# PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU CENTRE-VILLE

14 janvier 2019

Mont-Saint-Hilaire
Ville de nature, d'art et de patrimoine

Entrée en vigueur :

Règlement 1230-2

22 février 2019

## Table des matières

1. Préambule ..... 5
1.1. Concordance au cadre règlementaire applicable ..... 5
1.2. Territoire assujetti ..... 7
1.3. Activités de préconsultations publiques ..... 8
1.4. Données démographiques ..... 9
2. Portrait du centre-ville ..... 10
2.1. Naissance d'un centre-ville ..... 10
2.2. Secteurs du centre-ville ..... 11
2.2.1. Secteur commercial du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier ..... 12
2.2.2. Secteur institutionnel ..... 14
2.2.3. Secteurs résidentiels denses ..... 16
2.2.4. Secteur de la rue Blain ..... 18
2.2.5. Secteur de la rue Saint-Georges ..... 20
2.3. Mobilité ..... 22
2.3.1. Transport actif ..... 22
2.3.2. Transport collectif ..... 23
2.3.3. Transport véhiculaire ..... 23
2.4. Composantes naturelles ..... 25
2.4.1. Paysage et patrimoine ..... 25
2.5. Infrastructures ..... 26
2.6. Synthèse des enjeux ..... 27
3. Vision ..... 30
3.1. Énoncés de vision ..... 30
3.2. Concept d'échelle humaine ..... 31
3.3. Concept de rue complète ..... 33
4. Concept d'aménagement ..... 35
4.1. Grandes orientations d'aménagement ..... 35
Orientation 1 : Un centre-ville animé et dynamique ..... 35
Orientation 2 : Des aménagements facilitant la mobilité ..... 36
Orientation 3 : Une signature distinctive ..... 37
4.2. Concept d'organisation spatiale ..... 39
5. Objectifs spécifiques et actions particulières par secteurs ..... 40
5.1. Secteur commercial du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier ..... 40
5.2. Secteur institutionnel ..... 44
5.3. Secteurs résidentiels denses ..... 46
5.4. Secteur de la rue Blain ..... 48
5.5. Secteur de la rue Saint-Georges ..... 49
6. Affectations du sol et densité ..... 54
6.1. Affectations du sol et densité ..... 55
7. Cadre règlementaire ..... 59

## Liste des plans

Plan 1: Localisation du centre-ville ..... 7

Plan 2: Limites du centre-ville ..... 7

Plan 3: Plan des secteurs du centre-ville ..... 11

Plan 4: Localisation des aires de stationnement existantes au centre-ville ... 23

Plan 5: Concept d'organisation spatiale du centre-ville ..... 39

Plan 6: Extrait du plan des affectations – Centre-ville ..... 56

# 1. PRÉAMBULE

L'élaboration du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville s'effectue dans le cadre de la mise en œuvre du Plan d'urbanisme durable (PUD) qui établit une vision sur l'horizon 2035. Cette dernière annonce l'intention de consolider, dynamiser et animer le centre-ville de Mont-Saint-Hilaire par une série d'interventions venant concrétiser, à court, à moyen ou à long terme, cette vision.

Cet outil permet d'adresser les problématiques d'ordre urbanistique, économique et environnemental affectant l'ensemble du secteur central de la ville. Dans un contexte où le dynamisme commercial est en évolution, le PPU permet de traiter des enjeux inhérents au centre-ville, tels que réduire l'espace occupé par l'automobile, promouvoir la mobilité active, minimiser les îlots de chaleur, consolider les activités commerciales au centre-ville, etc.

En réalisant ce PPU, la Ville souhaite :

- Répondre aux objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD) en créant un centre-ville durable et à échelle humaine, ainsi qu'en consolidant le développement de la vitrine commerciale qu'est le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier;
- Élaborer un PPU en collaboration avec les citoyens;
- Faire émerger une vision d'aménagement partagée par l'ensemble de la population;
- Établir les principes d'aménagement et de développement souhaités pour le centre-ville.

## 1.1. CONCORDANCE AU CADRE RÈGLEMENTAIRE APPLICABLE

Le PPU est enchâssé dans un contexte de planification métropolitaine, régionale et locale. En effet, la planification détaillée du centre-ville, réalisée par la Ville et intégrée à son Plan d'urbanisme durable, répond aux orientations d'aménagement établies par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et par la Municipalité régionale de comté de La Vallée-du-Richelieu (MRCVR).

### Contexte de planification métropolitaine

Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la CMM contient des orientations visant **à densifier le cadre bâti et créer des milieux de vie durables, à favoriser la mobilité durable ainsi qu'à assurer la mise en valeur de l'environnement naturel.**

## Contexte de planification régionale

En 2014, la MRCVR a modifié son Schéma d'aménagement et de développement afin d'assurer la concordance au PMAD entré en vigueur en 2012. Dans son Schéma d'aménagement révisé (SAR), la MRCVR précise les objectifs d'aménagement visés.

Ainsi, le PPU centre-ville participe à l'atteinte des objectifs fixés par le Schéma, notamment en ce qui a trait **à renforcer la vocation commerciale** le long de la route 116 et **à améliorer la qualité paysagère** de la vitrine commerciale qu'est la route 116. Également, le PPU **respecte les exigences de densification** prévues au Schéma pour les secteurs situés aux abords des corridors de transport ainsi que sur les terrains à redévelopper d'une superficie de plus d'un demi-hectare.

## Contexte de planification locale

Un programme particulier d'urbanisme (PPU) est une composante du Plan d'urbanisme, document de planification élaboré par une municipalité. Alors que ce dernier réfère à la planification de l'ensemble du territoire de la ville, le PPU vise la planification détaillée d'un secteur donné. Un tel document peut s'avérer pertinent dans le contexte où un conseil municipal souhaite mettre en valeur un secteur, tel qu'un centre-ville, ou encore lorsqu'un projet important provoquant des changements substantiels est envisagé.

Le PPU permet d'être précis quant au développement souhaité pour le secteur concerné. À titre d'exemple, il peut déterminer :

- Les affectations détaillées du sol;
- Le tracé projeté et le type des voies de circulation;
- Les usages autorisés, les normes d'implantation, les règles d'affichage.

**COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (« CMM ») :**

Plan métropolitain d'aménagement et de développement (« PMAD »)

**MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE LA VALLÉE-DU-RICHELIEU (« MRC ») :**

Schéma d'aménagement et de développement

**VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE :**

Plan d'urbanisme durable (« PUD ») et Programme particulier d'urbanisme (PPU)

Le PPU doit répondre aux orientations d'aménagement et aux objectifs identifiés dans le Plan d'urbanisme durable de la Ville de Mont-Saint-Hilaire entré en vigueur en septembre 2017. Ce dernier comporte une orientation d'aménagement visant à « Développer un centre-ville fort, dynamique et animé propre à Mont-Saint-Hilaire ». De plus, il contient l'objectif de « Créer un centre-ville durable et à l'échelle humaine ».

Par ailleurs, la règlementation d'urbanisme sera adaptée de façon à mettre en application les objectifs visés par le PPU centre-ville. Par souci de cohérence, le secteur de la rue Saint-Georges sera retiré de la section « Secteurs de planification détaillée ».

## 1.2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le centre-ville est localisé au centre géographique du territoire urbanisé de Mont-Saint-Hilaire. Traversé par la principale artère commerciale de la ville, le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, le centre-ville jouit de la proximité d'un secteur patrimonial important, le Vieux-Village, ainsi que d'une composante naturelle importante dans le paysage de la ville, le mont Saint-Hilaire.

La localisation approximative du centre-ville avait déjà été identifiée dans le concept d'organisation spatiale du Plan d'urbanisme durable. Dans le cadre de la présente planification détaillée, ses limites ont été précisées. Ainsi, le territoire visé par le PPU centre-ville est délimité au sud par le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, au nord-est par la rue Blain et au nord-ouest par la voie ferrée. Il comprend également la portion du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier comprise entre le pont Jordi-Bonet et le pont de la voie ferrée.

Le cœur du centre-ville est situé à l'intersection des boulevards Sir-Wilfrid-Laurier et Honorius-Charbonneau. C'est à cet endroit que l'on retrouve la plus forte concentration de commerces sur le territoire. La voie ferrée agit en tant que barrière physique, restreignant du même coup les possibilités de développement du centre-ville. Deux accès permettent de franchir la voie ferrée, soit par la rue Sainte-Anne ou par le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier.

**Plan 1: Localisation du centre-ville**

**Plan 2: Limites du centre-ville**

## 1.3. ACTIVITÉS DE PRÉCONSULTATIONS PUBLIQUES

Au cours de l'élaboration du Programme particulier d'urbanisme du centre-ville, plusieurs activités d'information et de participation citoyenne ont eu lieu. Ces activités avaient pour but de donner de l'information sur le projet de PPU ainsi que de récolter les commentaires et idées des citoyens. Quatre activités différentes ont eu lieu avant l'adoption des projets de règlement :

| 27 juin 2018 | 12 septembre 2018 | 24 septembre 2018 | 23 et 30 octobre 2018 |
|---|---|---|---|
| •Faire participer les citoyens à la réflexion pour l'aménagement du centre-ville selon les thèmes redéveloppement, mobilité et composantes paysagères. | •Présenter la vision et les orientations d'aménagement pour le centre-ville et le projet de développement de la rue Saint-Georges;<br>•Présenter le projet privé (par le promoteur). | •Exposition, conférence et échanges sur le thème: « La densité réussie? C'est possible! », animé par l'organisme Vivre en Ville. | •Rencontres de travail (*focus group)* avec des Hilairemontais aux profils variés en termes d'âge et de quartier de résidence, afin de valider et bonifier certains éléments du projet de PPU du centre-ville. |

Les commentaires provenant de ces soirées de consultation ont été pris en compte dans l'élaboration du présent PPU. À cet effet, des rubriques « Commentaires provenant des consultations publiques » ont été intégrées dans le document afin de faire le lien entre les différents enjeux soulevés.

Les documents présentés lors de ces activités ainsi que les comptes rendus sont disponibles au https://notremsh2035.com/ppu-centre-ville/documentation/.

## 1.4. DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES

Entre 2006 et 2016, la variation annuelle moyenne de la population et du nombre de ménages a été plus importante à Mont-Saint-Hilaire que pour l'ensemble de la MRC et de la région métropolitaine de recensement de Montréal (RMR). Les projections de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) suggèrent que cette moyenne demeurera plus élevée pour Mont-Saint-Hilaire à l'horizon 2031. De plus, entre 2006 et 2016, la variation annuelle moyenne du nombre de ménages (2,2 %) a été plus élevée que celle de la population (1,8 %), ce qui démontre que la taille moyenne des ménages tend à diminuer. Les données statistiques démontrent d'ailleurs que la taille moyenne des ménages à Mont-Saint-Hilaire est passée de 2,5 personnes en 2011 à 2,4 personnes en 2016. Finalement, à Mont-Saint-Hilaire, la maison unifamiliale isolée constitue la principale typologie d'habitation, représentant 64 % de l'ensemble des logements en 2016 et 65,5 % en 2011.

Ces données permettent de planifier un développement du territoire de façon à assurer une diversité dans l'offre de logements pour tous les types de ménages. De plus, la rareté des terrains incite au redéveloppement de sites, notamment en projets mixtes, c'est-à-dire des bâtiments accueillant au moins deux classes d'usages (ex. : résidentiel et commercial). Cette typologie est plus propice aux ménages de plus petite taille.

**Tableau 1[1] : Évolution de la population entre 2006 et 2016 et projections démographiques à l'horizon 2031**

| | | | | | Projections | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2006 | 2011 | 2016 | Variation annuelle moyenne 2006-2016 | 2021 | 2026 | 2031 | Variation annuelle moyenne 2016-2031 |
| Mont-Saint-Hilaire | 15 720 | 18 200 | 18 585 | 1,8 % | 21 785 | 23 010 | 23 750 | 1,9 % |
| MRC de la Vallée-du-Richelieu | 106 762 | 116 773 | 124 420 | 1,7 % | 133 155 | 139 800 | 144 555 | 1,1 % |
| Région métropolitaine de recensement de Montréal | 3 635 556 | 3 934 078 | 4 098 927 | 1,3 % | 4 298 290 | 4 473 116 | 4 625 900 | 0,9 % |

**Tableau 2 : Évolution du nombre de ménages entre 2006 et 2016 et projection du nombre de ménage à l'horizon 2031**

| | | | | | Projections | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2006 | 2011 | 2016 | Variation annuelle moyenne 2006-2016 | 2021 | 2026 | 2031 | Variation annuelle moyenne 2016-2031 |
| Mont-Saint-Hilaire | 6 160 | 7 160 | 7 495 | 2,2 % | 8 806 | 9 289 | 9 537 | 1,8 % |
| MRC de la Vallée-du-Richelieu | 40 595 | 45 075 | 48 745 | 2,0 % | 52 737 | 55 376 | 57 373 | 1,2 % |
| Région métropolitaine de recensement de Montréal | 1 525 740 | 1 613 260 | 1 727 310 | 1,3 % | 1 822 953 | 1 897 563 | 1 966 393 | 0,9 % |

[1] Statistique Canada, recensements 2006, 2011 et 2016.
ISQ, 2014. Perspectives démographiques 2011-2031.

