



## **PLAN D'URBANISME**

### **RÈGLEMENT 858-23**

**FÉVRIER 2023**

**MISE À JOUR LE 16 MAI 2024**

# **BC2**

## RÈGLEMENTS AMENDANT LE RÈGLEMENT PLAN D'URBANISME NUMÉRO 858-23

AVIS DE MOTION : 9 JANVIER 2023

ADOPTION : 27 FÉVRIER 2023

ENTRÉE EN VIGUEUR : 15 AVRIL 2023

<b>MODIFICATIONS APPORTÉES</b>		
<b>Numéro du règlement</b>	<b>Titre du règlement</b>	<b>Date d'entrée en vigueur</b>
882-24	Modifiant le Plan d'urbanisme numéro 858-23 afin d'effectuer la concordance aux règlements modifiant le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de La Nouvelle-Beauce	19 mars 2024
891-24	Modifiant le Plan d'urbanisme numéro 858-23 et ses amendements afin d'effectuer la concordance au Règlement numéro 441-11-2023 modifiant le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de La Nouvelle-Beauce;	21 mai 2024

# TABLE DES MATIÈRES

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>8</b>
Mettre à jour et adapter les outils d'urbanisme .....	8
But du plan d'urbanisme .....	8
<b>1 CONTEXTE DE PLANIFICATION .....</b>	<b>10</b>
1.1 BILAN DU PLAN D'URBANISME DE 1991 .....	10
1.2 SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE LA MRC DE LA NOUVELLE-BEAUCE .....	11
1.2.1 Les orientations .....	11
1.2.2 Grandes affectations.....	13
1.3 PLAN DE DÉVELOPPEMENT DE LA ZONE AGRICOLE.....	14
1.4 PLANIFICATION LOCALE .....	15
1.4.1 Impact du développement Sintra-Bernier-Blanchet sur la fluidité de la circulation de la rue des Érables (2014) .....	15
1.4.2 Planification stratégique 2018-2020 .....	16
1.4.3 Plan directeur des équipements sportifs et des parcs (2019) .....	16
1.4.4 Politique familiale et des aînés (2019-2021) .....	16
1.4.5 Scénario d'aménagement et de développement durables, Vivre en Ville (2020) .....	17
1.4.6 Étude de préfaisabilité économique (2021) .....	17
<b>2 DÉMARCHE PARTICIPATIVE.....</b>	<b>18</b>
<b>3 LE TERRITOIRE.....</b>	<b>19</b>
3.1 LOCALISATION .....	19
3.2 HISTOIRE.....	21
<b>4 PORTRAIT DU TERRITOIRE .....</b>	<b>22</b>
4.1 PROFIL DE LA POPULATION ET DES MÉNAGES.....	22
4.1.1 Une forte croissance de la population .....	22
4.1.2 Les ménages .....	23
4.1.3 Perspectives démographiques .....	24
4.1.4 Revenu des ménages.....	24

4.2	LE LOGEMENT .....	26
4.2.1	Accès à la propriété, logement social et abordable.....	27
4.3	CADRE BÂTI ET DENSITÉ.....	28
4.3.1	Les périodes de construction.....	28
4.3.2	Entretien des bâtiments patrimoniaux .....	29
4.3.3	Densité.....	29
4.4	LES TRANSPORTS ET LA MOBILITÉ .....	31
4.4.1	Les pôles générateurs de déplacements .....	31
4.4.2	Réseau routier .....	32
4.4.3	Transport en commun.....	33
4.4.4	Déplacements actifs .....	33
4.4.5	Les déplacements domicile-travail .....	34
4.5	LES GRANDES ENTITÉS TERRITORIALES.....	37
4.5.1	Les principales fonctions urbaines .....	37
4.5.2	La zone agricole .....	42
4.5.3	Les îlots déstructurés.....	44
4.6	LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT.....	44
4.6.1	Intérêt écologique .....	44
4.6.2	Intérêt patrimonial.....	46
4.7	LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES ET ANTHROPIQUES .....	47
4.7.1	Contraintes environnementales.....	47
4.7.2	Contraintes anthropiques .....	49
4.8	PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DE LA LECTURE DU MILIEU .....	55
<b>5</b>	<b>ENJEUX D'AMÉNAGEMENT .....</b>	<b>56</b>
5.1	PRESSION RÉSIDENIELLE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE .....	56
5.2	INFRASTRUCTURE ROUTIÈRE NON ADAPTÉE À LA CROISSANCE DE SAINT-LAMBERT-DE-LAUZON .....	56
5.3	PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT.....	57
5.4	REQUALIFICATION DU NOYAU VILLAGEOIS .....	57
5.5	DÉVELOPPEMENT D'UN SENTIMENT D'APPARTENANCE .....	58
5.6	PLANIFICATION ET CROISSANCE DES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS .....	58
<b>6</b>	<b>VILLES ET VILLAGES EN SANTÉ .....</b>	<b>59</b>

6.1	L'APPROCHE .....	59
<b>7</b>	<b>VISION D'AMÉNAGEMENT ET STRATÉGIE DE CROISSANCE .....</b>	<b>60</b>
7.1	VISION D'AVENIR .....	60
<b>8</b>	<b>CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE .....</b>	<b>61</b>
8.1	LA STRUCTURE D'ORGANISATION ET DE GESTION DU TERRITOIRE .....	61
<b>9</b>	<b>TRACÉ PROJETÉ DES VOIES DE CIRCULATION .....</b>	<b>63</b>
<b>10</b>	<b>AFFECTATIONS DU SOL .....</b>	<b>66</b>
10.1	PÉRIMÈTRE D'URBANISATION .....	66
10.2	PLAN DES AFFECTATIONS .....	66
10.3	AFFECTATION RÉSIDENTIELLE .....	66
10.4	AFFECTATION RÉSIDENTIELLE CHAMPÊTRE .....	67
10.5	ZONE PRIORITAIRE D'AMÉNAGEMENT .....	67
10.6	ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ .....	67
10.7	AFFECTATION MIXTE .....	68
10.8	AFFECTATION COMMERCIALE .....	68
10.9	AFFECTATION INDUSTRIELLE .....	69
10.10	AFFECTATION RÉCRÉATIVE .....	69
10.11	AFFECTATION PUBLIQUE .....	69
10.12	AFFECTATION AGRICOLE RESTREINT .....	70
10.13	AFFECTATION AGRICOLE .....	70
10.14	AFFECTATION AGROFORESTIÈRE .....	70
10.15	COMPATIBILITÉ DES USAGES .....	71
10.16	DÉFINITIONS DES FONCTIONS DU TERRITOIRE .....	75
<b>11</b>	<b>GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE .....</b>	<b>80</b>
11.1	ORIENTATION 1 – DES MILIEUX DE VIE DE QUALITÉ ORIENTÉS SUR LES BESOINS DES CITOYENS .....	80
11.2	ORIENTATION 2 – UNE ÉCONOMIE DIVERSIFIÉE ET PROSPÈRE AXÉE SUR LE MAINTIEN D'UNE OFFRE LOCALE .....	83
11.3	ORIENTATION 3 – UNE VILLE VERTE ET DURABLE .....	85
11.4	ORIENTATION 4 – UNE COMMUNAUTÉ UNIQUE ET FIÈRE .....	88
<b>12</b>	<b>PLANIFICATION DÉTAILLÉE .....</b>	<b>90</b>

12.1	CONSOLIDATION DES SECTEURS RÉSIDENTIELS HORS PÉRIMÈTRE URBAIN .....	90
12.2	OUVERTURE DE RUES PUBLIQUES HORS PÉRIMÈTRE URBAIN.....	91
12.3	REQUALIFICATION DU NOYAU VILLAGEOIS .....	92
12.4	PARCS ET ESPACES VERTS .....	92
12.5	RÉAMÉNAGEMENT DE LA RUE DU PONT .....	93
12.6	DÉVELOPPEMENT DU PARC INDUSTRIEL.....	94
12.7	DÉVELOPPEMENT DES IMMEUBLES SOUS-OCCUPÉS .....	94
<b>13</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET FINALES.....</b>	<b>95</b>
13.1	ABROGATION DE RÈGLEMENT .....	95
13.2	ENTRÉE EN VIGUEUR .....	95

## **LISTE DES FIGURES**

Figure 1	Grandes affectations régionales.....	14
Figure 2	Voies projetées secteur des ruisseaux (gauche) et quartier Ouest (droite).....	63

## **LISTE DES TABLEAUX**

Tableau 1	Période de construction des immeubles .....	28
Tableau 2	Répartition des activités agricoles .....	42
Tableau 3	Fonctions autorisées par type d'affectation .....	72-74

## **LISTE DES CARTES**

Localisation de Saint-Lambert-de-Lauzon.....	20
Les périodes de constructions.....	30
Les réseaux .....	35-36
Utilisation du sol.....	41
Carte des contraintes .....	53
Indice NDVI.....	54
Concept d'organisation spatiale.....	62
Plan des affectations .....	64-65

# INTRODUCTION

## **Mettre à jour et adapter les outils d'urbanisme**

La révision du plan d'urbanisme de Saint-Lambert-de-Lauzon s'inscrit dans le cadre de la démarche de révision des outils de planification de la municipalité à l'initiative de celle-ci. Elle souhaite par cette démarche intégrer les planifications détaillées et études réalisées au cours des dernières années à ses outils de planification et créer un nouveau corpus réglementaire en accord avec la vision municipale et celle du schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR), adopté le 20 mai 2005.

Le dernier plan d'urbanisme datant de 1991, a été réalisé alors que le territoire municipal faisait partie de la MRC des Chutes-de-la-Chaudière. L'exercice de révision constitue l'occasion d'adapter la réglementation aux nouvelles réalités du milieu, de réévaluer les outils d'urbanisme et de gestion du territoire, voire de corriger divers problèmes rencontrés dans les dernières années avec la réglementation en vigueur.

## **But du plan d'urbanisme**

Le plan d'urbanisme constitue le document officiel le plus important pour une municipalité en matière de planification et d'aménagement, car il constitue la base de toute la réglementation d'urbanisme. Essentiel à une bonne gestion du territoire, cet outil décisionnel expose la vision du Conseil municipal en matière d'aménagement et de développement du territoire ainsi que les moyens de mise en œuvre qu'il entend mettre de l'avant. De plus, il s'agit d'un outil permettant de sensibiliser la population aux enjeux d'aménagement de son territoire. Celui-ci contient les orientations et les priorités qui guideront la prise de décision de la Municipalité de Saint-Lambert-de-Lauzon au cours de son cycle de vie, d'une durée de 10 à 15 ans.

Le plan d'urbanisme permet au Conseil municipal d'assurer une cohérence entre les choix d'intervention dans divers dossiers touchant des thèmes comme l'habitation, le commerce, le transport, le patrimoine, la protection de l'environnement, les loisirs et les équipements municipaux. Il oriente la prise de décision concernant le développement et l'aménagement du territoire, en considérant ses potentiels et ses contraintes, les préoccupations et les attentes de la collectivité, les



besoins en infrastructures, les investissements à faire au sein des services municipaux, ainsi que la situation financière de la municipalité. Il doit s'inscrire en concordance avec les orientations et le contenu du schéma d'aménagement et de développement de la MRC de la Nouvelle-Beauce. Le plan d'urbanisme n'est pas opposable directement aux citoyens. Ce sont plutôt les règlements d'urbanisme qui transposent son contenu en normes qui le sont et pour lesquels l'ensemble des dispositions doivent être conformes au plan d'urbanisme.

# 1 CONTEXTE DE PLANIFICATION

## 1.1 BILAN DU PLAN D'URBANISME DE 1991

Le plan d'urbanisme de Saint-Lambert-de-Lauzon, adopté en 1991, visait à doter la Municipalité d'un instrument efficace de planification et d'orientation en rapport au développement du territoire. Celui-ci comprenait les grandes orientations d'aménagement, les grandes affectations du sol et les densités. Il était aussi accompagné d'une description des travaux que la Municipalité souhaitait effectuer, ainsi que leurs coûts approximatifs.

Au moment de la rédaction de ce document de planification, la Municipalité de Saint-Lambert-de-Lauzon désirait surtout consolider sa structure urbaine en concentrant ses activités à caractère urbain, favoriser un transport efficace par de nouveaux aménagements, en plus de hiérarchiser son réseau routier, assurer une localisation adéquate des services publics, valoriser et protéger l'agriculture et l'environnement. Elle souhaitait également assurer la sécurité des personnes en protégeant de façon adéquate les zones d'inondations et les secteurs à fortes pentes.

Il établissait également certains souhaits, dont certains se sont réalisés au cours des 30 dernières années :

- ✓ Consolidation des ensembles résidentiels à l'intérieur du périmètre urbain uniquement, tout en permettant une certaine consolidation des développements existants hors périmètre en fonction de certains critères (présence de rue publique, lot distinct, etc.);
- ✓ Prolongement des secteurs commerciaux existants en créant un espace commercial d'envergure municipale à l'entrée nord-est de la municipalité (près de l'autoroute);
- ✓ Développement du parc industriel en bordure de l'autoroute;
- ✓ Poursuite à l'extérieur du périmètre urbain des activités agricoles et de certaines activités qui nécessitent d'être localisées en milieu ressource, mais dans un espace circonscrit;

Somme toute, les objectifs et les défis que Saint-Lambert-de-Lauzon s'était fixés dans son plan d'urbanisme antérieur ont majoritairement été rencontrés, notamment en ce qui a trait à la consolidation des pôles résidentiels, commerciaux et industriels, ainsi qu'à la valorisation du territoire agricole et de l'environnement. Bien que plusieurs interventions aient été faites dans le but

d'améliorer le transport sur le territoire, la circulation des personnes reste un des enjeux importants à Saint-Lambert-de-Lauzon, de même que la consolidation du noyau villageois.

## **1.2 SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE LA MRC DE LA NOUVELLE-BEAUCE**

Le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de la Nouvelle-Beauce, entré en vigueur le 20 mai 2005, définit 18 grandes orientations regroupées sous six thèmes, soit la communauté, le milieu rural, le milieu urbain, le tourisme, le patrimoine et la culture, l'environnement et finalement le transport. Celles-ci ont pour but de mettre en évidence les priorités régionales et d'établir les moyens d'action pour arriver à mettre en œuvre les objectifs fixés par la MRC.

### **1.2.1 Les orientations**

Les orientations présentées ci-dessous, bien que certaines ont un impact moindre sur l'aménagement du territoire de Saint-Lambert-de-Lauzon, en raison de son contexte, méritent tout de même une attention particulière lors de la planification du territoire et la réalisation du plan d'urbanisme:

#### **► Volet communauté**

- Renforcer le partenariat et les échanges entre les municipalités, les différents organismes publics et la population;

#### **► Volet milieu rural**

- Valoriser l'agriculture, quelle que soit sa localisation sur le territoire de la Nouvelle-Beauce;
- Valoriser les secteurs de la Nouvelles-Beauce qui disposent d'un potentiel agricole restreint;
- Valoriser la ressource forestière et sa biodiversité sur le territoire de la Nouvelle-Beauce;

► **Volet milieu urbain**

- Concentrer les fonctions urbaines à l'intérieur des périmètres d'urbanisation;
- Renforcer la croissance des noyaux villageois comme centres de services locaux;
- Renforcer le rôle de Sainte-Marie comme centre de services régional;
- Renforcer l'assise industrielle régionale sur le territoire de la Nouvelle-Beauce;

► **Volet tourisme, patrimoine et culture**

- Protéger et mettre en valeur l'identité régionale à travers son patrimoine bâti et ses paysages;
- Développer de nouvelles attractions et infrastructures touristiques adaptées aux caractéristiques du milieu;
- Réaliser une mise en marché intégré du produit touristique;
- Garantir un plus grand dynamisme de la vie artistique et culturelle en Nouvelle-Beauce;

► **Volet environnement**

- Conserver et mettre en valeur la ressource eau dans l'ensemble du territoire;
- Régir l'utilisation de la plaine d'inondation de la rivière Chaudière;
- Protéger et valoriser l'activité agricole dans une perspective de développement durable;
- Faciliter la gestion des matières résiduelles en Nouvelle-Beauce;
- Limiter l'impact de certaines activités qui peuvent générer des contraintes à la population;

► **Volet transport**

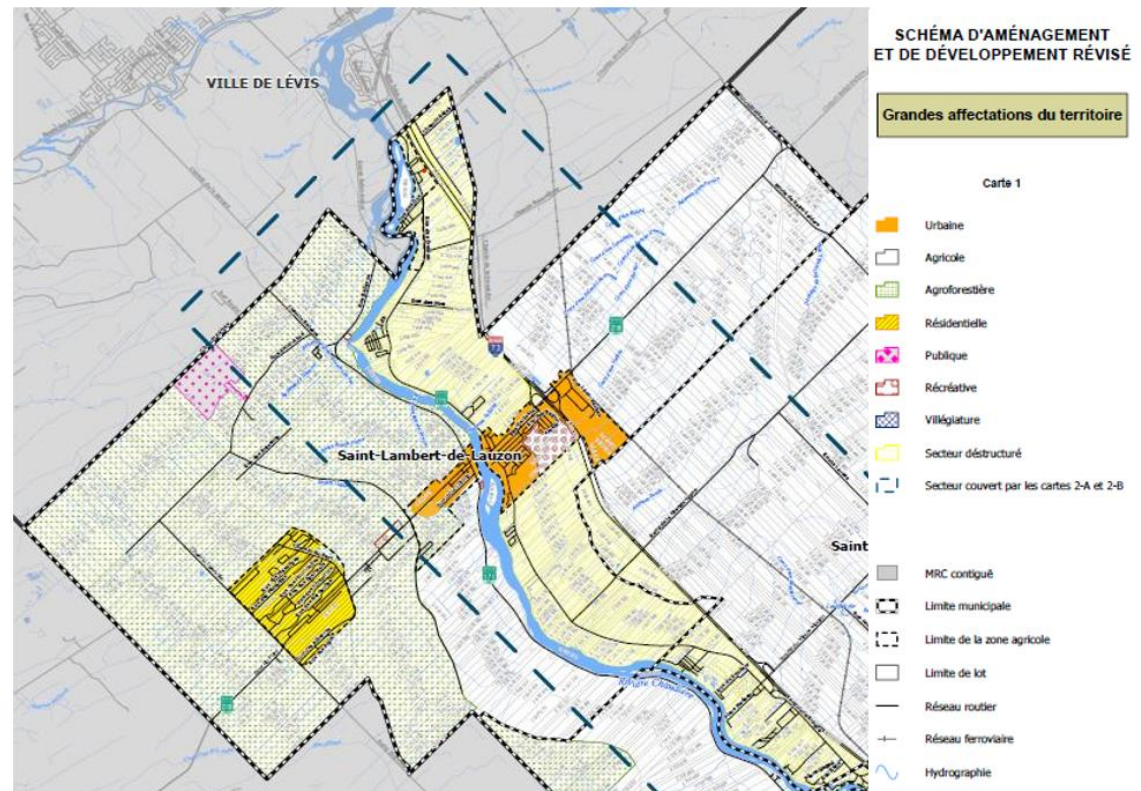
- Gérer le réseau routier et les moyens de transport en concertation avec les différents intervenants publics et privés pour le territoire de la Nouvelle-Beauce.

### **1.2.2 Grandes affectations**

Le Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de la Nouvelle-Beauce identifie les grandes affectations régionales, selon la vocation actuelle ou celle qu'elle désire voir dans les années à venir, et qui dicte aux villes et municipalités de son territoire les affectations municipales, les usages permis sur son territoire ainsi que les zones d'aménagement prévues. Dans son SAD, la MRC de la Nouvelle-Beauce indique 12 grandes affectations et pour chacune d'elles les usages «autorisés» et les usages «compatibles». On retrouve sur le territoire les affectations suivantes : **(Modifié par 882-24/Art. 2)**

- Résidentielle;
- Urbaine;
- Publique;
- Récréative
- Agroforestière;
- Agricole avec restriction;
- Agricole.

**Figure 1**      **Grandes affectations régionales**



(Modifié par 892-24/Art. 2)

### **1.3 PLAN DE DÉVELOPPEMENT DE LA ZONE AGRICOLE**

Le Plan de développement de la zone agricole (PDZA) est un outil de planification à l'échelle régionale qui vise à favoriser le développement du potentiel du territoire agricole. Il présente un état de situation de l'agriculture et propose des pistes d'action en faveur du développement et du dynamisme des activités agricoles. Dans ce document, le territoire de Saint-Lambert-de-Lauzon apparaît comme le moins propice à l'agriculture avec élevage en raison des contraintes d'odeur, de

la présence de nombreuses résidences et autres activités non-agricoles, en plus des nombreuses contraintes physiques sur son territoire qui sont une barrière pour le développement des entreprises agricoles. En effet, on y retrouve la plus grande proportion de milieux humides de l'ensemble de la MRC de la Nouvelle-Beauce. Toutefois, plusieurs entreprises agricoles parviennent à tirer leur épingle du jeu et à dynamiser le territoire agricole et forestier de Saint-Lambert-de-Lauzon. Au niveau du territoire, les enjeux suivants ont été soulevés :

- La protection et la récupération des terres aux fins d'une utilisation agricole.
- La cohabitation harmonieuse des activités agricoles et non agricoles.
- Une occupation dynamique du territoire.
- Des périmètres urbains et des infrastructures publiques adaptées aux besoins [de la population] des municipalités.
- La mise en valeur de la forêt.
- Des outils technologiques performants et adaptés au développement de nos entreprises sur tout le territoire rural.
- La communication auprès des citoyens sur le rôle et l'importance économique du secteur agroalimentaire de la Nouvelle-Beauce.

