillement et de l'intimité des voisins adjacents sont des éléments essentiels pour garantir des projets de qualité bien intégrés dans leur milieu. Dans cet esprit, chaque projet devra être conçu en fonction des caractéristiques propres au milieu d'insertion afin de maintenir sa richesse architecturale et son échelle humaine.



La construction d'un nouvel immeuble doit enrichir le quartier où il s'insère. Une intégration urbaine réussie améliore la qualité du paysage de la rue, créant ainsi une ambiance agréable. Le choix de matériaux nobles et de bonne qualité comme la maçonnerie, le déclin de bois et certains bardages de métal donne un cachet aux bâtiments et leur permet de perdurer dans le temps. (Photo : Dezeen.com)



Les mesures de verdissement contribuent à l'absorption des eaux de pluie, fournissent de l'ombre et constituent un écran visuel qui permet d'assurer l'intimité et la quiétude des résidents. (Photo : WordPress.com)



Source : Vivre en ville

2.3 La fonction commerciale

2.3.1 La rue Notre-Dame : Un pôle commercial local au cœur de la Ville

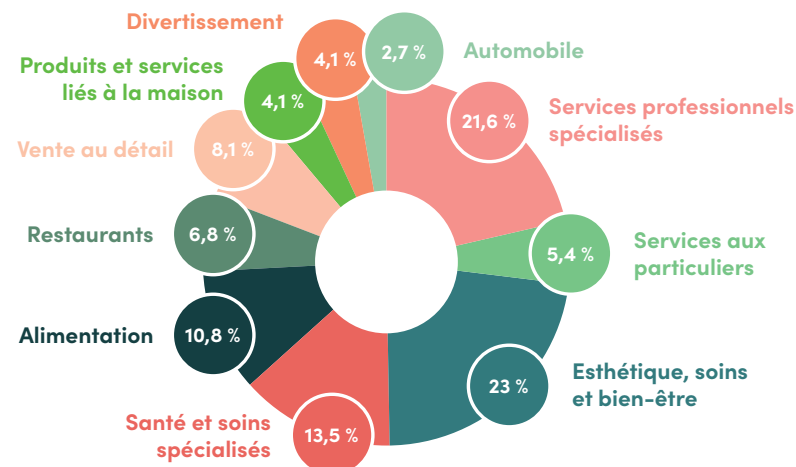
La rue Notre-Dame est un moteur clé de l'économie locale, regroupant plus de la moitié (52 %) des commerces du territoire. Son rayon de desserte couvre un bassin de population d'environ 38 800 personnes.² Elle constitue une zone de circulation locale naturelle pour les Loretains résidants à proximité qui s'y rendent pour effectuer leurs achats quotidiens, se déplacer vers leur lieu de travail, participer à des activités sportives ou encore pour accompagner leurs enfants à l'école.



La rue Notre-Dame, un pôle d'attraction local au cœur de la Ville.

² Altus Solutions analytique. (2017). Diagnostic commercial Ville de L'Ancienne-Lorette. Rapport final, 103 pages.

Portrait des commerces de la rue Notre-Dame

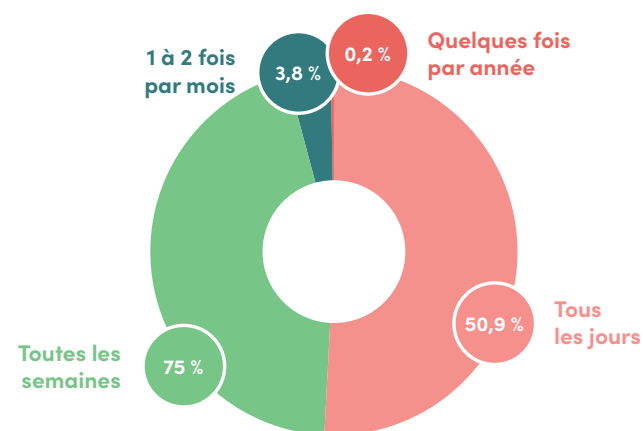


Trois pôles commerciaux : le Carrefour Notre-Dame I et II, le pôle Plaza Saint-Jacques et le pôle commercial situé à l'entrée sud de la rue Notre-Dame regroupent d'importants commerces de proximité générateurs d'achalandage (épicerie, pharmacie, institution financière et publique). En dehors de ces pôles, les commerces sont dispersés tout au long de l'artère.

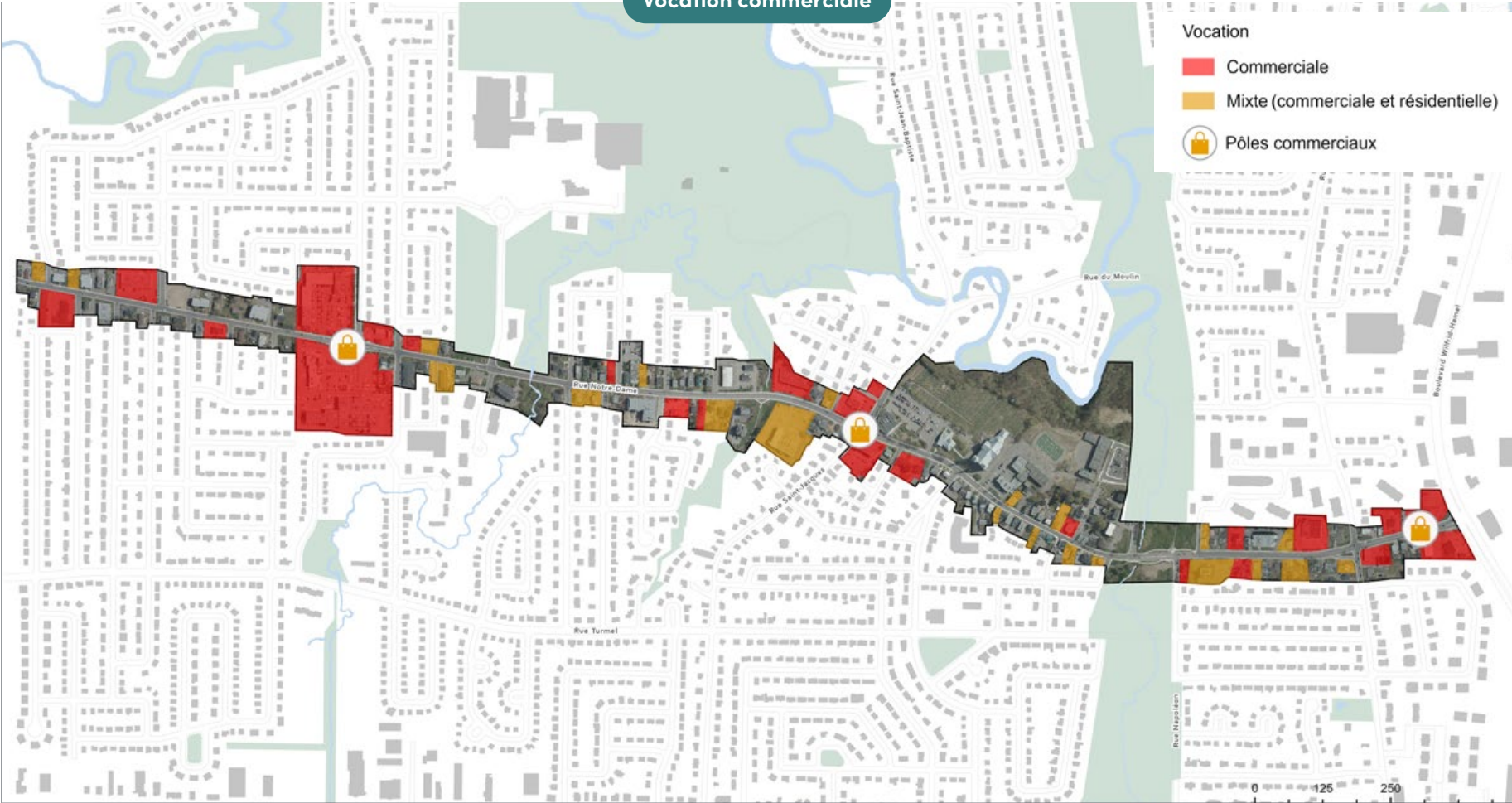


Le carrefour Notre-Dame II construit en 2010 regroupe plusieurs commerces (épicerie, SAQ, banque, etc.) qui répondent aux besoins courants de la population locale.

Niveau de fréquentation de la rue Notre-Dame



Vocation commerciale



2.3.2 Une artère commerciale traditionnelle à l'épreuve des défis contemporains

Comme de nombreuses artères commerciales à caractère traditionnel, la rue Notre-Dame a subi les contrecoups de la perte de commerces au profit de magasins à grande surface situés le long d'axes routiers d'envergure (Wilfrid-Hamel, Jules-Verne, Duplessis, etc.). En outre, le manque de relève et de main-d'œuvre ainsi qu'une perte d'achalandage ont incité certains commerçants à fermer leurs portes. Ces fermetures ont exercé une diminution de l'animation et de la fréquentation du centre-ville. À cet égard, l'analyse de la composition commerciale effectuée à l'automne 2024 a révélé un taux de vacance des locaux commerciaux de 16 %, alors qu'un taux de vacance considéré comme sain se situe généralement entre 5 et 10 %.



Immeuble commercial vacant.

En outre, l'évolution de la trame bâtie à partir des années 70 a entraîné l'arrivée de nouveaux développements commerciaux facilement accessibles en voiture et implantés en retrait de la voie publique. Ces centres d'achats contrastent avec l'implantation en bordure de trottoir typique des artères traditionnelles et génèrent peu d'animation sur rue.



Centre commercial (carrefour Notre-Dame I) implanté en retrait de la voie publique engendrant peu d'animation sur rue. (Photo : Société immobilière GP)



Les vitrines et les terrasses contribuent à l'ambiance d'une rue commerçante, incitant les visiteurs à s'y attarder. (Photo : Ville de Saint-Lambert)



La rue Lafontaine à Rivière-du-Loup est une artère commerciale traditionnelle. Les bâtiments implantés près du trottoir et présentant de larges vitrines en font un lieu dynamique et attrayant pour les piétons. (Photo, Ville de Rivière-du-loup)

2.3.3 Repenser la diversité commerciale au cœur de la ville

Certaines catégories de commerces et de services, notamment la catégorie associée aux soins de beauté et d'esthétique, sont surreprésentées. À elle seule, cette catégorie représente 23 % de la diversité commerciale de l'artère. Bien que leur présence soit souhaitée le long des rues commerciales traditionnelles, une trop grande concentration de ce type de services génère peu de dynamisme.

À l'inverse, très peu de commerces spécialisés (boucherie, boulangerie, librairie, fleuriste, friperie, galerie d'art, etc.) et de commerces de restauration et de divertissement ont pignon sur la rue Notre-Dame. Ce type de commerces animent la rue, permettent un achalandage constant des artères commerciales et favorisent les interactions sociales. L'ajout de ce type d'établissements de destination au centre-ville répondrait assurément aux besoins d'une clientèle locale.



Ce commerce de proximité, bien établi en façade de rue, contribue à l'animation du quartier grâce à sa terrasse aménagée en cour avant. (Photo : Gérard Deltell)

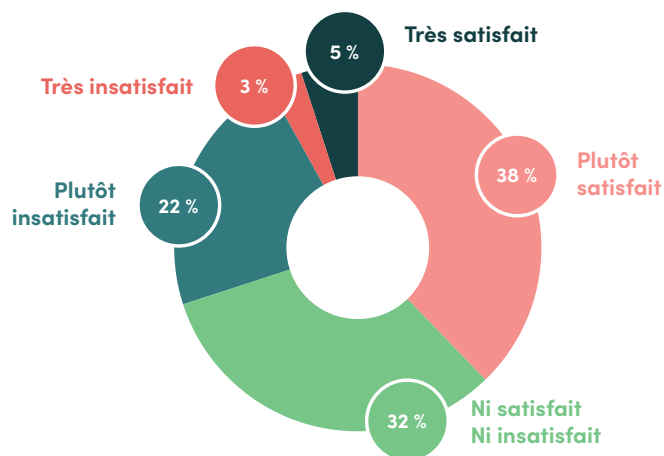


Grâce à son ambiance animée, à ses nombreux commerces spécialisés et à son aménagement convivial pour les piétons, l'avenue Maguire est l'une des rues commerciales situées à l'extérieur du territoire qui est particulièrement appréciée par les citoyens de L'Ancienne-Lorette. (Consultation, 2024). (Photo : Ville de Québec)

2.3.4 Quels types de commerces pour la rue Notre-Dame ?

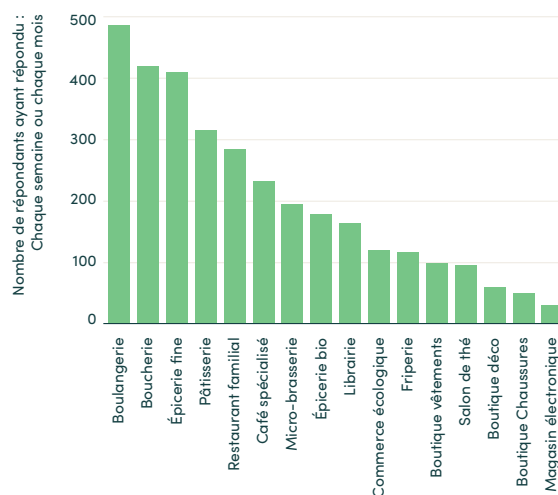
Une consultation citoyenne relative au développement économique de la rue Notre-Dame a eu lieu en ligne à l'automne 2024. Sur les 664 répondants, 38 % se disaient plutôt satisfaits de la vitalité économique de la rue Notre-Dame, tandis que 22 % d'entre eux se disaient plutôt insatisfaits.

Satisfaction de la vitalité économique de la rue Notre-Dame



Les citoyens ont également été sondés afin d'identifier les types de commerces qu'ils souhaitent voir s'implanter le long de l'artère. Les résultats démontrent un intérêt marqué pour les commerces de proximité, surtout ceux liés à l'alimentation.

Fréquence d'achat projetée dans divers types de commerces potentiels



Principaux commerces souhaités par la population

Restaurant



Boulangerie



Boucherie



Épicerie fine



Pâtisserie



Café spécialisé



Microbrasserie



Quincaillerie



Épicerie bio



Librairie



2.3.5 La densification intelligente, un levier essentiel pour la viabilité commerciale de la rue Notre-Dame

Les types de commerces privilégiés par la population nécessiteront majoritairement de petites surfaces de vente, dont la viabilité à long terme dépendra en grande partie de l'arrivée de nouveaux résidents le long de l'artère et dans les environs. Ce constat a été mis en lumière en 2017 par la firme Altus, qui soulignait dans son étude de développement économique que « la justification de nouveaux points de vente sera directement liée à l'augmentation du bassin de consommateurs, via l'intégration de projets résidentiels dans le milieu ».

