

Plan particulier d'urbanisme Rue Notre-Dame

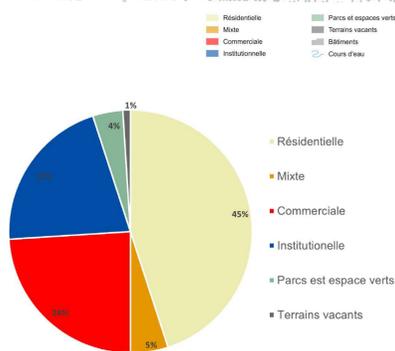
Portrait

Un milieu riche et diversifié

La rue Notre-Dame présente une mixité d'activités (habitations, commerces, institutions, services publics, parcs) qui en font un milieu de vie riche et diversifié.



UTILISATION DU SOL

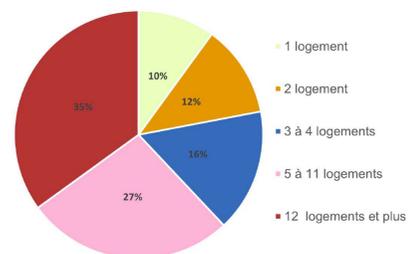


Un milieu de vie recherché à proximité des services et des activités du quotidien

La rue Notre-Dame accueille **487 logements** répartis sur l'ensemble de l'artère dans une variété de types d'habitations (maisons individuelles, duplex et triplex, multi logements). **La densité résidentielle nette s'élève à 43,56 logements par hectare**, ce qui en fait l'un des secteurs les plus densément peuplés du territoire.

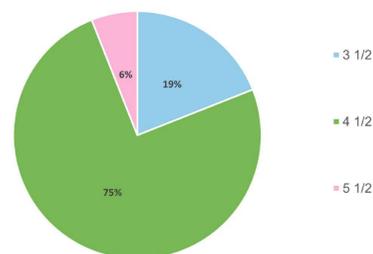


TYPOLOGIES RÉSIDENTIELLES



TYPOLOGIES DES LOGEMENTS CONSTRUITS DEPUIS 2015

Entre 2015 et 2023, **137 nouveaux logements** ont été construits en bordure de la rue Notre-Dame. Néanmoins, l'offre ne répond toujours pas à la demande au cœur de la ville.



Regroupant commerces et services de proximité, équipements publics et parcs de quartier à distance de marche, la rue Notre-Dame offre un attrait certain pour ceux désirant s'établir ou demeurer au cœur de L'Ancienne-Lorette. Cependant, de nombreux ménages, notamment les jeunes familles et les aînés peinent à trouver des logements adaptés à leur besoin et à leur budget.

Zones SCHL de l'agglomération de Québec	Taux d'inoccupation (%)	
	2022	2023
Haute-Ville	2,5%	1,9%
Basse-Ville	0,7%	0,7%
Sainte-Foy-Sillery	2,6%	0,5%
Les Rivières	2,1%	1,6%
Beauport	1,4%	1,1%
Charlesbourg	0,6%	0,7%
Haute-Saint-Charles	0,4%	0,3%
Val-Bélair-L'Ancienne-Lorette	0,6%	≈ 0
Saint-Augustin-Cap-Rouge	0,3%	≈ 0

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

LOYER MOYEN D'UN APPARTEMENT COMPORTANT 2 CHAMBRES À COUCHER (4 1/2) DE 2018 À 2023



La rue Notre-Dame présente certaines parcelles sous-utilisées (terrains vacants, bâtiment vétuste, etc.) propices à être réinvesties pour accroître et diversifier l'offre de logements au centre-ville. **Ces espaces ont le potentiel de soutenir la réalisation de projets d'habitations** attrayants et à échelle humaine destinés notamment aux familles, aux aînés et aux ménages à revenus variés.



Plan particulier d'urbanisme

Rue Notre-Dame

Portrait (suite)

Une artère commerciale en mutation

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



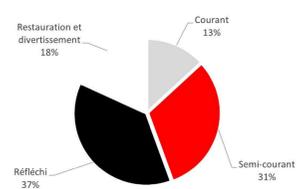
À l'instar de nombreuses artères commerciales à caractère traditionnelle, la rue Notre-Dame subit les contrecoups du manque de relève et de main d'œuvre ainsi que de la récente pandémie. **Plusieurs fermetures ont exercé une diminution de la fréquentation du centre-ville.**



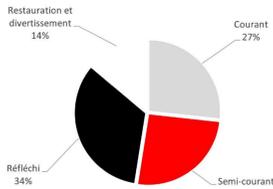
Très peu de commerces spécialisés (librairie; fleuriste, friperie, boucherie, boulangerie, épicerie en vrac, galerie d'art, etc.) et de commerces de restauration et de divertissement ont pignon sur la rue Notre-Dame. Ces commerces animent la rue, permettent un achalandage constant des artères commerciales et favorisent les interactions sociales.