# 2. PORTRAIT DU CENTRE-VILLE

## 2.1. NAISSANCE D'UN CENTRE-VILLE

Vers la fin des années 1950, un règlement de zonage entra en vigueur. Ce fut une première étape vers la planification urbaine à Mont-Saint-Hilaire. Des amendements ont permis d'identifier de nouveaux secteurs commerciaux, tels que les rues Blain et Messier. Suite à l'élection du maire Jean-Guy Senécal en 1961, un premier plan directeur d'urbanisme fut élaboré et de nouveaux règlements d'urbanisme furent appliqués.

La Ville de Mont-Saint-Hilaire est née de la fusion entre la Ville de Saint-Hilaire-sur-Richelieu et la Municipalité de Mont-Saint-Hilaire en 1966. Cette année marque un moment important dans l'histoire de la ville puisqu'une nouvelle vision est mise de l'avant pour Mont-Saint-Hilaire.

L'inauguration d'un nouvel hôtel de ville en 1967 est le premier geste qui marque ce changement. L'emplacement retenu à ce moment a eu une importance pour le développement ultérieur de ce qui est aujourd'hui le centre-ville[2].

La vision alors mise de l'avant consistait à rassembler les services municipaux à la même adresse. Situé près de la route 9 (aujourd'hui la route 116), cet emplacement était également favorable à la présence de commerces qui ne tardèrent pas à se localiser près de l'hôtel de ville. Dès lors, cette décision politique a fortement teinté le développement du centre-ville.

Hôtel de ville de Mont-Saint-Hilaire, 1970. Crédit : Société d'histoire de Beloeil-Mont-Saint-Hilaire

[2] Société d'histoire de Beloeil-Mont-Saint-Hilaire, « 50e anniversaire de la Ville de Mont-Saint-Hilaire », Cahier d'histoire Nos 109-110, février-juin 2016.

## 2.2. SECTEURS DU CENTRE-VILLE

Le centre-ville est composé de cinq secteurs. La présente section dresse un portrait, établit les forces et faiblesses ainsi que les principaux enjeux pour chacun de ces secteurs.

**Plan 3: Plan des secteurs du centre-ville**

## 2.2.1. SECTEUR COMMERCIAL DU BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER

**Fonctions :**

Le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier est l'artère commerciale principale de Mont-Saint-Hilaire. On y retrouve principalement des fonctions de commerces et services : restaurants, bureaux, marchés d'alimentation, commerces spécialisés, services professionnels, etc. Ce secteur contribue grandement à la vitalité commerciale de la ville.

**Cadre bâti :**

Dans le centre-ville, le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier comporte des bâtiments à l'architecture hétérogène. Ces bâtiments sont souvent implantés en retrait de la rue et les aires de stationnement ont été aménagées à l'avant des commerces.

Toutefois, depuis 1991, la Ville a adopté un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (« PIIA ») comportant, entre autres, des critères et objectifs visant à assurer un développement cohérent, durable et convivial le long de ce boulevard. Les plus récentes constructions de ce boulevard ont donc été réalisées dans le respect des objectifs et critères de ce PIIA.

**Forces, faiblesses et enjeux**

| **Forces** |
|---|
| ▪ Concentration d'une activité commerciale au centre-ville<br>▪ Vitalité commerciale<br>▪ Depuis 1991, on constate une tendance à implanter les bâtiments plus près du boulevard |
| **Faiblesses** |
| ▪ Peu de liens actifs entre les commerces, ce qui favorise les déplacements automobiles<br>▪ Boulevard Sir-Wilfrid-Laurier conçu à l'échelle de l'automobile et peu convivial pour les piétons<br>▪ Cadre bâti vieillissant<br>▪ Présence de fils électriques qui dégradent le paysage |
| **Enjeux** |
| ▪ Assurer la vitalité commerciale du secteur<br>▪ Réaménager le boulevard pour le rendre à échelle humaine (ex. : implantation près de la rue)<br>▪ Encadrer le développement et le redéveloppement dans le respect du concept d'échelle humaine<br>▪ Réduire le nombre de cases de stationnement<br>▪ Sécuriser les déplacements actifs de part et d'autre du boulevard<br>▪ Assurer la fluidité de la circulation automobile le long de l'artère commerciale<br>▪ Préserver les vues vers le mont Saint-Hilaire<br>▪ Lutter contre les îlots de chaleur |

## 2.2.2. SECTEUR INSTITUTIONNEL

**Fonctions :**

La création de la Ville de Mont-Saint-Hilaire est notamment caractérisée par la construction d'un nouvel hôtel de ville sur le site actuel. Ce secteur institutionnel accueille plusieurs services municipaux : les services administratifs, la bibliothèque municipale, le musée des beaux-arts, les services récréatifs (centre aquatique, tennis, parc de planche à roulettes), le pavillon Jordi-Bonet, un jardin communautaire ainsi qu'un pavillon extérieur pouvant accueillir divers événements. C'est un lieu de ralliement qui génère un achalandage important et qui contribue au dynamisme du centre-ville.

Située en léger retrait de la zone commerciale du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier et relié à celui-ci par le boulevard Honorius-Charbonneau, le secteur institutionnel contribue à renforcer le centre-ville par la présence d'une multitude de services communautaires.

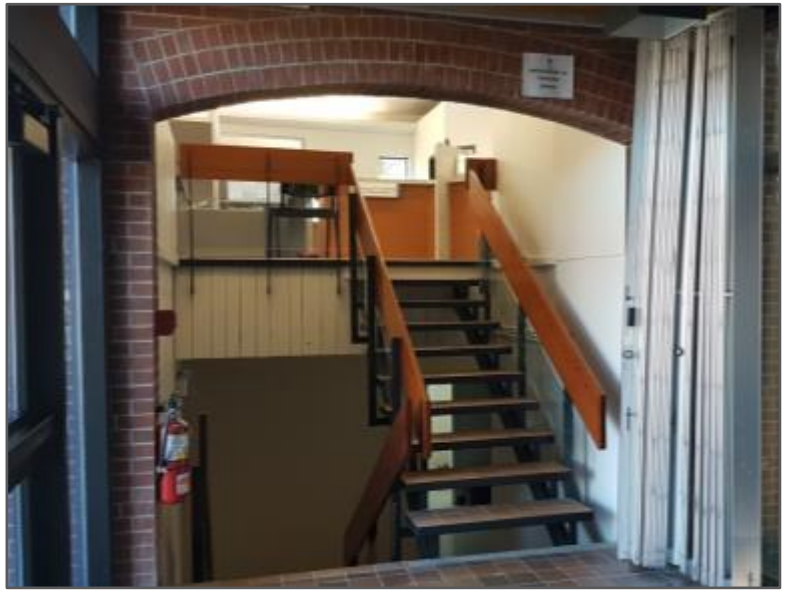
**Cadre bâti :**

Lieu symbolique, la construction de l'hôtel de ville réfère à la création de la Ville de Mont-Saint-Hilaire et à sa modernisation. Comme le bâtiment actuel présente des signes de vétusté avancée, des études complémentaires sont en cours afin d'identifier des options pour pallier cette situation. À terme, ce secteur devra être planifié comme un tout cohérent.

Au fil du temps, d'autres bâtiments se sont implantés sur le site de l'hôtel de ville : la bibliothèque municipale, le musée et le Pavillon Jordi-Bonet. Ces bâtiments sont harmonieusement intégrés à l'ensemble du secteur institutionnel.

**Forces et faiblesses :**

| **Forces** |
|---|
| ▪ Concentration d'une activité institutionnelle au cœur du centre-ville : culturelle, administrative, récréative et sportive<br>▪ Parc immobilier important détenu par la Ville<br>▪ Appropriation du secteur institutionnel par les citoyens |
| **Faiblesses** |
| ▪ Vétusté des bâtiments municipaux<br>▪ Esplanade sous-utilisée et mal adaptée aux besoins de la population<br>▪ Accessibilité universelle difficile à l'intérieur de l'hôtel de ville |
| **Enjeux** |
| ▪ Vétusté des bâtiments de l'hôtel de ville et du centre aquatique.<br>▪ S'assurer que les aménagements physiques à l'intérieur de l'hôtel de ville permettent une accessibilité universelle<br>▪ Réaménager l'esplanade de l'hôtel de ville |



## 2.2.3. SECTEURS RÉSIDENTIELS DENSES

**Fonctions :**

Le centre-ville comporte actuellement quatre secteurs résidentiels de forte densité. Ces secteurs constituent d'importants atouts pour le centre-ville puisqu'ils assurent une mixité d'usages. De plus, ces ensembles résidentiels comportent différents types de logements qui favorisent l'inclusion sociale : Logements locatifs, condominiums, résidences pour personnes âgées ainsi que des logements de l'Office municipal d'habitation.

**Cadre bâti :**

Le 1er secteur est composé du carré Sainte-Anne. Cet ensemble regroupe 54 unités d'habitation comprenant des maisons jumelées, en rangée ainsi que des multilogements. La densité résidentielle brute moyenne s'élève à environ 30 logements à l'hectare.

Le 2e secteur, qui comprend les rues Jacques-Odelin et Oliva-Delage, est constitué d'un ensemble de 14 édifices abritant 128 unités résidentielles. La densité résidentielle brute moyenne de ce secteur est de 52 logements à l'hectare.

Le 3e secteur est constitué des résidences *Le Quartier* ainsi que du complexe d'habitation de la Société d'habitation du Québec, le long de la rue du Centre-Civique. On y retrouve un total de 243 unités d'habitation de petite taille, pour une densité résidentielle brute moyenne de 140 logements à l'hectare.

Le 4e secteur, situé au sud du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, le long des rues Radisson et Pineault, regroupe un ensemble d'édifices de multilogements ainsi que des maisons unifamiliales jumelées et contigües datant des années 70 et 80. Une partie de ces habitations fait partie du parc immobilier de la Société d'habitation du Québec (SHQ). La densité résidentielle brute moyenne de cette zone est d'environ 56 logements à l`hectare.

**Forces et faiblesses :**

| **Forces** |
| --- |
| ▪ Centre-ville habité<br>▪ Typologies d'habitations variées<br>▪ Milieu de vie qui tend à être complet |
| **Faiblesses** |
| ▪ Peu d'espaces vacants disponibles<br>▪ Certains îlots résidentiels manquent de cohésion<br>▪ Déficit d'espaces publics<br>▪ Liens actifs discontinus |
| **Enjeux** |
| ▪ Assurer la diversification de l'offre en logement<br>▪ Compléter le réseau de corridors actifs<br>▪ Remédier à des aménagements du domaine public déficients, notamment dans le secteur résidentiel dense situé au sud du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier |

## 2.2.4. SECTEUR DE LA RUE BLAIN

**Fonctions :**

Le secteur de la rue Blain se divise en deux parties, soit la partie sud, allant du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier aux rues du Centre-Civique et Marquette, puis la partie nord, allant des rues du Centre-Civique et Marquette à la rue Forest. Historiquement, cette rue assurait le lien entre le Vieux-Village et la route 9 (aujourd'hui route 116). L'activité commerciale était alors florissante jusqu'à ce que l'activité commerciale s'intensifie le long du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier.

Les traces de cette activité commerciale sont de moins en moins visibles aujourd'hui. En effet, la partie sud de la rue Blain comporte principalement des bâtiments résidentiels dont certains ont été transformés en commerces. Quant à la partie nord de la rue Blain, on n'y retrouve que des bâtiments résidentiels, principalement des résidences unifamiliales isolées, mais également des bâtiments à logements multiples. Avec les années, les commerces n'ont pas survécus dans cette portion de la rue Blain. Cette rue agit désormais comme secteur de transition entre le centre-ville et le secteur résidentiel adjacent.

**Cadre bâti :**

La rue Blain comporte autant des résidences unifamiliales isolées que des bâtiments multilogements. Le style architectural des bâtiments n'est pas uniformisé. De plus, la hauteur des bâtiments varie entre un et quatre étages. Certains usages commerciaux sont présents le long de la partie sud de la rue, mais ceux-ci sont installés dans des bâtiments de petit gabarit, rappelant les maisons unifamiliales isolées.

**Forces et faiblesses :**

| **Forces** |
| --- |
| ▪ Présence de terrains pouvant être remembrés et/ou redéveloppés<br>▪ Secteur jouissant d'une localisation stratégique<br>▪ Historique d'une mixité d'usages<br>▪<br>▪ Aménagement du domaine public favorisant le transport actif<br>▪ Gestion écologique des eaux de ruissellement |
| **Faiblesses** |
| ▪ Cadre bâti vieillissant, déstructuré et hétérogène |
| **Enjeux** |
| ▪ Assurer une transition entre le centre-ville et le secteur résidentiel de faible densité<br>▪ Consolider le cadre bâti |

## 2.2.5. SECTEUR DE LA RUE SAINT-GEORGES

**Fonctions :**

La rue Saint-Georges est identifiée au PUD comme une rue qui, par sa localisation, se prête bien à un redéveloppement comportant des fonctions commerciales et résidentielles. Elle est également située dans l'axe de rabattement de transport en commun identifié par la MRC.

À l'intersection du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, on retrouve quelques commerces et services. Le reste de la rue est occupé par des résidences unifamiliales isolées.

Étant située près du secteur institutionnel et de l'artère commerciale principale de la ville, elle constitue une opportunité de consolider le centre-ville et de revoir le style d'aménagement souhaité en fonction de l'échelle humaine et des principes de développement durable.

**Cadre bâti :**

En front du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, les bâtiments commerciaux peuvent atteindre deux étages. Les murs extérieurs sont caractérisés par l'utilisation de la brique d'argile, comme celle que l'on retrouve principalement sur les bâtiments situés le long du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier et qui lui confère une identité propre. Les résidences, quant à elles, sont de petit gabarit et sont situées sur des terrains d'environ 700 mètres carrés, sauf exception.