À titre comparatif, la densité résidentielle nette de la rue Notre-Dame en 2024, estimée à 43,65 logements par hectare, est inférieure à celle d'artères commerciales dynamiques comme les avenues Cartier (141,2 logements/hectare) et Myrand (68,2 logements/hectare) à Québec. Ces artères démontrent l'importance d'une densité résidentielle suffisante à échelle humaine pour soutenir le dynamisme commercial.



L'avenue Myrand à Québec présente une densité résidentielle nette de 68,2 logements/hectare. Elle regroupe commerces de proximité et immeubles résidentiels aux typologies variées. (Photo : Café au temps perdu)



2.3.6 Des pôles commerciaux consolidés pour stimuler la vitalité commerciale de la rue Notre-Dame

Le regroupement de la fonction commerciale le long d'artères commerciales dynamiques comme les avenues Cartier (0,3 km), Myrand (0,21 km) et Maguire (0,6 km) à Québec est nettement plus compacte que celle de la rue Notre-Dame, dont la section commerçante s'étend sur toute la longueur de son tronçon, soit 2,93 km.

Conformément aux recommandations d'Altus, il sera pertinent de concentrer l'ajout de nouvelles surfaces commerciales à proximité des noyaux existants. Cette approche permettra de préserver en priorité la vitalité économique des pôles commerciaux stratégiques.

2.4 La mobilité

2.4.1 Une voie de transit et de destination pour de nombreux usagers

À la fois voie de transit et destination, la rue Notre-Dame attire un grand nombre de déplacements quotidiens de la part des travailleurs, des résidents et des visiteurs.

D'après une étude de circulation réalisée par la firme WSP à l'automne 2024, on dénombre en moyenne 275 déplacements véhiculaires en direction sud durant l'heure de pointe du matin (de 7 h 30 à 8 h 30) et environ 475 déplacements véhiculaires en direction nord durant l'heure de pointe de l'après-midi (de 16 h à 17 h). Alors que les conditions de circulation actuelles aux intersections sont bonnes, la capacité de l'artère à accueillir de nouveaux flux résultant de projets commerciaux ou résidentiels futurs est jugée satisfaisante.

La crainte que les nouveaux projets résidentiels et commerciaux nuisent à la fluidité des déplacements en voiture est une préoccupation légitime, souvent exprimée par les citoyens. La Ville dispose de plusieurs outils lui permettant d'assurer une veille constante sur les conditions de circulation, notamment par l'optimisation de la synchronisation des feux de circulation. Ce type de mesure pourra être déployé au cours des prochaines années afin de maintenir un niveau de fluidité performant aux intersections stratégiques.

2.4.2 Un réaménagement récent au profit des modes de déplacements actifs

La rue Notre-Dame compose avec un grand nombre de déplacements effectués à pied ou à vélo vers les principaux générateurs de déplacements (écoles, parcs, commerces, etc.). Son réaménagement récent, réalisé en trois phases (2017 à 2022) a ainsi été abordé de manière réfléchie pour qu'à la fois le piéton, le cycliste et l'automobiliste puissent se déplacer de façon confortable et en sécurité. À cet égard, certains trottoirs ont été élargis ou prolongés et des bandes cyclables unidirectionnelles ont été ajoutées de part et d'autre de la voie publique.



Aménagement de bandes cyclables unidirectionnelles au sein du cœur villageois.

La mise en place de traverses piétonnes à des endroits stratégiques a également contribué à sécuriser le cheminement des piétons, principalement les plus vulnérables. L'ajout de végétaux et de bancs à des intervalles réguliers (créant des zones d'ombre et de repos), ainsi que de nouveaux lampadaires à éclairage au sol ont également rendu l'artère plus conviviale pour les piétons.



Nouveaux lampadaires avec faisceau lumineux à hauteur du piéton installé le long de l'artère.



Selon l'étude de circulation réalisée par la firme WSP à l'automne 2024, l'heure de pointe de l'après-midi (de 16 h à 17 h) est celle où l'on observe le plus grand nombre de déplacements piétonniers. Les intersections des rues Saint-Jacques, des Loisirs et des Patriotes sont les plus achalandées, avec environ 80 passages piétonniers par heure.



Nouvelle traverse piétonne sécurisée située en front de l'école primaire des Hauts-Clochers.

2.4.3 Vers une rue plus sécuritaire et conviviale pour les piétons et les cyclistes

Au cours des prochaines années, plusieurs interventions seront à privilégier afin de rendre la rue plus accessible, sécuritaire et confortable pour les piétons et les cyclistes. Parmi celles-ci figurent : la réfection complète du tronçon sud (phase 4), le prolongement et l'élargissement de certains trottoirs, l'installation de passages piétons sécurisés, ainsi que l'ajout de mobilier urbain à des emplacements stratégiques.

2.4.4 Une desserte en transport collectif à bonifier

La rue Notre-Dame est desservie par 4 parcours réguliers (93, 80, 79, 76), ainsi que 5 parcours express à destination de la Colline Parlementaire, de l'Université Laval, du centre et de la Pointe de Sainte-Foy. Ces parcours sont agrémentés de 32 arrêts d'autobus sur l'artère. Depuis novembre 2023, le centre-ville est également bien desservi par le Flexibus, un service de transport en commun sur demande.

Transport et mobilité



Ces dernières années, des accès confortables et universels ont été aménagés aux principaux arrêts (abribus).

Avec sa mixité d'activités et sa densité d'habitation suffisante pour une desserte efficace, la rue Notre-Dame a le potentiel d'attirer davantage d'usagers à utiliser le transport collectif au cours des années à venir. À cet égard, en juin 2024, la CDPQ Infra, à l'intérieur du Plan Circuit intégré de transport

express (CITÉ), a ciblé l'axe Notre-Dame comme une ligne d'autobus à haute fréquence qui offrira « un service aux 15 minutes et moins, avec des parcours directs et fiables, 20 heures par jour (et non seulement aux heures de pointe) ». Selon le Plan CITÉ dont l'objectif est d'améliorer la mobilité sur l'ensemble du territoire de la CMQuébec, le service serait mis en place pendant la phase I du plan, soit entre 2024 et 2030.



2.4.5 Vers une gestion rationnelle du stationnement

Deux stationnements municipaux totalisant 215 cases sont situés à proximité du cœur civique. Le principal, adjacent à la bibliothèque Marie-Victorin, compte 208 cases, dont 30 réservées au Parc-O-Bus Église Notre-Dame-de-L'Annonciation. Dans le cadre d'ententes avec la Ville, certains commerces voisins bénéficient de cases de stationnement en location.



Stationnement attenant à la bibliothèque Marie-Victorin comptant 208 cases.

En outre, l'axe Notre-Dame ne dispose d'aucun stationnement sur rue. Pour pallier le nombre insuffisant de cases pour certains commerces, l'aménagement de quelques espaces en bordure de rue est à envisager. Par ailleurs, des sites commerciaux disposant d'un nombre de cases excédant leurs besoins réels pourraient bénéficier d'une mutualisation des stationnements avec d'autres usages complémentaires.

Par ailleurs, la construction récente de nouveaux projets multilogements en bordure de l'artère démontre la nécessité de revoir à la baisse les ratios de stationnement exigés pour les projets résidentiels. En effet, le nombre d'espaces requis (1,5 case par logement) dépasse souvent les besoins réels des ménages, entraînant une occupation inefficace de l'espace. Ces stationnements excédentaires contribuent aux îlots de chaleur et limitent le potentiel d'aménagements extérieurs destinés aux occupants. De plus, leur implantation génère des coûts importants pour les constructeurs, ce qui se répercute directement sur le prix des loyers.

2.4.6 Des stationnements mieux intégrés pour une artère verte et conviviale

La réglementation actuelle interdit l'aménagement d'aires de stationnement en façade des immeubles à logements multiples. La Ville de L'Ancienne-Lorette entend maintenir cette interdiction afin d'améliorer la qualité des interfaces entre les bâtiments et la rue et de rendre les cheminements piétons plus agréables et sécuritaires.



Verdure en cour avant d'un immeuble à logements multiples, présentant des accès universels et directs à la rue. Le stationnement est intégré en souterrain et en cour arrière.



De plus la Ville souhaite privilégier l'aménagement des stationnements en souterrain afin de préserver un maximum d'espace extérieur pour les résidents (cours, jardins, espaces de jeux, etc.). Elle vise également à minimiser les grandes surfaces imperméabilisées en intégrant des îlots de plantation à même les aires de stationnement extérieures et en favorisant des revêtements perméables, tels que des pavés alvéolés. Ce type de parement poreux assure la percolation des eaux de pluie à l'intérieur des sols, contribuant ainsi à la recharge de la nappe phréatique.



Îlots de plantation installés à même un stationnement commercial extérieur (carrefour Notre-Dame II).

2.4.7 Réduire l'empreinte carbone par des solutions de mobilité durable

Avec ses habitations situées à proximité des commerces, des institutions et des parcs, la rue Notre-Dame facilite un mode de vie actif et à faible empreinte carbone pour les résidents. Les citoyens peuvent ainsi privilégier la marche, le vélo et le transport en commun pour leurs déplacements quotidiens.

À cet égard, l'ajout de supports ou d'abris pour vélos, de bornes de recharge pour véhicules électriques, ainsi que de services d'autopartage sont des initiatives à promouvoir en bordure de la rue Notre-Dame et au sein des immeubles résidentiels, commerciaux ou institutionnels. Ces mesures supporteront une mobilité plus durable au cœur de la Ville.



Exemple d'abri à vélo. (Photo : Axinov.fr)



Support à vélo installé en front du point de services Émile-Loranger.

2.5 La fonction institutionnelle

2.5.1 Un cœur civique dynamique

La présence des institutions publiques et communautaires est essentielle à la vitalité des centres-villes traditionnels. La rue Notre-Dame bénéficie grandement de la présence de ces équipements concentrés au sein du cœur civique. Parmi eux, on dénombre la bibliothèque Marie-Victorin, l'Église paroissiale Notre-Dame-de-L'Annonciation et le Point de service Émile-Loranger.



La bibliothèque Marie-Victorin possède une importante collection de plus de 60 000 documents. Une programmation variée d'activités est également offerte tout au long de l'année.



Le point de service Émile-Loranger annexé à l'ancien presbytère dispose d'un éventail de salles permettant la tenue d'activités communautaires et de loisirs.

En ce qui a trait aux établissements d'éducation, on retrouve l'école primaire des Hauts-Clochers qui accueille environ 715 élèves du préscolaire 4 ans à la 6^e année, répartis dans deux pavillons. De plus, cinq services de garde à l'enfance sont présents dans le secteur.



Photo : Centre de services scolaire des Découvreurs (école des Hauts-Clochers).



2.6 Parcs, espaces verts et espaces publics

2.6.1 Des parcs et espaces publics au cœur du centre-ville

La rue Notre-Dame bénéficie de nombreux parcs et espaces publics qui enrichissent la qualité de vie du secteur. Parmi eux, deux places publiques, la place Chaumonot et le parc Saint-Luc, offrent des aires de repos ainsi que du mobilier urbain accessibles à tous.



Place Chaumonot.

2.6.2 Une artère bien connectée aux boisés d'intérêts

La trame de la rue Notre-Dame traverse le boisé Loretain et se trouve à distance de marche du parc de la Rivière, les deux principaux boisés urbains d'intérêt de la municipalité. L'accès facile à ces grands espaces verts constitue un atout considérable pour le secteur.



Plantation d'arbres et mise en place de mobilier urbain pour faciliter l'accès aux sentiers du boisé Loretain.

Au cœur du centre-ville se trouve également la promenade du Canso, un vaste espace vert reliant la rue Notre-Dame aux quartiers résidentiels voisins. La Ville souhaite bonifier la promenade, notamment en y ajoutant des modules de jeux pour enfants et en la prolongeant sous forme de sentier polyvalent à destination du parc de la Rivière.



Promenade du Canso.

2.6.3 Des efforts de verdissement bien entamés

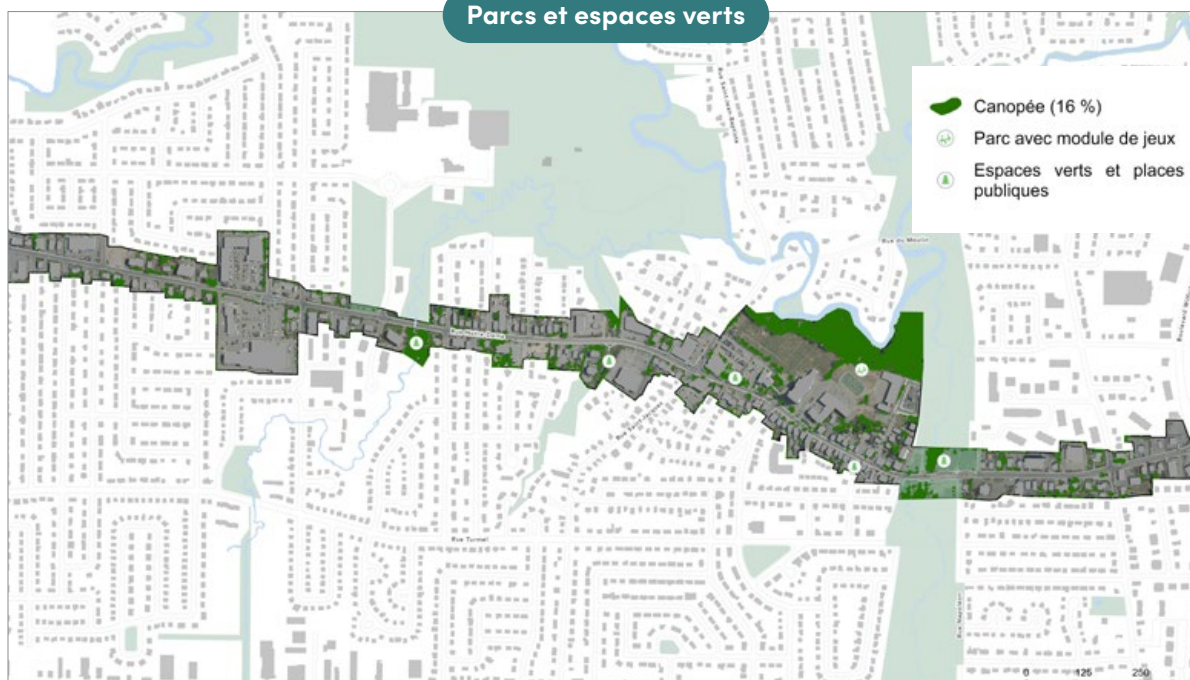
Des efforts de verdissement et d'embellissement ont été déployés en bordure de l'artère lors de sa réfection récente. La plantation d'arbres et d'arbustes a non seulement amélioré l'esthétique et la convivialité du secteur, mais a également contribué à réduire les îlots de chaleur. Étant donné l'importance de la forêt urbaine sur la santé et la qualité de vie des citoyens, les efforts de verdissement gagnent à être poursuivis au cours des prochaines années afin d'augmenter l'indice de canopée. Calculé à partir de photos satellitaires datant de 2020, l'indice de canopée du secteur du PPU centre-ville est de 16 %, comparativement à 28 % pour l'ensemble du territoire loretain.