## **1.4 PLANIFICATION LOCALE**

Pour la rédaction du plan d'urbanisme, il importait de prendre en compte les différents documents de planification stratégique effectués par la Municipalité. Ils permettent de comprendre les lignes directrices de la communauté et de cibler des enjeux et les moyens pour parvenir à offrir un milieu de vie d'une qualité supérieure aux citoyens. Les différents documents exposés sous cette section ont été consultés afin d'arrimer les différentes orientations de la Municipalité avec ceux-ci.

### **1.4.1 Impact du développement Sintra-Bernier-Blanchet sur la fluidité de la circulation de la rue des Érables (2014)**

Le développement du secteur Sintra-Bernier-Blanchet aurait pour conséquence d'augmenter le nombre de véhicules empruntant la rue des Érables. Il apparaît que l'intersection de la rue des Érables et du Pont est très achalandée aux périodes de pointe du matin et de fin de journée. Un débit supplémentaire pourrait avoir pour conséquence que des automobilistes emprunteraient le réseau de rues locales dans le quartier résidentiel adjacent. L'étude avait donc pour objectif d'indiquer la

taille du développement souhaitable afin de pouvoir maintenir des conditions de circulation acceptables sur la rue des Érables.

#### **1.4.2 Planification stratégique 2018-2020**

La municipalité a réalisé un exercice de planification stratégique lui permettant de se doter d'une mission, de définir une vision commune, d'établir des valeurs telles que l'intégrité, la transparence, la collaboration et l'amélioration continue. L'exercice a aussi permis de définir les principaux enjeux et défis auxquels est confrontée la municipalité. Pour y répondre, des orientations stratégiques ont été développées et priorisées. Ces dernières ont été inscrites dans un plan d'action afin de guider la municipalité.

#### **1.4.3 Plan directeur des équipements sportifs et des parcs (2019)**

Les loisirs municipaux occupent une grande place dans la communauté de Saint-Lambert-de-Lauzon. Cette planification stratégique a permis de valider l'état des équipements de loisirs et des parcs de la municipalité et de proposer des pistes d'investissements. On souligne dans ce document l'importance du parc Alexis-Blanchet et la qualité de ses infrastructures. Différentes recommandations sont faites dans ce document dans le but d'améliorer l'offre en équipement sportif, des réseaux de transports actifs et du réseau de parcs de Saint-Lambert-de-Lauzon.

#### **1.4.4 Politique familiale et des aînés (2019-2021)**

La politique familiale et des aînés a pour but le maintien des services pour les familles et les aînées et de créer un milieu de vie qui tient compte du principe de vieillissement actif. La Municipalité souhaite par cette politique contribuer au maintien et à l'amélioration de la qualité de vie de ses citoyens et citoyennes, tout en mettant à l'avant-plan ses valeurs (collaboration, respect, engagement et dynamisme). Les axes d'interventions suivantes ont été ciblés :

- Habitation et services de proximité;
- Espaces publics et infrastructures;
- Loisirs et vie communautaire;
- Communications et relations avec le citoyen;
- Sécurité des déplacements;
- Environnement.



#### **1.4.5 Scénario d'aménagement et de développement durables, Vivre en Ville (2020)**

L'organisme Vivre en Ville a produit un rapport en février 2020 détaillant trois scénarios de développement possibles pour Saint-Lambert-de-Lauzon au cours des années à venir. Ces scénarios proposent respectivement un développement urbain de 698, 978 et 1474 habitations, en plus de l'ouverture de nombreux commerces, correspondant à la croissance prévue. Les trois scénarios développés par Vivre en Ville misent sur une densification et une diversification de l'offre résidentielle de Saint-Lambert-de-Lauzon.

#### **1.4.6 Étude de préfaisabilité économique (2021)**

L'étude de préfaisabilité économique avait pour objectifs de poser un diagnostic du territoire de Saint-Lambert-de-Lauzon en matière de développement résidentiel et de valider les grands paramètres des scénarios de l'étude de Vivre en Ville. Il ressort à la suite de l'étude qu'il existe un potentiel de marché pour l'insertion de nouveaux commerces et services dans la municipalité. Cette étude sera prise en compte lors de l'élaboration des outils de planification de la Municipalité, mais aussi pour la réalisation du plan d'urbanisme.

## 2 DÉMARCHE PARTICIPATIVE

Pour l'élaboration du plan d'urbanisme (PU) de la municipalité de Saint-Lambert-de-Lauzon (SLDL), une démarche de consultation participative a été proposée afin de réaliser un portrait et un diagnostic du territoire et d'identifier les enjeux en matière d'aménagement du territoire auxquels Saint-Lambert-de-Lauzon sera confrontée au cours des prochaines années.

La démarche concertée de révision du plan d'urbanisme a été conçue de manière à pouvoir répondre aux questions suivantes :

- Qui sommes-nous?
- Où en sommes-nous aujourd'hui?
- Où voulons-nous aller?
- Comment faire pour y parvenir?

Pour ce faire, le processus de consultation a été élaboré de manière à impliquer les différents membres et partenaires de manière dynamique et efficace et de favoriser leur adhésion au PU. Il s'agissait des conditions essentielles pour que Saint-Lambert-de-Lauzon puisse se doter d'un plan d'urbanisme qui représente les préoccupations et attentes de sa communauté.

L'atelier de travail a été organisé, le 7 juillet 2021 via la plateforme ZOOM, avec les citoyens, les principaux acteurs du milieu (organismes communautaires, de développement économique et social) ainsi que des membres du Conseil municipal. L'objectif de cet atelier était de mélanger les points de vue et les expertises sur certains sujets ciblés afin de permettre une réflexion enrichie par les connaissances uniques et spécifiques de chacun et qui dépassent les intérêts particuliers.

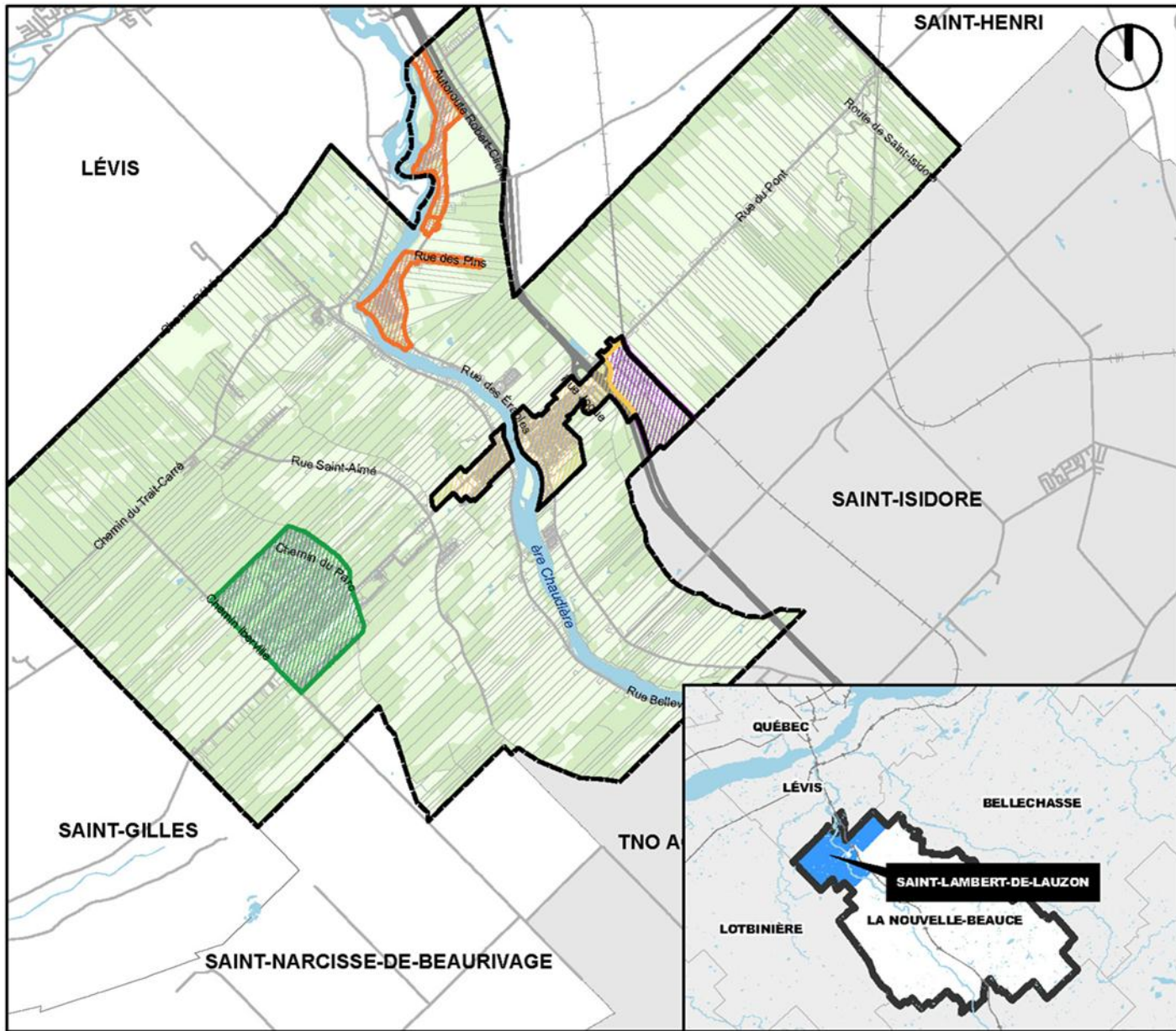
# 3 LE TERRITOIRE

## 3.1 LOCALISATION

Le territoire de Saint-Lambert-de-Lauzon prend place en périphérie de la ville de Lévis, dans la MRC de la Nouvelle-Beauce. Ses limites municipales bordent six (6) territoires municipaux soit ceux de, Lévis, Saint-Henri (de Bellechasse), Saint-Isidore, Saint-Bernard, Saint-Narcisse-de-Beaurivage et Saint-Gilles dans la MRC de Lotbinière. Elle est aussi traversée du nord au sud par la rivière Chaudière. La rivière Le Bras, un affluent de la rivière Etchemin, prend sa source dans l'est du territoire. Des ruisseaux à l'ouest du territoire alimentent la rivière Beaurivage vers Saint-Gilles et Lévis.

Saint-Lambert-de-Lauzon jouit d'une position géographique avantageuse par rapport aux villes de Québec et de Lévis, ainsi que par l'accès aux ponts en moins de 20 minutes en voiture. Étant traversé du nord au sud par l'autoroute Robert-Cliche et disposant de trois routes régionales (175, 171 et 218) pour rejoindre les villes et villages voisins, plusieurs résidents ont décidé de s'y établir en raison de la facilité d'accès au territoire.

Elle compte une densité de population moyenne de 62.2 habitants/km<sup>2</sup>, répartis sur une superficie terrestre de 107,03 km<sup>2</sup>. Son territoire est essentiellement découpé en trois secteurs résidentiels soit, le noyau villageois, le secteur du parc Boutin et le secteur rue des Érables nord. Le reste du territoire est surtout occupé par l'agriculture et par la forêt.



**Localisation de  
Saint-Lambert-de-Lauzon**

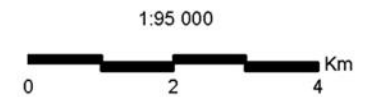
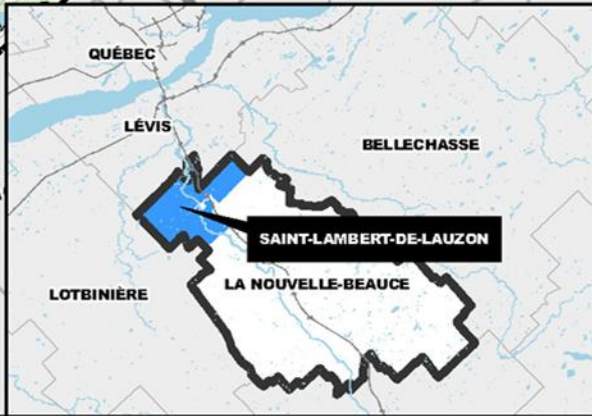
Plan d'urbanisme  
révisé

**Secteurs**

- Parc industriel
- Secteur du Parc Boutin
- Secteur rue des Érables nord
- Secteur urbain

- Autoroute
- Réseau routier
- Chemins de fer
- Hydrographie
- Zone agricole
- Forêt

- Cadastre
- Limites municipale
- Périmètre urbain
- Limite MRC La Nouvelle-Beauce



### 3.2 HISTOIRE

Constituée en 1855, la paroisse de Saint-Lambert accueille bon nombre d'habitants en provenance des paroisses voisines. C'est en 1876 que le bureau de poste prenant le nom de Saint-Lambert-de-Lévis est inauguré. Les débuts de la colonisation sont difficiles et pénibles à défaut de moyens de communication. En effet, aucune route ni aucune voie ferrée ne traversait la forêt qui meublait Saint-Lambert-de-Lauzon. Le développement de la paroisse a réellement pu se faire suite à l'arrivée de défricheurs, attirés par le goût de la terre, qui sont entrés par ce qui est aujourd'hui la rue du Pont Est (autrefois le rang St-Patrice).<sup>1</sup>

Les Lambertins, dont les ancêtres venaient des paroisses voisines, doivent leur gentilé à Pierre Lambert, arpenteur, qui dressera, en 1849, les plans de la ville d'Aubigny, plus tard connue sous le nom de Lévis. Quant au spécifique « de-Lauzon », il souligne que l'endroit faisait partie de la seigneurie de Lauzon, concédée en 1636 à Simon Le Maître, marchand à Rouen et prête-nom de Jean de Lauson. Par ailleurs, on relève sur un plan de la seigneurie de Lauzon, dressée par le même Pierre Lambert en 1828, la forme « St-Lambert » indiquée le long d'un sentier (route) longeant la Chaudière.

Au fil des ans, Saint-Lambert-de-Lauzon s'est développée de part et d'autre de la rivière Chaudière qui traverse son territoire sur toute sa longueur et donne à son noyau urbain un décor enchanteur. Le pont actuel, inauguré en 1960, fait le lien entre les deux rives. Un premier pont, appelé le pont Taschereau, avait été construit en 1912. Auparavant, la traversée de la rivière se faisait à l'aide d'un Bac, d'où le nom de son école primaire, l'école du Bac.

La paroisse compte en 1923 1 280 âmes et ne cesse de croître depuis ce temps avec la construction en 1997 de son premier réseau d'aqueduc et d'égout dans le village.<sup>2</sup> En 2000, à la suite de l'adoption de la Loi portant sur la réforme de l'organisation territoriale municipale des régions métropolitaines de Montréal, de Québec et de l'Outaouais, la MRC des Chutes-de-la-Chaudière, à laquelle Saint-Lambert-de-Lauzon appartenait, est dissoute. La municipalité est intégrée en 2002 à la MRC de la Nouvelle-Beauce.<sup>3</sup>

---

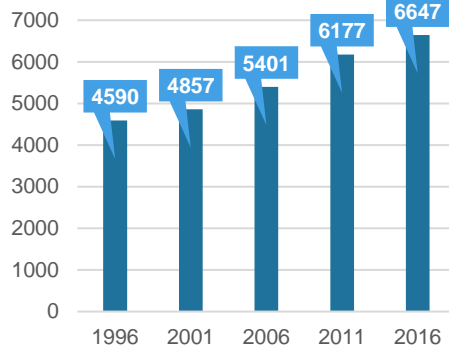
<sup>1</sup> Municipalité de Saint-Lambert-de-Lauzon. Histoire

<sup>2</sup> Mémoire du Québec. 2020. Saint-Lambert-de-Lauzon. [https://www.memoireduquebec.com/wiki/index.php?title=Saint-Lambert-de-Lauzon\\_%28municipalit%C3%A9\\_de\\_paroisse%29](https://www.memoireduquebec.com/wiki/index.php?title=Saint-Lambert-de-Lauzon_%28municipalit%C3%A9_de_paroisse%29)

<sup>3</sup> MRC de la Nouvelle-Beauce. 2005. SADR. P.1

## 4 PORTRAIT DU TERRITOIRE

Évolution de la population 1996-2016



**6 647**

Nombre d'habitants à Saint-Lambert-de-Lauzon au recensement de 2016

**38.1 ans**

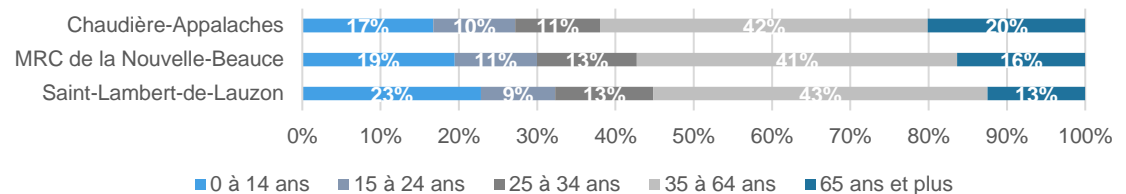
L'âge médian des Lambertins

### 4.1 PROFIL DE LA POPULATION ET DES MÉNAGES

#### 4.1.1 Une forte croissance de la population

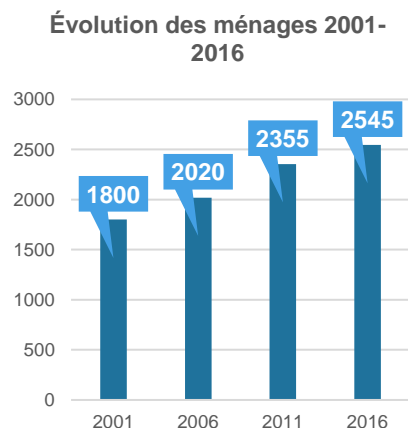
- La population de Saint-Lambert-de-Lauzon était composée en 2016 de 6 647 habitants<sup>4</sup>. Il est possible d'y observer une augmentation de 36,9 % entre 2001 et 2016, soit une augmentation de 1 790 personnes. Cette augmentation constante depuis 1996 est attribuable aux nombreuses nouvelles constructions sur le territoire, ainsi qu'à l'arrivée de plusieurs nouvelles familles.
- Depuis 2001, une tendance au vieillissement de la population est observable. En effet, l'âge médian est passé de 35,7 ans (2001) à 38,1 ans (2016). Cependant, cette tendance au vieillissement s'effectue beaucoup plus lentement que dans certaines localités. Celle-ci est moins élevée que l'âge médian du Québec (42,5 ans), ainsi que celle de la MRC de la Nouvelle-Beauce où l'on observe un âge médian de 40 ans.
- La population de Saint-Lambert-de-Lauzon présente une répartition des âges largement inférieure à celles de la région de Chaudière-Appalaches et de la MRC de la Nouvelle-Beauce. Généralement, on y retrouve une population plus jeune (45% sont âgés de moins de 34 ans) et composée à 23% de jeunes de 0 à 14 ans.

Répartition de la population par groupe d'âge, 2016



<sup>4</sup> Ces données sont celles du dernier recensement de la population de Statistique Canada. À noter que d'après le décret de population en vigueur (datant du 1er juillet 2020), produit à partir des données de l'ISQ, la population de Saint-Lambert-de-Lauzon est de 6 862 habitants en 2020. Pour des raisons de cohérence de l'analyse et de comparaison entre les données, c'est toutefois la source du recensement de Statistique Canada qui est utilisée dans le profil sociodémographique.

#### 4.1.2 Les ménages



**2 545**

Nombre total de ménages en 2016

**+745 (41,4%)**






Variation du nombre de ménages à Saint-Lambert-de-Lauzon entre 2001 et 2016

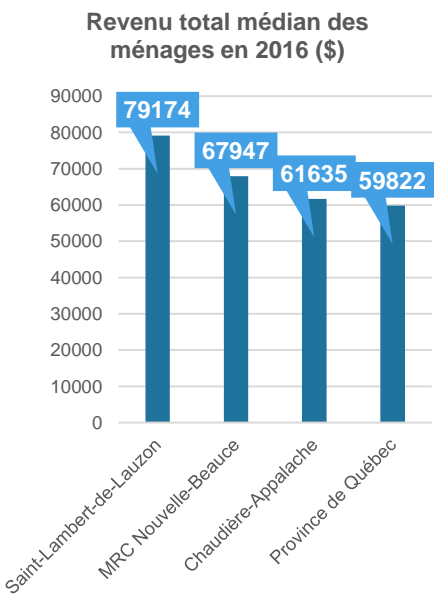
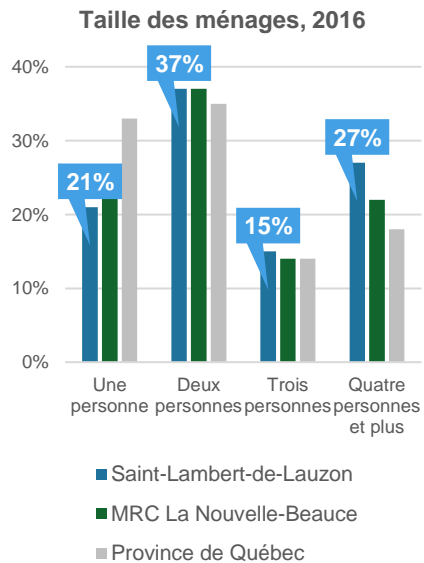
**2.6**

La taille moyenne des ménages

- ▶ Saint-Lambert-de-Lauzon comptait sur son territoire 2545 ménages répartis dans 2 626 logements en 2016. On observe depuis plus de 20 ans une augmentation constante du nombre de ménages sur le territoire lambertin, passant de 1 800 en 2001 à 2 545 en 2016, représentant une hausse de 41,4%. En effet, ce nombre accru de nouveau ménage est fortement attribuable aux nombreuses nouvelles constructions qui ont eu lieu sur le territoire, ainsi qu'à l'arrivée de nouvelle famille dans la municipalité.
- ▶ Comparativement à la moyenne québécoise du nombre de personnes que compose un foyer (2,3), Saint-Lambert-de-Lauzon présente des ménages de plus grande taille, soit de 2,6 personnes en moyenne. Ce qui tend à démontrer la grande présence de familles sur le territoire.
- ▶ La structure familiale de Saint-Lambert-de-Lauzon est caractérisée par une forte proportion de ménages avec enfants. Comparativement avec l'ensemble de la MRC et de la province, les familles sont plus nombreuses et présentent pour la majorité (25%) deux enfants à la maison, suivi par les structures familiales avec un seul enfant (24%).

