

Consolider les villages québécois

L'exemple des municipalités de la MRC de La Nouvelle-Beauce



VIVRE EN VILLE
la voie des collectivités viables



David Paradis, directeur Recherche, formation et accompagnement

25 avril 2019 – 4e Rendez-vous Collectivités viables – Montréal

4 chantiers : 5 ateliers + 1 plénière

- ▶ Occupation du territoire (22 février 2016)
- ▶ **Urbanisme (6 avril 2016) : un moment clé!**
- ▶ Paysage et environnement (4 mai 2016)
- ▶ Communauté et développement (18 mai 2016)
- ▶ Synthèse des enjeux (26 septembre 2016)
- ▶ Plénière avec les conseils municipaux (17 octobre 2016)



Une croissance rapide

Municipalité	1991	1996	2001	2006	2011	2016	Variation 2011- 2016	Variation 2006- 2016	Variation 2001- 2016	Variation 1991- 2016
Frampton	1297	1278	1293	1314	1393	1396	0,2%	6,2%	8,0%	7,6%
St-Bernard	2014	2023	2028	1920	2131	2228	4,6%	16,0%	9,9%	10,6%
St-Elzéar	1554	1665	1769	1864	2017	2331	15,6%	25,1%	31,8%	50,0%
St-Isidore	2567	2657	2667	2503	2947	2981	1,2%	19,1%	11,8%	16,1%
St-Lambert- de-Lauzon	4146	4662	4857	5401	6177	6603	6,9%	22,3%	35,9%	59,3%
Ste-Hénédine	1225	1175	1168	1073	1212	1269	4,7%	18,3%	8,6%	3,6%
Ste- Marguerite	979	985	1034	1060	1073	1094	2,0%	3,2%	5,8%	11,7%
Ste-Marie	10 542	10 966	11 320	11 584	12 889	13 682	6,2%	18,1%	20,9%	29,8%
Sts-Anges	833	938	984	1032	1149	1168	1,7%	13,2%	18,7%	40,2%
Scott	1445	1544	1705	1796	2089	2313	10,7%	28,8%	35,7%	60,1%
Vallée- Jonction	1906	1827	1882	1868	1940	1972	1,6%	5,6%	4,8%	3,5%
La Nouvelle- Beauce	28 508	29 720	30 707	31 415	35 107	37 037	5,5%	17,9%	20,6%	29,9%

Raisons du refus par la CPTAQ d'une demande d'exclusion de la zone agricole permanente

- ▶ **Sols de qualité** à fort potentiel et dynamisme agricole remarquable de la municipalité
- ▶ Incertitude liée au **maintien de la croissance** démographique dans le futur
- ▶ **Disponibilité suffisante** de terrains résidentiels à l'intérieur du périmètre d'urbanisation
- ▶ **Densité projetée trop faible** des projets en cours et à venir

Saint-Elzéar : qu'est-ce qu'on y trouve?



Vivre en Ville

Activités et habitations

Types bâtis : maisons, duplex, jumelés, etc.

Hauteur des bâtiments

Espaces publics :

vocations et accessibilité

Croissance observée : logements

Population : âge, types de ménages, entreprises, etc.

Déplacements : motifs, modes, etc.





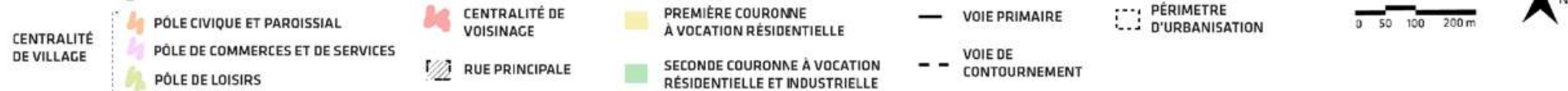
Sous-ensembles morphologiques

- ▶ **Centralités** vs pôles vs concentrations d'activités
- ▶ **Voies structurantes** vs voies de de passage
- ▶ **Quartiers** vs lotissements

Enjeux : à perdre, à gagner...