Plantation d'arbres et d'arbustes sur le domaine public et privé.



Nouvel îlot de plantation aménagé au centre de la voie publique. (Photo Mireille Métivier)



2.6.4 Des espaces publics soutenant l’animation urbaine

La rue Notre-Dame constitue un lieu privilégié pour la programmation évènementielle. La création d’espaces publics et ludiques, tels que les places éphémères, assure la vitalité et l’animation au centre-ville.



Marché public tenu en août 2024.



Place éphémère installée à l’intérieur du stationnement municipal.

Programmation évènementielle

	Type d'activité	Saison	Localisation centre-ville
Parc animé (juillet, août)	Ludique	●	
Atelier de sculpture de ballons (juillet)	Artistique	●	
Spectacle (juillet)	Ludique	●	✓
Atelier artistique (juillet, août)	Artistique	●	✓
Parc dansant (juillet, août)	Musicale	●	
Maquillage pour enfants (juillet, août)	Artistique	●	
Heure du conte en plein air (juillet, août)	Ludique	●	✓
Concert en plein air (juillet, août)	Musicale	●	✓
Soirée rencontre du Club Rôdeur (juin, juillet, août, septembre)	Ludique	●	✓
Atelier de bulles géantes (août)	Ludique	●	
Fête des récoltes (août)	Gastronomique	●	
Festival Loretain (août)	Ludique	●	
Tournoi provincial Tennis Québec (juin, juillet, août)	Sportive	●	
Atelier de cirque (juillet, août)	Artistique	●	
Marché public de L'Ancienne-Lorette (août)	Commerciale	●	✓
Pique-nique animé (juillet)	Gastronomique	●	
Vivart - Rendez-vous artistique de L'Ancienne-Lorette (juin)	Artistique	●	✓
Tournoi de baseball (juin)	Sportive	●	
Gala des Belles-Autos d'Hier (juin)	Ludique	●	
Tournoi Bob Bissonnette (juillet)	Sportive	●	
Le grand cirque de Ryu (juillet)	Ludique	●	
Journée de valorisation de la diversité culturelle (juillet)	Culturelle	●	✓
Marché aux puces de la St-Vincent de Paul (juin)	Commerciale	●	
Marché aux puces de L'Ancienne-Lorette (juin)	Commerciale	●	
Festival des neiges (février)	Ludique	●	

LÉGENDE

● Saison hivernale ● Saison estivale

2.7 Patrimoine bâti

Témoignage et vitrine hors pair de l'histoire et de l'identité lorettaine, le patrimoine bâti et religieux de la rue Notre-Dame fait de cette artère un endroit unique et agréable. Son parcours sinueux à l'intérieur du cœur villageois permet de mettre en valeur les attributs patrimoniaux distinctifs de la Ville, notamment les hauts clochers de l'église Notre-Dame-de-L'Annonciation, conçue par les architectes David Ouellet et Pierre Lévesque en 1906.



L'église Notre-Dame-de-l'Annonciation possède un intérêt patrimonial exceptionnel. La dimension importante de l'édifice et ses flèches effilées font de l'église un point de repère dans la localité. (Photo : Mireille Métivier)

On retrouve à proximité de l'église l'ancien presbytère, érigé en 1893, qui représente un symbole fort dans la communauté, tant pour son aspect historique qu'identitaire.



Ces immeubles patrimoniaux font partie du site archéologique où était implantée, dès 1673, la mission jésuite Notre-Dame-de-Lorette, lieu d'échanges entre Canadiens français et la nation Wendat jusqu'en 1697.



Les fouilles réalisées durant l'été 2018 ont permis de mettre au jour des milliers d'artéfacts, d'écofacts et de vestiges qui couvrent toutes les périodes d'occupation du site. (Photo Radio-Canada)

2.7.1 Préserver et mettre en valeur le patrimoine du cœur villageois

La plus forte concentration de bâtiments patrimoniaux se trouve au sein du cœur villageois, notamment entre la rue du Couvent et la rue Père-Chaumonot. Bien que l'authenticité de plusieurs de ces bâtiments ait été altérée au fil du temps, le secteur conserve un important potentiel de restauration et de mise en valeur. L'adoption d'outils de protection, tels que le règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicable aux interventions sur le cadre bâti, combinée à un programme d'aide financière pour la restauration des bâtiments d'intérêt patrimonial, contribuera à renforcer l'attrait et le caractère historique du secteur.



An aerial photograph of a residential neighborhood. On the left, a large house with a grey roof and a swimming pool is visible. To the right, a road with several cars is shown. The image is split vertically, with the left side having a dark teal overlay. The text '3. PARTICULARITÉS TERRITORIALES' is overlaid on the left side.

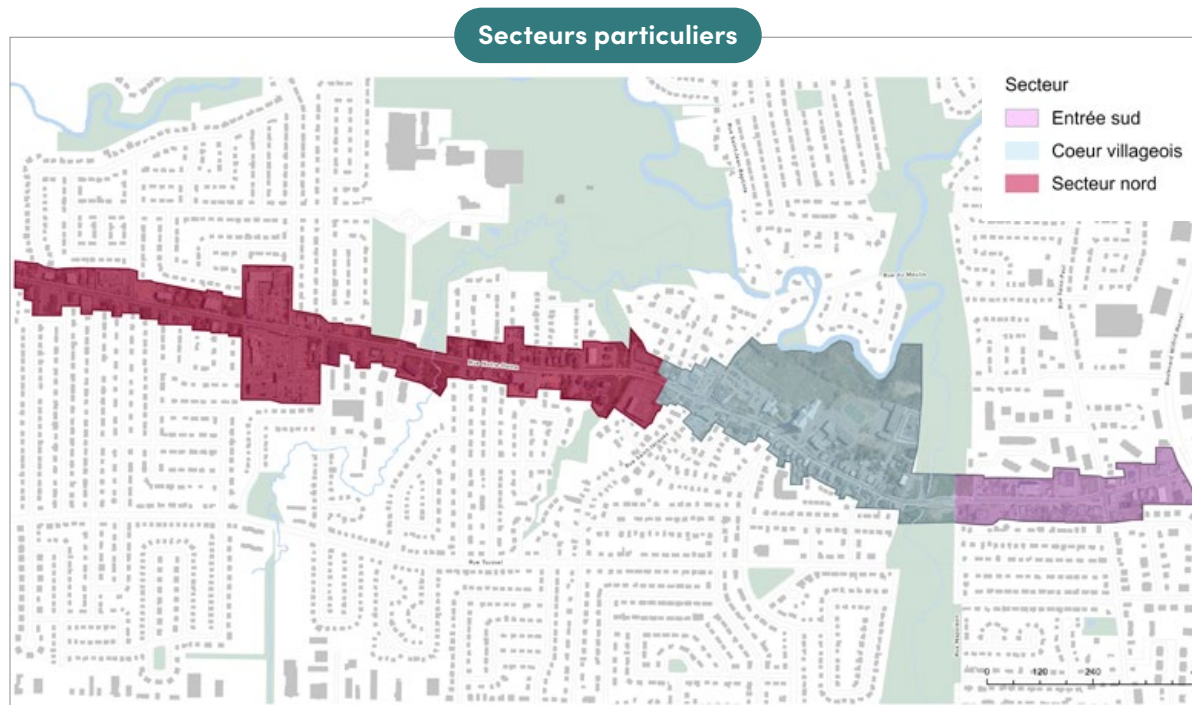
3.

PARTICULARITÉS TERRITORIALES

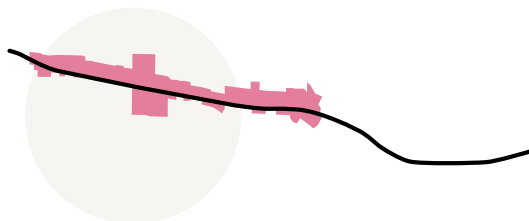
Particularités territoriales

Le secteur couvert par le PPU se divise en trois entités distinctes, chacune caractérisée par ses propres spécificités territoriales :

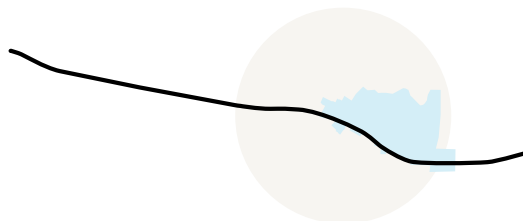
- L'entrée sud (du boulevard Wilfrid-Hamel à la rue Napoléon)
- Le cœur villageois (de la rue Napoléon jusqu'aux environs de la rue Saint-Jacques)
- Le secteur nord (au-delà de la rue Saint-Jacques jusqu'à la rue du Haut-Saint-Maurice)



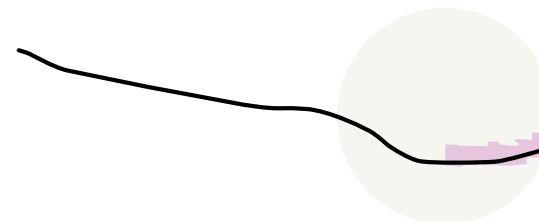
Secteur nord



Cœur villageois



Entrée sud



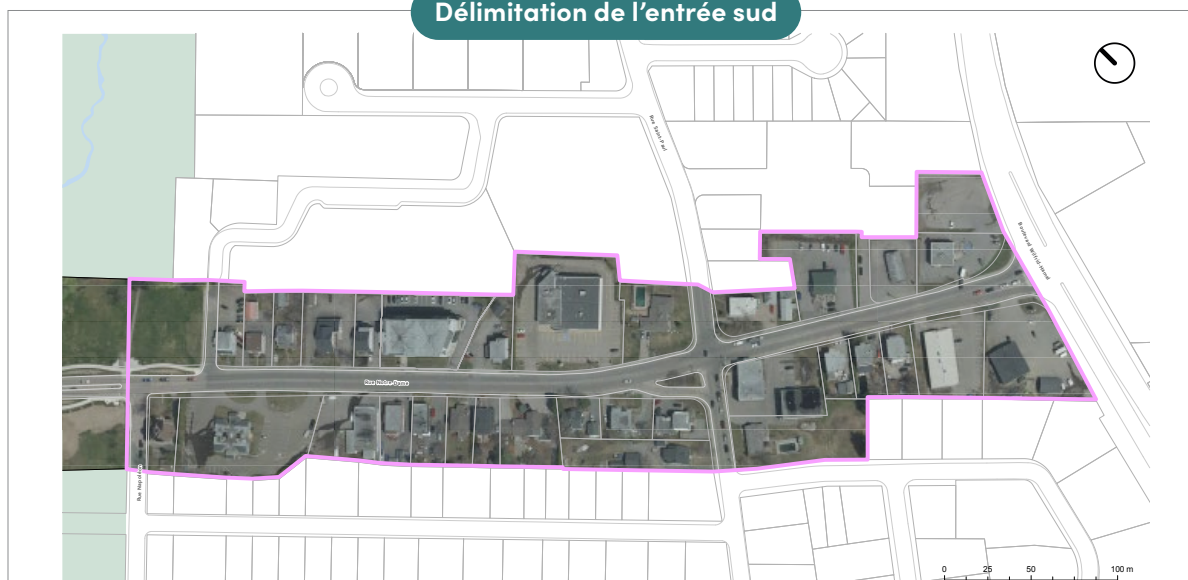
3.1 Entrée sud

L'entrée sud présente une combinaison variée de commerces et d'habitations de différents styles architecturaux. Avant 1945, ce lieu était principalement constitué de terres agricoles, à l'exception de quelques résidences situées près de l'intersection avec la rue Saint-Paul. Entre 1945 et 1970, le secteur a connu un développement marqué par la construction de petits bâtiments résidentiels, principalement des duplex et des triplex à toit plat.

À partir des années 1970, la transformation de cette portion du territoire a favorisé l'implantation d'immeubles commerciaux dont la fonction perdure encore aujourd'hui. Ces bâtiments, généralement situés en retrait de la voie publique, sont pour la plupart caractérisés par de vastes stationnements aménagés en façade, ce qui nuit à l'esthétique et à l'attractivité globale du secteur.

L'entrée sud se distingue également par un faible indice de canopée (8 %). L'absence de trottoir du côté ouest, combinée à la présence d'une piste cyclable bidirectionnelle non balisée et étroite, engendre des défis en matière de convivialité et de sécurité pour les piétons et les cyclistes.

L'entrée sud présente néanmoins un fort potentiel de revitalisation grâce à ses nombreuses parcelles sous-utilisées (vastes aires de stationnement, terrains vacants, bâtiments vétustes, etc.) propices à être réinvesties par de nouvelles activités (commerces, logements, places publiques, verdissement, etc.)