**Forces et faiblesses :**

| **Forces** |
|---|
| ▪ Présence de commerces attractifs<br>▪ Localisation stratégique<br>▪ Proximité avec les corridors actifs et les espaces verts du secteur institutionnel |
| **Faiblesses** |
| ▪ Secteur enclavé<br>▪ Présence de la voie ferrée<br>▪ Fluidité de la circulation<br>▪ Présence de fils électriques qui dégradent le paysage |
| **Enjeux** |
| ▪ Créer un environnement à échelle humaine<br>▪ Désenclaver le secteur<br>▪ Assurer la fluidité de la circulation<br>▪ Mettre en valeur la vue vers le mont Saint-Hilaire<br>▪ Développer un cadre bâti qui intègre les traits dominants du boulevard et dont la signature architecturale est affirmée |

## 2.3. MOBILITÉ

### 2.3.1. TRANSPORT ACTIF

Au cours des dernières décennies, plusieurs infrastructures de transport actif ont été aménagées afin de favoriser les déplacements des piétons et des cyclistes, et visant à améliorer l'accessibilité universelle dans le centre-ville. Ces infrastructures permettent de se déplacer vers différents secteurs de la ville, par exemple vers le Village de la gare ou vers le secteur de la Pommeraie.

Toutefois, malgré ces projets, le réseau piéton et cyclable au centre-ville demeure discontinu. Également, le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier constitue une barrière pour les déplacements actifs. Sa largeur et son transit automobile important rendent sa traversée difficile, notamment aux intersections des rues Blain, Honorius-Charbonneau et Fortier/Saint-Georges.

***Commentaires provenant des consultations publiques***

- *La majorité des intersections avec le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier sont dangereuses pour les cyclistes.*
- *La Ville devrait accorder une plus grande place pour les piétons dans le secteur institutionnel.*

**1993** — **Un segment de piste cyclable bidirectionnelle a été aménagé le long du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, entre les rues Radisson et du Massif.**

**2006** — **La rue Fortier a été réaménagée pour intégrer de nouveaux trottoirs, des pistes cyclables unidirectionnelles ainsi que des bandes de plantations.**

**2015** — **La rue Blain a fait l'objet d'un réaménagement. Des trottoirs ainsi qu'une piste cyclable bidirectionnelle ont été ajoutés.**

**2017** — **Le boulevard Honorius-Charbonneau a été complètement réaménagé afin de faire davantage de place aux piétons et aux cyclistes : trottoirs élargis, traverses piétonnes surélevées, éclairage amélioré.**

## 2.3.2. TRANSPORT COLLECTIF

Le centre-ville est desservi par différents circuits d'autobus circulant sur le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier. Le circuit 11 assure une desserte locale, alors que les circuits 200 et 300 offrent une liaison vers Longueuil et Montréal. La proximité à ce service de transport en commun constitue un atout important pour le centre-ville.

L'absence de stationnements incitatifs au centre-ville ne favorise toutefois pas une utilisation accrue du service de transport en commun. Également, la fréquence du service peut parfois dissuader certaines personnes à utiliser ce service.

*Commentaires provenant des consultations publiques*

- *Augmenter la fréquence des autobus si on veut inciter les gens à délaisser leur automobile*

## 2.3.3. TRANSPORT VÉHICULAIRE

À Mont-Saint-Hilaire, comme dans bien d'autres villes de banlieue, la place à l'automobile est omniprésente et le centre-ville n'y fait pas exception. Les abords des artères commerciales ont été pensés en fonction des voitures ce qui, conséquemment, a mené à l'aménagement de grandes aires de stationnement, situées bien souvent en façade des commerces.

À l'intérieur du périmètre du centre-ville, plus de 1 600 cases de stationnement ont été dénombrées. Ces aires de stationnement représentent près du cinquième (18 %) de la superficie totale du centre-ville. Cela s'explique notamment par le fait que chaque commerce possède ses propres cases de stationnement et que le partage de ces cases demeure marginal.

Plusieurs comptages ont été effectués à différents moments de la semaine et de la journée afin d'avoir un aperçu du taux d'utilisation des cases de stationnement. Les données démontrent que le taux d'occupation des aires de stationnement est plus élevé les jours de semaine, entre 9 h et 17 h, et ce, principalement en raison de la présence des bureaux et des restaurants. En soirée, soit après 17 h, le taux d'occupation diminue de façon significative.

**Plan 4: Localisation des aires de stationnement existantes au centre-ville**

**Commentaires provenant des consultations publiques**

- Les multiples intersections avec le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier ne sont pas pratiques pour les automobilistes car la circulation n'est pas fluide
- Une étude plus approfondie de l'impact sur la circulation est nécessaire
- La fluidité sur la rue Fortier est critique
- La présence de camions lourds est très préoccupante

En ce qui concerne la circulation routière, une étude[3] a été réalisée afin de connaître les problématiques liées à la fluidité et à la sécurité de la circulation aux principales intersections du centre-ville ainsi que sur les collectrices qui le desservent.

Entre 2000 et 2014, les données démontrent une augmentation annuelle de 79 véhicules par jour sur le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, soit une augmentation annuelle moyenne de l'ordre de 0,4 %. Parallèlement, entre 2006 et 2016, la population de la ville de Mont-Saint-Hilaire a augmenté en moyenne de 1,8 % annuellement. Ainsi, l'augmentation du nombre de véhicules est inférieure à l'augmentation de la population.

L'étude permet de constater que la principale situation problématique concernant la fluidité de la circulation se situe le long de la rue Fortier, entre le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier et la rue Campbell. Cette situation est notamment due à la gestion de la circulation par des panneaux d'arrêts, occasionnant ainsi des débordements de la circulation. Entre autres, la courte distance entre le  cédez le passage » du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier et les arrêts de la rue Charlevoix nuit à la fluidité et à la sécurité de la circulation. L'étude constate également d'autres éléments qui nuisent à la sécurité des déplacements, notamment la configuration dite « en peigne » (stationnement à 90°) de certains espaces de stationnement le long de la rue Saint-Georges. Pour le reste du centre-ville, les données ne démontrent aucune problématique particulière.

L'étude de circulation dresse une série de solutions visant à corriger les situations problématiques.

**Figure 1 : Évolution des DJMA et de la démographie**

| Année | DJMA | Variation annuelle | Augmentation véhiculaire (veh / jour / année) |
|---|---|---|---|
| **2000** | 20200 | N/D | N/D |
| **2002** | 20400 | + 0,5% | 100 |
| **2010** | 20800 | + 0,2% | 50 |
| **2014** | 21300 | + 0,6% | 125 |
| **Total** | | + 0,4% | 79 |

| Année | Population | Variation annuelle |
|---|---|---|
| **2006** | 15720 | N/D |
| **2011** | 18200 | + 3,2% |
| **2016** | 18585 | + 0,4% |
| **Total** | | + 1,8% |

Source : Étude de circulation Cima +, 2018

[3] CIMA+, 2018. « Étude d'impact sur la circulation – projet de développement secteur Saint-Georges ».

## 2.4. COMPOSANTES NATURELLES

### 2.4.1. PAYSAGE ET PATRIMOINE

Les paysages exceptionnels de Mont-Saint-Hilaire sont une richesse chère aux Hilairemontais. Le mont Saint-Hilaire contribue indéniablement à la qualité des paysages et des efforts doivent être mis en place pour assurer leur protection et leur mise en valeur.

Le centre-ville offre plusieurs points de vue d'intérêt sur le mont Saint-Hilaire, notamment depuis l'esplanade de l'hôtel de ville, de l'intersection de la rue Blain et du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, de l'intersection de la rue Saint-Georges et du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier ainsi que depuis le parc des Maires.

Mis à part les propriétés situées le long du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, la canopée se fait plutôt abondante.

Par ailleurs, peu d'éléments d'intérêt patrimonial sont retrouvés dans le centre-ville. L'hôtel de ville, bien que symbolisant un moment important dans la création de la Ville de Mont-Saint-Hilaire, ne semble comporter aucune valeur patrimoniale pour les citoyens. Toutefois, l'emplacement du secteur institutionnel demeure significatif.

**Commentaires provenant des consultations publiques**

- Percées visuelles intéressantes à partir du boulevard Honorius-Charbonneau et depuis le pont Jordi-Bonet
- Conserver les jardins communautaires
- Aucun attachement particulier pour l'hôtel de ville, ni de valeur patrimoniale. Il constitue tout de même un rappel intéressant de l'histoire de la ville.

Rue Blain

Saint-Georges / Fortier / Sir-Wilfrid-Laurier

Rue Sainte-Anne

## 2.5. INFRASTRUCTURES

**Réseaux d'aqueduc, pluvial et sanitaire**

Un des enjeux au niveau du réseau sanitaire réside dans la capacité de ces infrastructures à accueillir les eaux parasitaires qui les surchargent en période de pluies abondantes pouvant conduire à des surverses. Une meilleure gestion des eaux de pluie s'avère nécessaire.

**Utilités publiques et tour de télécommunication**

Les infrastructures d'utilités publiques, telles que les fils électriques et les fils de câblodistribution, sont omniprésentes dans le centre-ville. Ces éléments altèrent le paysage de la ville. On retrouve également une tour de télécommunication dans le secteur du secteur institutionnel. Une analyse a été réalisée lors de son implantation afin de limiter l'impact visuel de sa présence et d'assurer son intégration dans le paysage.

**Voie ferrée**

La voie ferrée du Canadien National, infrastructure majeure de transport, crée une barrière physique et impose certaines contraintes de développement. Entre autres, des études sonores et de vibration doivent être réalisées pour les projets situés à proximité de la voie ferrée. Également, un recul de 30 mètres doit être respecté pour les usages sensibles, comme l'usage résidentiel. Ces dispositions doivent être prises en compte dans la planification du centre-ville.

## 2.6. SYNTHÈSE DES ENJEUX

La présente section vise à identifier les enjeux et défis généraux auxquels le PPU du centre-ville tend à répondre. Ces enjeux reposent sur les constats établis dans le portrait du centre-ville. Ils reprennent et précisent les principales thématiques identifiées dans le PUD à l'égard du centre-ville.

### Enjeu : Consolidation du cadre bâti et des fonctions

Comme la majorité des terrains du centre-ville sont déjà construits, la consolidation et le redéveloppement du parc immobilier constituent un enjeu important afin de dynamiser le centre-ville et de le rendre plus intéressant pour ses utilisateurs.

Le cadre bâti date de plusieurs époques d'urbanisation. Il est donc important dans un contexte de construction, d'agrandissement ou de rénovation d'adhérer aux principes d'échelle humaine et de développement durable enchâssés dans le PUD.

La densification et l'intensification des activités au centre-ville vont de pair avec la notion de consolidation des infrastructures en place, ainsi qu'avec la présence du corridor de transport en commun le long du boulevard.

Conserver l'armature commerciale composée de commerces et services de proximité au centre-ville afin de minimiser les déplacements ainsi que de limiter l'étalement urbain.

***Commentaires provenant des consultations publiques***

- *Privilégier les commerces de proximité et de desserte locale*
- *Varier la hauteur des bâtiments pour s'adapter au contexte*

**Défis :**

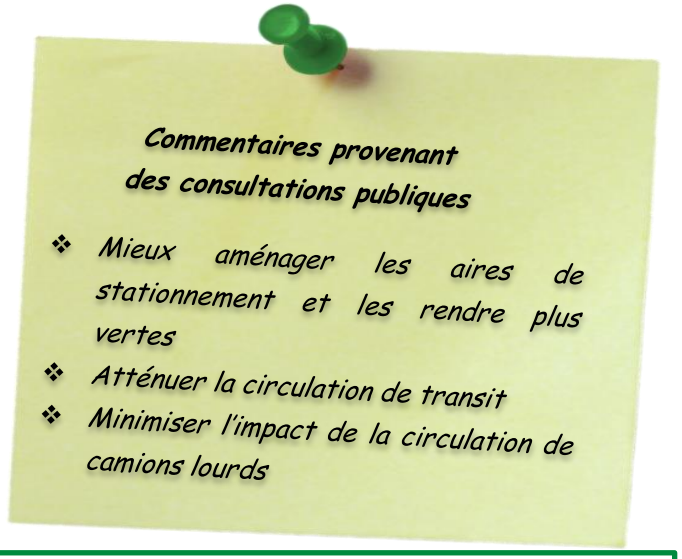
- Optimiser les terrains commerciaux déjà construits
- Aménager un domaine public propice aux rencontres et attractif pour les commerçants
- Redévelopper les espaces de stationnement sans compromettre l'accessibilité aux commerces pour les automobilistes
- Accroître le nombre de résidences dans le centre-ville
- S'assurer de la capacité des réseaux d'aqueduc et d'égout ainsi que réduire les surverses
- Composer avec les contraintes générées par la voie ferrée

## Enjeu : Mobilité

La mobilité des personnes demeure un enjeu au cœur de la réflexion entourant le centre-ville. Le manque de connectivité entre les différents secteurs, les réseaux de transport actif incomplets et le manque d'aménagements sécuritaires pour les piétons constituent des freins au dynamisme du centre-ville.

En raison de sa largeur, certaines intersections du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier s'avèrent conflictuelles entre les piétons et les automobilistes.

Le prolongement de la rue du Centre-Civique générera de nouveaux schèmes de déplacements véhiculaires, lesquels devront faire l'objet d'une étude de circulation.