Problématique : état de la situation reflétant sa complexité, la base du projet urbanistique

SAINT-ELZÉAR, SOUS-ENSEMBLES





Grandes lignes du projet

- ▶ Identifier les **sites** à consolider
- ▶ Pour **renforcer les centralités**
- ▶ Faire des autres **pôles** des centralités futures
- ▶ Comment faire **participer les extensions**

Saint-Elzéar : sur quels espaces miser?

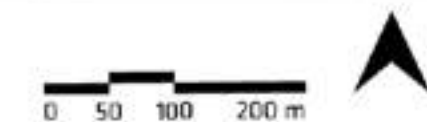


Type de terrain	Nombre de terrain	Superficie (m2)
Terrains « à construire »	63	70 611 ¹⁷
Terrains « à requalifier »	18	75 745
Terrains « vastes »	28	70 688
Terrains « immeuble de valeur moindre que le terrain »	11	26 426
Terrains « immeuble de valeur moindre que le double du terrain »	18	36 682
TOTAL	138	280 152

28 hectares à optimiser!

SAINT-ELZÉAR ESPACES SOUS-UTILISÉS

- VALEUR BÂTI < 1X LE TERRAIN
- VALEUR BÂTI < 2X LE TERRAIN
- VASTE TERRAIN
- À REQUALIFIER
- À CONSTRUIRE
- PÉRIMÈTRE D'URBANISATION



Saint-Elzéar : quels secteurs et principes privilégier?



5 secteurs existants à consolider
+ 3 extensions possibles à optimiser

6 principes à respecter

- ▶ Réduire les **emprises publiques**
- ▶ Éviter la suroffre en **stationnement**
- ▶ Réduire la **superficie des terrains**
- ▶ Modifier les **formes autorisées**
- ▶ Offrir des équipements et **espaces publics de qualité**
- ▶ Préservation et mise en valeur du **patrimoine**

Saint-Elzéar : un projet adapté à chaque secteur



Saint-Elzéar - Phase 1 : les espaces disponibles facilement



- ▶ **Espaces non construits**
- ▶ Terrains publics
- ▶ Requalification des **bâtiments non résidentiels**

Saint-Elzéar - Phase 2 : les espaces disponibles avec effort



- ▶ **Division** de grands terrains
- ▶ Remembrement possible

Saint-Elzéar - Phase 3 : les espaces disponibles si planifiés



- ▶ **Remplacement** de bâtiments
- ▶ **Opérations cadastrales** complexes

Saint-Elzéar : pour les extensions... c'est plus «facile»



	Pionniers	Marais	Érables	Total
Potentiel évalué par la Municipalité	50	70	100	220
Potentiel selon Vivre en Ville	78	102	233	401
- Maisons individuelles	20	44	12	76
- Maisons jumelées	30	58	88	176
- Maisons en rangée	12		49	61
- Appartements (quadruplex)	16		84	100
Superficie (ha)	4,7	9,9²⁵	8,1	22,7
Densité brute (log./ha)	16,7	10,3	27,3	17,7



Maison individuelle
 Maisons jumelées
 Duplex
 Quadruplex (2 étages)
 Sixplex (3 étages)