#### Composition des ménages familiaux et non familiaux de Saint-Lambert-de-Lauzon (2016)

Familles			Ménages non familiaux	
805 (32%)	965 (38%)	210 (8%)	540 (21%)	50 (2%)
				
Couples sans enfant	Couples avec enfants	Familles monoparentales	Ménages composés d'une personne vivant seule	Ménages sans famille de recensement composés de deux personnes ou plus



► Dans les ménages, la langue maternelle et celle utilisée le plus souvent à la maison est le français (99%). Saint-Lambert-de-Lauzon compte une faible proportion de population immigrante (1%). Parmi les immigrants, la majorité est en provenance de l'Europe.

► Ainsi, prenant en compte les éléments énoncés précédemment, il ressort que Saint-Lambert-de-Lauzon est composé en grande partie de jeunes couples avec enfants de moins de 14 ans.

#### 4.1.3 Perspectives démographiques

► Compte tenu de sa situation géographique avantageuse à la limite de la ville de Lévis, la municipalité présente un intérêt pour de nombreux ménages. En regard des projections de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), cette tendance ne semble pas s'essouffler. On prévoit une augmentation de 11% du nombre de ménages d'ici 2041, passant de 2 691 en 2021 à 2 971 en 2041. La population devrait également augmenter de 5%, portant ainsi le nombre de citoyens à 7 221 en 2041. Toutefois, sur la base des permis de construction de nouveaux logements, cette augmentation pourrait être bien supérieure aux projections de l'ISQ. En effet, il apparaît que depuis 2015, il se construit en moyenne 21 logements par année ce qui pourrait représenter, si cette tendance se maintient, 420 ménages ou environ un millier de nouveaux résidents (2,4 personnes/ménage) d'ici vingt ans.

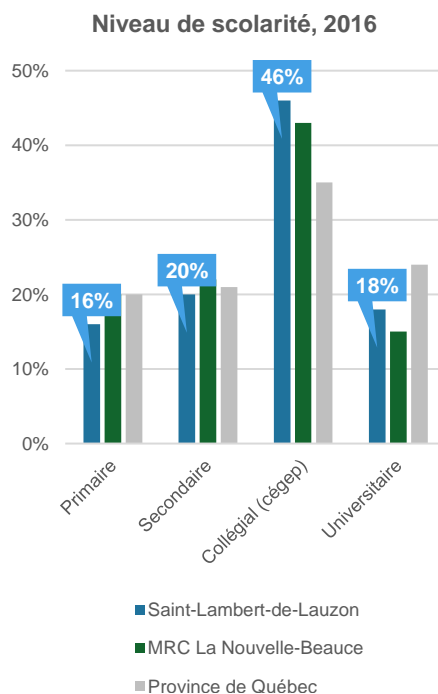
► Un élément important à soulever est la baisse drastique de jeunes de moins de 19 ans. On remarque, selon les prévisions, une baisse de -11% pour cette tranche d'âge. Cette tendance est d'ailleurs très marquée pour les 5 à 9 ans, dont les prévisions sont de -23% d'ici 2041. Tendance récente qui s'explique par une perte de poids de la famille nucléaire par rapport à l'ensemble de la population, notamment dû au vieillissement de la population en général et à l'absence de développements domiciliaires attirant les jeunes familles dans les dernières années.

#### 4.1.4 Revenu des ménages

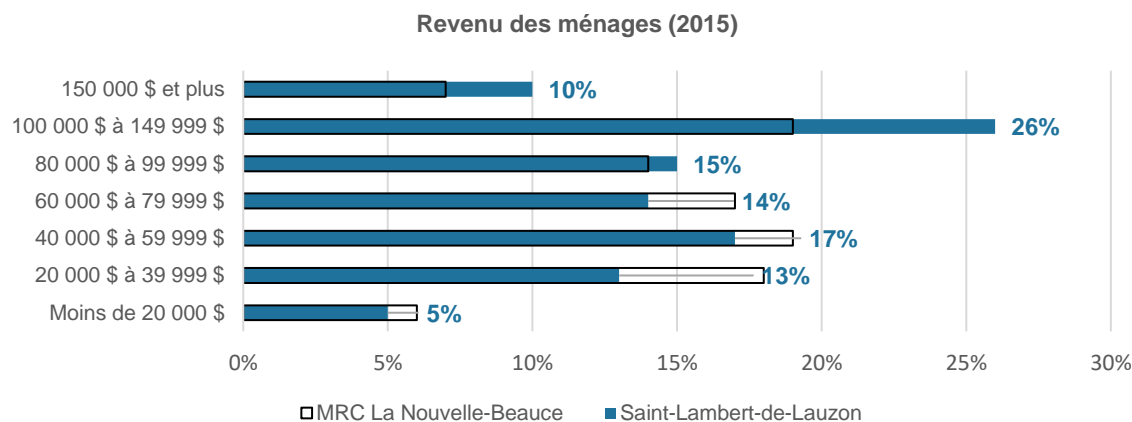
► Présentant un taux d'activité de 74,5%, comparativement à 71,9% pour la MRC de la Nouvelle-Beauce et à 64,1% pour la province, pour l'année 2016, La Municipalité se démarque au niveau du nombre de personnes actives sur son territoire et le faible taux de chômeurs (3.6 %), comparativement à la moyenne québécoise (7.2%).



- Le nombre relativement élevé de jeunes ménages, la moyenne d'âge moins élevée, ainsi qu'un vieillissement de la population moins important ont certainement une incidence sur le taux d'activités élevé observé sur le territoire. En effet, on ne retrouve très peu de personnes en âge de la retraite à Saint-Lambert-de-Lauzon (13%), contre 18% pour l'ensemble du Québec (65 ans et plus).
- Les ménages ont des revenus médians de 79 174\$ (avant impôt), ce qui est largement supérieur que celui observé pour la MRC (67 947\$) et même pour la province (59 822 \$). Cela peut s'expliquer par la qualité des emplois offerts dans les grands centres urbains localisés à proximité, L'analyse de la répartition par tranches de revenus par ménage pour Saint-Lambert-de-Lauzon démontre la forte proportion de ménages aisés au sein de la communauté. En effet, plus de 51% des ménages ont un revenu supérieur à 80 000\$ par année. Selon les seuils de faible revenu après impôt établis, 7% des personnes âgées de plus de 18 ans sont en situation de vulnérabilité financière.



- Les Lambertins disposent le plus souvent d'un diplôme d'études collégial (46%). Le niveau de scolarisation est d'ailleurs plus élevé à Saint-Lambert-de-Lauzon que pour l'ensemble de la MRC pour ce qui est du niveau d'étude post-secondaire. Le nombre de diplômés universitaires est toutefois inférieur à celui observable pour la province.





**85,7%**

*Maison individuelle isolée*



**5,3%**

*Maison jumelée*



**1,6%**

*Appartement ou plain-pied dans un duplex*



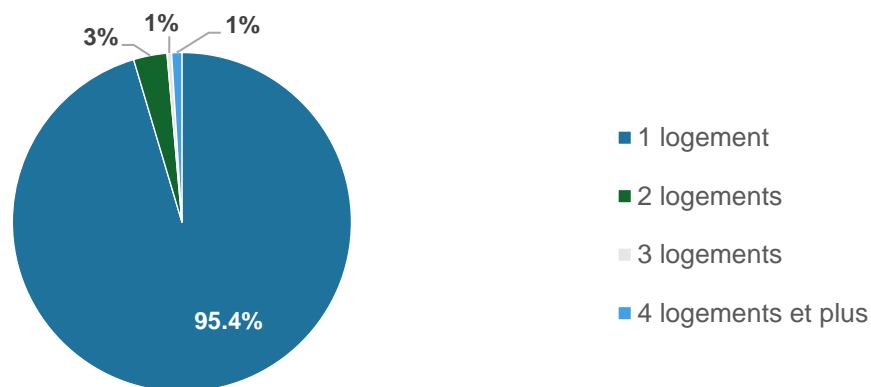
**6,3%**

*Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages*

## 4.2 LE LOGEMENT

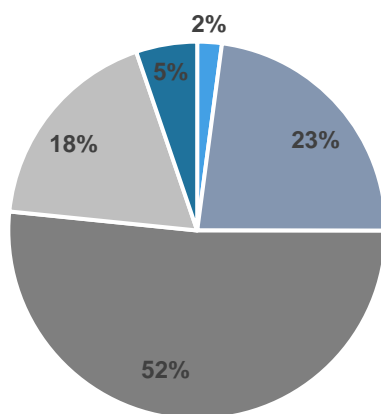
- ▶ En 2021, le territoire compte 2735 logements répartis dans 2527 bâtiments résidentiels ou mixtes. Le territoire est caractérisé à 90% de maisons unifamiliales, excluant les résidences associées à l'usage agriculture. On y compte également 68 résidences secondaires de type chalet ou maison de villégiature. Peu d'immeubles résidentiels comportent plus de 2 logements sur le territoire de Saint-Lambert-de-Lauzon. La répartition des logements sur le territoire démontre la dominance des bâtiments comportant 1 logement (95%), suivi par les immeubles disposant de deux logements (3%).
- ▶ Seulement 6 unités d'évaluation comptent plus de 10 logements dont les deux résidences pour personnes âgées autonomes, soit le Petit Domicile Saint-Lambert et la Résidence Des Peupliers 2000 qui en comptent 44 à elles seulement.
- ▶ Bien que la municipalité présente une certaine variété de typologie d'habitation, les maisons individuelles sont toutefois largement dominantes sur le territoire (85,7% contre 61% des ménages qui sont formés d'une ou deux personnes). 6,3 % des logements offerts sont dans des immeubles de moins de cinq étages et peu de maisons en rangées ont été construites, représentant uniquement 0,2% du parc immobilier. Par ailleurs, en 2019, la SCHL recensait 135 logements locatifs d'initiative privée sur le territoire.

Répartition des immeubles selon la taille des logements, 2020



### Répartition des immeubles d'habitation selon leur valeur

- Habitations de moins de 100 000\$
- 100 000\$ à 200 000\$
- 200 000\$ à 300 000\$
- 300 000\$ à 400 000\$
- 400 000 et plus



# 244 000 \$

Prix médian d'une résidence unifamiliale incluant terrain et bâtiment (2021)

#### 4.2.1 Accès à la propriété, logement social et abordable

- ▶ 87,4% des ménages sont propriétaires de leur logement à Saint-Lambert-de-Lauzon, alors que pour la MRC de la Nouvelle-Beauce, ce chiffre était de 78,5% pour l'année 2016. Ce nombre élevé de ménage propriétaire est fortement attribuable aux typologies d'immeubles résidentiels observables et à la faible proportion d'appartements sur le territoire.
- ▶ Les logements, tant pour les propriétaires que pour les locataires, sont considérés comme relativement accessibles à Saint-Lambert-de-Lauzon. Les indicateurs tendent à démontrer que moins de 10% des ménages ont un problème d'«abordabilité du logement» et dépensent plus de 30% de leur revenu total pour se loger. À titre comparatif, pour l'année 2016 au Québec, ce même indicateur était de 21%. Cependant, la récente progression des prix pourrait faire basculer cet équilibre, alors que le Québec vient d'entrer dans une «crise de l'abordabilité» selon plusieurs experts.
- ▶ Les frais de logement mensuels médians pour les ménages propriétaires à Saint-Lambert-de-Lauzon sont de 1 014 \$, alors que ceux pour les ménages locataires sont de 819 \$. Au sein de la RMR de Québec, les frais de logement mensuels médians pour les ménages propriétaires sont de 1 048 \$, tandis que ceux pour les ménages locataires sont de 743 \$.
- ▶ L'Office régional d'habitation de La Nouvelle-Beauce compte sur le territoire lambertin une seule adresse comportant des habitations à loyer modique. La liste d'attente pour un logement social de l'OMH de La Nouvelle-Beauce est composée de 52 ménages, ce pour l'ensemble de la MRC.
- ▶ En matière d'offre de logement social, nous retrouvons présentement 26 logements pour aînés au sein de la municipalité, représentant 11,8 % du parc de logement social de la MRC La Nouvelle-Beauce, pour 18,1 % de sa population. Cet écart sera comblé par la construction prochaine de 16 nouveaux logements sociaux pour aînés, un projet de l'organisme à but non lucratif Le Petit domicile. Ces logements additionnels feront en sorte que Saint-Lambert-de-Lauzon comptera en son sein 17,8 % du parc de logement social de la MRC La Nouvelle-Beauce, pour 18,1 % de sa population.

## 4.3 CADRE BÂTI ET DENSITÉ

### 4.3.1 Les périodes de construction

- ▶ Plusieurs vagues de constructions ont eu lieu sur le territoire depuis la création de la Municipalité. Toutefois, on remarque que c'est surtout après 1981 que la majorité des constructions ont été implantées, soit 50,7% du parc immobilier. Les périodes de constructions marquantes sont surtout celles de 1961 à 1980 (36,6%) et de 2001 à 2021 (28,3%). À noter que 2% (51 unités) du parc immobilier ne présente pas de date de construction connue (souvent très ancienne) et que 6,3% des constructions ont été implantés avant 1940.
- ▶ Les périodes de constructions des immeubles caractérisent grandement les styles architecturaux présents sur le territoire et bien que l'on retrouve plusieurs bâtiments de nature autre que résidentielle, les maisons unifamiliales isolées dominent grandement dans le paysage de Saint-Lambert-de-Lauzon. Caractéristique des nouvelles banlieues dans les années d'après-guerre (1950-1970), le bungalow est bien présent sur le territoire, surtout à l'intérieur du périmètre urbain. Le secteur du Parc Boutin est très hétérogène avec un mélange de styles et de périodes de construction. Plusieurs construites dans les 20 dernières années, présentent un style moderne comportant souvent 2 étages.

Tableau 1 Période de construction des immeubles

PÉRIODE	NOMBRE DE BÂTIMENTS	POIDS RELATIF
1940 et moins	159	6,3%
1941 à 1960	161	6,4%
1961 à 1980	927	36,6%
1981 à 2000	566	22,4%
2001 à 2021	717	28,3%
N/D	51	2,0%
<b>Total</b>	<b>2530</b>	<b>100,0%</b>

### **4.3.2 Entretien des bâtiments patrimoniaux**

L'état des lieux de l'inventaire du patrimoine bâti (2005) réalisé en 2021 a permis d'établir que sur l'ensemble des 50 propriétés inventoriées, 30 d'entre elles présentaient un état physique de préservation qualifié d'excellent (60%), 14 étaient dans un bon état (28%) et 6 dans un état médiocre (12%).

### **4.3.3 Densité**

- ▶ La notion de densité urbaine réfère au rapport entre la superficie des constructions implantées sur un terrain et celle du terrain. Les secteurs urbains présentent une densité considérée comme faible et correspondent à ce que l'on retrouve généralement pour les résidences unifamiliales isolées :
  - Densité nette observable secteur des Érables nord : 3,6 log/ha
  - Densité nette observable secteur Parc Boutin : 2,4 log/ha
  - Densité nette observable dans le périmètre urbain : 9,8 log/ha
  
- ▶ Généralement, les bâtiments construits au sein de la municipalité présentent 1 seul étage. Cela est notamment dû aux typologies résidentielles construites sur le territoire. On retrouve en effet une grande proportion de résidences plain-pied ce qui contribue à l'obtention de cette forte proportion (78,2%) et très peu de hauteur observable. Par ailleurs, les nouveaux secteurs développés après 2010 ont tendance à présenter une hauteur plus importante, soit principalement du 2 étages.



## Les périodes de construction

Plan d'urbanisme révisé

**Période de construction**

- N/D
- avant 1900
- 1900 à 1940
- 1941 à 1960
- 1961 à 1980
- 1981 à 2000
- 2001 à 2021

**Réseau routier**

- Autoroute
- Nationale
- Régionale
- Artère
- Locale
- Chemins de fer
- Hydrographie
- Périmètre urbain
- Limites municipale
- Limites MRC Nouvelle-Beauce

1:80 000

0 1,75 3,5 Km

## 4.4 LES TRANSPORTS ET LA MOBILITÉ

### 4.4.1 Les pôles générateurs de déplacements

Les pôles générateurs de déplacements sont les lieux ou les secteurs qui orientent et façonnent la mobilité urbaine. Ils peuvent être générés par une forte concentration de commerces ou de services. Saint-Lambert-de-Lauzon compte 4 pôles générateurs de déplacement majeur et un axe structurant générateur de déplacement:

#### — Pôle commercial

Sans doute le plus important pôle générateur de déplacement sur le territoire, le pôle commercial se situe en bordure de la rue du Pont. De nombreux commerces de type biens courants, semi-durables et durables, de même que des services courants, sont offerts pour la population locale, mais aussi régionale. Le rayonnement de ce pôle commercial s'effectue sur l'ensemble de la zone d'influence de Saint-Lambert-de-Lauzon et génère des déplacements provenant des municipalités voisines en raison de la qualité des commerces et services proposés (Saint-Gilles, Saint-Narcisse-de-Beaurivage, Saint-Bernard et Saint-Isidore). Un autre élément non négligeable, est la proximité de ce pôle en rapport à l'autoroute Robert-Cliche, ainsi que la présence de commerces et services permettant de répondre aux besoins des automobilistes en transit.

#### — Pôle industriel

Localisé aux limites ouest du périmètre urbain, le pôle industriel est un grand générateur de déplacement principalement en raison de la place importante qu'occupe celui-ci au sein du territoire régional, mais aussi en raison du nombre élevé d'emplois que celui-ci génère. Les déplacements liés à ce pôle sont principalement reliés au travail et sont générés surtout lors des heures d'ouverture des entreprises.

#### — Pôle institutionnel

Le pôle institutionnel est localisé au croisement de la route des Érables et de la rue du Pont. Il est composé de plusieurs immeubles à vocation institutionnelle, tels que l'église, la bibliothèque, le centre municipal, l'école primaire, le cimetière et le bureau de poste. Ce pôle génère une multitude de déplacements locaux, notamment en heure de pointe.



#### — Pôle récréatif

Le parc Alexis-Blanchet, par le nombre important d'activités de sport et de loisir qui y prennent place, constitue pour sa part un pôle récréatif. Localisé en bordure de la rue du Pont, à l'extrémité ouest du périmètre urbain, il regroupe l'essentiel des plateaux sportifs de la municipalité tel que les terrains de baseball, de dekhockey, de pétanque, des jeux d'eau, une patinoire, le camp de jour et le Centre des Loisirs ainsi que le futur Centre multifonctionnel.

#### — L'artère structurante du Pont

Un autre élément caractéristique générateur d'achalandage est l'axe formé par la rue du Pont. D'ailleurs, plusieurs entreprises y ont pignon sur rue, tout comme plusieurs bâtiments municipaux. Cette artère d'importance constitue l'unique lien permettant de relier l'autoroute 73 et le territoire municipal. Il constitue également un lien privilégié par de nombreux habitants des municipalités voisines pour rejoindre l'autoroute. Le ministère des Transports du Québec a relevé en 2017 un débit journalier de 10 100 véhicules provenant de l'ouest et de 7 600 véhicules provenant de l'est.

### 4.4.2 Réseau routier

La municipalité dispose d'un réseau routier développé, mais peu hiérarchisé avec un manque de collectrices et de voies secondaires pour structurer les déplacements. Le réseau permet néanmoins de rejoindre les différents secteurs du territoire et qui se caractérisent par trois types de voies :

- Les voies primaires, qui traversent et structurent la municipalité, permettent de rejoindre l'autoroute, ainsi que les municipalités voisines. Les axes principaux de type primaire sont les suivantes :
  - Rue du Pont (218). Celle-ci joue un rôle de rue principale, en plus de faire partie du réseau routier provincial. Il s'agit de la principale voie de circulation à Saint-Lambert-de-Lauzon et elle permet de rejoindre directement l'autoroute, ainsi que les municipalités voisines. Elle lie également les deux rives de la rivière Chaudière et relie ainsi les secteurs d'habitations et de services situés dans les deux parties du périmètre urbain.
  - Rue Bellevue (171) et la rue des Érables (175). La rue Bellevue, bien que localisée principalement en zone agricole, fait partie du réseau provincial. Elle permet de rejoindre directement les municipalités de St-Bernard et de Scott, vers le sud, alors qu'elle donne accès à l'autoroute 73 par le territoire de Saint-Étienne-de-Lauzon (Lévis). Elle porte



## Répartition des modes de transport pour aller au travail



95,5%

(Conducteur ou passager)



1,0%



0,4%



1,9%

l'appellation touristique Route de la Beauce avec un point d'accueil Nord situé au Parc du Déroit de la Chaudière et elle est identifiée comme parcours à valeur esthétique et culturelle par la MRC de la Nouvelle-Beauce. Pour sa part, la rue des Érables constitue le parcours fondateur de la municipalité en bordure duquel, elle s'est historiquement développée. Elle longe la rivière Chaudière, et relie Lévis au reste de la région beauceronne.