**Défis :**

- Tendre à mettre en commun les parcs de stationnement afin d'en réduire la taille
- Aménager les intersections de façon à faciliter les déplacements actifs et les rendre plus sécuritaires
- Assurer la fluidité des véhicules
- Compléter le réseau de corridors actifs
- Créer un lien entre les rues du Centre-Civique et Saint-Georges
- Réduire les îlots de chaleur à l'intérieur des aires de stationnement
- Promouvoir, auprès du ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports, le réaménagement du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier

## Enjeu : Composantes paysagères

En termes de composantes paysagères, le premier enjeu réside dans la mise en valeur des percées visuelles d'intérêt vers la montagne.

Le second aspect réside dans la préservation des paysages urbains et bâtis, notamment par la présence d'un couvert végétal dense ainsi que par une signature architecturale caractéristique au boulevard Sir-Wilfrid-Laurier.

***Commentaires provenant des consultations publiques***

- *Développer une signature visuelle intéressante sur la rue*
- *Ajouter de l'art public*
- *Conserver la trame architecturale actuelle pour garder le côté agréable de la ville*

**Défis :**

- Préserver et valoriser les vues d'intérêt
- Valoriser la percée visuelle depuis l'esplanade de l'hôtel de ville
- Assurer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement
- Procéder à l'enfouissement des fils électriques et des services d'utilité publique
- Poursuivre les efforts d'harmonisation du mobilier urbain et de l'éclairage à l'instar des plus récents aménagements réalisés sur le boulevard Honorius-Charbonneau

# 3. VISION

## 3.1. ÉNONCÉS DE VISION

Le Programme particulier d'urbanisme du centre-ville vise à mettre en œuvre la vision établie dans le Plan d'urbanisme durable :

> *« Le centre-ville de Mont-Saint-Hilaire est bien défini et offre des activités multifonctionnelles soutenues et adaptées à la réalité hilairemontaise. Des espaces publics sont aménagés pour permettre la tenue d'événements culturels tout au long de l'année et offrent la possibilité aux artistes de contribuer à l'embellissement de la ville. » - Extrait du PUD*

De cet énoncé, une vision plus détaillée du centre-ville à l'horizon 2035 a été élaborée.

*En 2035, la complémentarité des **usages** du centre-ville assure le maintien de la vitalité du secteur : des commerces et services de proximité, des lieux d'emplois ainsi qu'un milieu habité. La diversité dans l'**offre de logements** permet à tout type de ménage de s'y établir. Également, l'**espace public** permet la tenue d'événements extérieurs (ex. : marché public, spectacle, activité sociale)*

*Les **aménagements** sont harmonisés et contribuent à créer un centre-ville à échelle humaine. L'implantation, le gabarit et l'architecture des bâtiments sont adaptés à leur milieu d'insertion. De plus, les équipements de **déplacements actifs** sont intégrés dans les projets tels que des trottoirs, des pistes cyclables et du mobilier urbain (bancs, éclairage, récipients à ordures).*

*Tous les aménagements sont réalisés dans le respect du milieu construit et de façon à préserver les **caractéristiques paysagères** riches de Mont-Saint-Hilaire. De plus, afin de mettre en valeur **l'art et la culture locale** et de les rendre accessibles à tous, les projets d'aménagement publics favorisent la présence d'éléments artistiques promouvant les réalisations locales.*

## 3.2. CONCEPT D'ÉCHELLE HUMAINE

### Qu'est-ce que l'*échelle humaine*?[4]

La notion d'échelle humaine renvoie à un concept visant à aménager l'environnement physique de manière à ce qu'il soit perçu de manière favorable et appropriée par les personnes. L'objectif est de concevoir des projets qui mettent l'humain au centre du développement urbain en offrant notamment un environnement sécuritaire, animé, durable et sain tout en proposant des formes adaptées à la dimension humaine, c'est-à-dire un environnement où l'humain doit se sentir à l'aise.

### Des aménagements pour les personnes

Ce concept a un parti pris qui donne la priorité aux personnes, principalement les piétons et les cyclistes, dans l'aménagement. Il vise à favoriser la mobilité active par une organisation spatiale efficace des différents modes de transport. De plus, un certain niveau de densité résidentielle, de pair avec la présence de commerces et services de proximité, contribuent à animer l'espace public en augmentant la fréquentation du secteur.

**Une rue à échelle humaine, c'est notamment :**

- Trottoirs plus larges
- Traverses sécuritaires
- Mesures d'apaisement de la circulation
- Couvert végétal abondant
- Espaces de rencontre et de repos
- Implantation des bâtiments près de la rue
- Stationnement peu visible
- Hauteur de bâtiment appropriée au secteur
- Architecture diversifiée
- Présence de vitrines au rez-de-chaussée, pour les commerces

Place Valois, Montréal. (crédit : Vivre en ville)
Les commerces du rez-de-chaussée offrant des aménagements extérieurs aux clients contribuent à l'animation de la rue.

Esquisse de référence. (Crédit : Aspect Studios + SJB)

[4] Vivre en ville, http://collectivitesviables.org/articles/echelle-humaine.aspx
L'atelier urbain, http://www.latelierurbain.com/?p=3905
GEHL, Jan. (2012). Pour des villes à échelle humaine. Les éditions écosociété.

## Une question de perception

Le concept d'échelle humaine comporte toutefois une part de subjectivité. En effet, l'échelle humaine peut être perçue différemment par deux personnes; l'une pourrait considérer qu'un bâtiment de cinq étages est à échelle humaine alors qu'une autre le considérerait écrasant. Bien que l'échelle humaine tienne davantage dans la perception d'un individu envers l'environnement bâti que sur une évaluation mesurable, le rapport entre la hauteur des bâtiments et la largeur de la rue (façade à façade) demeure un indicateur pertinent. Un ratio confortable pour les piétons se situe généralement en une hauteur de bâtiment équivalente à une ou deux fois la largeur de la rue[5].

Esquisse de référence

Des bâtiments près de la rue (photo de droite) permettent un meilleur encadrement de la rue et procurent une sensation de confort pour les piétons.

[5] https://vivreenville.org/media/286119/venv_2014_objectifecoquartiers.pdf

## 3.3. CONCEPT DE RUE COMPLÈTE

Directement lié au concept d'échelle humaine, le concept de « *rue complète* » s'attarde plus précisément à la composition des rues afin de s'assurer que tout usager trouve sa place. L'objectif est d'accroître les interactions entre les personnes et renforcer les liens sociaux.

Omaha, Nebraska. (crédit : city-data.com)

### Qu'est-ce qu'une *rue complète*?

Le ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT) définit le concept de « rue complète » de la façon suivante :

> « Une rue complète est conçue pour répondre aux besoins d'un maximum d'usagers, peu importe leur âge et leurs capacités : piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite, usagers du transport en commun, automobilistes, camionneurs, véhicules d'urgence, etc. Des aménagements physiques sont alors réalisés afin que chacun d'eux puisse se déplacer de façon sécuritaire et efficace. » (MAMOT, 2012)[6]

La *National Complete Street Coalition*[7], un organisme visant à promouvoir les rues complètes, suggère notamment qu'une rue complète peut contenir : des trottoirs, des voies cyclables, des traverses sécuritaires, des voies pour le transport en commun, etc.

### Des exemples à Mont-Saint-Hilaire

Bien qu'il n'existe aucune politique de rue complète à Mont-Saint-Hilaire, plusieurs aménagements ont été réalisés dans le respect de ce concept. La rue Blain et le boulevard Honorius-Charbonneau sont deux exemples.

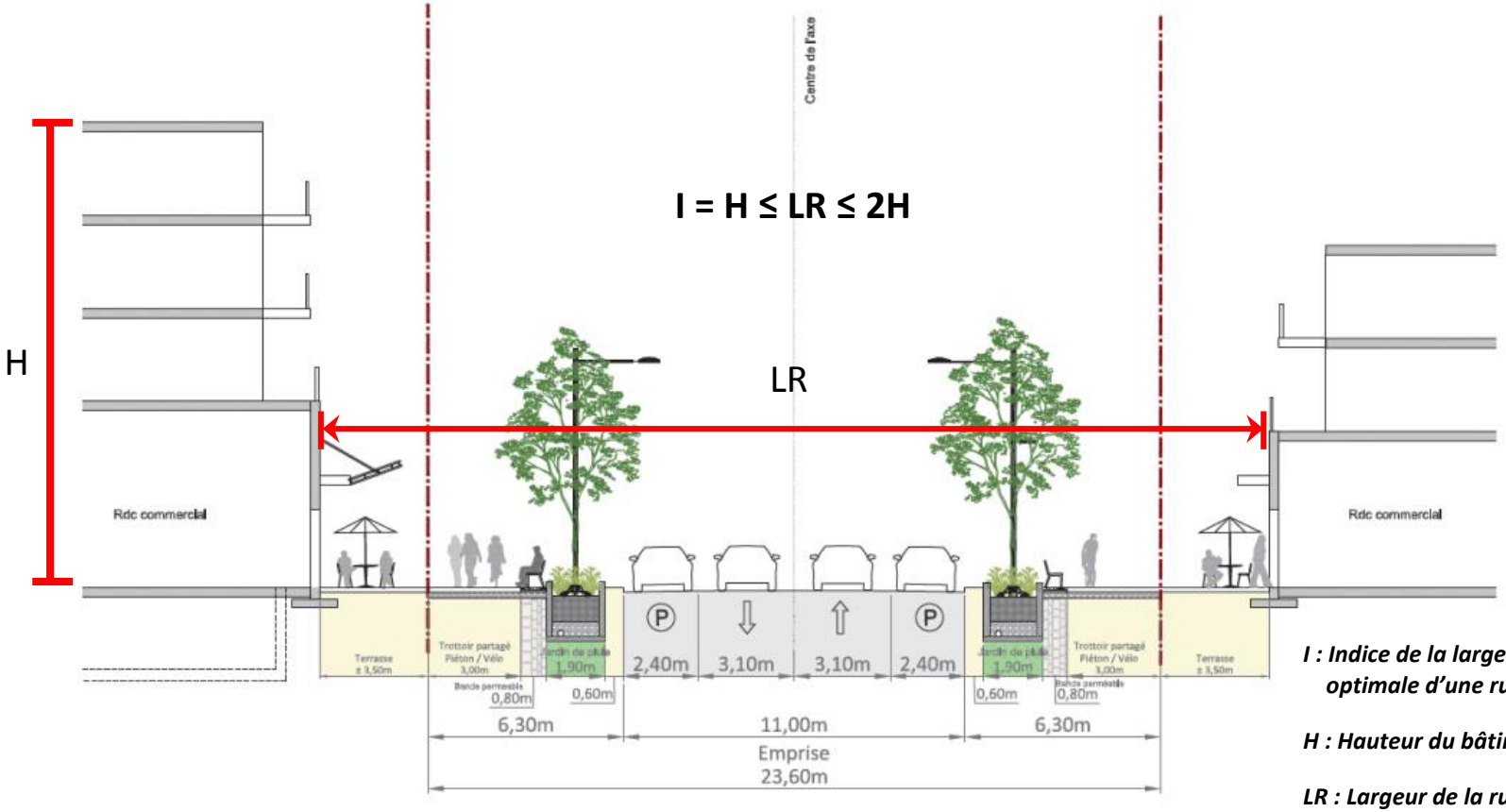
Rue Blain, Mont-Saint-Hilaire

Boulevard Honorius-Charbonneau, Mont-Saint-Hilaire

[6] MAMOT, 2012 : https://www.mamot.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/observatoire_municipal/veille/rues_completes.pdf

[7] https://smartgrowthamerica.org/program/national-complete-streets-coalition/publications/what-are-complete-streets/

**Figure 2 : Indice de la largeur optimale d'une rue**




***I : Indice de la largeur optimale d'une rue***

***H : Hauteur du bâtiment***

***LR : Largeur de la rue (façade à façade)***

# 4. CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

## 4.1. GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Trois grandes orientations d'aménagement, se déclinant en intentions et en actions, ont été élaborées afin de préciser la façon dont la Ville entend mettre en œuvre la vision d'aménagement pour le centre-ville. Ces orientations, intentions et actions sont applicables à l'ensemble du centre-ville.