Forces

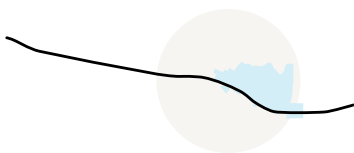
- Principal point d'accès à l'artère
- Localisation stratégique à proximité des grands axes de transport (Wilfrid-Hamel, Jules-Verne/Duplessis)
- Proximité immédiate avec le boisé Loretain



Faiblesses

- Peu d'aménagements urbains attrayants
- Faible intérêt architectural ou patrimonial
- Manque d'infrastructures encourageant la mobilité active
 - Absence de trottoirs du côté ouest
 - Piste cyclable étroite et non balisée
- Faible indice de canopée (8 %) et secteur fortement minéralisé
- Vétusté de certains bâtiments





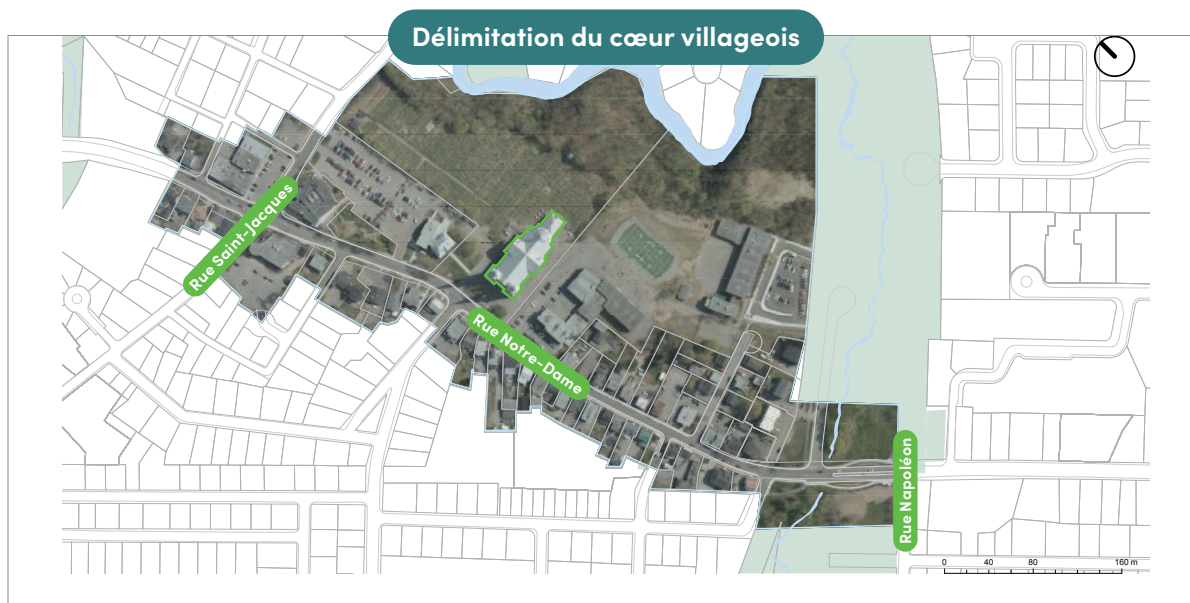
3.2 Cœur villageois

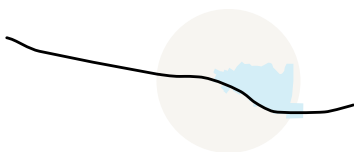
Le cœur villageois joue un rôle central dans la vie institutionnelle et culturelle de L'Ancienne-Lorette. Riche en histoire, il abrite plusieurs établissements emblématiques, dont l'église Notre-Dame-de-L'Annonciation, le point de service Émile-Loranger (presbytère), la bibliothèque Marie-Victorin et l'école primaire des Hauts-Clochers.

Le secteur se distingue par sa concentration de bâtiments anciens aux styles architecturaux variés, tels que l'habitation mansardée, l'habitation à toit plat, le style Arts and Crafts et le vernaculaire américain. Malgré certaines démolitions au fil des années, le tissu urbain a su préserver son caractère authentique, identifiable à ses parcelles étroites et à son cadre bâti compact, typiques des artères traditionnelles.

Si la fonction résidentielle reste prédominante, l'activité commerciale du cœur villageois a toutefois connu un déclin progressif depuis les années 1970. Malgré tout, une zone commerçante achalandée subsiste à l'angle des rues Notre-Dame et Saint-Jacques, contribuant à l'animation du secteur.

À proximité, le boisé Lorettain, le parc Saint-Luc et la place Chaumonot figurent parmi les lieux publics les plus appréciés des Lorettains. Ces espaces contribuent de manière significative au dynamisme du cœur villageois offrant des environnements conviviaux propices aux rencontres, aux échanges et à la détente.





Forces

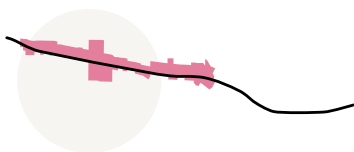
- Point de repère historique et identitaire fort pour la collectivité
- Ensemble paroissial complet (église, presbytère, calvaire et cimetière)
- Secteur institutionnel et communautaire apprécié des citoyens
- Concentration significative de bâtiments patrimoniaux d'intérêt
- Proximité immédiate avec le boisé Loretain
- Présence de deux parcs de voisinage et d'une place publique animée
- Réfection récente intégrant des initiatives de verdissement et l'ajout de trottoirs
- Grand stationnement municipal offrant un potentiel de verdissement et de réaménagement



Faiblesses

- Activité commerciale limitée
- Risque de vétusté des bâtiments patrimoniaux en l'absence d'interventions ciblées





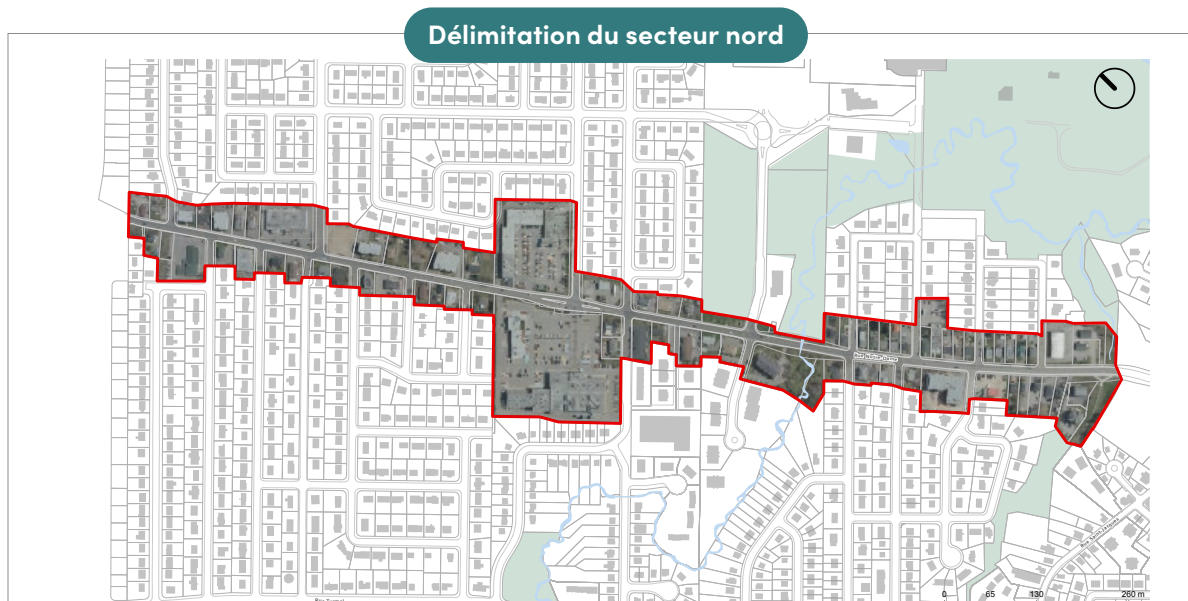
3.3 Secteur nord

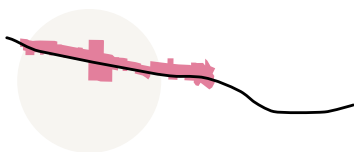
Le secteur nord se caractérise par une grande diversité d'usages et de styles architecturaux. Sur le plan résidentiel, il comprend de nombreux duplex et triplex à toits plats, typiques de l'après-guerre, ainsi que quelques bâtiments multifamiliaux récents établis sur de vastes terrains.

L'activité commerciale, bien ancrée dans le secteur, se concentre principalement autour de deux pôles : la Halte du Centre et le Carrefour Notre-Dame I et II. À l'exception du Carrefour Notre-Dame II, construit en 2010, la plupart des bâtiments commerciaux datent des années 1970 à 1990. Généralement implantés en retrait de la rue, ces immeubles sont majoritairement entourés de vastes surfaces asphaltées en cour avant et présentent un intérêt architectural limité.

Contrairement au cœur villageois, le secteur nord offre peu d'espaces publics favorisant l'animation, tels que des placettes ou des parcs de voisinage. Toutefois, il bénéficie d'une proximité avantageuse avec la polyvalente de L'Ancienne-Lorette et le parc de la Rivière, qui offrent de nombreux équipements collectifs (scolaire, communautaire, culturel et récréatif) accessibles à pied pour les résidents du secteur.

À l'instar de l'entrée sud, le secteur nord présente plusieurs parcelles sous-utilisées offrant un bon potentiel de consolidation et de requalification urbaine.





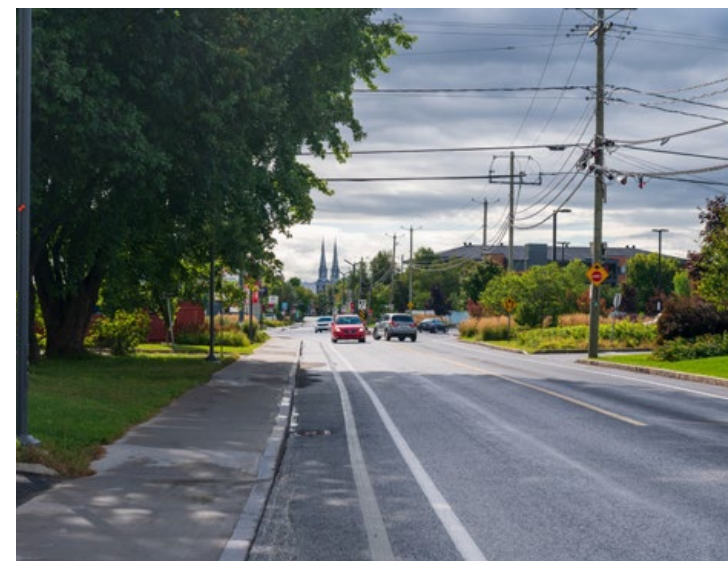
Forces

- Mixité des usages et diversité architecturale
- Bonne desserte en commerces de proximité, regroupés autour de deux principaux pôles
- Proximité immédiate avec les équipements collectifs du parc de la Rivière et de la Polyvalente de L'Ancienne-Lorette
- Réaménagement récent au profit de la mobilité active (trottoirs et bandes cyclables) et du verdissement
- Nombreux terrains sous-utilisés, offrant un potentiel de réinvestissement pour de nouvelles activités



Faiblesses

- Vétusté des centres commerciaux (Carrefour Notre-Dame I et Halte du Centre)
- Pôles commerciaux en rupture avec les artères commerciales traditionnelles
- Absence de parcs de voisinage
- Absence de trottoirs continus du côté ouest



4.

PRINCIPAUX CONSTATS



Principaux constats

À la lumière du portrait, voici un résumé des forces, des faiblesses et des enjeux du secteur visé par le plan particulier d'urbanisme.

4.1.1 Forces

- Réaménagement convivial récent de la rue Notre-Dame (verdissement et mobilier urbain)
- Présence de plusieurs parcelles sous-utilisées pouvant être réinvesties
- Forte proximité avec le Boisé Loretain et le parc de la Rivière
- Pôle institutionnel et communautaire fort dans le cœur civique
- Patrimoine bâti d'intérêt à mettre en valeur
- Cœur villageois animé en période estivale
- Présence d'infrastructures de mobilité active (bandes cyclables unidirectionnelles et trottoirs)
- Nombreux commerces répondant aux besoins courants de la population locale
- Desserte en transport en commun

4.1.2 Faiblesses

- Pénurie de logements disponibles au centre-ville
- Taux de vacance commerciale élevé 16 %
- Commerces spécialisés sous-représentés
- Saturation de l'offre de type « Soins personnels et esthétiques »
- Ensembles commerciaux peu attrayants (retrait de la voie publique)
- Entrées de ville non aménagées
- Tronçon sud peu convivial aux déplacements actifs
- Discontinuité du trottoir situé du côté ouest de l'axe

4.1.3 Principaux enjeux urbanistiques

- La bonification de l'offre commerciale en adéquation avec les besoins de la population
- La diversification de l'offre en logements au centre-ville (prix et typologie)
- La protection et la mise en valeur du cœur villageois
- L'animation et le dynamisme de l'artère en toute saison
- L'intégration harmonieuse des nouveaux bâtiments et leur contribution à la qualité du paysage de la rue
- La valorisation des parcelles sous-utilisées
- La cohabitation sécuritaire des différents moyens de transport (mobilité active, transport en commun, automobile)
- L'optimisation de l'offre de stationnement au centre-ville



5.

**LA
CONSOLIDATION
URBAINE
COMME
MOTEUR DE
RENOUVEAU**



La consolidation urbaine comme moteur de renouveau

5.1.1 Valoriser les espaces sous-utilisés pour des milieux de vie de qualité

La consolidation et la requalification urbaine visent à tirer profit des espaces urbains sous-utilisés afin de bonifier la qualité des milieux de vie. Il peut s'agir de réutiliser un vaste stationnement de surface à des fins de verdissement et de places publiques, ou bien de reconvertir un centre d'achat désaffecté en un lieu de vie complet, intégrant habitations et commerces de proximité. En bordure d'une rue principale, telle que la rue Notre-Dame, c'est la somme de petites interventions (ajout de mobilier urbain, verdissement, nouveaux bâtiments, etc.) qui permettront de renforcer la vie de quartier.

5.1.2 Un milieu de vie à réinvestir

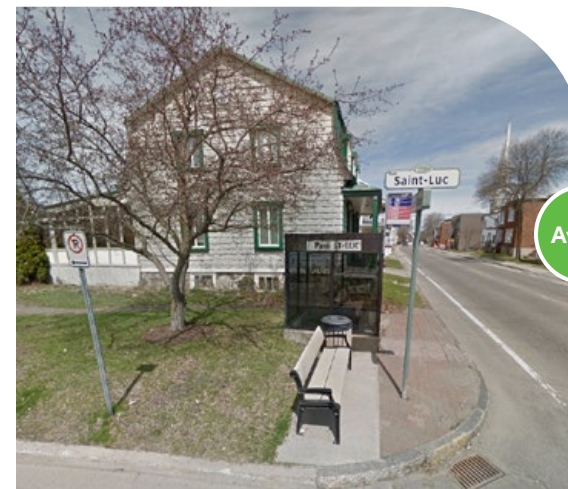
En raison de son rôle structurant, de sa localisation centrale et de la diversité de commerces, d'institutions et de lieux d'emploi qu'on y trouve, la rue Notre-Dame fait partie des milieux pertinents à consolider par de nouvelles activités, notamment par l'arrivée de nouveaux résidents et commerces, de nouvelles places publiques et de nouvelles activités culturelles. Pour ce faire, la rue Notre-Dame présente plusieurs parcelles sous-utilisées (terrains vacants, bâtiments vétustes, stationnements de surface, etc.) propices à être réinvesties pour soutenir la réalisation de projets attrayants, verdoyants et à échelle humaine visant à renforcer la vie de quartier.