- Chemin d'Iberville. Le chemin d'Iberville est localisé non loin de la limite ouest de la municipalité. Il s'agit d'une route rurale qui constitue le principal accès à la municipalité de Saint-Narcisse-de-Beaurivage.
- Les voies secondaires, traversent et structurent un quartier ou une de ses parties. On retrouve très peu de voies secondaires au sein du territoire en raison des grappes de développements qui se sont opérés sur le territoire. Le chemin du Parc constitue la principale voie secondaire.
- Les voies tertiaires servent uniquement à desservir les bâtiments qui les bordent. Il est possible de retrouver sous cette classe l'ensemble du réseau routier local résidentiel, ainsi que les routes de campagne.

### 4.4.3 Transport en commun

La municipalité est desservie par un circuit d'autobus de la Société de transport de Lévis (STL), ainsi que par le service de taxibus. Le réseau d'autobus offre une seule ligne d'autobus (65) qui parcourt les rues locales du périmètre urbain, ainsi qu'une partie de la rue du Pont. Quant au service de taxibus, le parcours offert correspond à celui du réseau d'autobus, en plus de desservir une partie du chemin Iberville et la rue des Éperviers dans le secteur Parc Boutin.

### 4.4.4 Déplacements actifs

Au niveau des déplacements actifs dans la municipalité, la conception des infrastructures routières ne comprend pas, généralement, de trottoir. Quelques rues en sont munies, mais ils ne sont pas en continu, dont les rues des Érables, Jogue, du Pont et des Explorateurs. La Véloroute de la Chaudière représente une infrastructure cyclable d'importance même si elle est entièrement en chaussée désignée. Ce parcours cyclosporitif et cyclotouristique de 146 km traverse du nord au sud la municipalité sur 13,5 km en bordure de la rue des Érables. Un axe local d'est en ouest s'ajoute en site propre le long de la rue du Pont. Cette infrastructure locale relie la rue du Parc au parc Alexis-

Blanchet avec son prolongement d'environ 1,4 km effectué en 2021. L'objectif est de le prolonger pour desservir les deux côtés du pont et ainsi sécuriser bon nombre de déplacements actifs, notamment chez une clientèle non motorisée.

#### **4.4.5 Les déplacements domicile-travail**

Les lieux d'emplois pour la majorité des citoyens et des citoyennes (73%) sont localisés à l'extérieur de la municipalité et de la MRC de la Nouvelle-Beauce. Dans 64% des trajets vers le lieu de travail, l'heure de départ s'effectue entre 6 h et 8h le matin, cela pour une durée qui varie entre 15 et 44 minutes en automobile. Compte tenu de la proximité avec l'autoroute et des temps de trajet, il est possible de croire que la plupart des déplacements se font en direction de grands pôles d'emplois localisés dans les villes de Lévis et de Québec. La municipalité réussit tout de même à tirer son épingle du jeu au niveau de la rétention de l'emploi, car on observe 570 citoyens qui travaillent sur le territoire de Saint-Lambert-de-Lauzon en 2016.

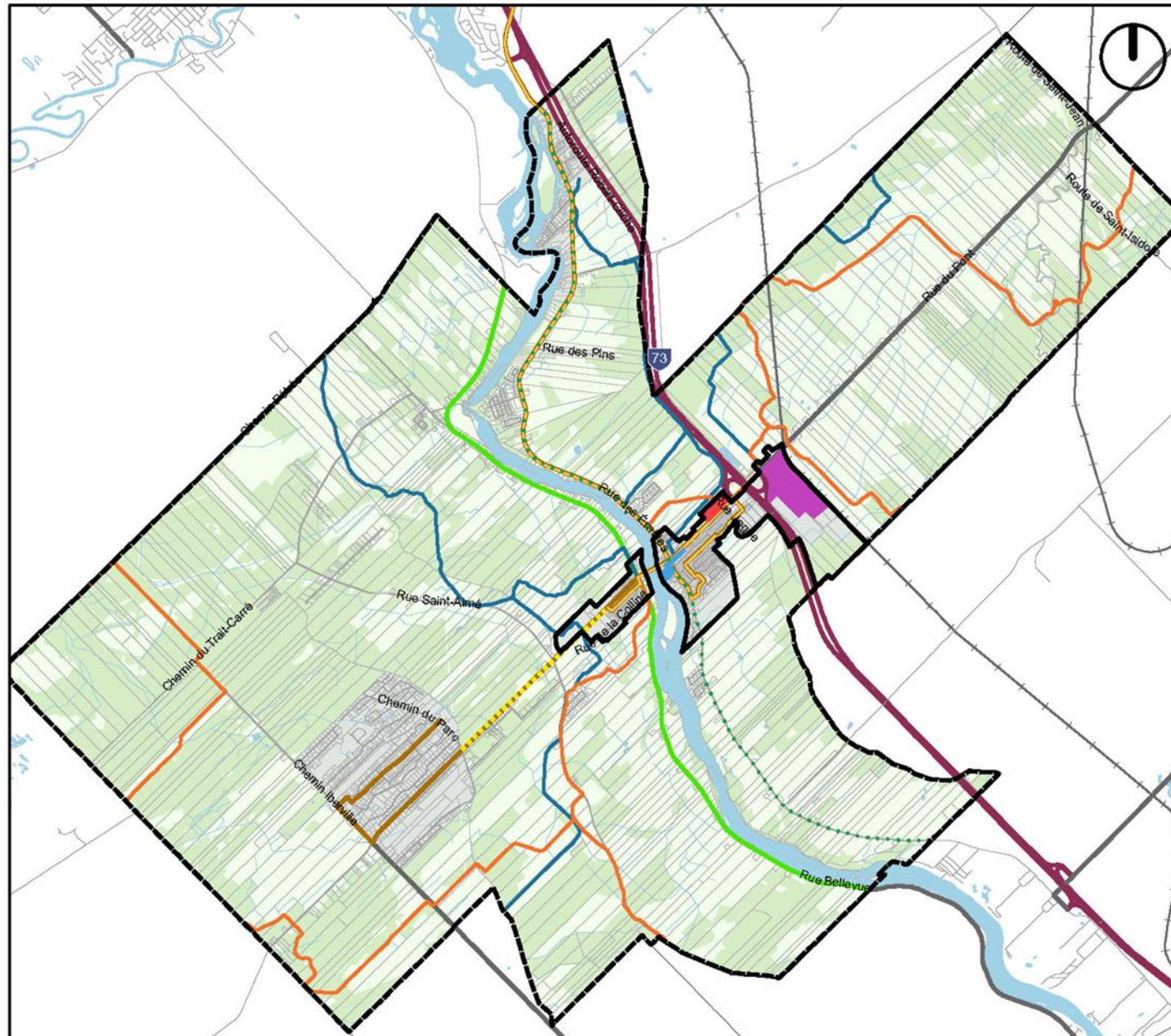
L'enquête origine destination de 2017, démontre qu'une grande partie des trajets domicile-travail, ayant pour destination Saint-Lambert-de-Lauzon, sont en provenance de la MRC de Lotbinière. Cette tendance est d'ailleurs plus marquée pour les municipalités voisines de cette MRC.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup>WSP. Volet Enquête-cordon, Rapport final 2017 – Région Québec-Lévis, p.35

## Les réseaux

Plan d'urbanisme  
révisé



### Pôle d'achalandage

- Commercial
- Industriel
- Institutionnel
- ⋯ Véloroute de la Chaudière
- ⋯ Piste cyclable
- Sentiers VTT
- Sentiers motoneige
- Route de la Beauce

### Transport en commun

- Taxibus (T65 et T66)
- Régulier (65)

### Réseau routier

- Autoroute
- Collectrice
- Locale
- Chemins de fer
- Hydrographie
- Périmètre urbain
- Limites municipale

1:80 000

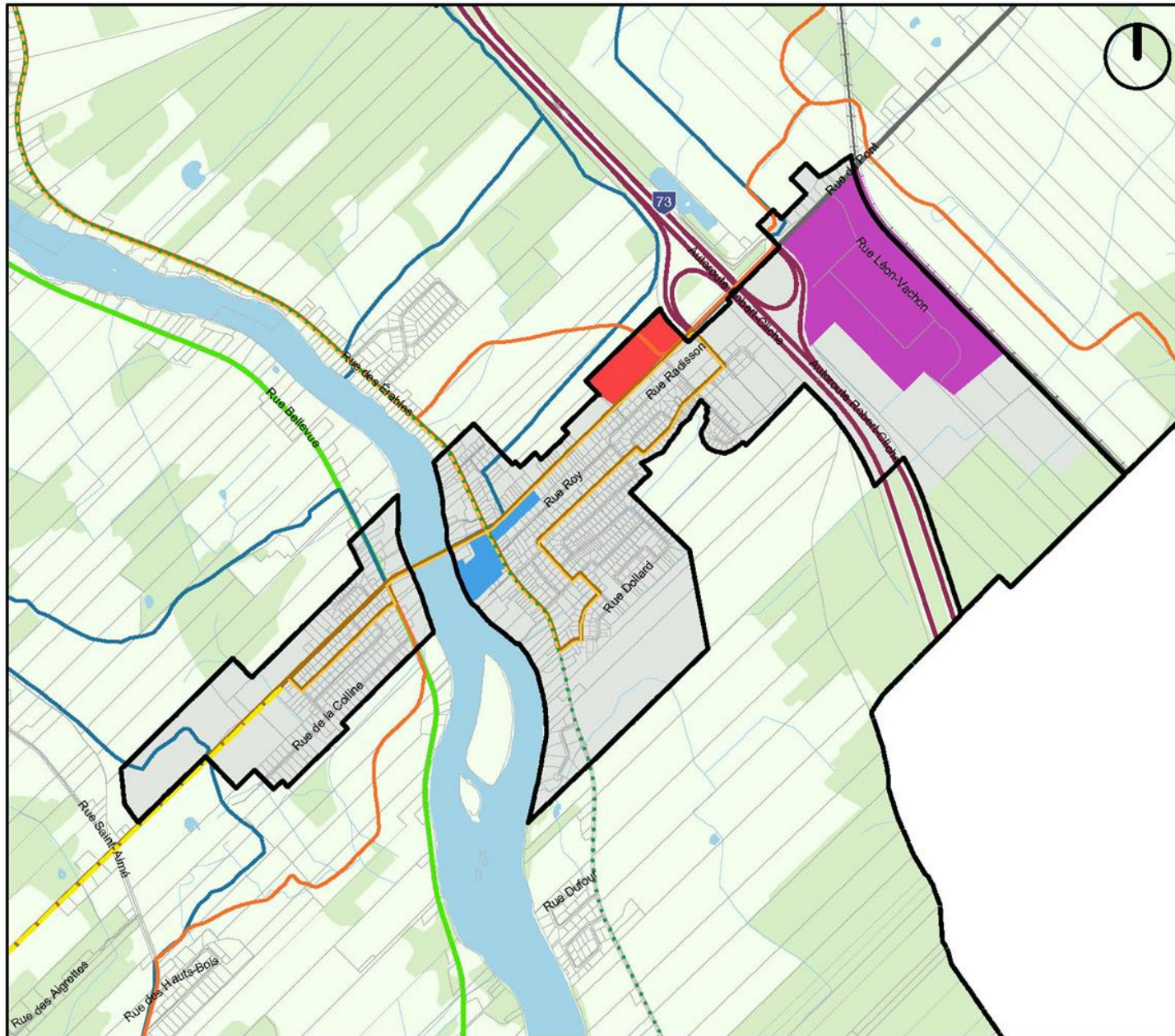
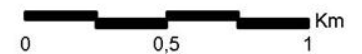


## Les réseaux (Périmètre urbain)

Plan d'urbanisme  
révisé

-  Limites municipale
-  Périmètre urbain
-  Véloroute de la Chaudière
-  Piste cyclable
- Transport en commun**
-  Taxibus (T65 et T66)
-  Régulier (65)
-  Sentiers VTT
-  Sentiers motoneige
-  Route de la Beauce
- Réseau routier**
-  Autoroute
-  Collectrice
-  Locale
- Pole d'achalandage**
-  Commercial
-  Industriel
-  Institutionnel
-  Chemins de fer
-  Hydrographie

1:25 000





1192 Ave. Des Érables (1903)



113, rue des Peupliers (1978)



599, rue des Merles (2020)

## 4.5 LES GRANDES ENTITÉS TERRITORIALES

### 4.5.1 Les principales fonctions urbaines

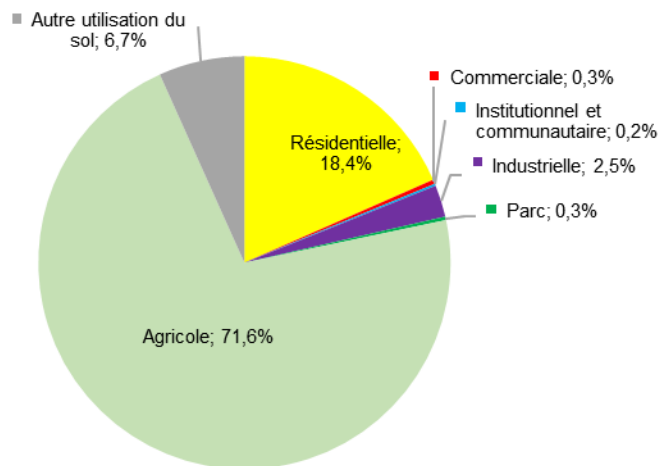
#### ► Résidentielle

La fonction résidentielle est particulièrement dominante sur le territoire de Saint-Lambert-de-Lauzon, avec 18,4% du territoire consacré à cette fonction, soit environ 19,31 km<sup>2</sup>. Il s'agit de la seconde fonction la plus importante sur le territoire, derrière l'agriculture. Cette fonction est particulièrement prédominante dans les aires d'affectation urbaine où il est possible d'y observer une proportion de 29,5% dans le périmètre urbain, 73,8% dans le secteur du Parc Boutin et 92% dans le secteur des Érables nord (Place des Îles).

On retrouve également une forte concentration d'immeuble à vocation résidentiel en bordure de la rue des Érables et de la rue Bellevue, ainsi que dans le Domaine des érables et en bordure de la rue des Pins. Les terrains sur lesquels sont implantés les immeubles résidentiels sont généralement très grands et présentent des superficies autour de 2000m<sup>2</sup>. On retrouve que très peu de bâtiment résidentiel ancien datant d'avant 1940 (157, dont 68 avant 1900) sur l'ensemble du parc immobilier résidentiel. La plus ancienne maison répertoriée date de 1816 et seulement une résidence ancienne est citée au registre du patrimoine culturel du Québec, soit celle localisée au 108, rue Lemieux (Maison Magloire-Brochu).

La plus grande période de construction sur le territoire se situe entre 1961 et 1980 (36% du parc immobilier résidentiel), concordant avec la construction de l'autoroute, devant la période allant de 2000 à 2021 (28%). Les 20 dernières années ont représenté une période charnière pour le développement résidentiel à Saint-Lambert-de-Lauzon. C'est 686 immeubles comportant au moins un logement qui ont été construits lors de cette période. Celles-ci se sont davantage implantées dans les secteurs du Parc Boutin, mais aussi à l'intérieur du périmètre urbain. D'autres constructions datant de cette période sont observables de façon ponctuelle le long du réseau viaire municipal, notamment à la suite des décisions de la CPTAQ d'autoriser de l'insertion résidentielle en zone agricole dans des îlots déstructurés jugés irrécupérables pour l'agriculture.

Occupation du sol des entités territoriales



### ► Commerciale

La fonction commerciale représente 0,3% de l'ensemble de la superficie du territoire. La majorité des activités commerciales sont localisées à l'intérieur du périmètre urbain, plus particulièrement le long de la rue du Pont et de la rue des Érables. À l'intérieur du périmètre urbain, cette activité représente 4,6% du territoire. Il est également possible de retrouver quelques commerces à l'extérieur du périmètre urbain, de même qu'à l'intérieur du secteur des Érables nord. Les typologies commerciales dominantes dans ces secteurs sont principalement orientées vers les commerces offrant des services en construction et vers les services de réparation d'automobile.

L'offre commerciale à l'intérieur du périmètre urbain est très variée et permet de répondre aux besoins de la population. On y retrouve divers commerces et services de type courant (pharmacies, épicerie, boucherie, quincaillerie) localisé dans le secteur urbain principalement dans le pôle commercial ou sur la rue du Pont. D'autres commerces et services, tels que la réparation d'automobile, la vente de machinerie, l'entreposage et les commerces et services de constructions sont également offerts sur le territoire. Toutefois en raison du type de commerce et de service qui est offert, ces entreprises sont principalement localisées dans le parc industriel de Saint-Lambert, dans l'ancien noyau-villageois ou plus excentrées à proximité des limites du périmètre urbain

### ► Industrielle

À l'échelle du territoire, cette fonction représente 2,5% (2,4 km<sup>2</sup>) de la superficie de la municipalité. L'essentiel des activités est réparti à l'intérieur du périmètre urbain, avec présences ponctuelles en zone agricole. Dans la zone agricole, on retrouve majoritairement des entreprises issues de l'industrie primaire qui récoltent ou font l'extraction de matières brutes de la nature, telles les sablières et les gravières. À elles seules, ces entreprises exploitent des propriétés totalisant 2 km<sup>2</sup>. On y retrouve aussi une industrie de porte et de fenêtres en bois, ainsi qu'une industrie de produits métalliques divers.

La présence du Parc industriel de Saint-Lambert contribue grandement à l'essor d'entreprises beauceronnes sur le territoire de Saint-Lambert-de-Lauzon. Sa position géographique profitable permet un accès direct à diverses infrastructures de transport comme l'autoroute 73 et au transport ferroviaire. Un autre aspect non négligeable est aussi la proximité avec le Port de Québec (35 min), l'Aéroport international Jean-Lesage (24 min) et l'autoroute 20 (10 min).



Le secteur manufacturier en Beauce est bien ancré comme moteur économique. De nombreuses entreprises se sont implantées dans le parc industriel au cours des dernières décennies et l'engouement pour celui-ci ne cesse de croître. À cet effet, la Municipalité a confirmé en 2018 l'acquisition d'une parcelle adjacente dans le but d'agrandir le site. Actuellement, ce sont 18 entreprises à vocation industrielle œuvrant dans différents secteurs d'activités, dont une meunerie, qui sont implantées sur le site, excluant les commerces et services qui s'y trouvent.

#### ► Institutionnelle et communautaire

Les établissements ayant une vocation institutionnelle ou communautaire sont essentiellement répartis à l'intérieur du périmètre urbain, représentant 9,8% de la superficie de celui-ci (115 765 m<sup>2</sup>). L'essentiel des activités de cette nature est localisé au croisement de la rue du Pont et de la rue des Érables. On y retrouve des infrastructures d'envergure comme l'école primaire avec son parc-école, la bibliothèque, l'église, le cimetière, le centre municipal et le bureau de poste. Il est aussi possible de retrouver dans le périmètre ou secteur urbain d'autres établissements institutionnel ou communautaire comme des garderies, les bureaux municipaux et le club Aramis.