Répartition moyenne (%) des types de commerces pour des artères commerciales dynamiques



Répartition moyenne (%) des types de commerces pour la rue Notre-Dame



Un cœur villageois à protéger et à mettre en valeur

Une part de l'identité et de l'histoire de la Ville de L'Ancienne-Lorette s'inscrit au sein du cœur villageois. En l'absence de moyens de protection appropriés et de ressources financières pour assurer leur préservation et leur mise en valeur, certains bâtiments patrimoniaux furent démolis ou subirent des transformations altérant leur authenticité.



Des efforts de revitalisation bien entamés

Des efforts récents de revitalisation ont été déployés pour embellir et rendre l'artère plus conviviale aux piétons et cycliste, notamment **l'installation de mobilier urbain** (aire de repos), la mise en place d'**îlots de plantation** sur le domaine public et privé et l'ajout d'**infrastructure de mobilité active** (trottoirs, bandes cyclables).



La rue Notre-Dame constitue un lieu privilégié pour la programmation événementielle. **La création d'espaces publics et ludiques tels que les places éphémères assure la vitalité et l'animation au centre-ville.** Le déroulement d'activités hivernales pourrait être développé dans les prochaines années.



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

LÉGENDE

● Saison hivernale ● Saison estivale

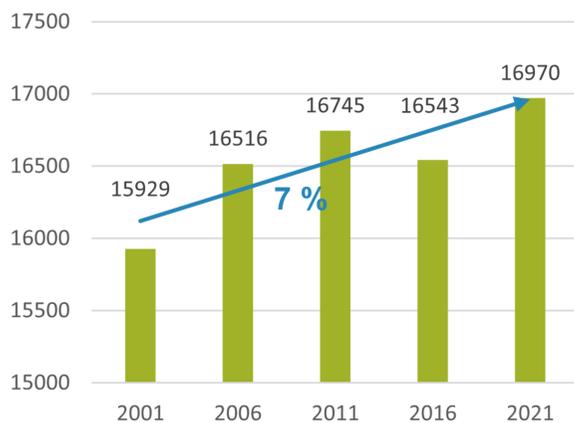
Plan particulier d'urbanisme

Rue Notre-Dame

Données socio-démographiques

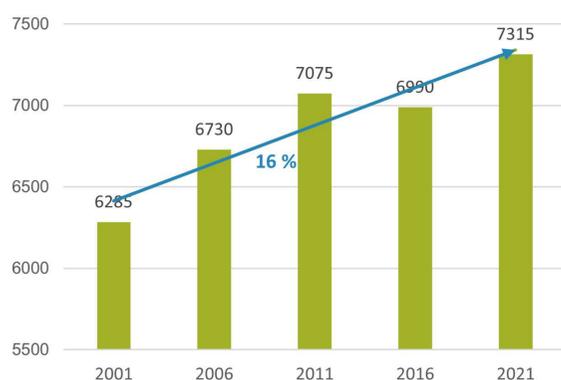
Évolution de la population

La population de L'Ancienne-Lorette s'est accrue de 1 041 résidents entre 2001 et 2021, soit une **hausse de 7 %**.