Terrain en friche (ancienne station-service) propice à être réinvestie par un nouveau projet d'habitations contribuant à la vie urbaine et au dynamisme du quartier.



Centre d'achat construit dans les années 70 en arrière-lot propice à être réinvesti au profit de nouvelles activités commerciales, mixtes ou publiques. Le vaste stationnement en façade sans interface avec la rue rend le site peu attrayant pour les visiteurs et les commerçants.



Avant



Après

Réaménagement d'un espace ouvert au profit d'un espace public au coin des rues Notre-Dame et Saint-Luc. L'ajout d'un large trottoir, de bancs et d'aménagements paysagers a permis de créer un nouveau lieu de repos et de rencontre à l'intérieur du cœur villageois.

The background of the slide features a photograph of a church with two prominent, tall, grey stone spires. The church is partially obscured by a dense canopy of trees with autumn foliage in shades of green, yellow, and orange. A dark teal curved shape on the left side of the slide contains the text.

6.

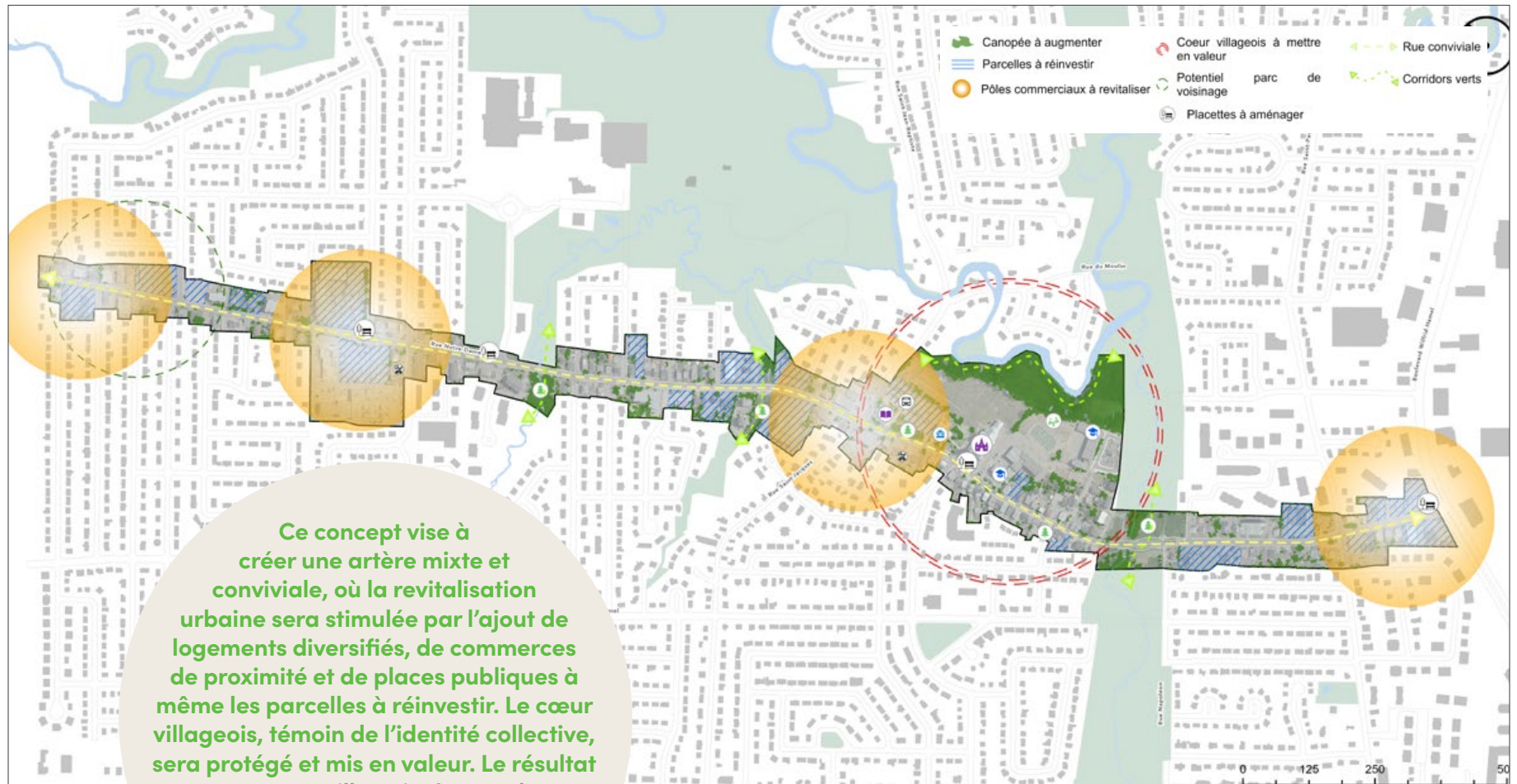
VISION ET GRANDS OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

6.1 L'énoncé de vision (horizon 2045)

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

Vision et grands objectifs d'aménagement

6.2 Concept d'organisation spatiale



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

6.3 Grands objectifs d'aménagement

Pour répondre aux enjeux et pour favoriser la réalisation de la vision urbanistique, la Ville de L'Ancienne-Lorette se dote de six grands objectifs d'aménagement. Le plan d'action intégré au chapitre 9 du présent document présente en détail les stratégies et les actions ciblées pour chacun des grands objectifs.

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



An aerial photograph of a town, likely in Quebec, Canada. The town features a mix of residential and commercial buildings, including a prominent church with two tall spires. The town is surrounded by green fields and forests, with mountains visible in the background under a clear blue sky. The left side of the image is partially covered by a dark teal semi-circular overlay.

7.

INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT PAR SECTEUR

Cette section traduit plus finement la vision souhaitée en présentant les intentions d'aménagement propres à chaque tronçon et en ciblant les interventions à réaliser sur les espaces publics à réinvestir. Elle propose également des repères en architecture et en design pour orienter les futures interventions sur le cadre bâti du secteur.

Intentions d'aménagement par secteur



**Perspective
conceptuelle :
Valorisation de l'entrée
sud à l'intersection
Wilfrid-Hamel et
Notre-Dame**

7.1 Entrée sud : un pôle de convergence

7.1.1 Intention générale d'aménagement du secteur

Véritable porte d'entrée du territoire et carrefour quotidien pour de nombreux travailleurs, visiteurs et résidents, l'entrée sud est mise en valeur par des aménagements urbains soignés et attractifs, ainsi qu'un cadre bâti de qualité, afin de promouvoir la découverte de l'artère et de ses commerçants. Son réaménagement harmonieux, moderne et élégant renforce la vocation commerciale et mixte du secteur. Ainsi, les nouveaux bâtiments, rapprochés les uns des autres et implantés à proximité du trottoir, stimulent l'animation des rez-de-chaussée commerciaux, créant ainsi une atmosphère de rue principale accueillante et conviviale pour les piétons et les cyclistes.

De nouvelles infrastructures dédiées à la mobilité active, accompagnées d'efforts significatifs de verdissement, sont mises en place pour offrir un cadre de vie sécuritaire, agréable et de qualité.





7.1.2 Interventions publiques spécifiques au secteur sud

- Bonifier les infrastructures de mobilité active (trottoirs et bandes cyclables) et sécuriser les intersections problématiques
- Assurer le verdissement des emprises publiques et privées et la déminéralisation du secteur afin de rendre les lieux plus attractifs pour les résidents, les commerçants (actuels et potentiels) et les visiteurs
- Poursuivre la signature visuelle (lampadaires, mobilier urbain, etc.) intégrée lors des phases 1 à 3 de la revitalisation de l'artère
- Aménager un espace public attractif au coin Notre-Dame/Wilfrid-Hamel marquant l'entrée de ville
- Par le biais de normes réglementaires, favoriser la mixité verticale des usages (rez-de-chaussée commerciaux obligatoires)



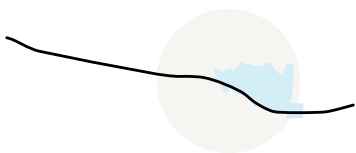
Photo : Ville de Saint-Lambert

7.1.3 Balises d'architecture et de design

- Favoriser des bâtiments d'une architecture distinctive et composée de matériaux nobles et de grande qualité
- Privilégier une implantation de bâtiments encadrant l'artère, tout en conservant l'espace suffisant à la mise en place de verdure et d'espaces semi-publics qui contribuent à l'animation de la rue (terrasses, placettes, insertion de mobilier urbain)
- Favoriser des rez-de-chaussée abondamment fenestrés afin de souligner leur caractère commercial
- Privilégier une modulation et une transition des hauteurs (rues et bâtiments voisins) afin d'assurer l'échelle humaine et de minimiser le caractère imposant des projets
- Préconiser un affichage commercial harmonieux et distinctif intégré au bâtiment et à l'environnement



Image : Émeraude Développement



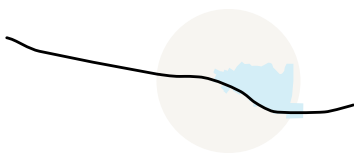
7.2 Cœur villageois : une effervescence nouvelle

7.2.1 Intention générale d'aménagement du secteur

Le cœur villageois, véritable ancrage historique et identitaire de la collectivité, s'impose comme un lieu de rassemblement animé et vivant pour les activités citoyennes. Moteur de prospérité, il offre une ambiance à la fois accueillante et vibrante, où se côtoie institutions, espaces publics conviviaux, commerces spécialisés et habitations. Ensemble, ils forment un cadre harmonieux où patrimoine et modernité cohabitent en parfaite symbiose, renforçant l'attractivité et la vitalité de toute la communauté.



**Perspective
conceptuelle : Animation
du cœur villageois,
secteur du parvis**



7.2.2 Interventions publiques spécifiques au cœur villageois

- Bonifier la programmation événementielle en toute saison
- Réaffirmer et mettre en valeur le patrimoine culturel et bâti du cœur villageois
 - Mettre en place un programme de subvention à la restauration des bâtiments patrimoniaux
 - Mettre en place un parcours thématique d'interprétation historique
 - Travailler de concert avec la Fabrique de L'Ancienne-Lorette pour la mise en valeur du site patrimonial (parvis, mise en lumière, etc.)
 - Consolidation de la place Chaumonot comme espace culturel et artistique central
- Élaborer un plan de gestion et de revitalisation des stationnements municipaux
- Par le biais de normes réglementaires, favoriser l'ouverture de nouveaux commerces et services de proximité (pourcentage minimal de rez-de-chaussée commerciaux pour les nouveaux bâtiments)



Image blanc urbain architecture

7.2.3 Balises d'architecture et de design

- Favoriser la restauration et la mise en valeur du patrimoine bâti
- Préconiser une architecture respectant l'implantation, la volumétrie et le gabarit du bâti dominant du secteur
- Pour les nouveaux bâtiments, favoriser une architecture qui s'inspire du caractère patrimonial des lieux tout en intégrant une facture contemporaine
- Pour les agrandissements, favoriser des interventions qui constituent un apport architectural enrichissant pour le bâtiment d'origine



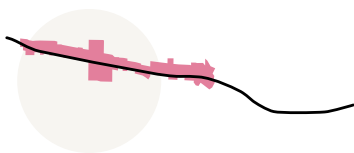
Photo : Pub la Fabrique



Photo : Tergos architecture



Photo : Tourisme Charlevoix



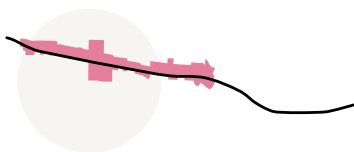
7.3 Secteur nord : une destination mixte

7.3.1 Intention générale d'aménagement du secteur

Le nord de l'axe Notre-Dame, avec sa diversité d'habitations et ses pôles commerciaux consolidés, propose une mixité à échelle humaine favorable à un mode de vie actif. Familles, jeunes et aînés s'y côtoient et profitent d'espaces verts, de commerces et de services de proximité accessibles à pied. Les places publiques et parcs de quartier, situés à des endroits stratégiques, créent des espaces de qualité propices aux échanges et aux rencontres quotidiennes.



Perspective conceptuelle : Proposition d'aménagement à l'angle des rues Notre-Dame et des Patriotes



7.3.2 Interventions publiques spécifiques au secteur nord

- Favoriser l'ouverture de nouveaux commerces et services de proximité à l'intérieur ou à proximité des pôles commerciaux existant (% minimal de rez-de-chaussée commerciaux pour les nouveaux bâtiments)
- Par le biais de normes réglementaires, diversifier l'offre résidentielle en termes de types et de tailles des logements (grands logements, maisons de ville superposées, plex, etc.)
- Évaluer la possibilité d'acquérir certaines parcelles à des fins publiques (placettes, parcs de voisinage, sentiers, etc.)
- Bonifier la convivialité et la sécurité des déplacements piétons par l'ajout de mobilier urbain, de traverses piétonnes et de prolongement de trottoirs



Photo : Quinzhee architecture

7.3.3 Balises d'architecture et de design

- Maximiser le verdissement, la conservation des arbres matures et l'accès à des espaces extérieurs attrayants aux futurs résidents
- Privilégier la construction de bâtiments au design sobre et élégant, utilisant des matériaux nobles et de grande qualité
- Favoriser l'implantation de bâtiments encadrant l'artère, tout en conservant l'espace suffisant à la mise en place de verdure et d'espaces semi-publics qui contribuent à l'animation de la rue (terrasses, placettes, insertion de mobilier urbain)
- Privilégier une modulation et une transition des hauteurs (rue et bâtiments voisins) afin d'assurer l'échelle humaine et de minimiser le caractère imposant des projets
- Favoriser la mobilité durable en intégrant des stationnements pour vélos, des bornes de recharge électriques et une offre d'autopartage dans les projets



Photo : Association des firmes de génie conseil du Québec

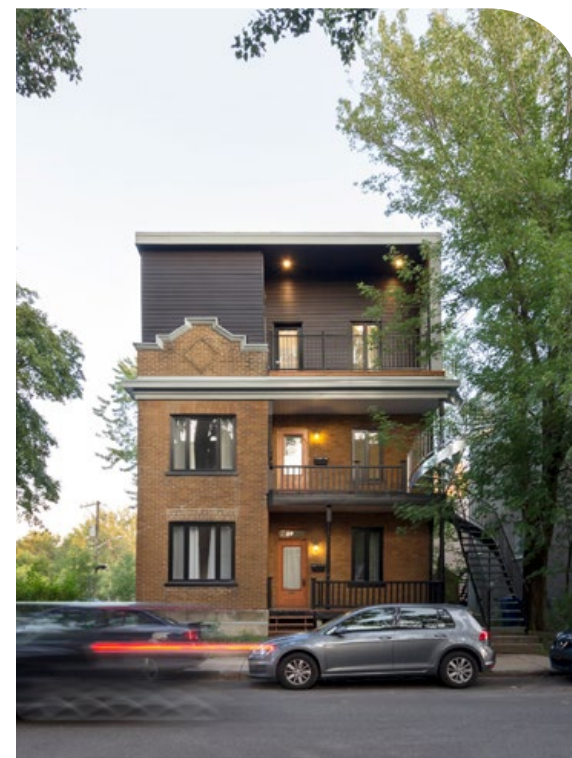


Photo : Dave Tremblay



Place Simon -Valois, Montréal



8.