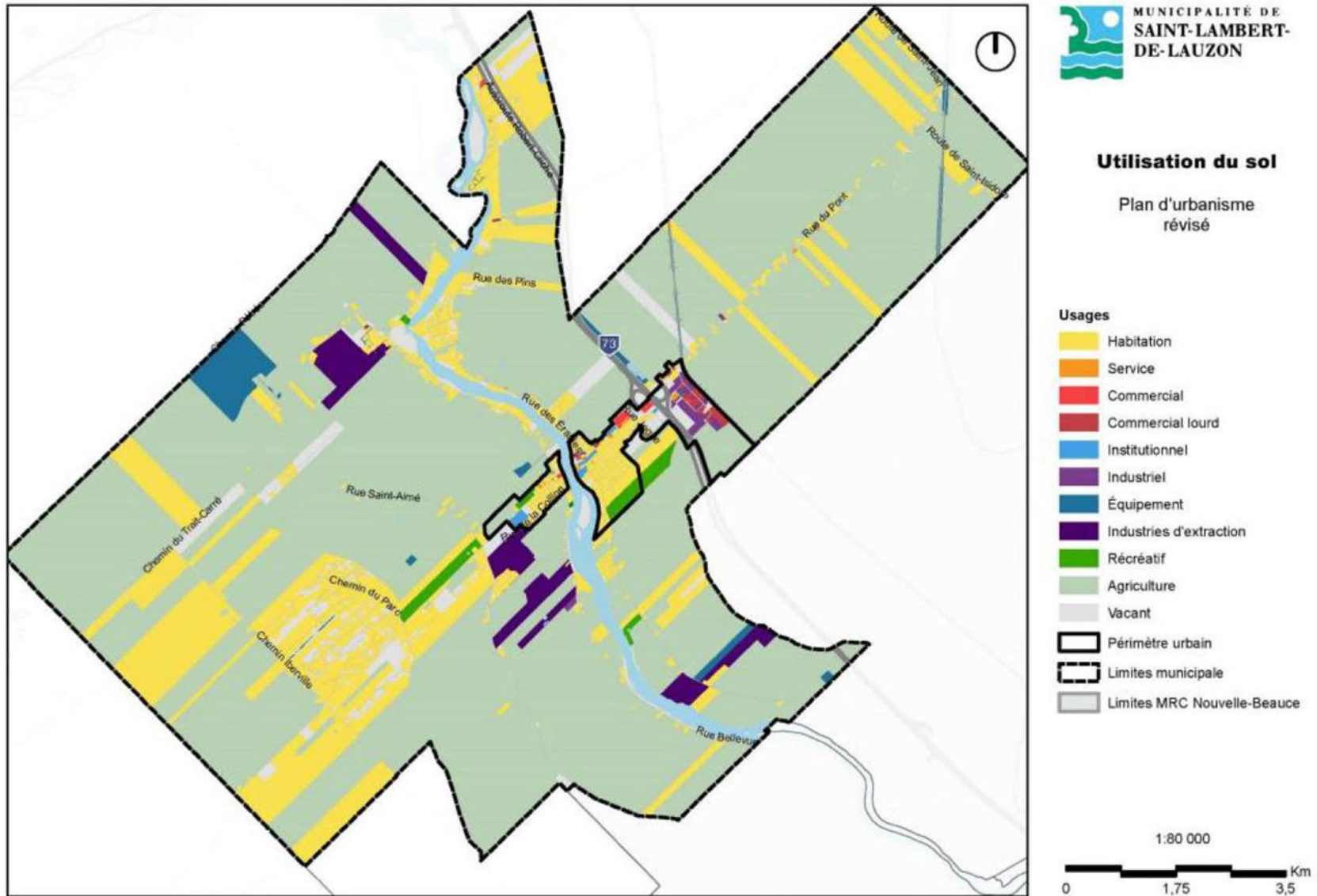
#### ► Parcs et espaces récréatifs

La fonction de parcs et espaces verts est bien présente sur le territoire, mais la superficie de tenure municipale est néanmoins très faible avec seulement 0,2% du territoire (293 774 m<sup>2</sup>), soit 0,7% du périmètre urbain. On retrouve actuellement 8 parcs et espaces verts municipaux, soit le parc du Faubourg, l'ensemble que forme le Centre des loisirs et le parc Alexis-Blanchet, le parc Albanel, la passerelle Lallemand, le parc des Oiseaux, le parc des Tulipes, la halte Belle-Vue et le parc du Détroit. Le parc du Faubourg offre différents parcours de randonnées, des infrastructures pour y pratiquer le soccer et est longé par une piste cyclable dans un environnement boisé, alors que le parc Alexis-Blanchet regroupe l'ensemble des infrastructures de loisirs de la municipalité (terrains de soccer et de volleyball, parc de planche à roulettes, jeux d'eau, terrain de pétanques, parc pour enfants, centre des loisirs et terrain de balle).

Les terrains de soccer sont relocalisés progressivement au parc du Faubourg qui a maintenant un pavillon de service, construction 2021. Le parc des Oiseaux sera aménagé dans le secteur du développement domiciliaire Domaine des Oiseaux du Parc Boutin dès 2022. La passerelle Lallemand est aussi en voie d'être aménagée par une initiative citoyenne dédiée aux aînés.

Parmi les espaces privés, on retrouve plusieurs sections de rives de la rivière Chaudière, des boisés, des milieux humides, le parc de l'école du Bac et le centre de ski de fond Pierre Harvey, au sud de la municipalité. Celui-ci compte un réseau intéressant de pistes dont la plus longue est de 14 km.







#### 4.5.2 La zone agricole

La fonction agricole apparaît comme très dominante sur le territoire avec 71,6% de la superficie de la municipalité (7 841 ha) répartie dans une zone agricole de 10 062 ha. Celle-ci est caractérisée par la forte présence d'aire boisée et de champs voués à la pratique de l'agriculture. La forte présence de marécages et de milieux humides caractéristique des basses terres du Saint-Laurent est la principale raison de la faible qualité du sol à l'ouest de la rivière, alors que les terres le long de la rue du Pont est (rang Saint-Patrice) comptent parmi les plus propices à l'agriculture de toute la MRC<sup>6</sup>. Concentrées sur ces bonnes terres, on retrouve des grandes cultures comme le soya, le maïs, le foin, le canola et autres réparties sur 3 479 hectares de parcelles assurées par la Financière agricole.

Tableau 2 Répartition des activités agricoles<sup>7</sup>

TYPE D'UTILISATION	NOMBRE DE PROPRIÉTÉ	SUPERFICIE (HA)	PROPORTION (%)
Acériculture	2	82,27	1,1%
Activités agricoles	156	5458,84	72,2%
Autres activités reliées à l'agriculture	1	64,73	0,9%
Autres productions ou récolte de produits forestiers	5	251,56	3,3%
Autres types de production animale	1	25,85	0,3%
Culture de légumes	2	24,91	0,3%
Élevage de bovins laitiers	5	181,95	2,4%
Élevage de porcs	6	189,71	2,5%
Élevage d'équidés	2	23,76	0,3%
Exploitation forestière	1	61,69	0,8%
Ferme expérimentale	1	45,15	0,6%
Forêt inexploitée qui n'est pas une réserve	49	1090,50	14,4%
Horticulture ornementale	3	60,88	0,8%
<b>Total</b>	<b>234</b>	<b>7561,79</b>	<b>100,0%</b>

<sup>6</sup> MRC Nouvelle-Beauce. 2014. PDZA. P.20

<sup>7</sup> CUBF, 2021.



Les productions animales sur le territoire sont assez variées. Cependant, les élevages de porcs et de bovins laitiers apparaissent comme les plus importantes. Le plan de développement de la zone agricole révèle que Saint-Lambert-de-Lauzon recèle de nouveaux types de production dans la région. La présence de vergers, de culture de petits fruits, de pépinière et de maraîchage est apparue dans le paysage agricole de la Municipalité. En 2014, on y recensait quatre entreprises, alors qu'aujourd'hui, on en retrouve sept.

#### ► **Vocation forestière du territoire**

46% de la zone agricole est sous couvert forestier, soit 4 584 ha. On y observe un couvert principalement mixte (52%) et feuillu (30%), souvent composé d'érable rouge, de mélèze et de sapin baumier. Bien que dominante dans le paysage municipal, la forêt est très peu exploitée à Saint-Lambert-de-Lauzon. On y retrouve uniquement deux productions acéricoles, malgré la forte présence d'érables sur le territoire et une seule propriété vouée à l'exploitation forestière, alors que les 49 autres propriétés entièrement sous couvert forestier sont identifiées comme « Forêt inexploitée qui n'est pas une réserve ». Il y a évidemment de la coupe pour production de bois de chauffage sur la majorité de ces superficies.

#### ► **Agrotourisme et transformation alimentaire**

L'offre agrotouristique est au début de son développement dans la municipalité qui présente un fort potentiel en raison de sa proximité des marchés de consommateur, de la richesse du territoire et diversité de son secteur agricole. Les entreprises en diversification ou les nouvelles entreprises devront se tailler une place dans le paysage de Chaudière-Appalaches. Actuellement, aucune entreprise agroalimentaire de Saint-Lambert-de-Lauzon n'a voulu adhérer aux outils de promotion de l'offre gourmande régionale. Néanmoins, certaines entreprises sont déjà reconnues au-delà des limites municipales et attirent une clientèle grandissante :

- **Fruitière Laliberté** (autocueillette de petits fruits)
- **Les productions agricoles MF** (maraîcher et viande)
- **La Ferme Pélipa** (élevage rustique, laine et ateliers éducatifs)
- **Bleuetière Bellevue** (autocueillette de petits fruits)
- **Fermette médicale Bibi** (équitation et zoothérapie)
- **Pépinière Jean Gagné** (horticulture et plantes potagères)

Sur le plan de la transformation alimentaire, Saint-Lambert-de-Lauzon se démarque au sein de la MRC par le nombre d'entreprises qui se trouve sur le territoire ainsi que par son potentiel de développement. Trois entreprises de transformations sont implantées sur le territoire, ce qui représente plus de 60 emplois dans ce secteur. Du fait de sa proximité avec les marchés de consommateurs, le potentiel de développement en agrotourisme (attirait du secteur des grains, des alcools artisanaux et de la transformation à valeur ajoutée) est prometteur.

#### **4.5.3 Les îlots déstructurés**

Au total, ce sont 18 îlots déstructurés qui composent le territoire. De grands îlots sont localisés en bordure de la rue des Érables et de la rue Bellevue. En effet, ces routes présentent de part et d'autre de nombreuses résidences, dont plusieurs s'y sont établies avant l'entrée en vigueur de la loi. La rue du Pont apparaît également comme une artère où les activités y sont déstructurées, contribuant ainsi à la présence de 6 îlots le long de celle-ci. La Commission de protection du territoire agricole du Québec a également accordé (décision 345700) par le biais de l'article 59 des superficies agroforestières de type 1 avec morcellement (unité foncière de 15 hectares et plus) et de type 2 sans morcellement (unité foncière de 50 hectares et plus) pouvant accueillir des résidences unifamiliales. Considérant les précédentes superficies et le fait qu'une route en front de terrain est nécessaire pour y construire une résidence, le potentiel réel d'insertion résidentielle est limité.

### **4.6 LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT**

#### **4.6.1 Intérêt écologique**

##### **► Milieux humides**

La municipalité est sujette à la présence de milieux humides en raison des caractéristiques physiques associés à sa localisation dans les basses terres du Saint-Laurent. Le territoire compose avec de grandes superficies caractérisées comme marécages, tourbières et autres milieux humides. On retrouve donc près de 2 090 ha formés de milieux humides, dont 74% sont composés de tourbières. Par ailleurs, la municipalité présente la plus forte concentration (77%) de milieux humides de l'ensemble de la MRC qui réalise actuellement son plan régional des

milieux humides et hydriques (PRMHH) pour intégrer conservation et développement durable.<sup>8</sup> Ces milieux présentent un intérêt écologique d'importance au sein du paysage et certains offrent un potentiel d'interprétation et de mise en valeur d'envergure à exploité.

► **Milieu forestier d'exception**

Malgré le fait qu'il n'est pas toujours visible à partir de la route, 6 040 ha du territoire est sous couvert forestier, représentant 56% de la superficie terrestre de la municipalité. La forte présence d'arbres sur le territoire présente un fort intérêt tant pour les propriétés écologiques que les propriétés paysagères. En effet, la présence d'un couvert forestier dense accroît le caractère champêtre de Saint-Lambert-de-Lauzon en plus de fortement contribuer à la qualité des terrains résidentiels offerts. De plus, il est interdit de couper une érablière sur le territoire de Saint-Lambert-de-Lauzon puisqu'elles sont identifiées comme site d'intérêt écologique par la MRC de la Nouvelle-Beauce.

► **Rivière Chaudière et les îles**

La rivière Chaudière constitue en soi une richesse inestimable, de même que les îles qui y émergent. Leurs présences contribuent à offrir un paysage hors du commun et à favoriser le sentiment d'appartenance pour les citoyens de Saint-Lambert-de-Lauzon. Du point de vue écologique, la rivière et les îles recèlent de nombreuses espèces aviaires, de même qu'une richesse faunique, même si aucun habitat faunique désigné n'y est reconnu. Il est d'ailleurs possible d'y retrouver certaines espèces de salamandres, de grenouilles et de tortues. De nombreuses espèces de poissons d'intérêt sportif sont aussi présentes dans la section de la rivière Chaudière qui traverse le territoire, soit l'achigan à petite bouche, le crapet de roche, le doré jaune, le maskinongé, l'omble de fontaine et la perchaude<sup>9</sup>. Le potentiel de développement récréatif de ce site est immense, mais difficile à mettre en œuvre, considérant la présence de rapides, la faible profondeur de l'eau et à la mauvaise qualité de celle-ci.

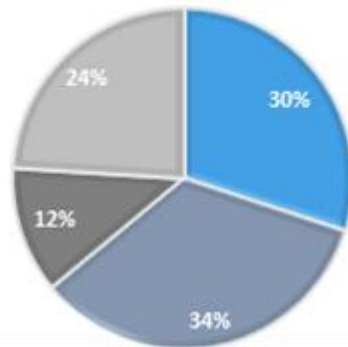
---

<sup>8</sup> MRC Nouvelle-Beauce. 2014. PDZA. P.11

<sup>9</sup> OBV-CA (2014). Portrait de l'unité de bassin versant - Zone du Grand ruisseau et du ruisseau Nadeau. 22 p.

### Valeur patrimoniale des résidences anciennes

■ Intéressante    ■ Très intéressante  
■ Exceptionnelle    ■ À considérer



## 4.6.2 Intérêt patrimonial

### ► Maison Magloire-Brochu

Citée au registre du patrimoine culturel du Québec comme immeuble patrimonial, la demeure localisée au 108 rue Lemieux a été construite en 1853 et témoigne de l'architecture rurale du Québec au XIXe siècle. Elle présente une valeur architecturale par son style et ses différentes composantes (volume de plan rectangulaire, son élévation d'un étage et demi, la composition symétrique de sa façade, l'ordonnancement régulier de ses ouvertures, son toit à deux versants à larmiers retroussés percé de lucarnes). Cette maison québécoise d'inspiration néoclassique présente aussi une valeur historique d'importance pour la Municipalité de Saint-Lambert-de-Lauzon et rappelle ses origines. La maison, qui abritait le magasin et le bureau de poste a été construite pour Magloire Brochu, premier marchand à s'établir au sein de la municipalité. Il fut également le premier maître de poste et le premier secrétaire-trésorier de l'école de la localité. Il occupa également le poste de secrétaire-trésorier de la municipalité. La protection s'applique au terrain ainsi qu'à l'enveloppe extérieure des bâtiments qui s'y élèvent, dont la laiterie.<sup>10</sup>

### ► Inventaire des résidences anciennes

La Municipalité dispose d'un inventaire patrimonial, réalisé il y a 15 ans, où sont recensées 50 résidences anciennes dont la valeur patrimoniale a été évaluée. Si certaines résidences obtenaient une valeur architecturale exceptionnelle, une mise à jour de l'inventaire est maintenant requise afin d'obtenir un juste portrait pour baser les interventions futures.

### ► Église et presbytère

L'église catholique de la municipalité et son presbytère sont actuellement l'objet de projets afin de permettre leur conservation et valorisation par le biais de nouvelles vocations. Si l'église sert encore de lieu de culte, le presbytère est abandonné depuis plusieurs années. La Municipalité en a fait l'acquisition afin de maintenir l'immeuble en place et d'y intégrer un projet porteur pour la collectivité. Des démarches sont en cours pour trouver les bons exploitants et y permettre les travaux de rénovation requis à sa remise en état.

<sup>10</sup> Gouvernement du Québec. 2013. *Fiche de l'élément : Maison Magloire-Brochu.*

### ► **Parcours de la vallée de la Chaudière**

Les rues des Érables et Bellevue constituent des parcours de valeur esthétique et culturelle d'intérêt. Elles offrent plusieurs paysages et percées visuelles vers des éléments d'intérêt du territoire et de la région, notamment le Mont Radar, l'église, la rivière et les îles, la plaine agricole, etc. Les implantations d'époque et l'architecture patrimoniale des résidences témoignent de l'occupation rurale et ancestrale des premières familles qui s'y sont établies.

## **4.7 LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES ET ANTHROPIQUES**

Plusieurs contraintes tant anthropiques que naturelles font partie prenante de la vie des citoyens de Saint-Lambert-de-Lauzon et influencent la manière dont le territoire est occupé. Les contraintes de nature anthropique incluent les immeubles, ouvrages et activités qui résultent de l'intervention humaine et qui sont susceptibles, dans certaines circonstances, de mettre en péril la santé, la sécurité ainsi que le bien-être des personnes ou encore de causer des dommages importants aux biens localisés à proximité.<sup>11</sup> Les contraintes naturelles, quant à elles, correspondent principalement aux inondations, l'érosion, les glissements de terrains et autres cataclysmes. Les zones ou secteurs visés par ce type de contraintes peuvent être soumis à des risques d'ordre physique, moral ou matériel. La détermination de ces zones permet l'atteinte d'objectifs sociaux en contribuant à la prévention des dommages sur les personnes et les biens.<sup>12</sup> Dans cette section, les différentes contraintes susceptibles d'avoir un impact sur la qualité de vie des citoyens seront identifiées sur la carte Contraintes et protections environnement à la suite de l'article 4.7.2. **(Modifié par 882-24/Art. 7)**

### **4.7.1 Contraintes environnementales**

#### ► **Zones inondables et à mouvement de glace**

Les zones inondables de la rivière Chaudière constituent la plus grande contrainte environnementale présente sur le territoire. Les inondations de la rivière Chaudière sont un problème d'origine naturelle lié aux caractéristiques physiques du bassin versant. En effet, la

---

<sup>11</sup> MAMH. 2010. Guide de la prise de décision en urbanisme : Contraintes de nature anthropique et gestion des risques.

<sup>12</sup> MAMH. 2010. Guide de la prise de décision en urbanisme : Contraintes naturelles.

rivière est configurée de façon à s'écouler du sud au nord, avec une pente très faible dans le tronçon des eaux mortes (Beauceville-Scott) et des tributaires qui présentent une pente prononcée.<sup>13</sup>Des inondations mineures ont souvent lieu à la fonte des neiges.

Le secteur Place-des-Îles est aussi particulièrement touché par le mouvement des glaces, surtout en période printanière, pouvant occasionner des inondations. Ce secteur est particulièrement à risque et présente de nombreuses habitations saisonnières et permanentes.

#### ► **Forte pente et dépôts meubles**

Certains secteurs sont particulièrement caractérisés par la présence de forte pente. C'est le cas notamment en bordure de la rivière Chaudière où il est possible d'observer des pentes jusqu'à plus de 40%. Certains terrains déjà construits et accessibles par la rue des Érables, ainsi que par la rue Bellevue sont particulièrement touchés par cette composante physique et présente un risque de sécurité publique. De plus, certains secteurs composent avec des dépôts meubles, ce qui présente un risque important quant à la stabilité des sols.

Afin de diminuer les risques associés à ce type de caractéristique physique, les talus de plus de trois mètres, dont la pente est de 30% et plus, devront être assujettis à des normes particulières en ce qui concerne la possibilité d'ériger une construction ou un ouvrage, le déboisement, la surcharge du sommet ou du replat des talus, les travaux à la base d'un talus et le respect de certaines normes de sécurité.

#### ► **Zone chaude**

Il est important de noter que les résultats obtenus sont issus d'une imagerie satellite Landsat 8 datée du 4 septembre 2021, dont le couvert nuageux est de moins de 1%. Cela permet donc de brosser un portrait de l'état actuel de la situation. Les îlots de chaleur urbains, ainsi que le niveau de végétation présent sur le territoire ont été évalués à partir de l'indice NDVI (Normalized Difference Vegetation Index). Cet indice génère des valeurs comprises entre -1.0 et 1.0, représentant principalement la couverture végétale. Les valeurs comprises entre 0.1 et -1 correspondent aux surfaces dépourvues de végétation. Les valeurs intermédiaires (0,2 à 0,3)

---

<sup>13</sup> MRC Nouvelle-Beauce. 20. Chapitre 6. P. 6-2



représentent des zones d'arbustes et de prairies, alors que les valeurs élevées (0,6 à 0,8) indiquent des forêts tempérées ou tropicales humides.<sup>14</sup>

Le territoire municipal est peu touché par le phénomène d'îlot de chaleur urbain, en raison de la forte présence de couvert forestier allant jusqu'à 0,77. On observe toutefois la présence de certaines zones plus chaudes et dépourvues de végétation sur le territoire. Les secteurs les plus touchés sont localisés dans le périmètre urbain et principalement concentré dans les endroits suivants :

- Parc industriel;
- Pôle commercial;
- Ancien pôle commercial au coin des rues du Pont et des Érables;
- Sablière, gravière;
- Déchèterie.

D'autres secteurs dépourvus de végétation apparaissent comme des zones chaudes à l'extérieur du périmètre urbain. Ceux-ci sont principalement dus à la présence de sablière et de gravière et de l'absence de végétation sur ces propriétés.

#### **4.7.2 Contraintes anthropiques**

##### **► Déchetterie**

La municipalité de Saint-Lambert-de-Lauzon compte en son sein un lieu d'enfouissement sanitaire, plus particulièrement localisé à la limite nord-ouest du territoire. Il sert à l'élimination des déchets solides provenant de la ville de Lévis et de Saint-Lambert-de-Lauzon. Celui-ci est géré par la Régie intermunicipale de gestion des déchets des Chutes-de-la-Chaudière. Ce type d'installation génère des problématiques surtout en ce qui a trait au transport des matières, mais aussi aux odeurs. Il convient de mettre en place des distances d'éloignement, et ce, à partir des limites de propriétés des lieux d'enfouissement sanitaire pour l'implantation de nouveaux usages.