### ORIENTATION 1 : UN CENTRE-VILLE ANIMÉ ET DYNAMIQUE

#### *Intention 1.1. Maintenir et améliorer la diversité des usages au centre-ville*

**Sommaire des actions**

- Favoriser les commerces et services de proximité
- Maintenir et favoriser les services publics et institutionnels au centre-ville
- Promouvoir la vitalité communautaire et commerciale
- Ajuster la règlementation d'urbanisme pour autoriser les bâtiments à usages mixtes ainsi que les bâtiments accessoires qui contribuent à l'animation du centre-ville
- Promouvoir la fonction résidentielle au centre-ville
- Procéder, le cas échéant, à l'acquisition de terrains, à l'expropriation et/ou à la vente de parcelles afin de mettre en place les conditions de mise en œuvre du Programme particulier d'urbanisme

**Figure 3 : Proposition de réaménagement du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier.**

#### *Intention 1.2. Favoriser des aménagements durables*

**Sommaire des actions**

- Réaménager le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier en continuité avec l'intention de réaménagement prévue dans le PPU de l'aire TOD du secteur de la Gare
- Aménager des places publiques, notamment sur le site de l'hôtel de ville et dans le secteur de la rue Saint-Georges
- Favoriser des aménagements à échelle humaine, en préconisant des implantations de bâtiments près de la rue
- Favoriser des aires de stationnement en souterrain ou, lorsqu'elles sont à l'extérieur, en cours latérales ou arrière

- Exiger, lors de l'aménagement ou du réaménagement d'une aire de stationnement de surface, la présence d'une canopée dense afin de lutter contre les îlots de chaleur
- Tendre à réduire le nombre de cases de stationnement en surface, notamment par la mise en commun d'un certain nombre de cases
- Prévoir des aménagements adéquats pour assurer une gestion écologique des eaux de pluie
- Préconiser des systèmes d'éclairage qui minimise la pollution lumineuse
- Exiger, lors de travaux de construction, d'agrandissement ou de rénovation d'un toit plat, un revêtement ayant un indice de réflectance solaire (IRS) élevé, et/ou une toiture totalement ou en partie végétalisée afin de lutter contre les îlots de chaleur
- Valoriser l'agriculture urbaine sous toutes ses formes de manière à contribuer à l'amélioration de la qualité des milieux de vie

## ORIENTATION 2 : DES AMÉNAGEMENTS FACILITANT LA MOBILITÉ

### *Intention 2.1. Développer un réseau de transport actif efficace, continu et sécuritaire*

**Sommaire des actions**

- Réaliser des rues selon le concept de « rue complète »
- Améliorer l'offre de transport actif (trottoirs, pistes cyclables, sentiers, allées piétonnes)
- Poursuivre le réseau de corridors actifs et accroître l'offre en espaces verts et en places publiques
- Améliorer les passages piétons aux intersections les plus achalandées pour faciliter le parcours
- S'assurer que les aménagements permettent une accessibilité universelle
- Développer une stratégie de gestion commune des aires de stationnement

**Figure 4 :**
**Proposition de réaménagement de la rue Saint-Georges**

### *Intention 2.2. Assurer la connectivité des différents secteurs*

**Sommaire des actions**

- Unifier la rivière à la montagne par le biais de l'axe qui traverse le centre-ville entre le quai, le Vieux-Village et la montagne
- Créer un nouveau lien entre le secteur institutionnel et la rue Saint-Georges, notamment en prolongeant la rue du Centre-Civique vers la rue Saint-Georges

## ORIENTATION 3 : UNE SIGNATURE DISTINCTIVE

### *Intention 3.1. Préserver les caractéristiques paysagères du centre-ville*

**Sommaire des actions**

- Réaliser une caractérisation des paysages afin de connaître les caractéristiques dominantes des diverses unités de paysage
- Préserver les percées visuelles vers la montagne dans l'axe nord-sud du réseau de circulation

### *Intention 3.2. Assurer un cadre architectural cohérent et de qualité*

**Sommaire des actions**

- Créer un chapitre distinct dans le Règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour les usages mixtes
- Encadrer, par la règlementation d'urbanisme, l'affichage

### *Intention 3.3. Incorporer des éléments distinctifs dans l'aménagement du domaine public*

**Sommaire des actions**

- Assurer la continuité du mobilier urbain et des structures d'éclairage dans l'ensemble du centre-ville
- Assurer la présence d'art public et urbain, notamment sur les propriétés publiques
- Améliorer l'apparence du pont de la voie ferrée qui marque l'entrée du centre-ville

**Figure 5 : Images d'inspiration**

## 4.2. CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

**Plan 5: Concept d'organisation spatiale du centre-ville**

# 5. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES ET ACTIONS PARTICULIÈRES PAR SECTEURS

La présente section dresse les objectifs spécifiques et les actions particulières par secteur en fonction de thématiques pour assurer l'atteinte de la vision du PPU.

## 5.1. SECTEUR COMMERCIAL DU BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER

### Secteur commercial du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier

| THÉMATIQUE | OBJECTIFS SPÉCIFIQUES | ACTIONS PARTICULIÈRES |
|---|---|---|
| **Limites de zones** | ▪ Créer un milieu de vie animé, dynamique et à échelle humaine | ▪ Abroger la grille des spécifications existante<br>▪ *Subdiviser le secteur de la rue Saint-Georges en nouvelles zones*<br>▪ *Créer les grilles des spécifications correspondantes aux nouvelles zones et inscrire les nouvelles normes applicables en matière d'implantation et de hauteur de bâtiment* |
| **Usages** | ▪ *Assurer la vitalité commerciale du secteur tout en introduisant la fonction résidentielle de manière à contribuer à l'animation et au dynamisme du centre-ville* | ▪ *Autoriser les bâtiments mixtes*<br>▪ *Déterminer, pour les bâtiments mixtes, les usages complémentaires autorisés ainsi que les conditions d'implantation et d'exercice*<br>▪ *Établir la liste de matériaux de revêtements de murs extérieurs et de toitures autorisés pour un bâtiment principal mixte*<br>▪ *Établir des normes pour la réduction des îlots de chaleur pour les bâtiments mixtes*<br>▪ *Déterminer les bâtiments accessoires ou temporaires, les équipements accessoires et les constructions accessoires autorisés pour un bâtiment mixte ainsi que les conditions d'implantation*<br>▪ *Exiger que les bâtiments de ce secteur comportent un rez-de-chaussée avec des usages commerciaux* |
| **Implantation des bâtiments** | ▪ *Préconiser une implantation des bâtiments près de la rue afin de respecter le principe de rue d'ambiance et d'échelle humaine* | ▪ *Modifier les normes d'implantation des bâtiments ainsi que les dimensions minimales de terrain dans chacune des grilles des spécifications des nouvelles zones*<br>▪ *Modifier les dispositions règlementaires relatives aux droits acquis afin de limiter l'agrandissement et la reconstruction des bâtiments dérogatoires*<br>▪ Modifier les délais de prescription d'un droit acquis pour un usage dérogatoire<br>▪ *Limiter à un seul le nombre de bâtiment principal autorisé par terrain pour éviter une discontinuité du cadre bâti* |

| | | |
|---|---|---|
| **Hauteur des bâtiments** | ▪ *Préserver les vues vers la montagne en réduisant les hauteurs des bâtiments du côté « montagne » du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier*<br>▪ *Promouvoir la fonction résidentielle du côté « rivière » du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier pour animer et dynamiser le centre-ville* | ▪ *Réduire la hauteur, en mètres, des bâtiments du côté « montagne » du boulevard, afin de préserver les vues vers le mont Saint-Hilaire*<br>▪ *Réduire la hauteur, en étages, des bâtiments du côté « montagne » du boulevard près de l'intersection de la rue Fortier, pour s'assurer d'une percée visuelle d'intérêt depuis le viaduc ferroviaire et de la place publique projetée à l'intersection du boulevard et de la rue Saint-Georges*<br>▪ *Modifier la hauteur à la hausse, en mètres et en étages, des bâtiments du côté « rivière » du boulevard, dans le but d'uniformiser la construction des nouveaux bâtiments en se référant à la hauteur hors tout du bâtiment des résidences Le Quartier* |
| **Aménagement du domaine public** | ▪ Créer un environnement propice pour les déplacements actifs tout en maintenant la fluidité de la circulation<br>▪ Sécuriser les intersections<br>▪ Verdir le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier<br>▪ Améliorer l'identité visuelle du boulevard | ▪ Réaménager le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier pour assurer la fluidité de tous les modes de transport<br>▪ Réaménager les intersections, notamment celles des rues Saint-Georges et Blain ainsi que celle du boulevard Honorius-Charbonneau<br>▪ Compléter le réseau cyclable<br>▪ Assurer un couvert végétal dense<br>▪ Uniformiser le mobilier urbain et les structures d'éclairage |
| **Équipements accessoires : café-terrasse** | ▪ *Contribuer à l'animation et au dynamisme de la rue d'ambiance* | ▪ Autoriser les cafés-terrasses en tant qu'équipement accessoire pour les bâtiments mixtes |
| **Aménagement des terrains et des aires de stationnement** | ▪ Encourager les déplacements piétons et cyclistes<br>▪ *Réduire la présence d'îlots de chaleur*<br>▪ *Concevoir des aires de stationnement de qualité* | ▪ Intégrer des aménagements et des espaces pour les piétons et les cyclistes à tout projet<br>▪ Établir des normes pour la plantation d'arbres ainsi que des bandes de verdure pour les bâtiments mixtes<br>▪ *Autoriser le partage d'un certain nombre de cases de stationnement entre des tiers pour un usage commercial sur des terrains voisins*<br>▪ *Réduire le nombre minimal de cases de stationnement requises* |

| | | |
|---|---|---|
| | | *pour les usages commercial et résidentiel des bâtiments mixtes*<br>▪ *Modifier l'exemption de fournir des cases de stationnement en fonction des nouvelles zones*<br>▪ *Reprendre les dispositions générales du règlement de zonage relatives aux aires de stationnement et les appliquer aux bâtiments mixtes*<br>▪ Promouvoir une gestion écologique des eaux de pluie |
| **Composante paysagère** | ▪ *Améliorer la qualité du paysage urbain* | ▪ *Obliger l'enfouissement des fils de distribution électrique et d'utilité publique*<br>▪ Favoriser la présence d'art urbain |

## 5.2. SECTEUR INSTITUTIONNEL

### Secteur institutionnel

| THÉMATIQUE | OBJECTIFS SPÉCIFIQUES | ACTIONS PARTICULIÈRES |
|---|---|---|
| **Secteur institutionnel** | ▪ Offrir des services municipaux dans des bâtiments adéquats et adaptés aux besoins de tous les citoyens<br>▪ Se documenter sur la vétusté des bâtiments municipaux<br>▪ Optimiser le parc immobilier | ▪ Réaliser des études complémentaires afin de permettre une prise de décision éclairée quant à l'avenir des bâtiments et équipements présents dans le secteur institutionnel<br>▪ Pallier le manque d'accessibilité universelle à l'intérieur de l'hôtel de ville actuel |

| | | |
|---|---|---|
| **Aménagement du domaine public** | ▪ Moderniser l'esplanade de l'hôtel de ville<br>▪ Assurer un lien entre le secteur institutionnel et le secteur de la rue Saint-Georges<br>▪ Promouvoir la culture et les arts | ▪ Concevoir une place publique multifonctionnelle devant l'hôtel de ville<br>▪ Planifier une programmation d'activités culturelles, sociales et artistiques sur la place publique<br>▪ Prolonger la rue du Centre-Civique jusqu'à la rue Saint-Georges en procédant aux acquisitions nécessaires<br>▪ Poursuivre l'aménagement du domaine public dans l'esprit des aménagements du boulevard Honorius-Charbonneau<br>▪ Assurer des traverses piétonnes sécuritaires le long de la rue du Centre-Civique afin de relier le secteur institutionnel aux secteurs résidentiels<br>▪ Laisser place à des médiums pour exposer des œuvres artistiques |
| **Implantation des bâtiments** | ▪ *Prévoir une implantation des bâtiments qui favorise l'animation et le dynamisme du secteur institutionnel* | ▪ *Remplacer la grille des spécifications de la zone institutionnelle par les nouvelles normes applicables*<br>▪ *Remplacer les normes d'implantation des bâtiments en fonction des usages afin d'encadrer l'espace public* |
| **Usages** | ▪ *Confirmer la vocation institutionnelle et publique du secteur tout en optimisant, de manière subsidiaire, l'utilisation du sol à des fins résidentielles* | ▪ *Modifier les usages publics et institutionnels autorisés dans ce secteur*<br>▪ *Modifier les usages afin d'autoriser l'usage résidentiel de manière complémentaire* |
| **Aménagement des terrains** | ▪ Assurer une polyvalence des espaces verts | ▪ Bonifier l'aménagement des espaces verts et des plateaux sportifs<br>▪ Aménager les espaces publics en fonction de la variété des activités qui s'y tiennent |
| **Aire de stationnement** | ▪ Minimiser les îlots de chaleur | ▪ Poursuivre l'intégration de composantes écologiques dans l'aménagement des aires de stationnement extérieures, à l'instar du stationnement du centre aquatique. |
| **Composante paysagère** | ▪ *Améliorer la qualité du paysage urbain* | ▪ *Obliger l'enfouissement des fils de distribution électrique et d'utilité publique* |

## 5.3. SECTEURS RÉSIDENTIELS DENSES

### Secteurs résidentiels denses

| THÉMATIQUE | OBJECTIFS SPÉCIFIQUES | ACTIONS PARTICULIÈRES |
|---|---|---|
| **Usages** | ▪ Tirer profit de la proximité du corridor de transport collectif qu'est le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier<br>▪ Assurer un centre-ville habité et animé<br>▪ Promouvoir une offre diversifiée de logements à des fins inclusives | ▪ Maintenir la densité actuelle du centre-ville<br>▪ Conserver les immeubles résidentiels de l'Office municipal d'habitation au centre-ville |

| | | |
|---|---|---|
| **Aménagement du domaine public** | ▪ Assurer une connectivité vers le secteur de la rue Saint-Georges<br>▪ Permettre des déplacements actifs sécuritaires et efficaces dans les secteurs résidentiels denses | ▪ Prolonger la rue du Centre-Civique vers la rue Saint-Georges<br>▪ Réaménager l'interface entre les logements de l'Office municipal d'habitation et la rue du Centre-Civique<br>▪ Aménager des trottoirs pour faciliter les déplacements piétons<br>▪ Bonifier les aménagements publics, notamment dans la partie sud du secteur résidentiel dense (ex. : plantations sur rue, trottoirs, éclairage, etc.)<br>▪ Améliorer l'intersection Sir-Wilfrid-Laurier et Radisson pour faciliter les déplacements depuis le secteur résidentiel dense situé du côté montagne du boulevard |