STRATÉGIE RÉGLEMENTAIRE

Conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la réglementation d'urbanisme applicable au présent PPU devra être révisée de manière à assurer sa conformité avec la vision et les objectifs d'aménagement définis. Cette sous-section détaille les intentions derrière la réglementation d'urbanisme qui s'appliquera à l'ensemble du secteur.

Stratégie réglementaire

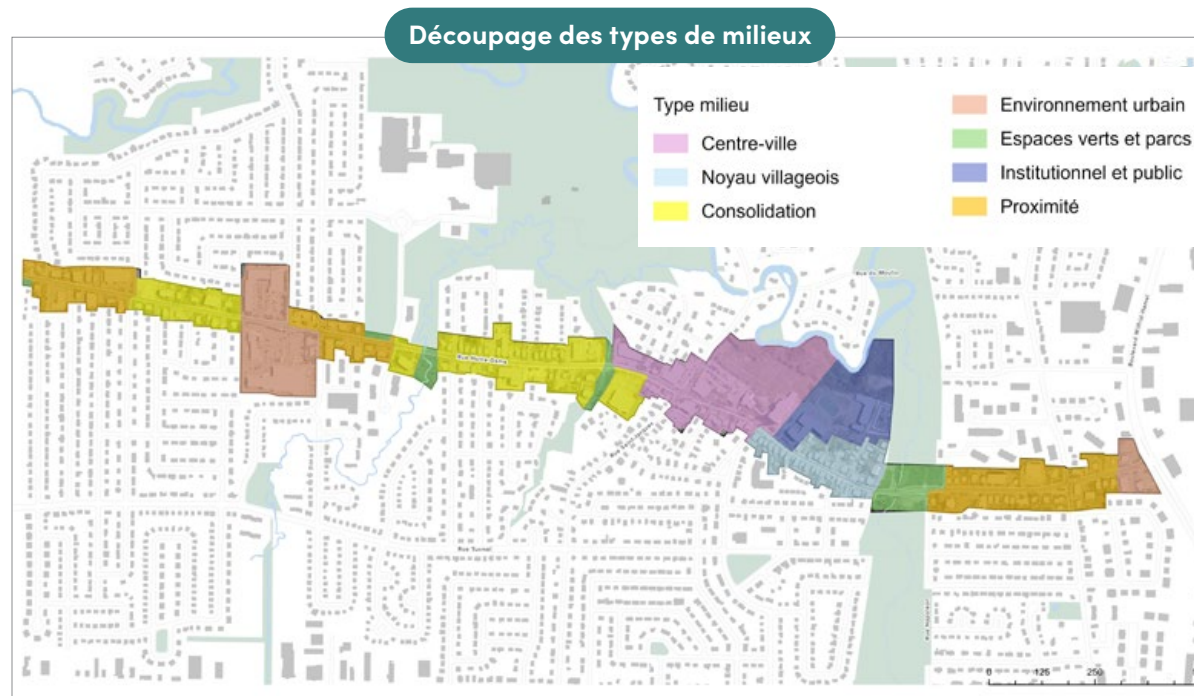
8.1 Approche de découpage par type de milieu

Afin d'assurer une cohérence entre les grandes intentions par secteur et les outils réglementaires plus spécifiques tels que le règlement de zonage et le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le PPU Notre-Dame a été divisé en sept types de milieux. La carte suivante illustre leur découpage.

Le contenu normatif applicable à chaque type de milieu vise à intégrer harmonieusement les nouveaux projets en fonction des objectifs souhaités par secteur d'intervention. Ainsi, les sept types de milieux se distinguent par des normes adaptées, en fonction de la forme urbaine recherchée. Par conséquent, le contenu normatif proposé se limite aux aspects stratégiques qui auront le plus d'incidence sur la nature du développement futur, tels que les usages et la hauteur. La Ville souhaite ainsi faire preuve de souplesse dans l'encadrement des projets immobiliers qui pourraient nécessiter des ajustements réglementaires dans le futur.

Les objets suivants sont visés par des normes prévues au PPU :

- Les groupes d'usages autorisés et leur localisation dans les bâtiments
- La typologie des logements et des commerces
- La volumétrie et la modulation des hauteurs



Dispositions normatives envisagées par type de milieu

	ENVIRONNEMENT URBAIN	NOYAU VILLAGEOIS	CENTRE-VILLE	PROXIMITÉ	CONSOLIDATION
	Créer un pôle mixte proposant une diversité de services et de commerces dans un environnement composé de bâtiments de plus grande envergure	Mettre en valeur le patrimoine bâti et favoriser l'animation du secteur par l'ouverture de quelques commerces et services de proximité	Créer un centre-ville dynamique grâce à l'ouverture de nouveaux commerces, le développement de l'offre culturelle et d'activités évenementielles	Favoriser un secteur mixte où se côtoient une offre résidentielle et une variété de commerces et de services de proximité	Créer un secteur majoritairement résidentiel offrant une diversité de typologies et quelques commerces de proximité
Groupe d'usage autorisé et localisation dans les bâtiments					
Habitation unifamiliale (H1)		•	•	•	•
Habitation bifamiliale et trifamiliale (H2)		•	•	•	•
Habitation multifamiliale 4 à 6 logements (H3)		•	•	•	•
Habitation multifamiliale 7 à 11 logements (H4)		•	• (2, 2+)	• (R : maximum 50 % de la superficie), 2, 2+)	•
Habitation multifamiliale 12 logements et plus (H5)	• (2, 2+)	•	• (2, 2+)	• (R : maximum 50 % de la superficie), 2, 2+)	• (R, 2, 2+)
Habitation collective (H6)	• (2, 2+)	•	• (2, 2+)	• (R : maximum 50 % de la superficie), 2, 2+)	•
Commerces et services de détail (C1)	•	•	•	•	•
Commerces de restauration et d'hébergement (C3)	•	•	•	•	•
Commerces récréatifs (C4)			•		
Communautaire, institutionnel et administration locale (P1)	•	•	•	•	•
Parcs et espaces verts (PEV1)	•	•	•	•	•

Légende

• Compatible ou prescrit

R : L'usage est autorisé au rez-de-chaussée

2 : L'usage est autorisé au 2^e étage

2+ : L'usage est autorisé au-dessus du 2^e étage

	ENVIRONNEMENT URBAIN	NOYAU VILLAGEOIS	CENTRE-VILLE	PROXIMITÉ	CONSOLIDATION
Typologie des logements et des commerces					
Pourcentage minimal de grands logements (3 chambres ou plus, ou d'une superficie d'au moins 105 m ²)	10 % (applicable aux usages H4 et H5 seulement)	15 à 20 % (applicable aux usages H4 et H5 seulement)	15 à 20 % (applicable aux usages H4 et H5 seulement)	10 % (applicable aux usages H4 et H5 seulement)	15 à 20 % (applicable aux usages H4 et H5 seulement)
Pourcentage minimal de superficie de plancher du RDC occupée par un usage commercial	100 %		100 % (applicable aux usages H4, H5 et H6)	50 % (applicable aux usages (H4, H5, H6)	
Notes particulières	Nonobstant les usages autorisés, un local commercial aménagé au rez-de-chaussée d'un bâtiment ne peut être aménagé à des fins d'habitation	Nonobstant les usages autorisés, un local commercial aménagé au rez-de-chaussée d'un bâtiment ne peut être aménagé à des fins d'habitation	Nonobstant les usages autorisés, un local commercial aménagé au rez-de-chaussée d'un bâtiment ne peut être aménagé à des fins d'habitation	Nonobstant les usages autorisés, un local commercial aménagé au rez-de-chaussée d'un bâtiment ne peut être aménagé à des fins d'habitation	Nonobstant les usages autorisés, un local commercial aménagé au rez-de-chaussée d'un bâtiment ne peut être aménagé à des fins d'habitation

Légende

• Compatible ou prescrit

R : L'usage est autorisé au rez-de-chaussée

2 : L'usage est autorisé au 2^e étage

2+ : L'usage est autorisé au-dessus du 2^e étage

Volumétrie et modulation des hauteurs					
Hauteur maximale (étages)	4 (secteur sud 6)	3	3	4	4
Sur hauteur autorisée	• (Note A)	• (Note A)	• (Note A)	• (Note A)	• (Note A)
Angle d'éloignement maximum (35 à 45 degrés) par rapport aux terrains attenants (hors PPU) où s'exerce un usage habitation de faible densité (H1, H2)	•	•	•	•	•

Légende

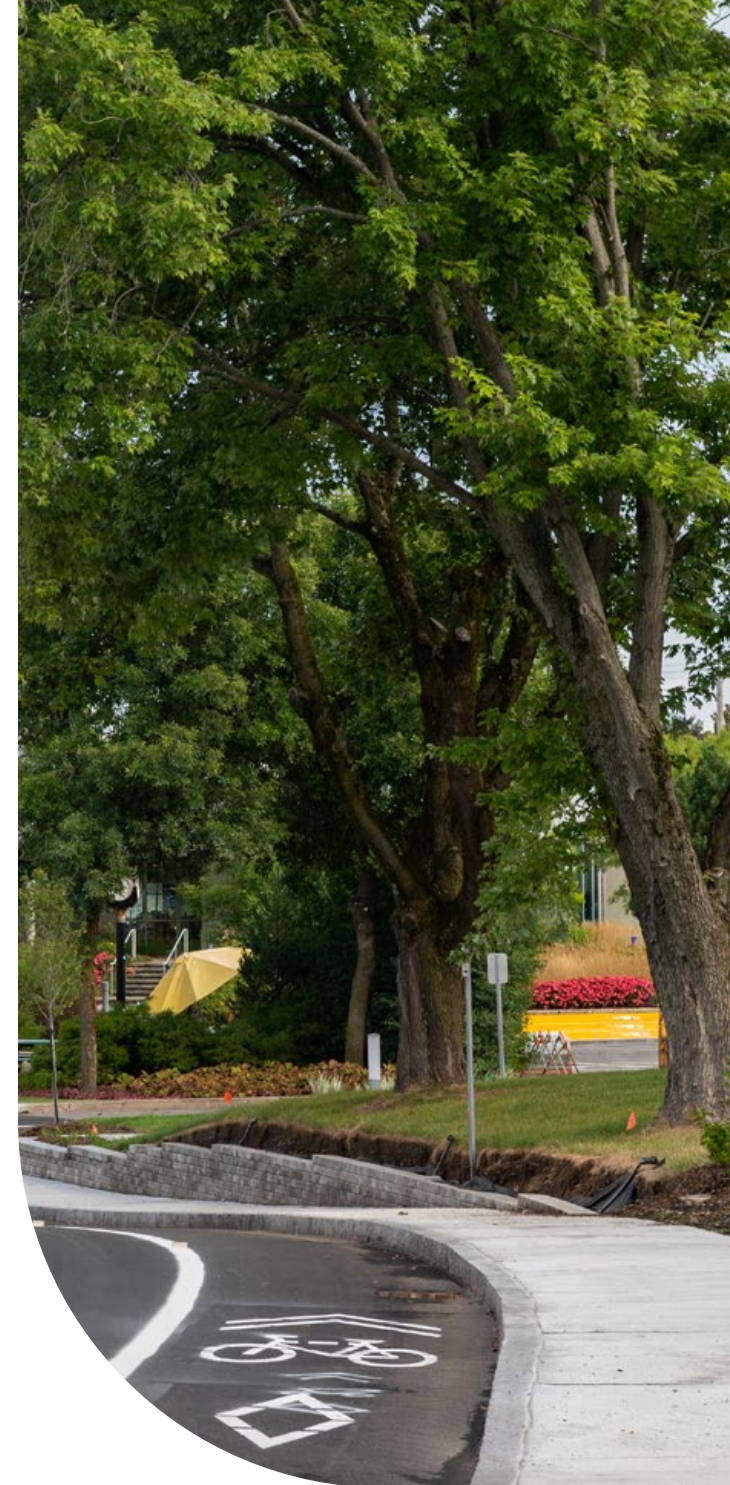
• Compatible ou prescrit

Note A : Bonification de la hauteur conditionnelle à l'approbation d'un projet particulier (voir section 8.5)

	PARCS ET ESPACES VERTS	INSTITUTIONNEL ET PUBLIC
	Assurer la conservation et la mise en valeur des espaces verts, des parcs et des connexions aux attraits naturels du territoire	Assurer le maintien du caractère institutionnel du secteur
Groupe d'usage autorisé et localisation dans le bâtiment		
Habitation unifamiliale (H1)		
Habitation bifamiliale et trifamiliale (H2)		
Habitation multifamiliale 4 à 6 logements (H3)		
Habitation multifamiliale 7 à 11 logements (H4)		
Habitation multifamiliale 12 logements et plus (H5)		
Habitation collective (H6)		
Commerces et service de détails (C1)		
Commerces de restauration et d'hébergement (C3)		
Commerces récréatifs (C4)		
Communautaire, institutionnel et administration locale (P1)		•
Parcs et espaces verts (PEV1)	•	•

Légende

• Compatible ou prescrit



8.2 Une mise en valeur de la vocation commerciale

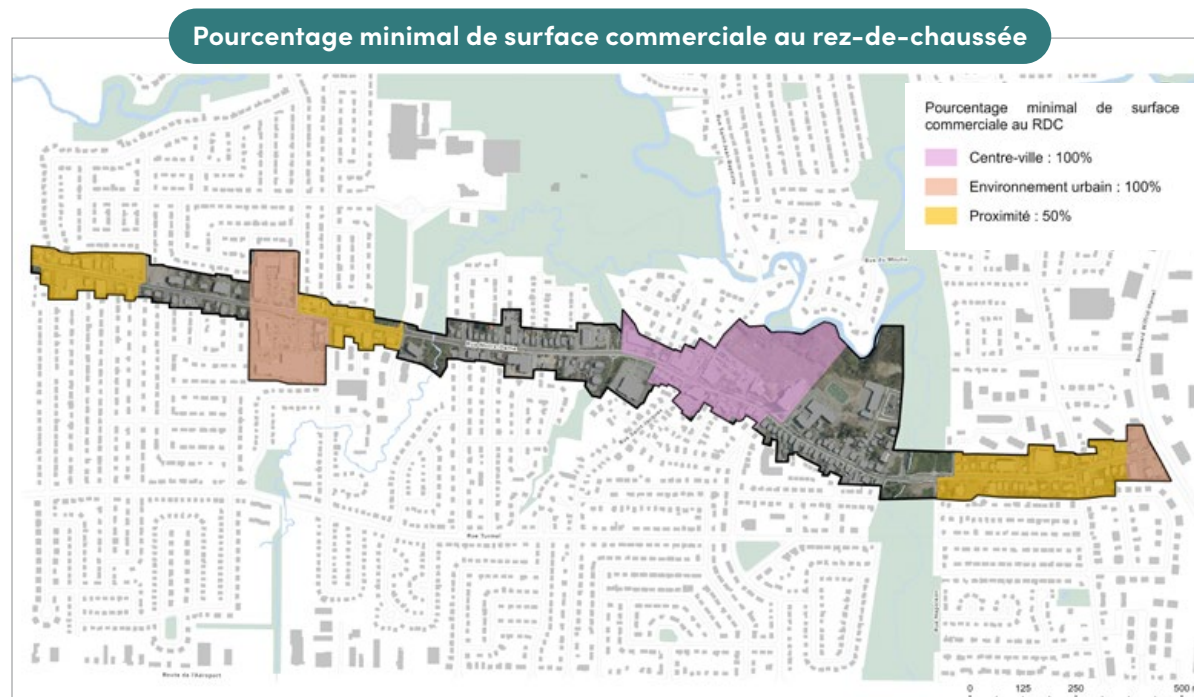
Les activités commerciales de la rue Notre-Dame sont importantes à mettre en valeur autant pour la Ville de L'Ancienne-Lorette que pour ses citoyens. Il est ainsi nécessaire d'arrimer la distribution des usages commerciaux selon la vision souhaitée pour chacun des secteurs.