---

<sup>14</sup> ESRI Arcgis. (2016). *Fonction NDVI*.

### ► Sites d'extraction

L'extraction et ses activités sont susceptibles de causer des problèmes dans leur voisinage, notamment en matière de bruit et de poussière

À cet effet, afin de limiter les impacts environnementaux et pour assurer la sécurité de tous, la municipalité entend introduire dans sa réglementation municipale des dispositions visant la protection de la nappe phréatique. Elle entend également interdire les activités d'extraction à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, mais aussi limiter les activités extractives à certains secteurs où la cohabitation avec les activités existantes est plus favorable. Il est également nécessaire de régir les usages pouvant s'implanter à proximité de ces secteurs d'extraction et de favoriser l'aménagement d'écran visuel pour en réduire l'impact sur le paysage.

### ► L'autoroute 73

Bien que la présence de l'autoroute 73, soit grandement apprécié par les citoyens, celle-ci présente une contrainte anthropique en raison du bruit et de la poussière occasionnée par ce type d'infrastructure. La Politique sur le bruit routier du ministère des Transports du Québec préconise un niveau de bruit extérieur de 55 dBA Leq, 24 h comme seuil acceptable dans les secteurs sensibles au bruit.<sup>15</sup> L'autoroute 73 présente un débit journalier moyen estival (DJME) de plus de 5 000 véhicules (24 500, en 2020), et plusieurs espaces sont disponibles à proximité pour de potentiels développements. Afin de réduire les effets indésirables que pourrait occasionner l'autoroute sur ces milieux, il importe de prendre les moyens afin d'interdire les activités résidentielles, institutionnelles et récréatives à proximité, à moins que des mesures d'atténuation ne soient prévues de façon à ramener les niveaux sonores le plus près possible de 55 dBA Leq, 24 h.

D'autres zones de contraintes anthropiques sont aussi identifiées sur la carte des contraintes : (Enlever par 882-24/Art. 8)

- Aéroport
- Bâtiments d'élevages

---

<sup>15</sup> MRC Nouvelle-Beauce. (). SADR. P. 8-30

- ▶ Cimetière
- ▶ Prise d'eau potable
- ▶ Usine de traitement des eaux usées

▶ **Bâtiments agricoles d'élevage (Ajouté par 882-24/Art. 8)**

Afin de garantir le bon exercice des activités d'élevage sans compromettre les relations de voisinage ainsi que l'équilibre et la viabilité de notre territoire agricole, la Municipalité entend intégrer dans sa réglementation de zonage des distances d'éloignement mutuellement respectées entre les nouveaux usages non agricoles et les installations d'élevage existantes, nouvelles ou modifiées.

Ces distances dépendent de la localisation respective de ces activités au sein des grandes affectations du territoire, et ce, spécifiquement à l'intérieur des grandes affectations du territoire dédiées à l'agriculture.

▶ **Stations de traitement des eaux usées municipales (Ajouté par 882-24/Art. 8)**

Dans le souci de préserver la qualité des zones résidentielles, il est impératif que la station de traitement des eaux usées municipale respecte des distances spécifiques par rapport aux usages résidentiels. Ces distances, ajustées en fonction des vents dominants et de la conception des installations.

Pour garantir la conformité de ces infrastructures, la Municipalité se dotera des normes de localisation réciproques entre ces usages qui doivent être alignées sur les certificats d'autorisation émis par le ministère de l'Environnement du Québec.

▶ **Cimetière (Ajouté par 882-24/Art. 8)**

La Municipalité veut établir des distances spécifiques entre les cimetières et les zones résidentielles. Ces distances, ajustées en fonction des caractéristiques locales, ont pour objectif de minimiser les impacts l'harmonie entre les usages, mais également sur la santé publique.

► **Sources d'alimentaire en eau potable (Ajouté par 882-24/Art. 8)**

Afin de sauvegarder la pureté des sources d'alimentation en eau potable, une préoccupation majeure est d'établir des distances spécifiques les séparant de certaines activités anthropiques. Cette démarche implique l'établissement de règles régissant la restriction de certains usages à proximité des sources d'alimentation en eau potable. Ces distances visent à minimiser tout risque de contamination et à garantir la qualité de l'approvisionnement en eau potable. Ces normes et restrictions doivent être alignées sur les certificats d'autorisation émis par le ministère de l'Environnement du Québec pour la construction de ces infrastructures.

► **Aérodrome (Ajouté par 882-24/Art. 8)**

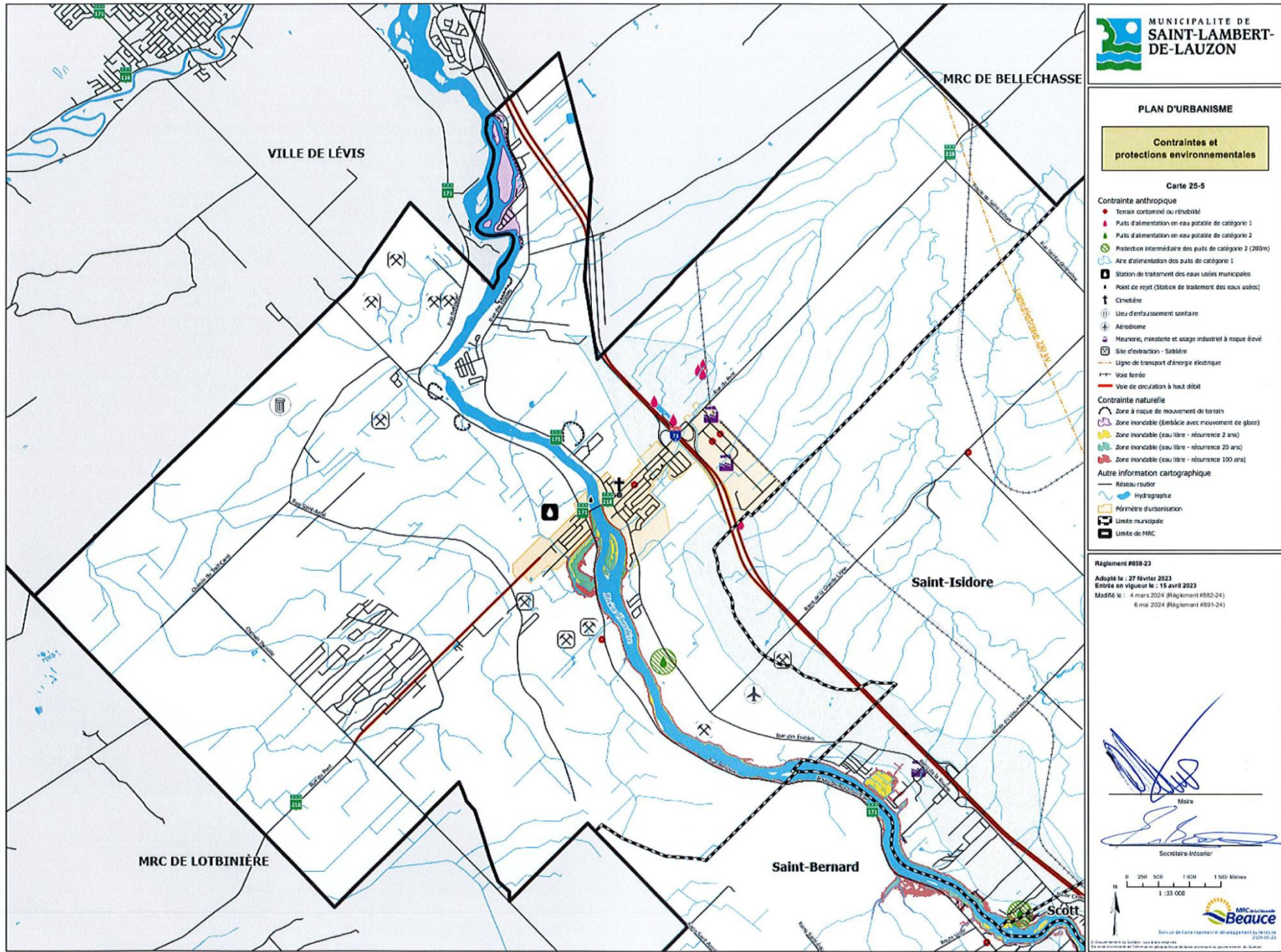
Pour garantir la sécurité et une qualité de vie pour les zones avoisinantes, il est essentiel de définir des distances spécifiques entre l'aérodrome et les zones résidentielles. Ces distances visent à minimiser les perturbations sonores ainsi qu'à assurer un environnement paisible tout en assurant un environnement sécuritaire. Les normes serviront à régir la restriction de certains usages à proximité de l'aérodrome.

► **Terrains contaminés (Ajouté par 882-24/Art. 8)**

Dans l'optique de préserver la santé publique et l'environnement, la Municipalité désire définir des distances spécifiques entre les terrains contaminés et les zones résidentielles. Ces distances visent à minimiser les risques de contamination et à assurer la sécurité des habitants. La réglementation assurera ainsi une gestion responsable de ces espaces tout en préservant la qualité de vie des résidents.

► **Usages industriels à risque élevé et très élevé (Ajouté par 882-24/Art. 8)**

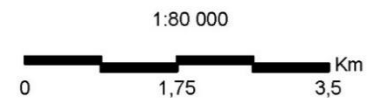
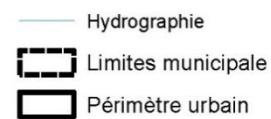
Afin de garantir la sécurité publique, il est impératif de minimiser les risques potentiels en établissant des distances spécifiques entre les usages industriels à risque élevé ainsi que très élevé et les zones résidentielles. Ces normes visent à assurer une gestion préventive et sécurisée de ces activités industrielles à haut risque, tout en préservant la sûreté et la quiétude des résidents.



**Indice NDVI**

Plan d'urbanisme révisé

**Indice NDVI**



## **4.8 PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DE LA LECTURE DU MILIEU**

Le portrait des principales composantes urbaines du territoire de Saint-Lambert-de-Lauzon a permis de faire ressortir les constats suivants :

1. Population jeune et dynamique, mais fortement active le jour à l'extérieur du territoire;
2. Forte croissance démographique anticipée par une demande élevée de futurs résidents et constructeurs;
3. Base d'infrastructures culturelles et sportives en développement, mais peu d'infrastructure sportive pour les enfants;
4. Cadre bâti récent cohabitant avec un patrimoine bâti vieillissant à protéger;
5. Positionnement stratégique des entreprises agricoles et agrotouristiques dans un contexte péri-métropolitain influencé par un héritage de grandes cultures et de ferme d'élevage traditionnelle de la Beauce;
6. Proximité des grands axes routiers et ferroviaires donnant une grande accessibilité aux grands pôles d'emploi et aux marchés;
7. Manque de parc de quartier de proximité pour les citoyens;
8. Pôle commercial et de service de qualité à consolider avec possibilité de redéveloppement parcellaire;
9. Parc industriel dynamique et prospère, mais sous-occupé et négligé sur son aspect visuel en plus d'être soumis à spéculation foncière par des propriétaires privés;
10. Cadre de vie champêtre recherché, mais équilibre difficile à maintenir avec l'environnement et l'accessibilité à la propriété;
11. Dispersion des activités résidentielles sur le territoire, créant des sous-groupes de population;
12. Potentiel important de protection et de mise en valeur des milieux naturels et des paysages;
13. Accès problématique aux commerces et services de la rue du pont qui n'est pas propice à l'utilisation du transport actif;
14. Peu de locaux commerciaux à louer sur le territoire. Les locaux disponibles sont souvent peu attrayants, difficiles d'accès.
15. Les commerces et services associés à l'usage habitation sont très présents sur le territoire, particulièrement dans le secteur du Parc Boutin;
16. Certaines rues privées disposent d'un potentiel d'insertion résidentielle, mais sans droits à bâtir.

# 5 ENJEUX D'AMÉNAGEMENT

Les enjeux d'aménagements ciblés ont une portée à la fois globale et locale et permettent à la population de Saint-Lambert-de-Lauzon de préciser les problématiques et les objectifs prioritaires pour le territoire en fonction de ceux-ci. Les enjeux présentés ci-dessous visent à guider les choix en matière d'aménagement du territoire et ont pour but de maximiser les potentiels et de minimiser les contraintes du territoire, tout en constituant les fondements des orientations dont la Ville se dotera pour les prochaines années.

## 5.1 PRESSION RÉSIDENTIELLE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Du fait de sa localisation en périphérie de la région de Québec, la municipalité a connu au cours des dernières années une forte pression pour le développement résidentiel. La croissance démographique anticipée pour les prochaines années va continuer d'alimenter cette pression sur la demande en terrain et en habitation. Pour répondre à cette demande de plus en plus grande et diversifiée, la Ville devra varier la typologie de logements offerte sur son territoire. La présence d'une grande zone blanche hors périmètre urbain en milieu boisé répond à un certain type de demande. Toutefois, le type de forme urbaine qu'elle induit contribue à disperser les activités résidentielles sur le territoire, ce qui peut nuire au renforcement du noyau villageois en l'absence d'activités, de commerces et de services soutenant un sentiment d'appartenance à la communauté.

## 5.2 INFRASTRUCTURE ROUTIÈRE NON ADAPTÉE À LA CROISSANCE DE SAINT-LAMBERT-DE-LAUZON

La municipalité de Saint-Lambert-de-Lauzon a connu au courant des dernières décennies une croissance fulgurante. Cette croissance ne s'est pas effectuée de façon concentrée à l'intérieur du périmètre urbain. Au contraire, on observe la densification et la consolidation des secteurs de villégiature existants, ainsi que la forte croissance du nombre de constructions de résidence principale dans ces secteurs (Parc Boutin et des Érables). Seulement depuis 1996, la population a augmenté de 44,8%. Malgré la forte croissance du parc immobilier, les infrastructures routières ont peu évolué à travers les années, accueillant de plus en plus d'automobilistes.



La rue du Pont apparaît comme étant celle qui présente le plus grand enjeu au niveau du transport. Étant une route à caractère régional et gérée par le ministère des Transports (MTQ), celle-ci dessert plusieurs municipalités localisées non loin de Saint-Lambert-de-Lauzon. La croissance des municipalités voisines, comme Saint-Gilles, participe également à la hausse du flux de transport sur cette artère. Le MTQ a observé, en 2020, un débit de 11 700 DJME entre le pont et l'autoroute 73, 9 400 DJME sur le pont qui enjambe la rivière Chaudière et un DJME de 6 100 entre le vers Saint-Gilles. La configuration de la rue du Pont, à l'intérieur du périmètre urbain, est peu propice pour un volume de véhicule aussi important, ce qui peut être un irritant majeur pour les résidents aux abords de cette artère, mais aussi pour tous ses usagers. Le même constat s'applique à la rue des Érables au sud de l'intersection avec la rue du Pont. Une voie de contournement semble difficilement réalisable bien que souhaitable afin de désenclaver le sud du périmètre urbain vers l'autoroute via les terres humides.

### **5.3 PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

La municipalité dispose sur son territoire de nombreux atouts environnementaux qu'il appartient de préserver et de mettre en valeur. L'important milieu humide adjacent au périmètre urbain offre un fort potentiel de mise en valeur. Il est toutefois nécessaire de trouver un équilibre entre interventions, fréquentation et préservation. La rivière Chaudière constitue un autre atout important que l'on doit protéger notamment par le respect des talus et bandes riveraines. Des accès publics supplémentaires seraient aussi souhaités afin de permettre une plus grande utilisation et fréquentation des berges et du plan d'eau. Le portrait du territoire a permis de démontrer que les superficies forestières sont très importantes. Cette richesse mérite aussi d'être protégée afin de maintenir les habitats fauniques et floristiques qu'on y retrouve.

### **5.4 REQUALIFICATION DU NOYAU VILLAGEOIS**

Le secteur du noyau villageois formé de l'ancien IGA / scierie Lemieux et des lots localisés entre la rue des Érables, la rue du Pont, la rivière Chaudière en allant vers le nord a connu une certaine dévitalisation causée par le déplacement aux abords de la sortie d'autoroute de la fonction commerciale. Plusieurs des anciens bâtiments ou locaux commerciaux du noyau villageois demeurent vacants à la suite du départ du principal commerce contribuant à diminuer l'attractivité du secteur. Toutefois, ce secteur offre un fort potentiel de développement résidentiel de plus haute

densité avec des commerces de proximité et de destination afin d'offrir un milieu de vie animé et dynamique.

## **5.5 DÉVELOPPEMENT D'UN SENTIMENT D'APPARTENANCE**

La municipalité de Saint-Lambert-de-Lauzon a connu une forte croissance au cours des dernières années ce qui, avec l'arrivée de nombreux nouveaux résidents, a provoqué certaines transformations dans sa structure sociale. Les nouveaux résidents, dans une bonne proportion, travaillent et consomment à l'extérieur de la municipalité ce qui ne favorise pas le développement d'un sentiment d'appartenance. Il est important que les citoyens puissent percevoir leur municipalité non seulement comme un lieu de résidence, mais aussi comme un milieu de vie. C'est pourquoi, il est important de créer des lieux d'échanges et de rencontres pour permettre aux citoyens de socialiser, de créer des liens et de s'enraciner dans la communauté.

## **5.6 PLANIFICATION ET CROISSANCE DES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS**

La croissance démographique des dernières décennies a engendré une forte pression sur les équipements collectifs de la municipalité. Les citoyens sont de plus en plus exigeants en matière de fourniture de services municipaux tels que les équipements sportifs et socioculturels. Ainsi, plusieurs équipements, infrastructures et institutions devront s'ajuster à la croissance projetée de la demande en phase avec la croissance de la population pour éviter leur saturation ou sous-capacité. Cette croissance de la demande a toutefois été limitée par la capacité de desserte en eau potable de la municipalité. Toutefois, cette difficulté d'approvisionnement en eau potable dans le secteur urbain est en voie de se régler avec l'ajout du puits Coulombe dont la mise en service est prévue pour mars-avril 2023 ce qui permettra à la municipalité de poursuivre son développement.

# 6 VILLES ET VILLAGES EN SANTÉ

## 6.1 L'APPROCHE

L'approche Villes et Villages en santé allie santé et processus de développement dans une perspective d'amélioration de la qualité de vie et du bien-être des citoyennes et citoyens. Dans cette approche, la santé est entendue comme un ensemble de facteurs reliés aussi bien à l'environnement social que physique, et ce, de l'échelle individuelle à celle de la société.

La communauté constitue l'assise première du concept et la municipalité y est vue comme le lieu le plus susceptible d'agir sur les déterminants de la santé des individus, mais aussi des communautés. L'approche repose sur le principe d'*empowerment* (pouvoir d'agir) et sur des stratégies d'action que sont la participation citoyenne, la concertation intersectorielle et la mise en place de politiques publiques favorables à la santé et à la qualité de vie.

Pour Saint-Lambert-de-Lauzon l'adoption de cette approche implique que la municipalité :

- Cherche à améliorer et de maintenir la santé et la qualité de vie de ses citoyennes et citoyens, et prend ensuite les moyens pour y parvenir;
- Travaille en concertation et en partenariat avec les actrices et acteurs de son milieu;
- Consulte et implique ses citoyennes et citoyens;
- Voit à la réalisation de projets concrets, favorables à la santé globale et à la qualité de vie;
- Est capable de se donner une vision à long terme.



# 7 VISION D'AMÉNAGEMENT ET STRATÉGIE DE CROISSANCE

## 7.1 VISION D'AVENIR

L'énoncé de vision du plan d'urbanisme s'appuie sur le diagnostic du territoire et sur les documents de planification réalisés au cours des dernières années. Il constitue la ligne directrice que la municipalité entend suivre pour orienter et planifier ses développements futurs et identifier ses engagements.

« Saint-Lambert-de-Lauzon souhaite être reconnue pour sa proximité avec la nature et comme un lieu idéal pour y vivre, tant pour les jeunes et les moins jeunes. Elle désire pour les prochaines années poursuivre le travail afin d'offrir à ses citoyens un milieu d'une qualité supérieure et innovant, afin de répondre aux besoins des différents types de ménages et parcours de vie.

Elle désire faire rayonner ses entreprises et prendre sa place comme un lieu d'emploi et de dynamisme économique d'importance dans la région. Créative et proactive, Saint-Lambert-de-Lauzon misera dans les 15 prochaines années sur les forces et les potentiels de ses milieux urbain et rural pour attirer de nouvelles entreprises et pour développer de nouveaux services pour sa population. »

# 8 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Le concept d'organisation spatiale représente de façon schématique les principales composantes territoriales qui tiennent un rôle structurant dans l'aménagement du territoire de Saint-Lambert-de-Lauzon. Il est porteur des grandes orientations d'aménagement dans la mesure où il illustre de manière schématique les enjeux et les objectifs de développement et d'aménagement identifiés au Plan d'urbanisme.