## 5.4. SECTEUR DE LA RUE BLAIN

### Secteur de la rue Blain

| THÉMATIQUE | OBJECTIFS SPÉCIFIQUES | ACTIONS PARTICULIÈRES |
|---|---|---|
| **Cadre bâti** | ▪ *Créer un milieu de vie animé et dynamique en consolidant le cadre bâti résidentiel* | ▪ *Remplacer les grilles des spécifications des zones concernées par les nouvelles normes applicables*<br>▪ *Remplacer les normes d'implantation des bâtiments ainsi que les dimensions minimales de terrain en fonction des typologies d'habitation* |
| **Usages** | ▪ *Confirmer la vocation résidentielle du secteur pour assurer une offre diversifiée de logements tout en tirant profit de la proximité du corridor de transport collectif* | ▪ *Retirer la fonction commerciale dans le secteur*<br>▪ *Modifier les types d'habitation autorisés en considérant l'interface résidentielle adjacente et la volonté de densifier le secteur* |

## 5.5. SECTEUR DE LA RUE SAINT-GEORGES

### Secteur de la rue Saint-Georges

| THÉMATIQUE | OBJECTIFS SPÉCIFIQUES | ACTIONS PARTICULIÈRES |
|---|---|---|
| **Limites de zones** | ▪ Créer un milieu de vie animé, dynamique et à échelle humaine | ▪ Abroger la grille des spécifications existante<br>▪ *Subdiviser le secteur de la rue Saint-Georges en nouvelles zones*<br>▪ *Créer les grilles des spécifications correspondantes aux nouvelles zones et inscrire les nouvelles normes applicables en matière d'implantation et de hauteur de bâtiment* |
| **Aménagement du domaine public** | ▪ Désenclaver la rue Saint-Georges en créant un nouveau lien vers le secteur institutionnel<br>▪ Marquer l'entrée du centre-ville | ▪ Relier la rue Saint-Georges avec la rue du Centre-Civique en procédant aux acquisitions nécessaires<br>▪ Réaménager la rue selon le concept d'échelle humaine (ex. : |

| | | |
|---|---|---|
| | | trottoirs, plantations, pavage, mobilier, éclairage, etc.)<br>▪ Étudier la possibilité de faire de la rue Saint-Georges une rue à double sens ou à sens unique<br>▪ Créer des places publiques<br>▪ Procéder à l'enfouissement des fils de transport d'énergie et d'utilité publique<br>▪ Développer un concept d'aménagement paysager mettant en valeur l'entrée du centre-ville |
| **Usages** | ▪ Créer un milieu de vie animé et durable, notamment en favorisant la présence de bâtiments mixtes et ses composantes (commerciaux et résidentiels)<br><br>▪ Faire de la rue Saint-Georges une destination axée sur l'expérience culinaire, l'alimentation et la gastronomie | ▪ *Autoriser les bâtiments mixtes*<br>▪ *Déterminer, pour les bâtiments mixtes, les usages complémentaires autorisés ainsi que les conditions d'implantation et d'exercice*<br>▪ *Établir la liste de matériaux de revêtements de murs extérieurs et de toitures autorisés pour un bâtiment principal mixte*<br>▪ *Établir des normes pour la réduction des îlots de chaleur pour les bâtiments mixtes*<br>▪ *Déterminer les bâtiments accessoires ou temporaires, les équipements accessoires et les constructions accessoires autorisés pour un bâtiment mixte ainsi que les conditions d'implantation*<br>▪ Exiger que les bâtiments de ce secteur comportent un rez-de-chaussée avec des usages commerciaux<br>▪ Limiter les usages afin que le rez-de-chaussée de tous bâtiments situés dans le secteur de la rue Saint-Georges comporte des usages commerciaux reliés à l'alimentation, la restauration et autres activités similaires<br>▪ Les usages de bureaux et de services doivent être situés à des étages supérieurs afin de concentrer les commerces liés à l'alimentation, la restauration et autres activités similaires au rez-de-chaussée<br>▪ Étudier et, le cas échéant, intégrer au Règlement sur les usages conditionnels, des dispositions pour autoriser des usages spécifiques |

| | | |
|---|---|---|
| **Implantation des bâtiments** | ▪ *Préconiser une implantation des bâtiments près de la rue afin de respecter le principe de rue d'ambiance et d'échelle humaine* | ▪ *Modifier les normes d'implantation des bâtiments dans les grilles des spécifications des nouvelles zones*<br>▪ *Modifier les dispositions règlementaires relatives aux droits acquis afin de limiter l'agrandissement et la reconstruction des bâtiments dérogatoires*<br>▪ Modifier les délais de prescription d'un droit acquis pour un usage dérogatoire<br>▪ *Limiter à un seul le nombre de bâtiment principal autorisé par terrain pour éviter une discontinuité du cadre bâti* |
| **Superficie des commerces** | ▪ *Créer un milieu de vie animé et dynamiser la structure commerciale par le biais de plusieurs commerces de proximité ayant frontage sur une rue publique* | ▪ *Limiter, par bâtiment, la superficie des établissements commerciaux au rez-de-chaussée*<br>▪ *Exiger un nombre minimal d'établissements commerciaux dans un bâtiment mixte abritant un commerce dont la superficie est de plus de 3 000 m²* |
| **Largeur des commerces** | ▪ Rendre les rez-de-chaussée commerciaux dynamiques pour les piétons en assurant la présence de plusieurs façades commerciales animées | ▪ Limiter la largeur de façade des commerces situés au rez-de-chaussée ainsi que les façades passives donnant sur la rue par le biais des outils discrétionnaires |
| **Hauteur des bâtiments** | ▪ Assurer un encadrement de la rue sans toutefois créer un sentiment d'inconfort pour les usagers | ▪ *Réduire la hauteur, en mètre et en nombre d'étages, des bâtiments du côté est de la rue Saint-Georges, en raison de l'interface et de la dimension réduite des lots*<br>▪ *Modifier la hauteur, en mètres, des bâtiments du côté ouest de la rue Saint-Georges tout en maintenant le nombre d'étages inchangé* |
| **Équipements accessoires : café-terrasse** | ▪ *Contribuer à l'animation et au dynamisme de la rue d'ambiance* | ▪ Autoriser les cafés-terrasses en tant qu'équipement accessoire pour les bâtiments mixtes |
| **Aménagement des terrains et des aires de stationnement** | ▪ Encourager les déplacements piétons et cyclistes<br>▪ *Réduire la présence d'îlots de chaleur*<br>▪ *Concevoir des aires de stationnement de qualité* | ▪ Intégrer des aménagements et des espaces pour les piétons et les cyclistes à tout projet<br>▪ *Établir des normes pour la plantation d'arbres ainsi* que des bandes de verdure pour les bâtiments mixtes<br>▪ *Autoriser le partage d'un certain nombre de cases de stationnement entre des tiers pour un usage commercial sur des terrains voisins* |

| | | |
|---|---|---|
| | | ▪ *Réduire le nombre minimal de cases de stationnement requises pour les usages commercial et résidentiel des bâtiments mixtes*<br>▪ *Autoriser l'exemption de fournir des cases de stationnement en fonction des nouvelles zones*<br>▪ *Reprendre les dispositions générales du règlement de zonage relatives aux aires de stationnement et les appliquer aux bâtiments mixtes* |
| **Composante paysagère** | ▪ *Améliorer la qualité du paysage urbain* | ▪ *Obliger l'enfouissement des fils de distribution électrique et d'utilité publique*<br>▪ Favoriser la présence d'art urbain<br>▪ Formaliser l'entrée du centre-ville par des aménagements paysagers de qualité |

**Figure 6 : Proposition d'aménagement de la rue Saint-Georges**

**Figure 7 : Proposition d'aménagement paysager du talus situé à l'entrée du centre-ville**

**Figure 8 : Proposition d'aménagement d'un espace public sur la rue Saint-Georges**

# 6. AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉ

## 6.1. AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉ

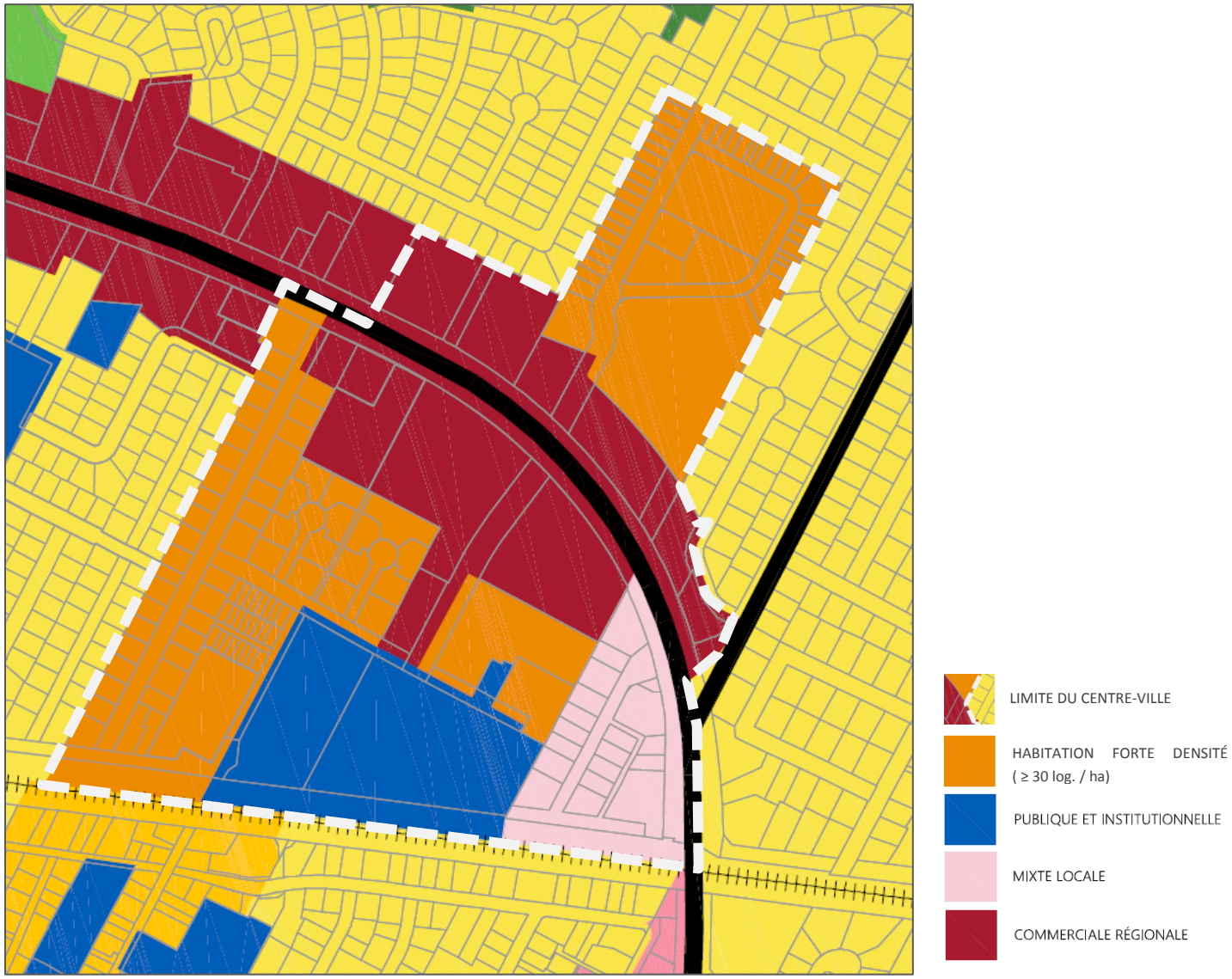
Le plan 6, extrait du plan des affectations du Plan d'urbanisme durable, présente les affectations du sol pour le centre-ville.

Celles-ci se déclinent de la façon suivante :

- Affectation habitation de forte densité;
- Affectation mixte locale, c'est-à-dire des bâtiments qui accueillent des usages mixtes (commerciaux de nature locale et résidentiels);
- Affectation commerciale régionale, c'est-à-dire des bâtiments qui accueillent principalement des commerces, mais où les bâtiments mixtes sont également autorisés;
- Affectation publique et institutionnelle, c'est-à-dire un secteur composé majoritairement d'usages publics et institutionnels.

Conformément aux orientations du Schéma d'aménagement révisé de la MRC, les développements résidentiels situés aux abords d'un corridor de transport en commun, tel que le centre-ville, doit tendre vers une densification. Ainsi, à l'intérieur d'un corridor de transport, la densité minimale moyenne à atteindre est de 30 logements par hectare à l'intérieur. Cette densité s'applique pour les terrains vacants en date du 1$^{er}$ janvier 2011 ainsi que les terrains faisant l'objet d'un redéveloppement d'une superficie d'au moins 0,5 hectare. Cette densité peut être modulée à l'intérieur des limites du centre-ville en autant que le seuil minimale soit respecté.