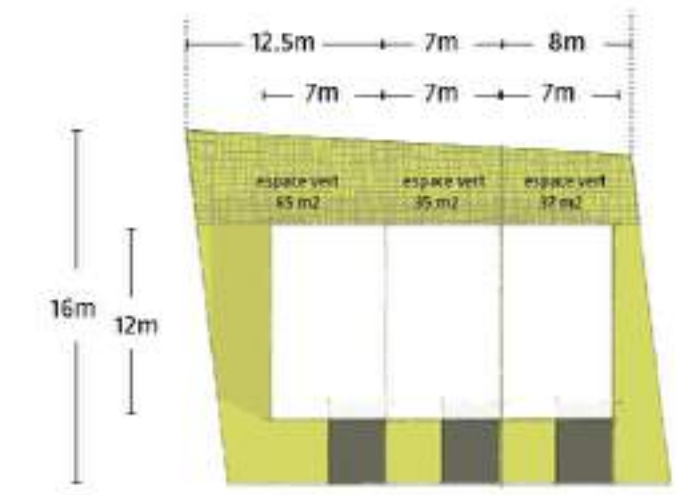
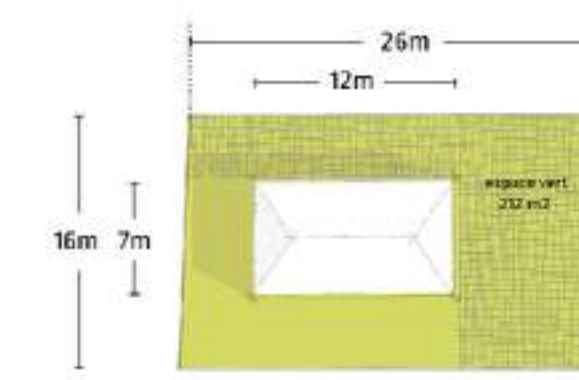
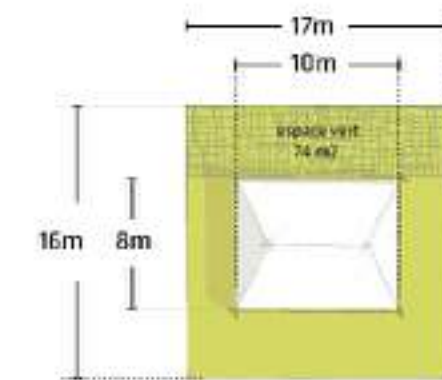