## 8.1 LA STRUCTURE D'ORGANISATION ET DE GESTION DU TERRITOIRE

Le concept d'organisation spatiale, présenté ci-après, s'articule autour des dynamiques territoriales sur lesquelles Saint-Lambert-de-Lauzon doit s'appuyer pour assurer son développement. Il illustre notamment la prépondérance des milieux de vie ainsi que le rôle particulier des pôles suivants :

- Le pôle commercial en bordure de la rue du Pont et adjacent aux accès de l'autoroute Robert-Cliche, à consolider selon des principes de mixité et de compacité;
- Le pôle institutionnel, composé de l'école primaire le Bac, la bibliothèque Édith-Poiré, le bureau de poste et la salle municipale;
- Le pôle récréatif du parc Alexis-Blanchet et de ses infrastructures sportives;
- Le noyau villageois, cœur historique, commercial à revitaliser ou à requalifier;
- Le secteur du parc industriel, voué à devenir un important pôle régional d'emplois, de savoir et de production manufacturière;
- Les secteurs de développement résidentiel à développer à moyen et à court terme.

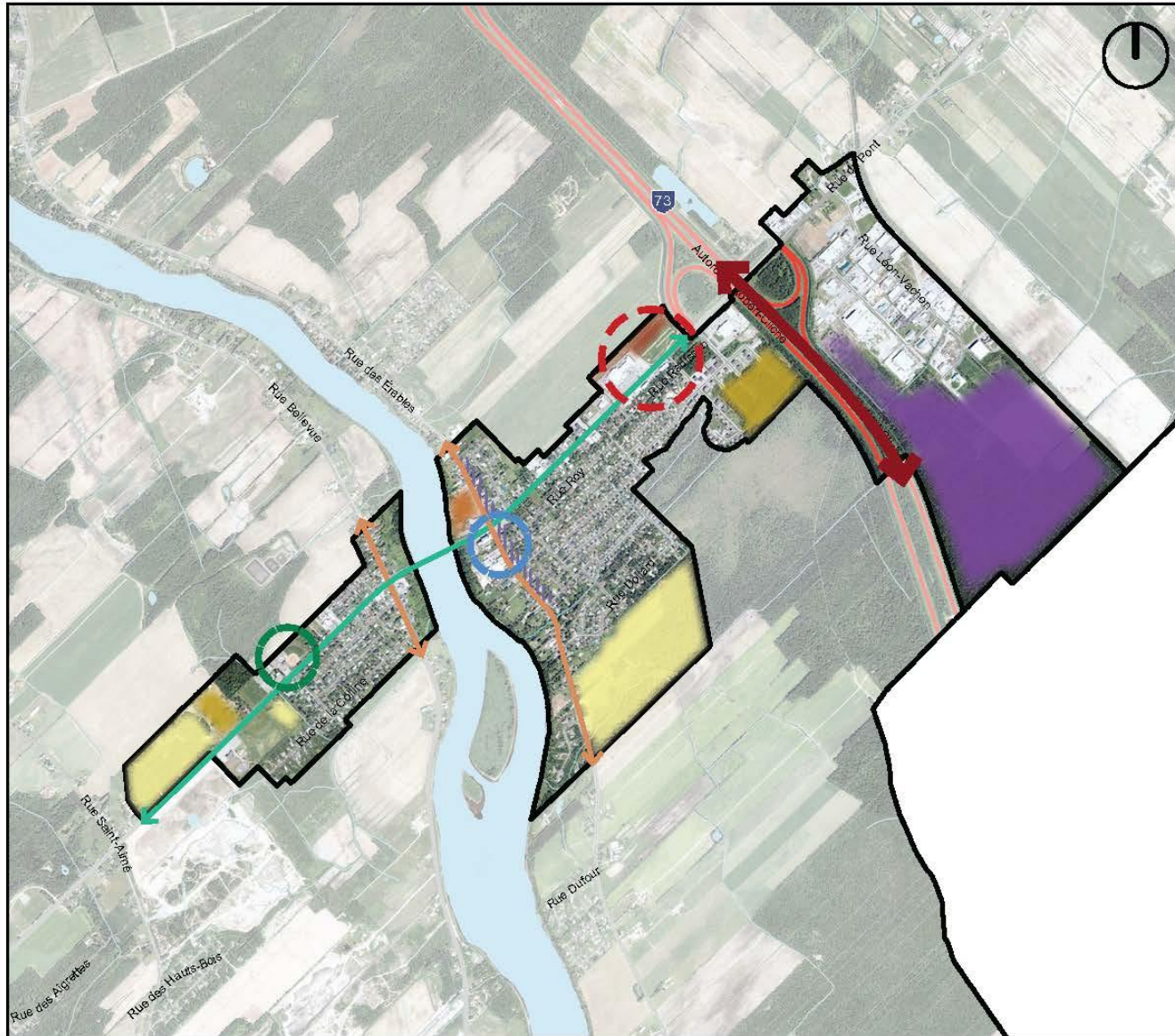
Le concept illustre l'importance des liens de déplacement actifs au sein du territoire, de même que le rôle structurant des infrastructures de transport:

- Le lien de mobilité active à consolider et à développer en bordure de la rue du Pont;
- Les liens routiers régionaux panoramiques;
- Le lien autoroutier de l'autoroute Robert-Cliche.

**Concept d'organisation  
spatial**

Plan d'urbanisme  
révisé

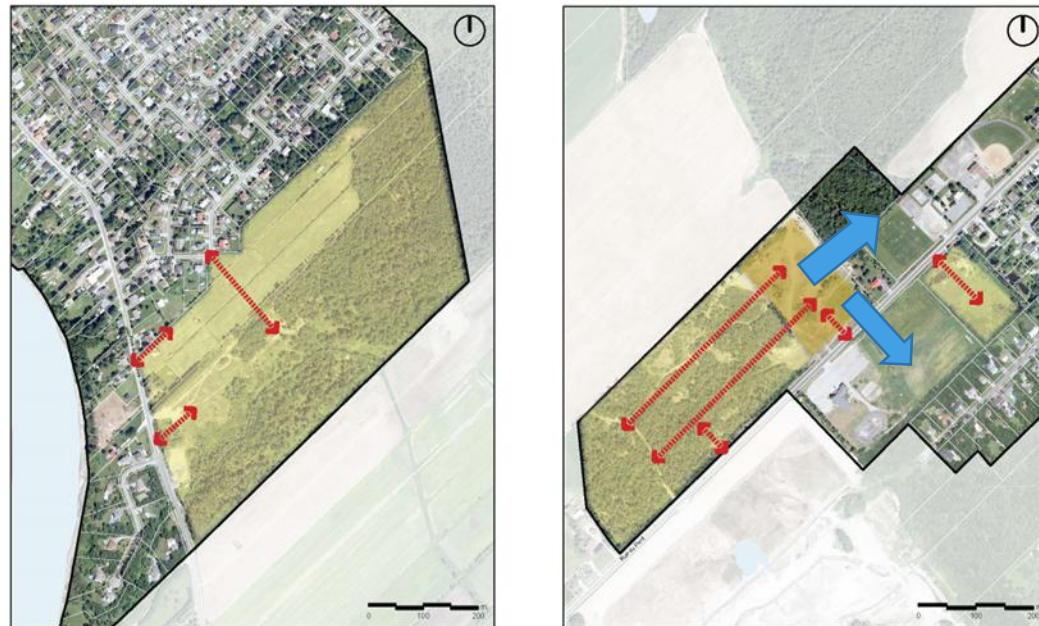
- Développement industriel
- Développement mixte
- Noyau villageois à requalifier
- Développement résidentiel à court - moyen terme
- Développement résidentiel haute densité à court - moyen terme
- Secteur à mettre en valeur
- Lien autoroutier
- Lien régional panoramique
- Lien actif à consolider
- Pôle commercial
- Pôle institutionnel
- Pôle récréatif

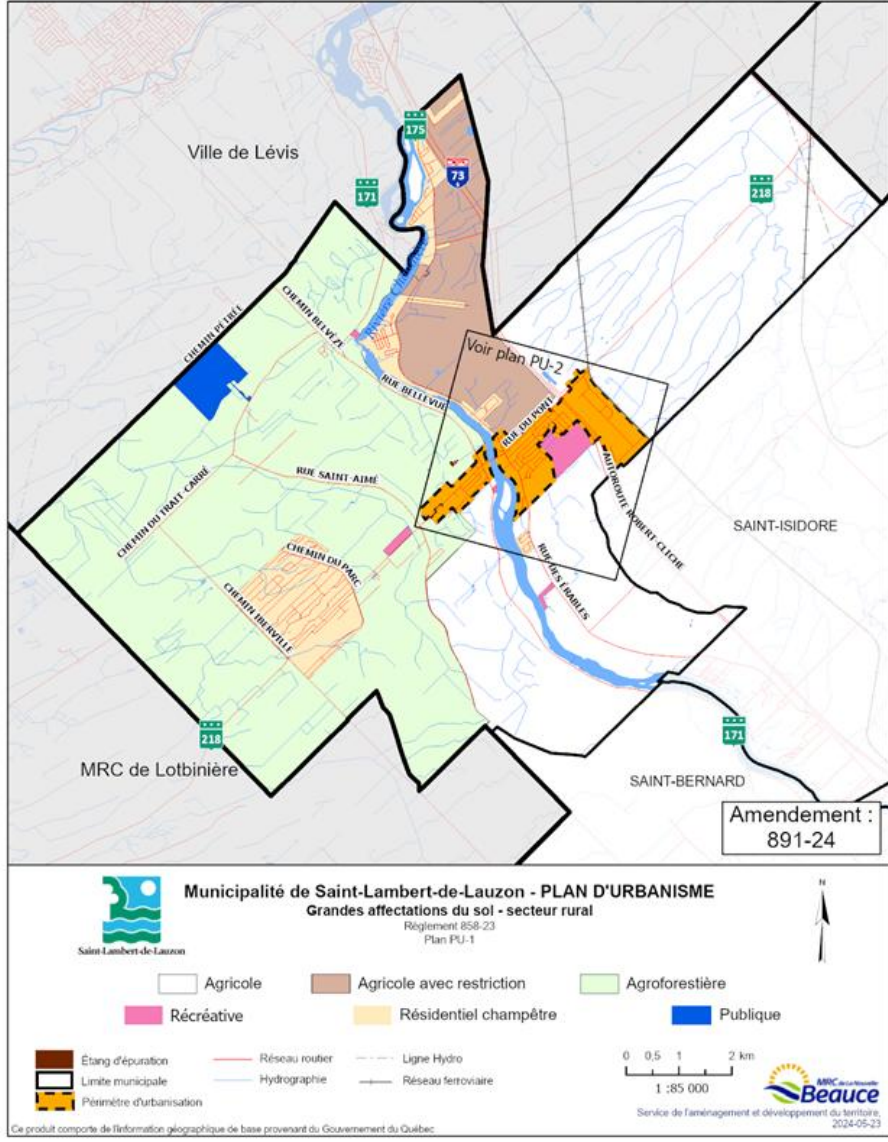


## 9 TRACÉ PROJETÉ DES VOIES DE CIRCULATION

Le tracé projeté des voies de circulation fait partie du contenu obligatoire d'un plan d'urbanisme. Pour les deux principaux secteurs de développement illustrés sur le plan d'organisation spatiale précédent, de futures voies de circulation sont représentées sur les figures ici-bas. Lors d'un lotissement, les tracés de voies de circulation (flèches rouges) devront être respectés. Toutefois, leur configuration pourrait différer de ce qui est représenté sur les figures si l'alternative envisagée permet de maximiser davantage l'utilisation de l'espace. L'extension récente du périmètre urbain vers l'Ouest doit d'ailleurs prévoir une connectivité du futur quartier aux parcs, services et équipements collectifs à proximité (flèches bleues).

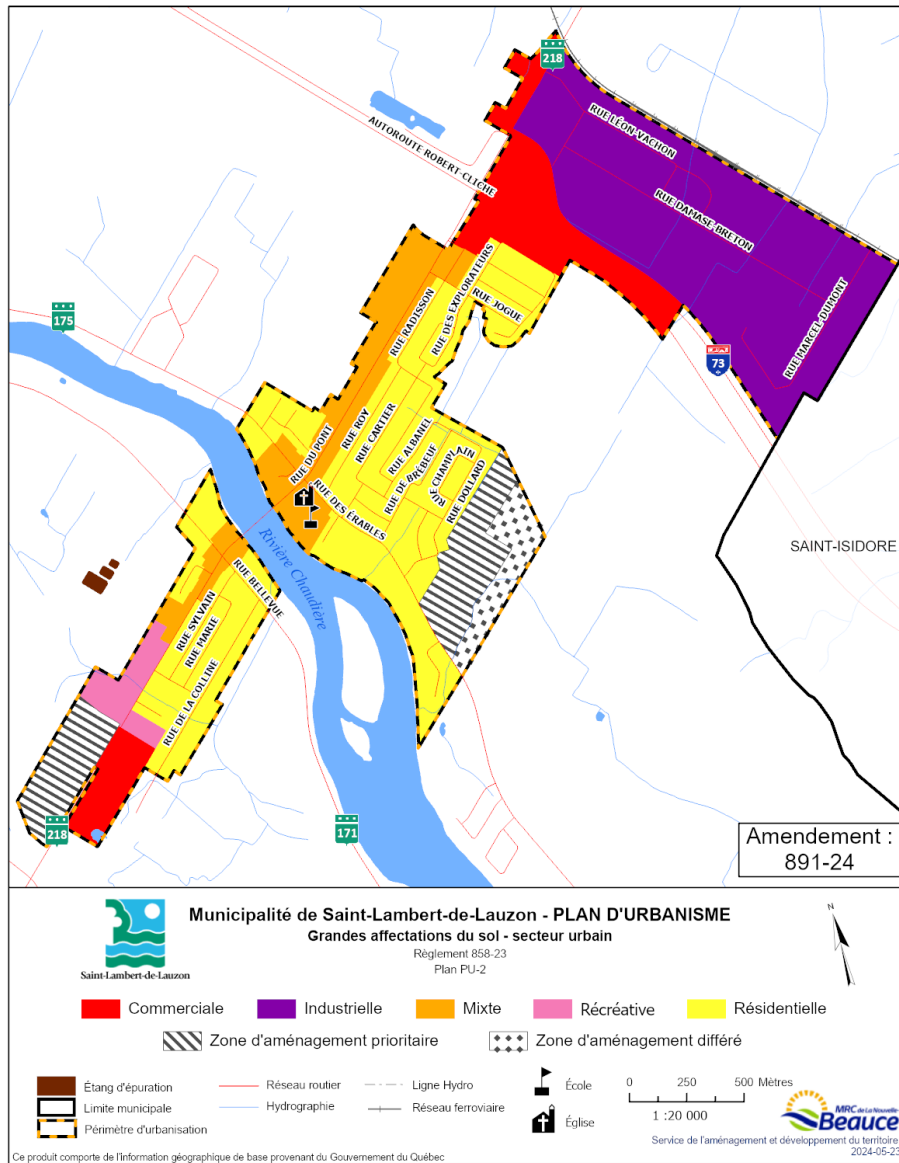
**Figure 2** Voies projetées secteur des ruisseaux (gauche) et quartier Ouest (droite)





(Modifié par 891-24/Art. 2)





(Modifié par 891-24/Art. 2)

# 10 AFFECTATIONS DU SOL

## 10.1 PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

(Ajouté par 882-24/Art. 3)

Le périmètre d'urbanisation est défini par le schéma d'aménagement révisé de la MRC de La Nouvelle-Beauce. Cette limite est significative et entraîne plusieurs différences au sujet de la réglementation et du type de développement pouvant être effectué sur le territoire. Plus concrètement, on y retrouve la majorité des espaces urbanisés de la municipalité, à savoir les espaces industrialisés, commerciaux, institutionnels, publics ainsi qu'une partie des développements résidentiels, le tout tel qu'identifié à l'annexe *Secteur Urbain* du présent règlement.

## 10.2 PLAN DES AFFECTATIONS

(Rénuméroté par 882-24/Art. 3)

Le plan des affectations du sol à la page précédente indique les grandes fonctions ou vocations qu'une ville entend utiliser sur son territoire. Cela permet de traduire la planification du territoire à partir de la vision, des orientations ainsi que de la volonté d'aménagement du Plan d'urbanisme. Elles permettent également d'agencer les utilisations du territoire de manière à les rendre cohérentes.

## 10.3 AFFECTATION RÉSIDENTIELLE

(Rénuméroté par 882-24/Art. 3)

L'affectation résidentielle occupe et compose une partie importante du périmètre urbain. Elle est principalement composée de résidences unifamiliales et destinée à recevoir les usages résidentiels de faible et de moyenne densité. La densité nette sera minimalement de 10 log/ha. Par ailleurs, les commerces et services associés à l'usage habitation et certains commerces et services de première nécessité peuvent y être localisés.

## **10.4 AFFECTATION RÉSIDENTIELLE CHAMPÊTRE**

**(Rénuméroté par 882-24/Art. 3)**

L'affectation résidentielle champêtre se trouve dans le secteur du Parc Boutin, dans les secteurs de la rue des Érables nord ainsi que dans deux îlots déstructurés en bordure de la rivière Chaudière. Seules les résidences unifamiliales isolées y sont permises. En fonction des exigences gouvernementales pour les terrains non-desservis, la densité nette ne pourra pas dépasser 3,3 log/ha pour les nouveaux lotissements.

## **10.5 ZONE PRIORITAIRE D'AMÉNAGEMENT**

**(Renuméroté par 882-24/art. 3)**

Il existe deux zones d'aménagements prioritaires (ZAP) sur le territoire de la municipalité. La première correspond au « secteur résidentiel ouest », situé au sud-ouest de la rivière Chaudière et limitrophe au parc Alexis-Blanchet. Ce secteur recèle un potentiel d'environ 250 unités de logement pour une densité nette de faible à forte, équivalente à une moyenne de 21 log./ha.

La seconde zone d'aménagement prioritaire correspond à une partie du nouveau « secteur des Ruisseaux » qui prend place sur un vaste terrain en attente de développement, accessible à partir des rues Joliet et des Érables Sud. Une densité nette de faible à moyenne équivalent à un minimum de 11 log/ha est prévue pour ce secteur.

Les zones d'aménagement prioritaire sont développables sans condition dès maintenant. Aucune mesure particulière n'est prévue pour les zones prioritaires de développement et celles-ci sont intégrées à l'affectation appropriée à leur vocation et à leur localisation. **(Ajouté par 882-24/Art. 4)**

## **10.6 ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ**

**(Rénuméroté par 882-24/Art. 5)**

La zone d'aménagement différé (ZAD) est adjacente à la précédente zone prioritaire et en partie séparée de celle-ci par le ruisseau Roy. La ZAD constitue un espace à urbaniser à long terme, soit postérieurement à 2035. Tout investissement ainsi que des réseaux d'aqueduc, d'égout et de voirie à des fins résidentielles sont interdits, ce qui pourrait complexifier le déplacement de l'accueil des

sentiers de ski Pierre Harvey. Son statut pourra être modifié, à l'aide d'une modification au plan d'urbanisme et aux règlements municipaux si la municipalité souhaite les développer, conformément à la procédure déterminée au Schéma d'aménagement et de développement révisé, lorsque le développement urbain aura atteint un seuil de 75 % de la superficie des zones d'aménagement prioritaires. **(Modifié par 882-24/Art. 5)**

## **10.7 AFFECTATION MIXTE**

**(Rénuméroté par 882-24/art. 3)**

L'affectation mixte se trouve à l'intérieur de secteurs névralgiques pour la municipalité. Elle est située de part et d'autre de la rue du Pont, débutant sommairement à la rue Le Moyne et se terminant à la hauteur du parc Alexis Blanchet. Elle comprend aussi le noyau villageois composé de la scierie, de l'ancien IGA, de l'église, de l'ancien presbytère et de l'école du Bac. L'affectation mixte permet à la fois des usages résidentiels, institutionnels et commerciaux. Le développement de commerces complémentaires aux résidences y est souhaité : épicerie de quartier, restaurant, boulangerie, etc. Cette affectation a également pour objectif la dynamisation du noyau urbain à redévelopper par l'arrivée de nouveaux commerces.

Ainsi, un grand nombre d'usages sont permis tel que l'usage résidentiel de faible, moyenne et forte densité, les commerces et services associés à l'usage habitation, les commerces et services de proximité et les commerces et services d'envergure locale et régionale. Pour les bâtiments destinés au groupe d'usages commerces et services d'envergure locale et régionale, une superficie au sol maximale de 1 000 m<sup>2</sup> est autorisée.

## **10.8 AFFECTATION COMMERCIALE**

**(Rénuméroté par 882-24/art. 3; Modifié par 891-24/Art. 3)**

L'affectation commerciale est principalement située de part et d'autre de la rue du Pont, entre la rue Le Moyne et l'emprise de la voie ferrée. Elle se concentre principalement aux abords des accès de l'autoroute 73, tout en s'étendant également au sud de la rue du Pont et à l'est de la rue Saint-Aimé. Elle comprend les commerces et services d'envergure local et régional ainsi que les commerces et services de type artériel. Ces commerces possèdent une grande superficie de terrain ainsi que de bâtiment permettant de générer un grand flot de déplacement. Ils offrent en majorité des biens et des

services de consommation courante et destinée aux consommateurs. Pour les bâtiments destinés au groupe d'usages commerces et services d'envergure locale et régionale une superficie au sol maximale de 700 m<sup>2</sup> est autorisée et de 3 000 m<sup>2</sup> pour les commerces et services de type artériel.