**Plan 6: Extrait du plan des affectations – Centre-ville**



| HABITATION DE FORTE DENSITÉ | | | |
|---|---|---|---|
| **Fonction dominante** | **Fonctions complémentaires** | **Dominance** | **Densité** |
| La fonction dominante comprend l'habitation de forte densité. Dans le périmètre du centre-ville, cette affectation est composée des secteurs résidentiels. | ▪ Commerciale locale<br>▪ Institutionnelle<br>▪ Utilité publique<br>▪ Équipement municipal<br>▪ Habitations collectives (résidence pour personnes âgées) | 60 % | Dans le corridor de transport, la densité brute minimale moyenne doit être de 30 logements par hectare |

| MIXTE LOCALE | | | |
|---|---|---|---|
| **Fonction dominante** | **Fonctions complémentaires** | **Dominance** | **Densité** |
| La zone d'affectation est composée de bâtiments mixtes accueillant des usages commerciaux de nature locale ou mixtes (commercial de nature local et résidentiel)<br><br>La superficie brute maximale de plancher d'un commerce local de vente au détail ne peut dépasser 5 000 m².<br><br>Dans le périmètre du centre-ville, cette affectation correspond au secteur de la rue Saint-Georges. | ▪ Institutionnelle<br>▪ Utilité publique | 70%;<br><br>Dans le secteur de la rue Saint-Georges, le rez-de-chaussée des bâtiments doit obligatoirement accueillir des usages de type commerce local favorisant l'animation sur rue. | Dans le corridor de transport, la densité brute minimale moyenne doit être de 30 logements par hectare |

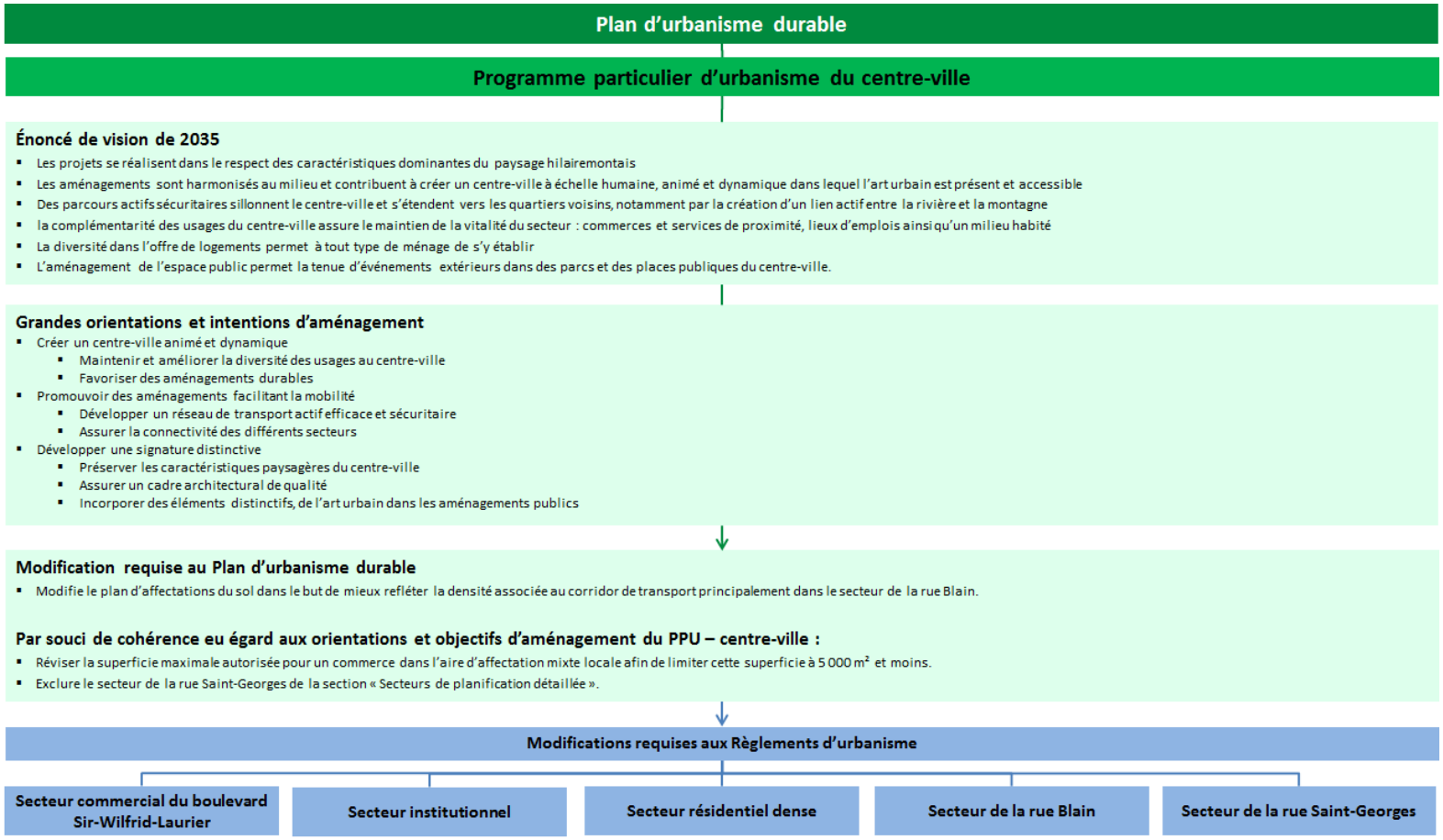
| COMMERCIALE RÉGIONALE | | | |
|---|---|---|---|
| **Fonction dominante** | **Fonctions complémentaires** | **Dominance** | **Densité** |
| La fonction dominante comprend les commerces et les regroupements de commerces qui ont une influence régionale. Dans le périmètre du centre-ville, cette affectation se trouve le long du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier. | ▪ Mixte : usages commerciaux obligatoires aux rez-de-chaussée et usage résidentiel de forte densité aux étages supérieurs<br>▪ Commerciale locale<br>▪ Récréative<br>▪ Institutionnelle<br>▪ Utilité publique | 51 % | Dans le corridor de transport, la densité brute minimale moyenne doit être de 30 logements par hectare |

| PUBLIQUE ET INSTITUTIONNELLE | | | |
|---|---|---|---|
| **Fonction dominante** | **Fonctions complémentaires** | **Dominance** | **Densité** |
| La fonction dominante comprend les usages et services institutionnels, gouvernementaux et publics ainsi que les usages et services reliés aux services d'utilité publique.<br><br>Dans le périmètre du centre-ville, cette affectation est composée du secteur du secteur institutionnel. | ▪ Résidentielle de forte densité<br>▪ Utilité publique<br>▪ Récréative | 80 % | Dans le corridor de transport, la densité brute minimale moyenne doit être de 30 logements par hectare |

# 7. CADRE RÈGLEMENTAIRE

Cette section présente les modifications règlementaires, en fonction des objectifs spécifiques à chacun des secteurs du centre-ville, qui devront être apportées à la règlementation d'urbanisme afin de mettre en œuvre la vision et les orientations d'aménagement présentées dans le Programme particulier d'urbanisme du centre-ville.

**Figure 9 : Modifications aux règlements d'urbanisme en fonction des objectifs spécifiques de chacun des secteurs du centre-ville**



**Plan d'urbanisme durable**

**Programme particulier d'urbanisme du centre-ville**

**Modifications aux règlements d'urbanisme**
**Section 5.1 – Secteur commercial du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier**

**Zonage**

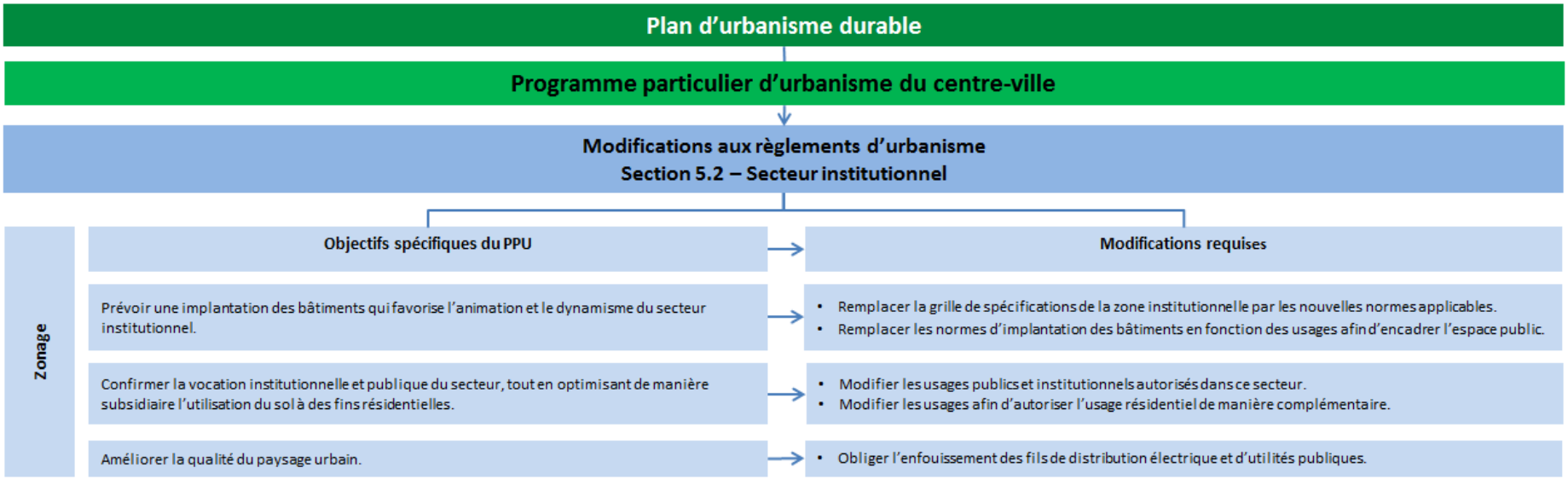
| Objectifs spécifiques du PPU | Modifications requises |
|---|---|
| Créer un milieu de vie animé, dynamique et à échelle humaine. | • Abroger la grille des spécifications existante.<br>• Subdiviser le secteur du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier en nouvelles zones.<br>• Créer les grilles de spécifications correspondantes aux nouvelles zones et inscrire les nouvelles normes applicables en matière d'implantation et de hauteur de bâtiment. |
| Assurer la vitalité commerciale du secteur tout en introduisant la fonction résidentielle de manière à contribuer à l'animation et au dynamisme du centre-ville. | • Autoriser les bâtiments mixtes.<br>• Déterminer pour les bâtiments mixtes, les usages complémentaires autorisés ainsi que les conditions d'implantation et d'exercice.<br>• Établir la liste des matériaux de revêtement de murs extérieurs et de toiture autorisés pour un bâtiment principal mixte.<br>• Établir des normes pour la réduction des îlots de chaleur pour des bâtiments mixtes.<br>• Déterminer les bâtiments accessoires ou temporaires, les équipements accessoires et les constructions accessoires autorisés pour un bâtiment mixte ainsi que les conditions d'implantation.<br>• Exiger que les bâtiments de ce secteur comportent un rez-de-chaussée avec des usages commerciaux. |
| Préconiser une implantation des bâtiments près de la rue afin de respecter le principe de rue d'ambiance et d'échelle humaine. | • Modifier les normes d'implantation des bâtiments ainsi que les dimensions minimales des terrains dans chacune des grilles des spécifications pour nouvelles zones.<br>• Modifier les dispositions règlementaires relatives aux droits acquis afin de limiter l'agrandissement et la reconstruction des bâtiments dérogatoires.<br>• Modifier les délais de prescription d'un droit acquis pour un usage dérogatoire.<br>• Limiter à un seul le nombre de bâtiment principal autorisé par terrain pour éviter une discontinuité du cadre bâti. |
| Préserver les vues vers la montagne en réduisant les hauteurs des bâtiments, du côté « montagne » du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier. | • Réduire la hauteur, en mètre, des bâtiments du côté « montagne » du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, afin de préserver les vues sur le mont Saint-Hilaire.<br>• Réduire la hauteur, en étage, des bâtiments du côté « montagne » du boulevard près de l'intersection de la rue Fortier pour s'assurer une percée visuelle d'intérêt depuis le viaduc ferroviaire et de la place publique projetée à l'intersection du boulevard et de la rue Saint-Georges. |
| Promouvoir la fonction résidentielle du côté « rivière » du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier pour animer et dynamiser le centre-ville. | • Modifier la hauteur à la hausse, en mètres et en étages, des bâtiments du côté « rivière » du boulevard, dans le but d'uniformiser la construction des nouveaux bâtiments en se référant à la hauteur hors tout du bâtiment des résidences *Le Quartier*. |