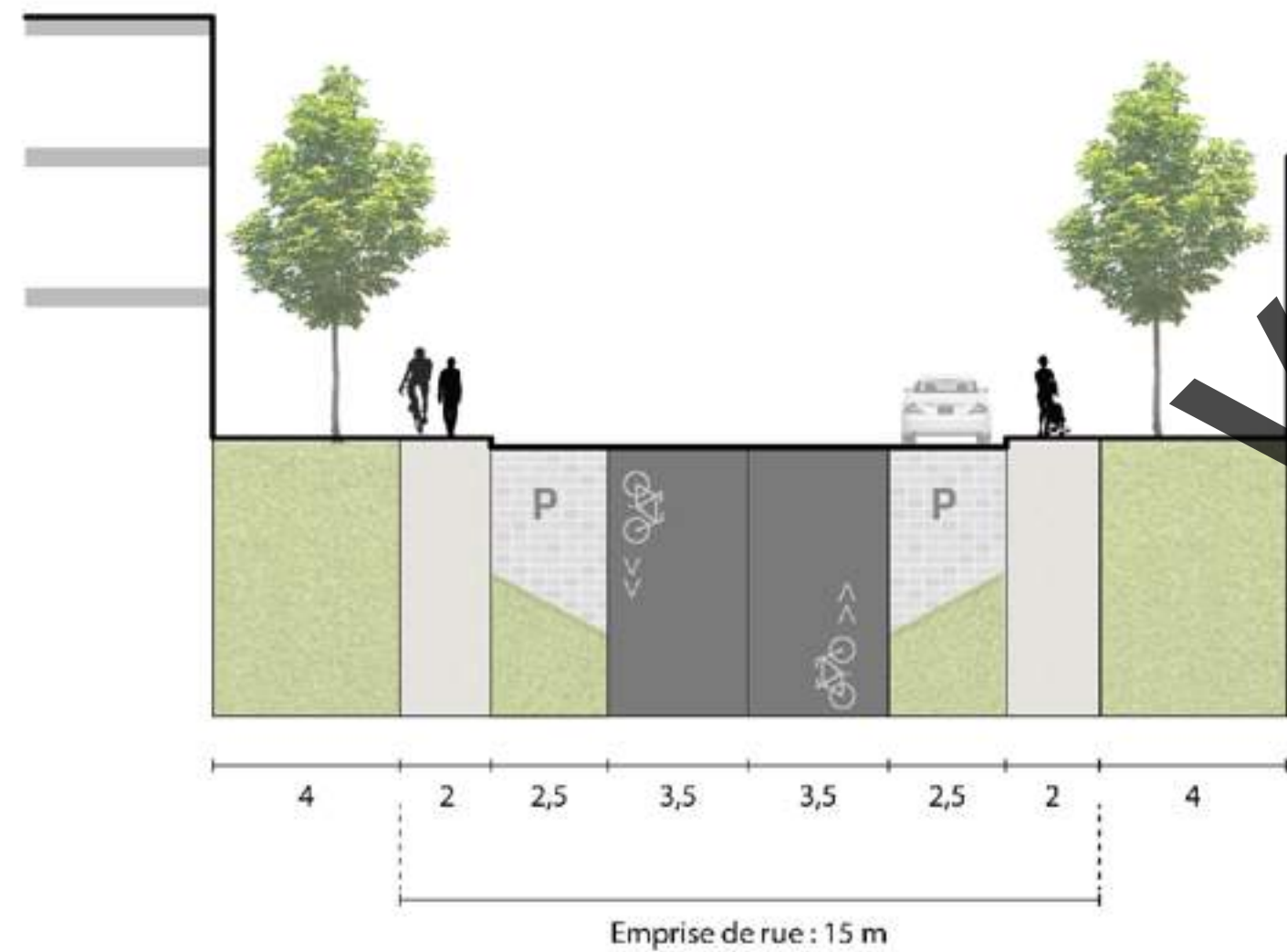
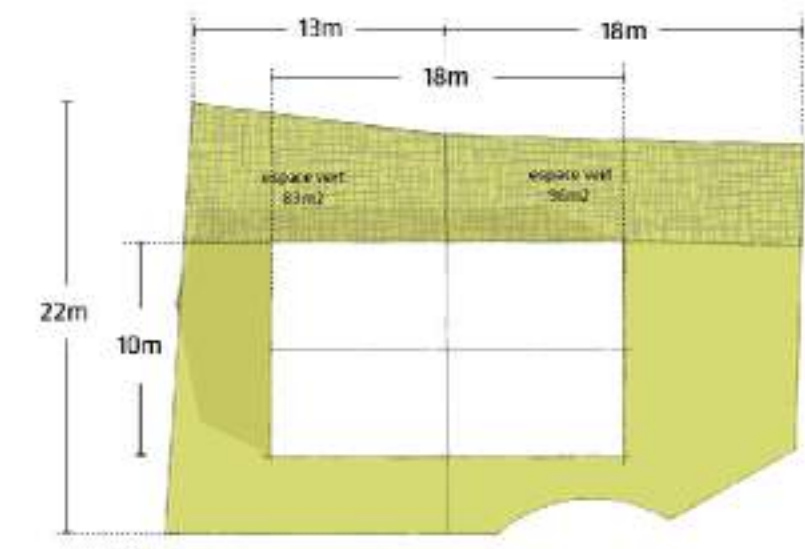