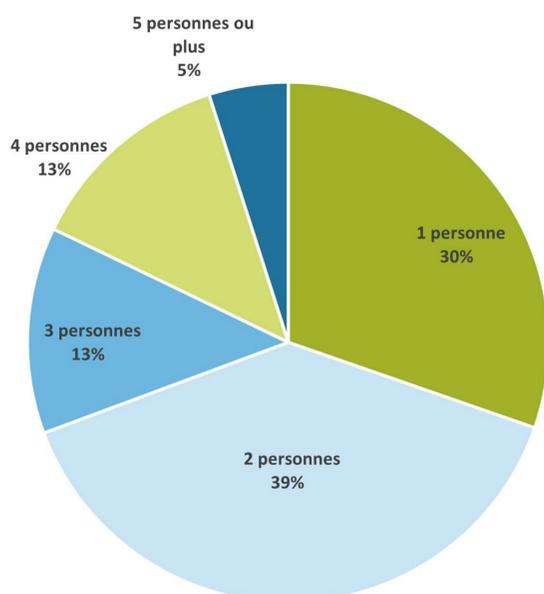
Évolution des ménages

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



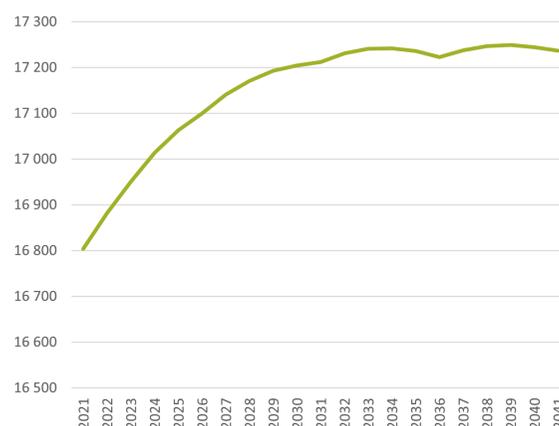
Composition des ménages

Cette hausse marquée du nombre de ménages par rapport à celle de la population peut être attribuée à la **hausse du nombre de petits ménages constitués d'une personne (54 %)**.



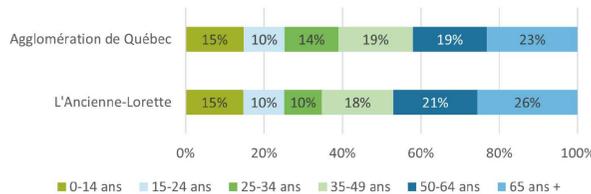
Perspectives démographiques

L'Ancienne-Lorette comptait **17 406 habitants** en 2023, ce qui surpasse les prévisions envisagées par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) pour 2041.



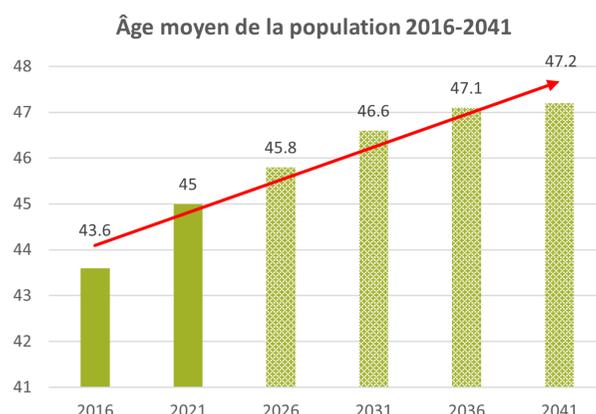
Répartition de la population par groupe d'âge en 2021

Les **25-34 ans** sont sous-représentés à L'Ancienne-Lorette, comparativement au reste de l'agglomération, tandis que le poids démographique des **50 ans et plus** est supérieur.