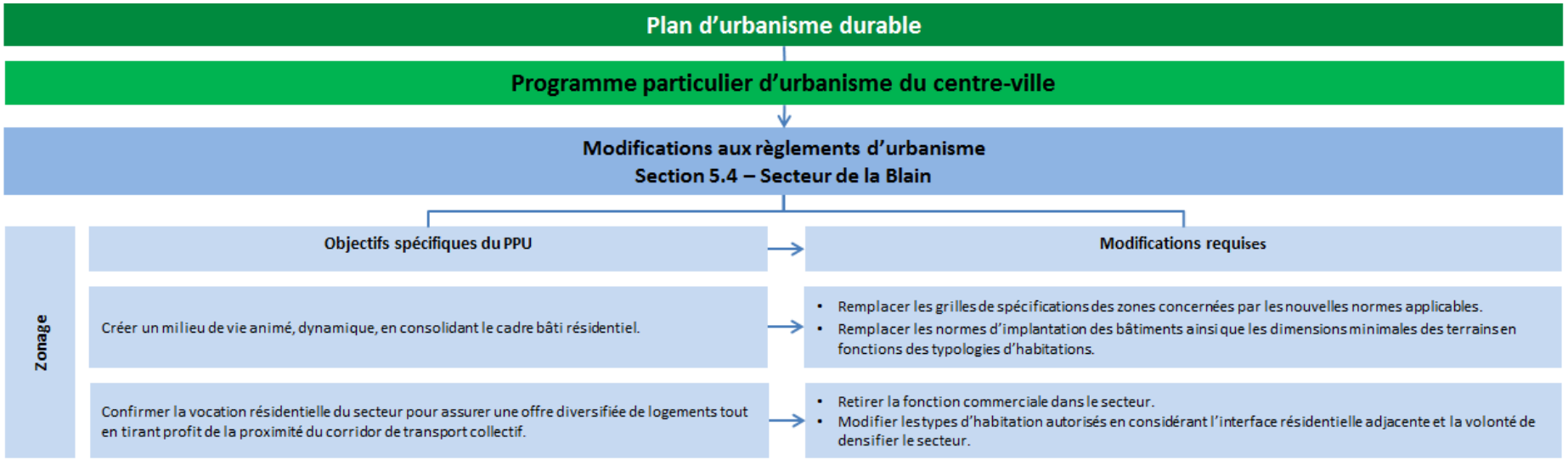
**Plan d'urbanisme durable**

**Programme particulier d'urbanisme du centre-ville**

**Modifications aux règlements d'urbanisme**
**Section 5.1 – Secteur commercial du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier**

| | Objectifs spécifiques du PPU | Modifications requises |
|---|---|---|
| Zonage | Contribuer à l'animation et au dynamisme de la rue d'ambiance. | • Autoriser les cafés-terrasses en tant qu'équipement accessoire pour les bâtiments mixtes. |
| Zonage | Réduire la présence d'îlots de chaleur. | • Établir des normes pour la plantation d'arbres ainsi que pour des bandes de verdure pour les bâtiments mixtes.<br>• Autoriser le partage d'un certain nombre de cases de stationnement entre des tiers pour un usage commercial sur des terrains voisins.<br>• Réduire le nombre minimal de cases de stationnement requises pour les usages commercial et résidentiel des bâtiments mixtes.<br>• Modifier l'exemption de fournir des cases de stationnement en fonction des nouvelles zones. |
| Zonage | Améliorer la qualité du paysage urbain. | • Obliger l'enfouissement des fils de distribution électrique et d'utilités publiques. |
| Zonage | Concevoir des aires de stationnement de qualité. | • Reprendre les dispositions générales du Règlement de zonage relatives aux aires de stationnement et les appliquer aux bâtiments mixtes. |
| PIIA | Intégrer une série d'objectifs et de critères de nature discrétionnaire qui permettent d'encadrer un projet de bâtiment mixte dans le respect de la vision du Programme particulier d'urbanisme du centre-ville. | • Définir des objectifs et critères afin d'encadrer les nouveaux projets de bâtiments mixtes :<br>  • Opérations cadastrales<br>  • Implantation des bâtiments<br>  • Composantes architecturales<br>  • Développement durable<br>  • Aménagement du site<br>  • Aires de stationnement<br>  • Affichage |


Plan d'urbanisme durable
Programme particulier d'urbanisme du centre-ville
Modifications aux règlements d'urbanisme
Section 5.2 – Secteur institutionnel
Zonage
Objectifs spécifiques du PPU
Modifications requises
Prévoir une implantation des bâtiments qui favorise l'animation et le dynamisme du secteur institutionnel.
Remplacer la grille de spécifications de la zone institutionnelle par les nouvelles normes applicables.
Remplacer les normes d'implantation des bâtiments en fonction des usages afin d'encadrer l'espace public.
Confirmer la vocation institutionnelle et publique du secteur, tout en optimisant de manière subsidiaire l'utilisation du sol à des fins résidentielles.
Modifier les usages publics et institutionnels autorisés dans ce secteur.
Modifier les usages afin d'autoriser l'usage résidentiel de manière complémentaire.
Améliorer la qualité du paysage urbain.
Obliger l'enfouissement des fils de distribution électrique et d'utilités publiques.


Plan d'urbanisme durable
Programme particulier d'urbanisme du centre-ville
Modifications aux règlements d'urbanisme
Section 5.4 – Secteur de la Blain
Zonage
Objectifs spécifiques du PPU
Modifications requises
Créer un milieu de vie animé, dynamique, en consolidant le cadre bâti résidentiel.
Remplacer les grilles de spécifications des zones concernées par les nouvelles normes applicables.
Remplacer les normes d'implantation des bâtiments ainsi que les dimensions minimales des terrains en fonctions des typologies d'habitations.
Confirmer la vocation résidentielle du secteur pour assurer une offre diversifiée de logements tout en tirant profit de la proximité du corridor de transport collectif.
Retirer la fonction commerciale dans le secteur.
Modifier les types d'habitation autorisés en considérant l'interface résidentielle adjacente et la volonté de densifier le secteur.

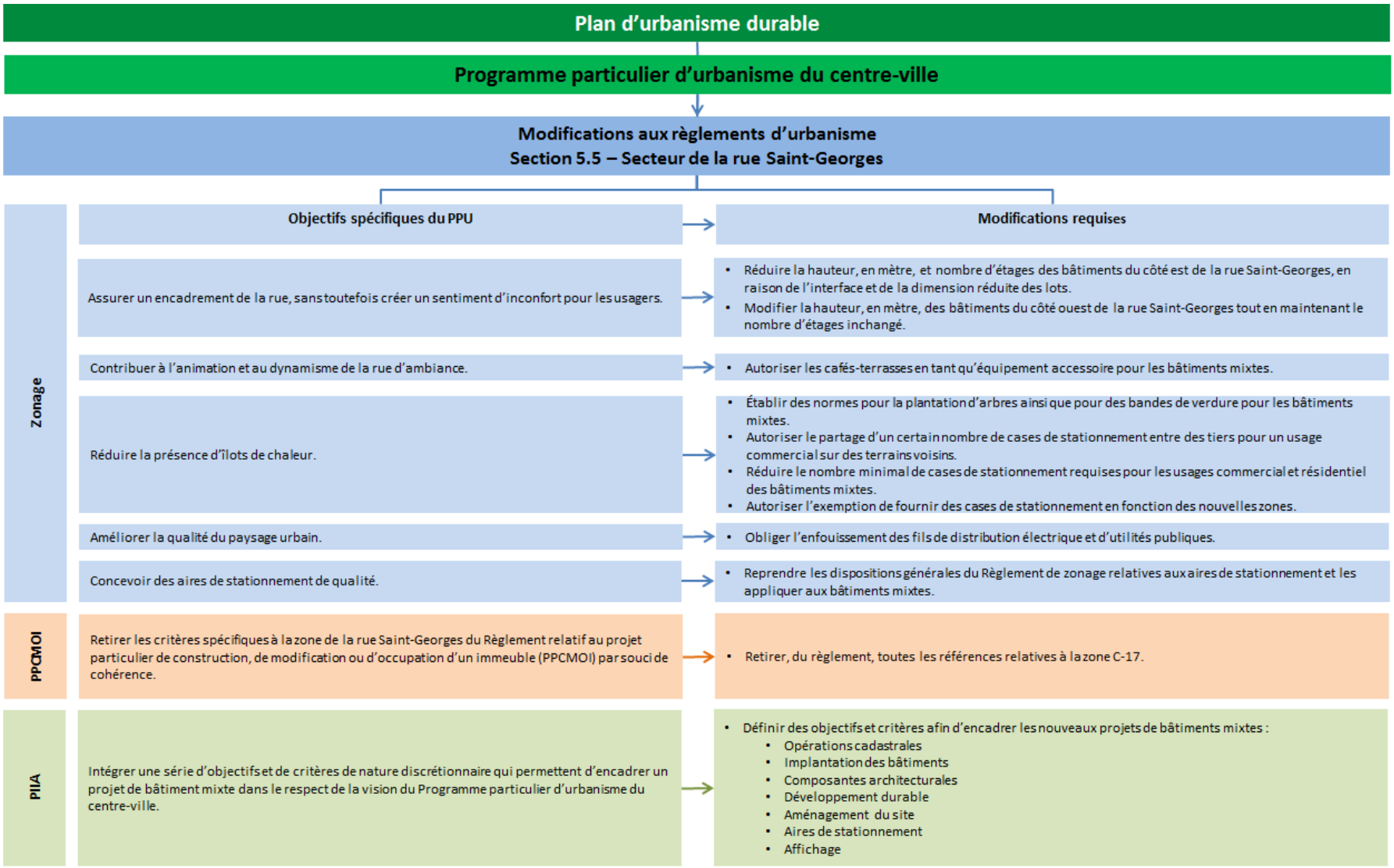
**Plan d'urbanisme durable**

**Programme particulier d'urbanisme du centre-ville**

**Modifications aux règlements d'urbanisme**
**Section 5.5 – Secteur de la rue Saint-Georges**

**Zonage**

| Objectifs spécifiques du PPU | Modifications requises |
|---|---|
| Créer un milieu de vie animé, dynamique et à échelle humaine. | Abroger la grille des spécifications existante.<br>Subdiviser le secteur de la rue Saint-Georges en nouvelles zones.<br>Créer les grilles des spécifications correspondantes aux nouvelles zones et inscrire les nouvelles normes applicables en matière d'implantation et de hauteur de bâtiment. |
| Créer un milieu de vie animé et durable notamment en favorisant la présence de bâtiments mixtes et ses composantes. | • Autoriser les bâtiments mixtes.<br>• Déterminer pour les bâtiments mixtes, les usages complémentaires autorisés ainsi que les conditions d'implantation et d'exercice.<br>• Établir la liste des matériaux de revêtement de murs extérieurs et de toiture autorisés pour un bâtiment principal mixte.<br>• Établir des normes pour la réduction des îlots de chaleur pour les bâtiments mixtes.<br>• Déterminer les bâtiments accessoires ou temporaires, les équipements accessoires et les constructions accessoires autorisés pour un bâtiment mixte ainsi que les conditions d'implantation. |
| Faire de la rue Saint-Georges une destination axée sur l'expérience culinaire, l'alimentation et la gastronomie. | • Limiter les usages afin que le rez-de-chaussée de tout bâtiment situé dans le secteur de la rue Saint-Georges comporte des usages commerciaux reliés à l'alimentation, la restauration et autres activités similaires.<br>• Les usages de bureaux et de services doivent être situés à des étages supérieurs afin de concentrer les commerces liés à l'alimentation, la restauration et autres activités similaires au rez-de-chaussée. |
| Préconiser une implantation des bâtiments près de la rue afin de respecter le principe de rue d'ambiance et d'échelle humaine. | • Modifier les normes d'implantation des bâtiments dans chacune des grilles des spécifications pour nouvelles zones.<br>• Modifier les dispositions règlementaires relatives aux droits acquis afin de limiter l'agrandissement et la reconstruction des bâtiments dérogatoires.<br>• Modifier les délais de prescription d'un droit acquis pour un usage dérogatoire.<br>• Limiter à un seul le nombre de bâtiment principal autorisé par terrain pour éviter une discontinuité du cadre bâti. |
| Créer un milieu de vie animé et dynamiser la structure commerciale par le biais de plusieurs commerces de proximité ayant frontage sur une rue publique. | • Limiter, par bâtiment, la superficie des établissements commerciaux au rez-de-chaussée.<br>• Exiger un nombre minimal d'établissements commerciaux dans un bâtiment mixte abritant un commerce dont la superficie est de plus de 3000 m². |


Plan d'urbanisme durable
Programme particulier d'urbanisme du centre-ville
Modifications aux règlements d'urbanisme
Section 5.5 – Secteur de la rue Saint-Georges
Objectifs spécifiques du PPU
Modifications requises
Zonage
Assurer un encadrement de la rue, sans toutefois créer un sentiment d'inconfort pour les usagers.
Réduire la hauteur, en mètre, et nombre d'étages des bâtiments du côté est de la rue Saint-Georges, en raison de l'interface et de la dimension réduite des lots.
Modifier la hauteur, en mètre, des bâtiments du côté ouest de la rue Saint-Georges tout en maintenant le nombre d'étages inchangé.
Contribuer à l'animation et au dynamisme de la rue d'ambiance.
Autoriser les cafés-terrasses en tant qu'équipement accessoire pour les bâtiments mixtes.
Réduire la présence d'îlots de chaleur.
Établir des normes pour la plantation d'arbres ainsi que pour des bandes de verdure pour les bâtiments mixtes.
Autoriser le partage d'un certain nombre de cases de stationnement entre des tiers pour un usage commercial sur des terrains voisins.
Réduire le nombre minimal de cases de stationnement requises pour les usages commercial et résidentiel des bâtiments mixtes.
Autoriser l'exemption de fournir des cases de stationnement en fonction des nouvelles zones.
Améliorer la qualité du paysage urbain.
Obliger l'enfouissement des fils de distribution électrique et d'utilités publiques.
Concevoir des aires de stationnement de qualité.
Reprendre les dispositions générales du Règlement de zonage relatives aux aires de stationnement et les appliquer aux bâtiments mixtes.
PPCMOI
Retirer les critères spécifiques à la zone de la rue Saint-Georges du Règlement relatif au projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) par souci de cohérence.
Retirer, du règlement, toutes les références relatives à la zone C-17.
PIIA
Intégrer une série d'objectifs et de critères de nature discrétionnaire qui permettent d'encadrer un projet de bâtiment mixte dans le respect de la vision du Programme particulier d'urbanisme du centre-ville.
Définir des objectifs et critères afin d'encadrer les nouveaux projets de bâtiments mixtes :
Opérations cadastrales
Implantation des bâtiments
Composantes architecturales
Développement durable
Aménagement du site
Aires de stationnement
Affichage