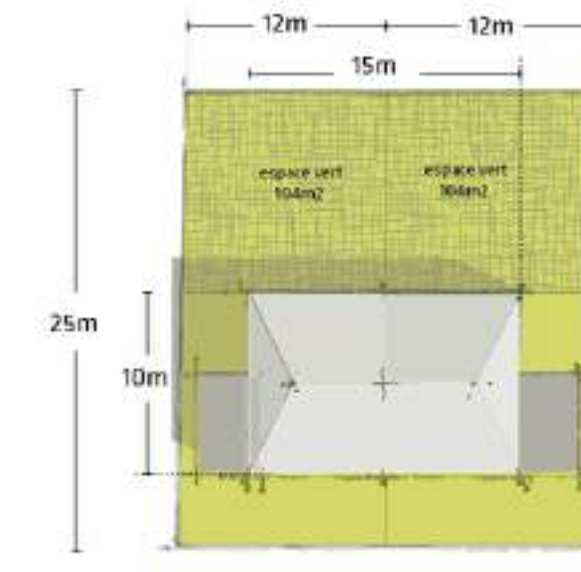
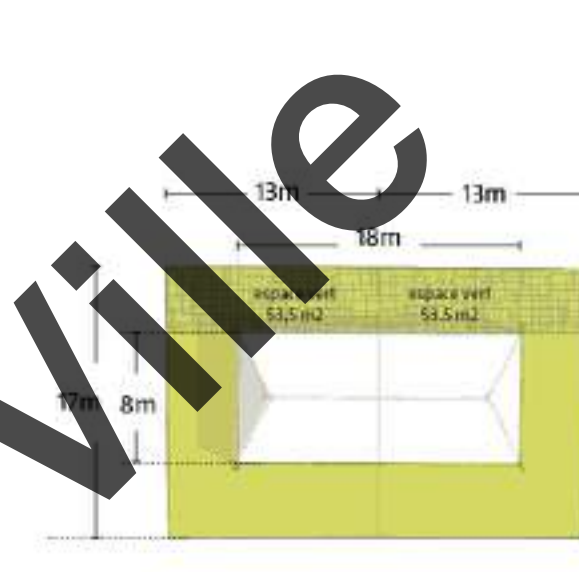
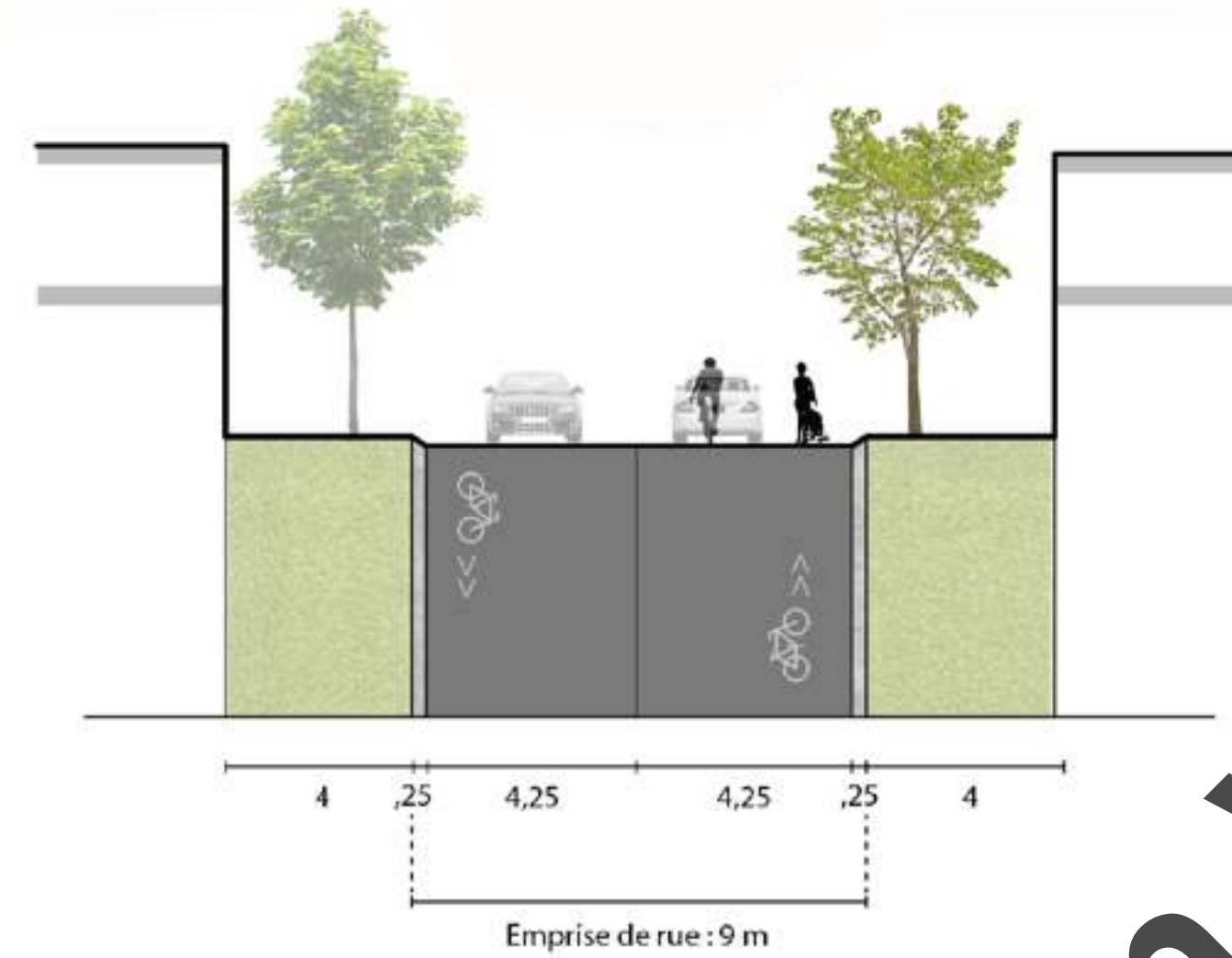