8.2.1 Des rez-de-chaussée commerciaux obligatoires près des pôles existants

En bordure de certains tronçons de la rue Notre-Dame, un pourcentage minimal de superficie de plancher du rez-de-chaussée devra être occupé par un usage commercial. Cette mesure vise à préserver la vocation commerciale de certains secteurs afin d'éviter qu'elle soit remplacée par la vocation résidentielle.

Les pourcentages minimaux prescrits varient selon les tronçons. Ils sont notamment plus élevés dans les secteurs définis comme Environnement urbain et Centre-Ville, où la présence accrue de commerces au rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments est essentielle pour favoriser l'animation en bordure de rue.

Près de ces principaux pôles commerciaux, les rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments doivent également présenter un pourcentage minimal de surface commerciale. Ces types de milieux dits Proximité contribueront à dynamiser et à prolonger les sections commerçantes près des pôles existants et faciliteront l'accès à des commerces de proximité.



8.2.2 Aucune perte nette d'espaces commerciaux

De plus, pour éviter la perte nette de surfaces commerciales en dehors des pôles existants, la transformation de rez-de-chaussée commerciaux à des fins d'habitation est prohibée, et ce, pour l'ensemble de l'artère.



**Vision du pôle commercial
au coin des rues Saint-
Jacques et Notre-Dame,
illustrant la construction
d'un nouvel immeuble mixte
implanté près du trottoir
muni de larges vitrines
commerciales**



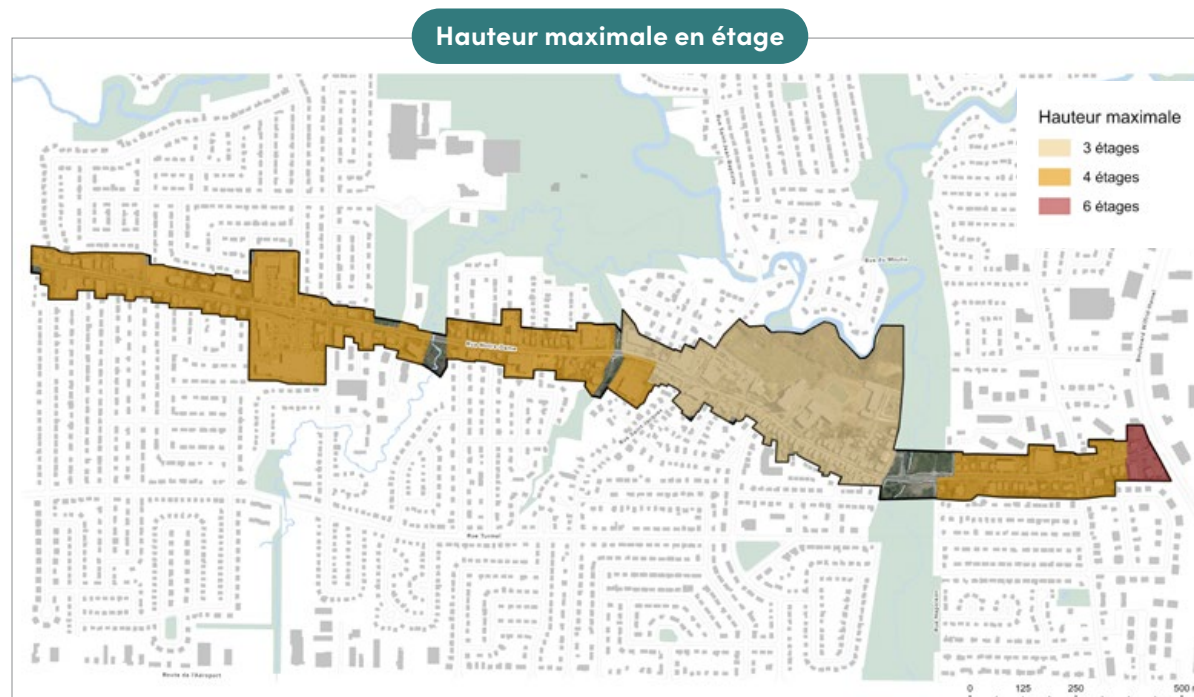
8.3 Une consolidation et une diversification de la vocation résidentielle pour certains tronçons

Afin de soutenir une offre résidentielle variée répondant aux besoins diversifiés des ménages dans le secteur, des types de milieux dits Consolidation ont été identifiés. Situées à des endroits stratégiques entre les différents pôles d'activités, ces zones permettront à un plus grand nombre de citoyens de vivre près des commerces, des services et des parcs. Cette planification offre ainsi un cadre favorable à la mise en place de milieux de vie sobres en carbone où les déplacements actifs (marche, vélo) et l'utilisation du transport collectif sont favorisés.

Cette approche contribuera également à élargir le bassin de consommateurs locaux qui, à leur tour, renforceront l'achat local et faciliteront l'implantation de nouveaux commerces et services de proximité dans le milieu.

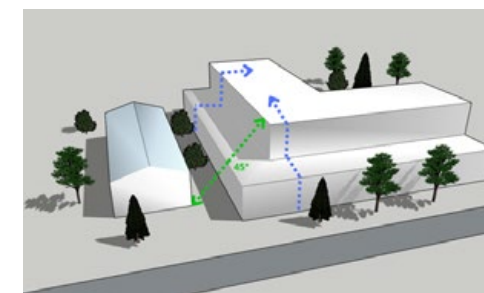
8.3.1 De grands logements obligatoires

Afin de favoriser une offre résidentielle variée, notamment l'intégration de logements adaptés aux besoins des familles, un pourcentage minimal de grands logements (trois chambres ou plus, ou d'une superficie d'au moins 105 m²) dans les nouveaux projets résidentiels est exigé. Ce pourcentage varie de 10 % à 20 % selon les secteurs.



8.4 Une modulation et une gradation des hauteurs pour des projets à échelle humaine

Afin d'assurer une transition volumétrique harmonieuse entre les nouveaux bâtiments et les secteurs résidentiels de plus faibles gabarits, l'approche de gradation des hauteurs basée sur l'utilisation des angles d'éloignement est préconisée. Celle-ci vise à maximiser l'intimité et le confort des résidents actuels et futurs, notamment en minimisant les vues directes et en préservant l'ensoleillement des terrains voisins. Des angles d'éloignement maximum variant entre 35 et 45 degrés sont préconisés afin d'assurer une meilleure transition entre un bâtiment à construire et un milieu de vie résidentiel qui n'est pas appelé à se transformer à moyen ou long terme.



Croquis illustrant la notion d'angle d'éloignement et de gradation des hauteurs.

8.5 Une bonification de la hauteur conditionnelle à l'approbation d'un projet particulier

Afin de garantir une certaine souplesse dans l'évaluation des projets en fonction de leurs particularités, le présent PPU prévoit la possibilité d'autoriser une hauteur excédant la limite maximale permise pour certains projets spécifiques. Cette surhauteur sera toutefois conditionnelle au respect de critères de performance et à l'intégration de bonifications significatives, notamment :

- Rez-de-chaussée commerciaux : inclusion de surfaces commerciales d'envergure
- Aménagement d'espaces publics ou semi-publics : terrasses, places publiques, sentiers, parcs, etc.
- Inclusion de logements sociaux, abordables ou familiaux
- Performance environnementale : obtention de certifications écologiques, initiatives de verdissement, etc.
- Mise en valeur du patrimoine : restauration ou valorisation d'un bâtiment patrimonial

Ainsi, ces gabarits additionnels ne seront pas autorisés de plein droit, mais soumis à l'approbation d'un projet particulier.

Pour ce faire, des critères préalablement définis dans la réglementation d'urbanisme, notamment le règlement sur les Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), serviront à évaluer ces projets. Cette approche permet notamment d'évaluer :

- La compatibilité du projet avec son milieu d'insertion, ses impacts (ex. ensoleillement, canopée d'arbres, circulation, vues, paysages, etc.) ainsi que les stratégies de mitigation retenues
- La contribution positive du projet au contexte d'insertion et à la qualité des milieux de vie (verdissement, qualité architecturale, etc.)

8.6 Autres dispositions normatives de références

Certains objets ne sont pas visés par des règles prescrites au PPU et seront traités par la réglementation d'urbanisme, tels le règlement de zonage et le règlement sur les PIIA. C'est le cas notamment des marges de recul, des normes spécifiques à la mobilité (stationnement, installations pour vélo, etc.), aux aménagements extérieurs (verdure), à l'affichage et à l'encadrement architectural des nouveaux bâtiments. Pour ces objets, le plan d'action cible néanmoins des objectifs, stratégies et actions spécifiques qui serviront de référence pour la définition du contenu des règlements d'urbanisme.



Toiture végétalisée (Photo : Rose architecture)



Photo : Google



9.

MISE EN ŒUVRE

Mise en œuvre

9.1 Plan d'action

OBJECTIF 1 : RENFORCER LA VITALITÉ COMMERCIALE DE L'ARTÈRE			
Stratégies et actions	Outils	Parties prenantes	Échéance
Stratégie 1 – Prioriser l'ajout de nouvelles surfaces commerciales près des pôles d'activités			
1. Exiger l'aménagement de rez-de-chaussée commerciaux dans les immeubles résidentiels situés à l'intérieur ou à proximité des pôles commerciaux	Règlement de zonage	VAL	Court terme
Stratégie 2 – Préserver les espaces commerciaux existants sur l'ensemble de l'artère			
2. Prohiber la transformation des rez-de-chaussée commerciaux à des fins d'habitation pour l'ensemble de l'artère	Règlement de zonage	VAL	Court terme
Stratégie 3 – Soutenir l'émergence et l'amélioration des commerces de proximité en adéquation avec les besoins des résidents			
3. Développer un programme d'aide financière aux travaux visant la création, l'agrandissement ou la rénovation d'espaces commerciaux	Plan d'action en développement économique pour la valorisation de la rue Notre-Dame Programme de revitalisation, volet commercial Financement Agglomération de Québec Outils de communications	VAL AGGLO	Court terme
4. Instaurer un programme d'aide financière à la rénovation de façade pour les bâtiments commerciaux			
5. Inscrire la rue Notre-Dame dans la liste des artères commerciales admissibles aux programmes d'aide financière de l'agglomération de Québec (ex. Soutien au loyer pour nouveaux commerces et Bourse nouvel entrepreneuriat privé)			
6. Mettre à jour en continu l'inventaire des locaux commerciaux vacants disponibles			En continu
Stratégie 4 – Favoriser l'achat local et le rayonnement des commerçants			
7. Promouvoir l'existence (bottin) et les activités des commerçants dans les canaux de communication de la Ville	Règlement de zonage	VAL	En continu
8. Réaliser annuellement des campagnes promotionnelles valorisant l'achat local	Outils de communications		
9. Évaluer pour certaines périodes de l'année la possibilité de permettre aux commerces locaux la vente sur trottoir			
10. Soutenir les commerçants locaux dans leurs activités commerciales et promotionnelles (conférences, formations, recherches de subventions, etc.)			