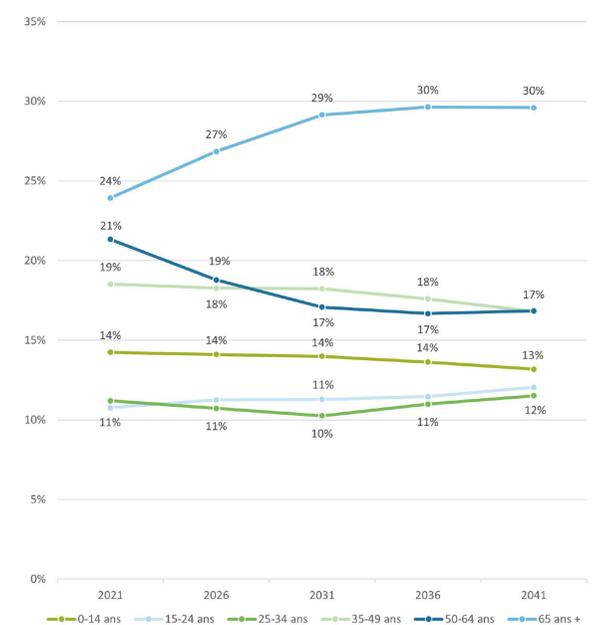


Âge moyen de la population

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



Projection de l'évolution des groupes d'âge



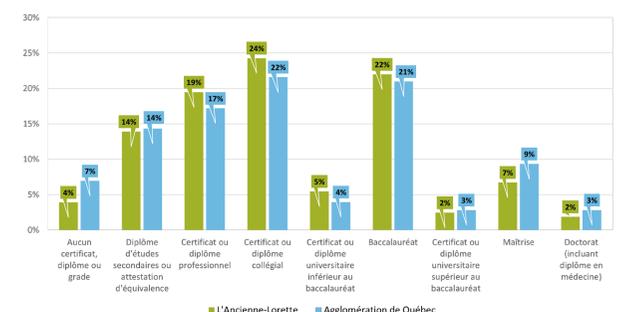
Revenu total médian des ménages

En 2020, le **revenu médian** des ménages de L'Ancienne-Lorette était de **86 000 \$** (avant impôt), alors qu'il s'établissait à 72 000 \$ pour les résidents de l'agglomération de Québec.



Plus haut niveau de scolarité

En 2021, **82 %** de la population âgée de **25 à 64 ans** possède au minimum un **certificat ou un Diplôme d'études collégiales**, comparativement à 76 % pour l'agglomération.



Plan particulier d'urbanisme

Rue Notre-Dame

Forces, faiblesses et enjeux

Forces

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

Faiblesses

- ✘ Pénurie de logements disponibles au centre-ville
- ✘ Taux de vacance commerciale de 11 %
- ✘ Commerces spécialisés sous-représentés
- ✘ Saturation de l'offre de type « Soins personnels »
- ✘ Ensembles commerciaux peu attrayants (retrait de la voie publique)
- ✘ Absence d'uniformité des enseignes (matériel et localisation)
- ✘ Entrées de ville non aménagées
- ✘ Circulation de transit lors des heures de pointe
- ✘ Tronçon sud peu convivial
- ✘ Discontinuité du trottoir situé du côté ouest de Notre-Dame

Enjeux urbanistiques

- ⚠ Diversification de l'offre en matière de logements au centre-ville (prix et typologie)
- ⚠ Protection et la mise en valeur du cœur villageois
- ⚠ Animation et le dynamisme du centre-ville en toute saison
- ⚠ Intégration harmonieuse des nouveaux bâtiments et leur contribution à la qualité du paysage de la rue
- ⚠ Optimisation et le verdissement des parcelles sous-utilisées
- ⚠ Diversification de l'offre commerciale en adéquation avec les besoins de la population
- ⚠ Amélioration du cadre bâti commercial et la qualité de l'affichage sur rue
- ⚠ Cohabitation sécuritaire des différents moyens de transport (mobilité active, transport en commun, automobile)
- ⚠ Promotion de la mobilité durable
- ⚠ Optimisation de l'offre de stationnement au centre-ville

Plan particulier d'urbanisme Rue Notre-Dame

Vision



- Canopée à augmenter
- ▨ Parcelles à réinvestir
- Pôles mixtes à revitaliser
- Cœur villageois à mettre en valeur
- Potentiel parc de voisinage
- - - Rue conviviale
- - - Corridors verts

Vision

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

Concept d'organisation spatiale

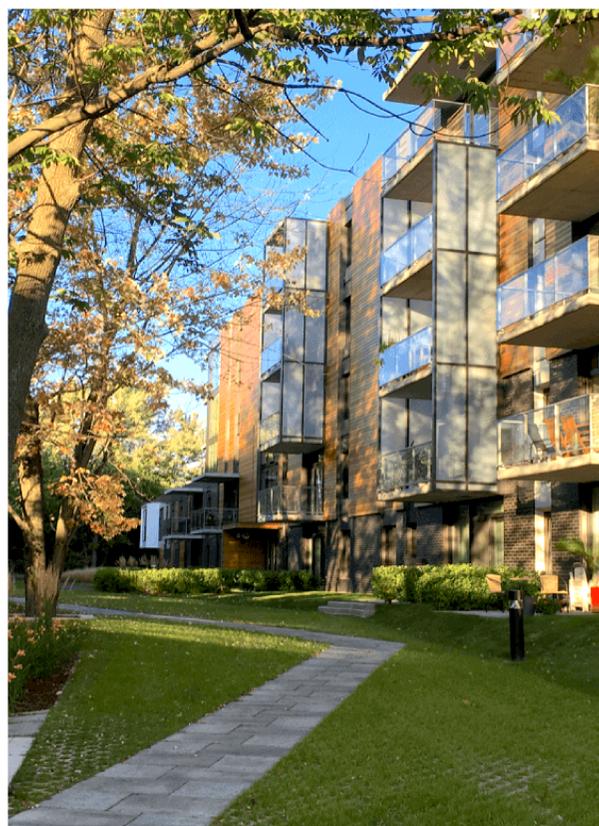
Ce concept reflète la vision de créer une artère mixte et conviviale, où la revitalisation urbaine sera stimulée par l'ajout de logements diversifiés, de commerces de proximité et de places publiques. Le cœur villageois, témoin de l'identité collective, sera protégé et mis en valeur. Le résultat sera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