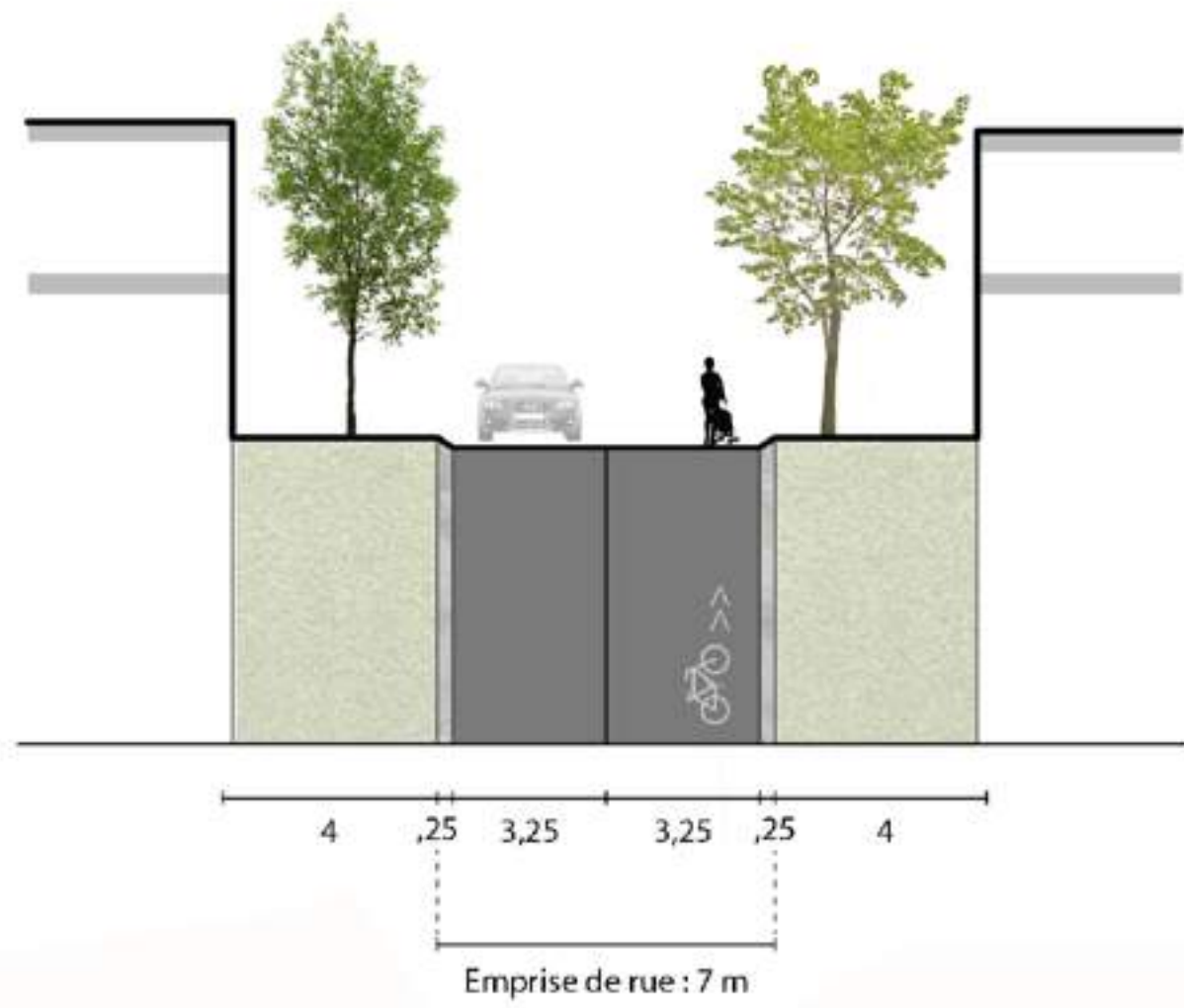
Saint-Elzéar : attention à la stratégie de mise en œuvre!