OBJECTIF 2 : BONIFIER L'OFFRE EN LOGEMENT AFIN DE RÉPONDRE AUX BESOINS ET AUX ATTENTES DIVERSIFIÉS DES MÉNAGES

Stratégies et actions	Outils	Parties prenantes	Échéance
Stratégie 1 – Consolider le tissu urbain par l’apport de nouveaux projets résidentiels afin d’accueillir une part significative de la croissance démographique anticipée			
1. Réinvestir certaines parcelles sous-utilisées (terrains vacants, bâtiments vétustes, stationnement, etc.) à des fins d’habitations	Règlement de zonage PPCMOI	VAL	En continu
2. Répartir la diversité de types de logements (taille, mode d'occupation, coûts) sur l'ensemble de l'artère	Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d’habitation		
Stratégie 2 – Planifier l’offre d’une diversité de types de logements, répondant aux besoins variés des citoyens, et ce, aux différentes étapes de leur vie			
3. Prévoir l’intégration de grands logements destinés aux familles dans les projets d’envergure (3 ou 4 chambres, unités sur deux niveaux, etc.)	Règlement de zonage PPCMOI Règlement de PIIA	VAL	Court terme
4. Prévoir des critères d’aménagement favorisant l’aménagement d’espaces extérieurs de qualité et de taille appropriée pour les résidents (cour partagée, terrasses et balcons individuels)			
5. Prévoir des critères d’aménagement favorisant la construction de logements avec accès direct et universel à la rue (rez-de-chaussée de plain-pied) facilement accessible pour les aînés			
6. Promouvoir la réalisation de projets immobiliers intégrant des logements abordables ou sociaux, tout en maintenant des standards de qualité élevés (ex. : luminosité, espace commun, isolation acoustique)			

OBJECTIF 3 : OFFRIR UN MILIEU DE VIE OÙ UNE MOBILITÉ SÉCURITAIRE ET DURABLE EST PRÉCONISÉE

Stratégies et actions	Outils	Parties prenantes	Échéance
Stratégie 1 – Accroître la sécurité et la convivialité des déplacements pour tous les usagers			
1. Compléter la mise en place d'aménagements piétonniers et cyclables sécuritaires	Plan directeur de transport actif 2021-2031 Plan de sécurité routière Études de circulation Programme triennal d'immobilisations (PTI)	VAL	En continu
2. Poursuivre la mise en place de passages piétons sécurisés			En continu
3. Évaluer la possibilité de prolonger certains trottoirs en continu dans la section nord de l'artère			Moyen terme
4. Évaluer la possibilité d'élargir certains trottoirs aux intersections ou aux passages piétons			En continu
5. Poursuivre l'intégration de mesures d'apaisement de la circulation (aménagements physiques, radars de vitesse, etc.)			En continu
6. Respecter les principes d'accessibilité universelle lors de réfection et de la mise en place de nouveaux aménagements piétons			En continu
Stratégie 2 – Favoriser une gestion rationnelle des aires de stationnement			
7. Élaborer un plan de gestion et de revitalisation des stationnements municipaux	Plan directeur de transport actif 2021-2031 Plan de sécurité routière Études de circulation Programme triennal d'immobilisations (PTI)	VAL	Long terme
8. Mettre en place une signalisation claire et uniforme pour les stationnements			Moyen terme
9. Évaluer en fonction des besoins futurs, pour certains tronçons, la possibilité d'aménager certaines cases de stationnement sur rue en parallèle			En continu
10. Minimiser les ratios de stationnements exigés pour les nouveaux projets résidentiels prévoyant des alternatives à l'utilisation de l'auto solo			Court terme
11. Favoriser les ententes de partage de stationnement entre propriétés et usages complémentaires afin d'optimiser l'utilisation du stationnement			En continu

Stratégie 3 – Favoriser la mobilité durable (modes actifs, collectifs ou partagés)			
13. Procéder à l'installation de supports à vélos dans les commerces, institutions, parcs et espaces publics municipaux	Plan directeur de transport actif 2021-2031 Programme triennal d'immobilisations (PTI) Règlement de zonage Règlement de PIIA Plan stratégique 2018-2027 (RTC) Plan CITÉ	VAL RTC AGGLO CDPQ Infra Communauto	En continu
14. Procéder à l'installation de bancs publics à intervalles réguliers (400 mètres) et à proximité des arrêts d'autobus			Court terme
15. Travailler de concert avec le RTC afin d'améliorer la desserte en transport collectif le long de l'artère			En continu
16. Favoriser, en partenariat avec le RTC, le déploiement d'abribus avec mobilier urbain complet et écrans d'information tactiles			En continu
17. Établir un partenariat avec Communauto pour la mise en place d'un service d'autopartage de type « station avec réservation »			Moyen terme
18. Procéder à l'aménagement de stations de recharge pour véhicules électriques à l'intérieur des stationnements municipaux			Moyen terme
19. Travailler de concert avec le RTC afin d'implanter l'offre de vélos à assistance électrique en libre-service « àVélo »			Moyen terme
20. Exiger la mise en place de support à vélos et de bornes de recharge électrique dans les aires de stationnement extérieurs des commerces et des projets d'habitation			Court terme
21. Exiger la mise en place de rangements pour vélos intérieurs ou couverts dans les projets d'habitations			Court terme
22. Encourager à l'aide de critères l'inclusion d'espaces de stationnement dédiés à l'autopartage dans les projets d'habitation			Court terme
Stratégie 4 – Maintenir des conditions de circulation automobile acceptables			
23. Assurer une veille constante des conditions de circulation sur l'artère et adopter des mesures correctives si nécessaire (synchronisation des feux de circulation, etc.)	Plan de sécurité routière Études de circulation	VAL	En continu

OBJECTIF 4: METTRE EN VALEUR LE CADRE BÂTI ET FAVORISER UNE ARCHITECTURE DE QUALITÉ À ÉCHELLE HUMAINE

Stratégies et actions	Outils	Parties prenantes	Échéance
Stratégie 1 – Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti du cœur villageois			
1. Mettre en place un programme de subvention à la restauration des bâtiments présentant un intérêt patrimonial	Programme de soutien au milieu municipal en patrimoine immobilier Règlement de PIIA Loi sur le patrimoine culturel (LPC)	VAL MCC Paroisse Notre-Dame-de L'Annonciation	Court terme
2. Assujettir au règlement sur les PIIA les interventions situées à l'intérieur du cœur villageois ou visant les bâtiments présentant un intérêt patrimonial			
3. Travailler de concert avec la Fabrique de L'Ancienne-Lorette pour la mise en valeur du site patrimonial (parvis, mise en lumière, etc.)		En continu	
4. Assurer l'entretien des bâtiments patrimoniaux			
Stratégie 2 – Favoriser la réalisation de projets immobiliers qui se distinguent par leur qualité			
5. Mettre en place des critères qui encouragent l'innovation et la diversité des styles architecturaux tout en assurant une intégration harmonieuse des nouveaux bâtiments avec le cadre bâti existant	Règlement de zonage Règlement de PIIA	VAL	Court terme
6. Prévoir des critères qui favorisent l'implantation de bâtiments encadrant l'artère, tout en conservant l'espace suffisant à la mise en place de verdure et d'espaces semi-publics qui contribuent à l'animation de la rue (terrasses, placettes, insertion de mobilier urbain)			
7. Mettre en place des critères favorisant l'utilisation de matériaux nobles et de grande qualité			
8. Mettre en place des normes et des critères qui encouragent le recours à des pratiques de construction durables à faible empreinte carbone			
9. Adopter des normes exigeant l'aménagement de cases de stationnement intérieures et non visibles de la voie publique (cours arrière et latérales)			
10. Prévoir des normes et des critères qui favorisent la création de vitrines dynamiques et rythmées au rez-de-chaussée des immeubles commerciaux en vue de participer à l'animation de l'artère			
11. Mettre en place une réglementation qui assure l'intégration d'aménagements paysagers de qualité en cour avant des nouveaux immeubles			
12. Favoriser, à l'aide de normes et de critères, un affichage commercial qui s'intègre harmonieusement au bâtiment et au secteur d'insertion			

Stratégie 3 – Assurer l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le milieu

13. Exiger des mesures de transition et d'intégration permettant de maximiser l'intimité et la quiétude des voisins immédiats (position des fenêtres et des balcons, écran visuel, zone tampon végétalisée, etc.)	Règlement de zonage	VAL	Court terme
14. Exiger la modulation des hauteurs des bâtiments à des fins de transition, entre autres, par rapport aux secteurs résidentiels stables qui présentent des gabarits moindres et aux espaces publics (rues, parcs, etc.)	Règlement de PIIA		

OBJECTIF 5 : MAXIMISER LE VERDISSEMENT, LA DÉMINÉRALISATION ET L'ACCESSIBILITÉ AUX PARCS ET AUX ESPACES VERTS

Stratégies et actions	Outils	Parties prenantes	Échéance
Stratégie 1 – Compléter le verdissement et la promotion de la biodiversité urbaine dans les espaces publics			
1. Procéder à la plantation de nombreux arbres d'alignement et l'intégration d'aménagements paysagers de qualité en bordure de rue à l'intérieur des emprises publiques	Plan d'intervention en environnement Programme de plantation d'arbres et de verdissement Plan directeur des parcs Fonds de parcs	VAL	En continu
2. Favoriser l'aménagement de places publiques où la végétalisation des sites est prioritaire			
3. Procéder au verdissement des stationnements municipaux par l'ajout d'îlots de plantation d'arbres			
4. Favoriser la création de corridors de biodiversité en connectant les espaces végétalisés aux milieux naturels d'intérêt, tels que les cours d'eau et les boisés.			
5. Privilégier une végétation indigène et diversifiée nécessitant peu d'entretien dans les nouveaux aménagements paysagers.			
6. Évaluer la possibilité d'intégrer des aménagements paysagers comestibles sur l'espace public (aromates, baies, arbres fruitiers, etc.).			
Stratégie 2 – Renforcer la lutte contre les îlots de chaleur urbains et promouvoir une gestion écologique des eaux de pluie			
7. Adopter des normes et des critères favorisant la préservation et la protection des arbres matures lors des projets de construction	Règlement de zonage Règlement de PIIA PPCMOI Plan d'intervention en environnement Programme de plantation d'arbres et de verdissement	VAL	Court terme
8. Exiger un pourcentage minimal d'aires vertes (incluant gazon, arbustes, et arbres), sur les terrains privés			
9. Encourager, à l'aide de critères, les toitures vertes et les toitures blanches ou à albédo élevé pour les projets de redéveloppement			
10. Exiger l'aménagement d'îlots de verdure en misant sur la plantation d'arbres à grand déploiement capable d'ombrager de grandes surfaces au sein des aires de stationnements extérieures			
11. Privilégier l'utilisation de revêtements de sol perméables pour les aires de stationnement extérieures			
12. Favoriser l'intégration d'espaces de vie végétalisés pour les résidents dans les projets d'habitations			

Stratégie 3 – Favoriser l'accès et la mise en valeur des parcs et des espaces naturels

13. Améliorer l'accessibilité des parcs, espaces verts et espaces naturels par la mise en œuvre d'aménagements conformes aux principes d'accessibilité universelle (rampes d'accès, sentiers pavés et balisés, mobilier adapté, points d'accès sécurisés)	Règlement de zonage Règlement de PIIA Plan d'intervention en environnement	VAL	En continu
14. Évaluer la possibilité de créer un nouveau parc de voisinage avec modules de jeux	Plan directeur des parcs Fonds de parcs		Long terme
15. Maintenir pour les projets de développement la contribution financière pour la création, l'entretien ou l'amélioration des parcs et espaces verts	Plan directeur de transport actif 2021-2031		Court terme
16. Mettre en place des critères favorisant l'aménagement d'accès piétons directs vers les parcs et espaces verts adjacents au sein des nouveaux immeubles résidentiels	Programme triennal d'immobilisations (PTI)		Court terme
17. Acquérir une parcelle de terrain afin de prolonger la promenade du Canso sous forme de sentier polyvalent (corridor vert) à destination du parc de la Rivière	Programme de plantation d'arbres et de verdissement		Court terme
18. Mettre en place des mesures de protection des rives en bordure du ruisseau Notre-Dame pour éviter l'érosion des berges et améliorer la qualité de l'eau	Droit de préemption		Court terme

OBJECTIF 6 : DYNAMISER L'ARTÈRE EN LUI INSUFFLANT UNE EFFERVESCENCE ET UNE CONVIVIALITÉ RENOUVELÉE

Stratégies et actions	Outils	Parties prenantes	Échéance
Stratégie 1 – Développer une signature visuelle forte et identitaire du centre-ville			
1. Compléter la mise en place de mobilier urbain (bancs, lampadaires, etc.) afin de créer une ligne directrice unifiée sur l'ensemble de l'artère	Fonds de parcs Programme triennal d'immobilisations (PTI) Plan d'action en embellissement	VAL	En continu
2. Mettre en valeur les principaux accès à l'artère par des aménagements paysagers de qualité et une signalétique publique distinctive (enseignes, cartes, oriflammes, etc.)			
3. Mettre en place un programme artistique (décoration saisonnière, murale, œuvre d'art éphémère et permanente, etc.)			
Stratégie 2 – Favoriser les interactions sociales en créant de nouveaux lieux de rassemblement			
4. Développer un réseau de placettes publiques (permanentes et éphémères) à des endroits stratégiques	Fonds de parcs Programme triennal d'immobilisations (PTI)	VAL	En continu
5. Encourager, à l'aide de critères, l'aménagement d'espaces extérieurs semi-publics sur les terrains privés qui contribuent à l'animation de la rue (terrasses, placettes, insertion de mobilier urbain)			Court terme
Stratégie 3 – Accroître l'animation et l'ambiance au centre-ville			
6. Bonifier l'offre d'évènements et d'activités répartie sur l'ensemble de l'année	Programmation du Service des loisirs Entente de développement culturel Politique culturelle de la Ville de L'Ancienne-Lorette	VAL	En continu
7. Planifier un calendrier annuel d'activités et assurer sa diffusion			Court terme
8. Créer un parcours historique pour mettre en valeur les bâtiments historiques ou patrimoniaux importants			Moyen terme
9. Mobiliser les différents groupes de la communauté pour l'organisation d'événements			En continu

9.2 Programme d'acquisition d'immeubles

En vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Ville de L'Ancienne-Lorette pourra, par règlement, adopter un programme d'acquisition d'immeubles et procéder à l'acquisition d'immeubles en tout ou en partie, de gré à gré ou par expropriation, en vue de leur aliénation ou de leur location à des fins prévues au présent plan particulier d'urbanisme. La Ville pourra administrer tout immeuble qu'elle détient en vertu du programme et y exécuter tous travaux.

La Ville de L'Ancienne-Lorette pourra également acquérir de gré à gré ou par expropriation, tout immeuble, même s'il n'est pas visé par un programme d'acquisition d'immeubles, en vue de l'aliéner ou de le louer à une personne pour réaliser un projet conforme au présent plan particulier d'urbanisme, si cette personne est déjà propriétaire ou bénéficiaire d'une promesse de vente de terrains représentant les deux tiers de la superficie dont elle a besoin pour réaliser le projet.

9.3 Programme de revitalisation

En vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Ville de L'Ancienne-Lorette pourra, par règlement, adopter un programme de revitalisation sur l'ensemble du secteur visé au présent plan particulier d'urbanisme. La Ville pourra, aux conditions qu'elle détermine, octroyer une aide financière d'une durée maximale de 10 ans, y compris sous forme de crédit de taxes, à toute fin qu'elle prévoit. Le programme pourra prévoir les catégories d'immeubles, de personnes ou d'activités auxquelles il s'applique ainsi que des règles spécifiques pour chacune de ces catégories. À cet effet, le présent plan particulier d'urbanisme propose de mettre en place à court terme les programmes d'aide financière suivants :

- Programme d'aide financière aux travaux visant la création, l'agrandissement ou la rénovation d'espaces commerciaux
- Programme d'aide financière à la rénovation de façade pour les bâtiments commerciaux



Ville de
L'Ancienne-Lorette