- ✔ Vie de quartier
- ✔ Échelle humaine
- ✔ Verdissement
- ✔ Respect du caractère du quartier
- ✔ Qualité architecturale et paysagère
- ✔ Espaces publics
- ✔ Accès aux espaces verts et aux parcs
- ✔ Mobilité durable
- ✔ Commerces de proximité



Inspirations

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



Les vitrines commerciales et les terrasses contribuent à l'ambiance d'une rue commerçante traditionnelle, incitant les visiteurs à s'y attarder.



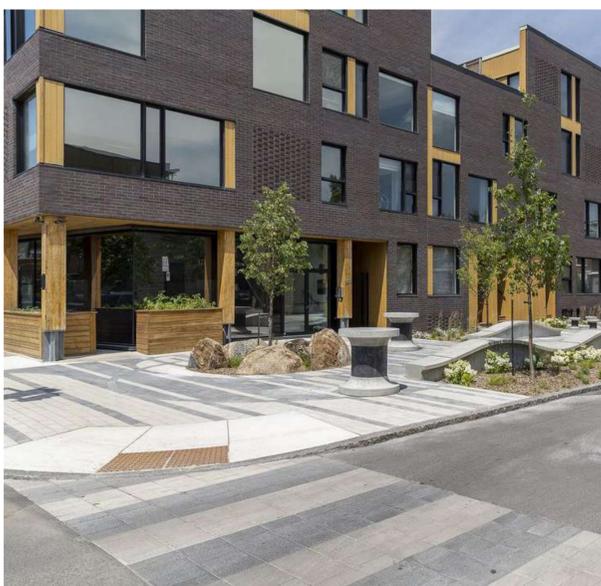
Plan particulier d'urbanisme Rue Notre-Dame

Vision (suite)

La construction d'un nouvel immeuble doit enrichir le quartier où il s'insère. Une **intégration urbaine** réussie améliore la qualité du paysage de la rue, créant ainsi une ambiance agréable.



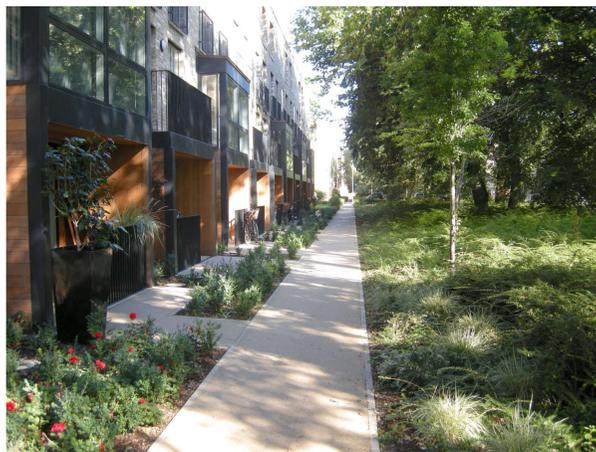
Le choix de **matériaux nobles et de bonne qualité** comme la maçonnerie, le déclin de bois et certains bardages de métal donne un cachet aux bâtiments et leur permet de perdurer dans le temps.



Revaloriser un espace urbain sans vocation, comme un grand stationnement, en y aménageant un **espace public appropriable** a un effet positif sur l'ensemble du voisinage.



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



Témoin et vitrine hors pair de l'histoire et de l'identité lorettaine, le patrimoine bâti et religieux de la rue Notre-Dame font de cette artère un endroit unique et agréable. La relation étroite entre la vitalité socio-économique et l'affirmation de la culture et du patrimoine n'est plus à démontrer. À cet égard, le patrimoine de la rue Notre-Dame doit être perçu comme un outil de développement incontournable.