340 nouveaux logements possibles par consolidation!
+ 413 dans les extensions

- ▶ 45% consolidation vs 55% extension
- ▶ 228 logements dans les 10 dernières années (23 log./an)
- ▶ Selon cette proportion et ce rythme, **aucune extension non autorisée ne serait nécessaire avant 15 ans**

Période	Densification secteurs 1-5 Potentiel=268	Opérations ponctuelles Potentiel=76	Marais Potentiel=102	Pionniers Potentiel=78	Érables Potentiel=233	Total
2016-2026	92 (total phase 1)	12	72	54	-	230
2026-2031	28 (total phase 2)	18	30	24	-	115
2031-2042	100 (phase 3)	20	-	-	143 (phase A)	263
2042-2050	48 (fin phase 3)	26	-	-	90 (phase B)	164

Saint-Elzéar : de nouveaux modèles de rues, lots, bâtiments



Vivre en Ville

Saint-Elzéar : des modifications réglementaires



Plan d'urbanisme

- ▶ Tracé des rues

Règlement de **lotissement**

- ▶ Réduction des superficies et des frontages

Règlement de **zonage**

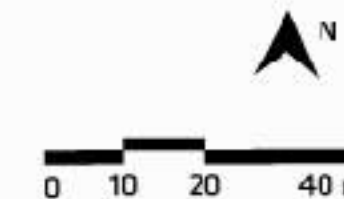
- ▶ Un bâtiment commercial rendu dérogatoire

Protection des boisés et des **bandes riveraines**

- ▶ Normes sur le contrôle de l'abattage des arbres

PARCELLES, MARGES DE REcul ET AIRES CONSTRUCTIBLES

- Limites des parcelles
- Façades avant principales
Marge : 4m obligatoire
- - - Façades avant secondaires
Marge minimale : 3m
- Façades latérales (non mitoyennes)
Marge minimale : 2m
- Façades arrière
Marge minimale : 4m



Saint-Elzéar : des interventions par la municipalité



Aménager les **espaces publics**

- ▶ Nouvelles rues
- ▶ Passages cyclables et piétonniers
- ▶ Intersections réaménagées

Selon le **niveau de priorité**

- ▶ 1 à 3 (horizon à déterminer!)

SAINT-ELZÉAR _ INTERVENTIONS PUBLIQUES

— NOUVELLE RUE
— VOIE PRIVÉE
— RUE EXISTANTE

— NOUVEAU PASSAGE CYCLOPIÉTON
- - - PASSAGE CYCLOPIÉTON EXISTANT
- - - TROTTOIR EXISTANT

NOUVEAUX TROTTOIRS ET AMÉNAGEMENTS
Priorité : 1 2 3

AMÉLIORATION D'INTERSECTIONS
Priorité : 1 2 3

0 50 100 200 m



7 municipalités sur 11 ont entamé/terminé la démarche

3. Saint-Isidore
+ 182 logements

2. Saint-Bernard
+ 243 logements



4. Sainte-Marguerite
+ 363 logements



5. Saints-Anges
+ 166 logements







**6. Saint-Lambert +
7. Sainte-Marie : En cours!**



Saint-Isidore : une démarche qui laisse sa trace!



Secteur 2_Phase 1

- | | | |
|---|---|--|
|  Bâtiment neuf |  Nouveau lot |  Propriété publique |
|  Stationnement |  Lot actuel |  Marge avant (4 m) |