## **10.9 AFFECTATION INDUSTRIELLE**

**(Rénuméroté par 882-24/art. 3)**

L'affectation industrielle comporte une seule zone située à l'est de la municipalité, comprise entre la rue du Pont, l'emprise de la voie ferrée et l'autoroute 73. Elle comprend environ une trentaine d'entreprises. Le parc industriel est actuellement complet et une parcelle d'environ 16 hectares a récemment été achetée par la municipalité pour permettre son agrandissement. Seuls les usages commerces et services liés à l'agriculture, commerces et services à incidences, industriels légers et industriels lourds sont autorisés dans cette aire d'affectation.

## **10.10 AFFECTATION RÉCRÉATIVE**

**(Rénuméroté par 882-24/art. 3)**

L'affectation récréative est composée de plusieurs parcs municipaux. Elle comprend le parc Alexis-Blanchet, le parc du Faubourg, le parc du Détroit de la Chaudière, la Halte Belle-Vue, le camping le Ruisseau Bleu et la tourbière limitrophe au périmètre urbain. Plusieurs différents usages y sont autorisés tels que les infrastructures d'utilité publique, les établissements publics et institutionnels, la récréation extensive, la récréation intensive et les parcs et espaces verts.

## **10.11 AFFECTATION PUBLIQUE**

**(Rénuméroté par 882-24/art. 3)**

L'affectation publique regroupe l'ensemble des bâtiments de nature publique ou institutionnelle. Elle est concentrée à un seul endroit sur le territoire soit, le lieu d'enfouissement technique et l'écocentre accessible à partir de la rue Saint-Aimé. L'usage dominant correspond aux activités relatives au lieu d'enfouissement technique, alors que les usages infrastructures d'utilité publique y sont autorisés.

## **10.12 AFFECTATION AGRICOLE RESTREINT**

**(Renumérotation par 882-24/art. 3)**

L'affectation agricole restreint est située dans la portion nord de la municipalité comprise entre la rue des érables et l'autoroute Robert-Cliche. Puisqu'il n'y a que deux fermes dans ce secteur, l'objectif est de permettre le développement et la pratique d'une agriculture qui n'est pas axée sur l'élevage, le nombre maximal d'unités animales par entreprise étant limité à vingt. L'agriculture sans élevage et l'agrotourisme sont également autorisés.

## **10.13 AFFECTATION AGRICOLE**

**(Rénuméroté par 882-24/art. 3)**

L'affectation agricole comprend la portion du territoire protégé par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles à l'extérieur de la partie restreinte en élevage et de l'affectation agroforestière. Elle correspond au territoire où se concentre la majeure partie de l'activité agricole dans la municipalité. La priorité des usages sur ce territoire est et demeure l'agriculture. Conséquemment, il n'est pas possible d'ouvrir de nouvelles rues dans cette affectation. L'agriculture avec élevage, l'agriculture sans élevage et l'agrotourisme sont autorisés.

## **10.14 AFFECTATION AGROFORESTIÈRE**

**(Rénuméroté par 882-24/art. 3)**

L'affectation agroforestière occupe pratiquement tout le territoire de la municipalité situé à l'ouest de la rivière Chaudière à l'exception de l'enclave constituée par le secteur du Parc Boutin. Au nord, on y retrouve essentiellement des lots forestiers, des milieux humides ou des terres en friche. Au sud, un certain nombre de parcelles sont cultivées. Ce secteur est lui aussi assujéti à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles ce qui a pour conséquence que la primauté dans l'occupation du territoire revient toujours à la protection des exploitations et des activités agricoles existantes à proximité. L'agriculture avec élevage, l'agriculture sans élevage et l'agrotourisme sont autorisés.

## **10.15 COMPATIBILITÉ DES USAGES**

**(Rénuméroté par 882-24/art. 3)**

Le tableau 3 ci-dessous indique la compatibilité de chaque fonction de la colonne de gauche avec la ou les affectations du territoire listées dans le bandeau bleu. Lorsqu'un X est présent vis-à-vis une affectation, la fonction de la ligne correspondante peut être autorisée à la réglementation d'urbanisme.

Tableau 3 Fonctions autorisées par type d'affectation

Fonctions /Affectations	Résidentie I	Résidentiel champêtre	Zone prioritaire	Zone prioritaire différée	Mixte	Commercial	Industriel	Récréative	Publique	Agricole restreint	Agricole	Agro-forestière
<b>Résidentielle</b>												
Faible densité	X	X	X		X					X(1)	X(1)	X(1)
Moyenne densité	X		X		X							
Forte densité	X		X		X	X						
Maisons mobiles											X(1)	X(1)
<b>Commerciales et de services</b>												
Commerces et services associés à l'usage habitation	X	X	X		X	X				X	X	X
Commerces et services de proximité	X(2)		X(2)		X							
Commerces et services d'envergure local et régional					X	X						
Commerces et services artériels						X						
Commerces et services liés à l'agriculture							X					
Commerces et services à incidences							X					



Fonctions /Affectations	Résidentiel	Résidentiel champêtre	Zone prioritaire	Zone prioritaire différée	Mixte	Commercial	Industriel	Récréative	Publique	Agricole restreint	Agricole	Agro-forestière
<b>Industries</b>												
Industriel léger							X					
Industriel lourd							X					
Industriel de nature agricole							X				X	X
Industries d'extractions											X	X
Activités relatives au lieu d'enfouissement technique									X			
<b>Publique et institutionnelle</b>												
Les infrastructures d'utilité publique	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X
Établissement public et institutionnel	X(4)		X		X	X	X(5)					
<b>Récréation</b>												
Récréation extensive	X		X		X			X				X(6)(pv de correction 15/03/2023)
Récréation intensive								X				
Parcs et espaces verts	X	X	X	X	X	X		X				

Fonctions /Affectations	Résidentiel	Résidentiel champêtre	Zone prioritaire	Zone prioritaire différée	Mixte	Commercia	Industrie l	Récréative	Publique	Agricole restreint	Agricole	Agro-forestière
<b>Conservation</b>												
Conservation								X			X	
<b>Agriculture</b>												
Agriculture avec élevage										X(3)	X	X
Agriculture sans élevage										X	X	X
Agrotourisme		X(7)								X	X	X

- (1) Habitation en zone agricole
- (2) Les dépanneurs uniquement
- (3) L'exploitation d'élevage est limitée à 20 unités animales par entreprise.
- (4) Seules les écoles primaires, les centres de la petite enfance, les haltes-garderies et les bibliothèques sont autorisées
- (5) Seuls les centres de formations professionnelles et les établissements de sécurité civile sont autorisés
- (6) Sur un site réputé de faible potentiel agricole uniquement (pv de correction du 15/03/2023)
- (7) Sur une exploitation agricole en zone agricole uniquement
- (8) La villégiature est spécifiquement incompatible avec l'affectation récréative. **(Ajouté par 882-24/Art. 6)**

## **10.16 DÉFINITIONS DES FONCTIONS DU TERRITOIRE**

(Rénuméroté par 882-24/art. 3)

### **Agrotourisme**

Activité de tourisme pratiquée en milieu rural et permettant la découverte du monde agricole. Une activité agrotouristique est directement liée aux productions de l'entreprise agricole de laquelle elle dépend. Les activités agrotouristiques comprennent toutes les activités commerciales et récréatives associées à la mise en valeur et à la commercialisation de la production agricole, tel que, de manière non limitative, la restauration (avec ou sans vente d'alcool), les salles de réunion ou de réception (avec ou sans vente d'alcool), l'autocueillette, les cabanes à sucre, les vignobles, les cidreries, la vente des produits de la ferme les gîtes touristiques, les centres équestres et cours d'équitation, les centres de santé ayant recours à la zoothérapie, les activités éducatives liées aux activités agricoles et les camps de vacances.,

### **Commercial et de service associé à l'habitation**

Sont associées à cette définition, les activités complémentaires à l'habitation suivante offerte par l'occupant de l'habitation :

- Les services professionnels, scientifiques ou techniques, à l'exception des services de laboratoire, tels que comptables, architectes, informaticiens
- Les services d'affaires, tels qu'agents immobiliers, agents de voyage, entrepreneurs
- Les services de santé, tels que médecins, psychologues, naturopathes
- Les services de soins personnels, tels que coiffeurs, esthéticiens
- Les services professionnels, techniques et personnels pour animaux
- Les services d'enseignement de formation personnelle et populaire, tels que des cours privés de danse et de musique
- Les commerces et services artisanaux et artistiques
- Les garderies en milieu familial

### **Commerces et services de proximité**

Désigne l'ensemble des commerces et services ayant peu ou pas d'impact sur le voisinage. Ces entreprises vendent des articles de biens courants ou offrent des services de base (soins, coiffure, cordonnier, dépanneurs, produits d'épicerie, fleuristes, etc.). Il regroupe les établissements de moins de 300 m<sup>2</sup>.

### **Commerces et services d'envergure local et régional**

Établissement dont la principale activité est la vente de biens et/ou services de tous genres reliés aux secteurs d'activités suivants : le vêtement, les produits de décoration résidentielle, le sport, véhicule récréatif et automobile et dont la superficie d'implantation au sol excède 300 m<sup>2</sup>, mais est de moins de 700 m<sup>2</sup>.

### **Commerces et services artériels**

Désigne l'ensemble des commerces et services nécessitant une visibilité exceptionnelle et qui permet de desservir à la fois la population locale, mais aussi beaucoup la population de transit. Ce groupe d'usage comprend les services de restauration avec service au volant, les stations-service et les magasins de grandes surfaces ayant une superficie maximale de 3 000 m<sup>2</sup>.

### **Commerces et services à incidences**

Regroupe des usages commerciaux de ventes et de services qui sont nuisibles pour les autres usages urbains (p. ex. bruit, odeurs, poussières). Il comprend également les commerces et services liés à la construction et aux ateliers de carrossiers et de débosselage automobiles.

### **Commercial et de service relié à l'agriculture**

Désigne les entreprises dont les principaux clients sont des exploitants agricoles, reliées à la vente d'intrants ou de produits agricoles (semences, engrais, pesticides, terre en sacs, etc.), la vente et la réparation de machineries et d'équipements agricoles.

### **Établissement public et institutionnel**

Sont associées à cette définition, les activités établissements publics et institutionnels (publique, parapublique ou privée) qui offrent des services à la population en matière de santé, sécurité civile, justice, éducation, religion et culture, de même que les cimetières et crématoriums.

### **Industrie d'extraction**

Désigne les activités d'extraction et les activités connexes qui sont susceptibles de causer des problèmes dans leur voisinage, notamment en matière de bruit et de poussière. Le Règlement sur les carrières et les sablières du ministère de l'Environnement précise la localisation et les méthodes d'exploitation des sites d'extraction.

### **Industriel léger**

Établissement affecté à la fabrication, à la transformation, à l'assemblage, au conditionnement ou à l'entreposage de biens de consommation ou d'équipements et dont l'activité n'engendre que de faibles retombées sur le milieu, à la limite du terrain, en termes de bruit, fumée, poussière, odeur, gaz, chaleur, lumière ou vibration.

### **Industriel lourd**

Établissement affecté à la transformation des matières premières en produits finis ou semi-finis et/ou dont l'activité est incommodante pour le milieu environnant, à la limite du terrain, en termes de bruit, fumée, poussière, odeur, gaz, chaleur, lumière ou vibration. Ce type d'industrie peut également impliquer de l'entreposage et/ou des activités effectuées à l'extérieur de bâtiments ou constructions, de la circulation importante de véhicules lourds et des activités effectuées de nuit.

### **Industriel de nature agricole**

Établissement affecté aux activités agricoles parmi lesquels on retrouve les établissements suivants; les meuneries, scieries, abattoirs, marchés d'animaux et autres activités industrielles de nature agricole.

### **Infrastructure d'utilité publique**

Toute infrastructure publique, parapublique ou privée et ses accessoires voués, soit :

- À la communication;
- À l'assainissement des eaux;
- À l'alimentation en eau;
- À la production, au transport et à la distribution de l'énergie;
- À la sécurité publique;
- Tout bâtiment à aires ouvertes utilisé à des fins récréatives.

### **Résidentiel faible densité**

La catégorie résidentiel faible densité comprend les constructions comportant au plus 2 logements. Elle est composée des typologies d'habitation suivantes :

- Habitations unifamiliales isolées;
- Habitations unifamiliales jumelées;
- Habitations unifamiliales en rangées;
- Habitations bi familiales isolées;

### **Résidentiel forte densité**

La catégorie résidentiel forte densité comprend les constructions comportant plus de 6 logements, jusqu'à une densité nette de 84 logements à l'hectare maximum. Elle est composée des typologies d'habitation suivantes :

- Multifamilial de plus de 6 logements;
- Habitation collective de plus de 6 unités;

### **Résidentiel moyenne densité**

La catégorie résidentielle moyenne densité comprend les constructions comportant entre 2 et 6 logements. Elle est composée des typologies d'habitation suivantes :

- Habitations bi familiales jumelées
- Habitations bi familiales en rangée;
- Multifamilial de 3 à 6 logements;
- Habitation collective d'au plus 6 unités;

# 11 GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Les grandes orientations sont le reflet des enjeux et de la vision présentés précédemment et se déclinent en objectifs et actions pour y parvenir. Elles donnent une direction aux interventions municipales en regard des éléments d'importance identifiés par la population, les élus et les acteurs régionaux. Ces mêmes actions trouvent écho dans la réglementation et les projets municipaux pour concrétiser la vision de développement du territoire et de la collectivité.

Quatre orientations ont été retenues dans le cadre du présent plan d'urbanisme :

- Orientation 1 – Des milieux de vie de qualité orientés sur les besoins des citoyens
- Orientation 2 – Une économie diversifiée et prospère axée sur le maintien d'une offre locale
- Orientation 3 – Une ville verte et durable
- Orientation 4 – Une communauté unique et fière

## 11.1 ORIENTATION 1 – DES MILIEUX DE VIE DE QUALITÉ ORIENTÉS SUR LES BESOINS DES CITOYENS

### Objectif 1. Répondre aux différents besoins des citoyens actuels et futurs en termes d'habitation

- Action 1. Maintenir l'accès à la propriété et limiter la spéculation foncière ;
- Action 2. Développer l'offre de logement pour les personnes âgées ;
- Action 3. Consolider les secteurs déstructurés en bordure de la rivière Chaudière en préservant les paysages et la capacité de support de l'environnement ;



- Action 4. Prévoir une typologie diversifiée de logement ;
- Action 5. Planifier des logements subventionnés, familiaux et des coopératives ;
- Action 6. Assouplir certaines interdictions de stationnement sur rue l'hiver pour réduire les espaces de stationnement requis sur terrains privés ;
- Action 7. Introduire des zones avec des taux de stationnements/logement maximaux pour réduire les coûts de construction et soutenir le développement des transports collectifs ;
- Action 8. Consolider le développement résidentiel du Parc Boutin en étudiant les impacts des nouvelles constructions sur le milieu d'insertion ;
- Action 9. Prévoir des zones de transition douce pour intégrer les nouveaux secteurs résidentiels de plus forts gabarits et hauteur ;
- Action 10. Encourager les initiatives favorables à une plus grande autonomie alimentaire.

## **Objectif 2. Milieu de vie adapté pour tous les âges**

- Action 1. Favoriser la création de logements supplémentaires dans une résidence ;
- Action 2. Faciliter les démarches pour un projet de clinique médicale ;
- Action 3. Sécuriser les approches piétonnes sur l'ensemble du territoire ;
- Action 4. Vérifier la pertinence d'offrir un service de taxis-bus pour les travailleurs et les adolescents ;
- Action 5. Faciliter les démarches pour de nouvelles garderies et une nouvelle école ;
- Action 6. Donner accès à des lieux publics intéressants pour les citoyens : parc riverain, esplanade, cour, etc.

### **Objectif 3. Favoriser la collaboration et la participation des citoyens**

- Action 1. Instaurer une démarche participative ;
- Action 2. Accueillir les nouveaux résidents de manière exemplaire ;
- Action 3. Informer les résidents sur les bonnes pratiques de gestion des matières résiduelles ;
- Action 4. Maintenir les comités et promouvoir la participation au sein de ceux-ci ;
- Action 5. Augmenter le rayonnement des entreprises et reconnaître leur importance au sein de la communauté ;
- Action 6. Augmenter la reconnaissance envers les bénévoles et leur offrir des opportunités de réseautage.

### **Objectif 4. Offrir des infrastructures de transports actifs sécuritaires et de qualité**

- Action 1. Boucler les liens piétons à l'intérieur du périmètre urbain, notamment en bordure de la rue du Pont ;
- Action 2. Terminer l'aménagement d'une piste cyclable rejoignant le parc Alexis-Blanchet ;
- Action 3. Aménager des trottoirs et des bandes cyclables lors du réaménagement ou de la réfection des rues, et aussi dans les nouveaux développements ;
- Action 4. Prévoir dans la réglementation des mesures pour le verdissement des rues et l'intégration de banquettes végétales, noues paysagères, etc.

## **11.2 ORIENTATION 2 – UNE ÉCONOMIE DIVERSIFIÉE ET PROSPÈRE AXÉE SUR LE MAINTIEN D'UNE OFFRE LOCALE**

### **Objectif 1. Améliorer l'offre commerciale de proximité**

- Action 1. Faciliter l'établissement d'entrepreneur offrant des services personnels;
- Action 2. Développer l'offre en restaurants avec services;
- Action 3. Prévoir au règlement de zonage des dispositions pour obliger l'ajout de commerces au rez-de-chaussée et en empêcher la reconversion en logement;
- Action 4. Prévoir la mise en place d'un programme de revitalisation pour la rue du Pont visant la rénovation des façades et des cours avant.

### **Objectif 2. Favoriser la rétention des entreprises dans le parc industriel et augmenter son attractivité**

- Action 1. Poursuivre le développement du parc industriel;
- Action 2. Faire la promotion du parc industriel et en améliorer sa visibilité;
- Action 3. Aménager l'entrée du parc industriel et en planifier une deuxième;
- Action 4. Augmenter les superficies perméables et les aménagements paysagers de qualité;
- Action 5. Intégrer des dispositions réglementaires sur les stationnements, les aires de chargement/déchargement, le cadre bâti et le verdissement pour le parc industriel;
- Action 6. Imposer un seuil minimal d'occupation du sol et adopter une redevance pour capter les pertes financières occasionnées pour la sous-occupation de certain site industriel.

### Objectif 3. Requalifier le pôle commercial noyau villageois

- Action 1. En faire un lieu de destination et d'animation à échelle humaine;
- Action 2. Planifier un stationnement municipal;
- Action 3. Adopter un programme de revitalisation et un programme particulier d'urbanisme (PPU);
- Action 4. Revoir les normes de construction et d'implantation pour redévelopper près des rues et places publiques;
- Action 5. Réduire les superficies des stationnements de surface avec notamment le recours aux stationnements souterrains.

### Objectif 4. Développer l'offre touristique

- Action 1. Offre d'hébergement alternatif Gite & maison de tourisme;
- Action 2. Mettre en valeur l'identité, les savoirs-faires et les paysages ruraux;
- Action 3. Promouvoir la création d'événements et de sites d'attraction pour générer des visites touristiques;
- Action 4. Prévoir les endroits où les résidences de tourisme et les gîtes pourraient spécifiquement être permis.

### Objectif 5. Encourager le développement de l'offre agroalimentaire

- Action 1. Développer un marché fermier de Saint-Lambert;
- Action 2. Développer des partenariats locaux et projets axés sur l'agroalimentaire;
- Action 3. Favoriser l'accès aux fermettes pour les résidents non-agriculteurs;

- Action 4. Adopter une réglementation inclusive et favorable aux développements de projets variés en lien avec l'agroalimentaire;
- Action 5. Encourager l'agriculture urbaine;
- Action 6. Favoriser l'accès aux circuits courts;
- Action 7. Soutenir des projets sociocommunautaires en lien avec l'autonomie alimentaire.

### **11.3 ORIENTATION 3 – UNE VILLE VERTE ET DURABLE**

#### **Objectif 1. Transport durable**

- Action 1. Rendre plus attrayante l'utilisation du transport collectif;
- Action 2. Prendre en compte la capacité du réseau et y prévoir les améliorations nécessaires;
- Action 3. Encadrer le développement de manière à réduire la pollution et les nuisances dues au transport;
- Action 4. Prévoir les secteurs denses aux endroits mieux desservis par le transport collectif et intégrer la planification des transports aux développements résidentiels;
- Action 5. Réaménager la rue du Pont pour une meilleure fluidité et cohabitation des usagers;
- Action 6. Favoriser les connexions piétonnes et cyclables aux réseaux existants lors des prolongements de quartier;
- Action 7. Limiter le passage des véhicules lourds provenant des sablières et des gravières à certaines voies de circulation.

## **Objectif 2. Mettre en valeur les composantes naturelles du territoire et réduire les interventions humaines à proximité des milieux sensibles**

- Action 1. Rendre accessible et s'approprier la rivière Chaudière;
- Action 2. Ajouter des dispositions pour limiter les constructions à proximité de milieux humides et hydriques;
- Action 3. Définir un statut de récréation et des engagements écologiques pour la grande tourbière limitrophe au périmètre urbain;
- Action 4. Introduire des notions de boisé protégé dans la réglementation municipale;
- Action 5. Assurer la sécurité des personnes dans les zones de contraintes naturelles;
- Action 6. Favoriser la protection des cours d'eau et en améliorer la qualité.

## **Objectif 3. Assurer une gestion efficiente des ressources sol, sous-sol et eau et préserver les activités et le potentiel agricoles en zone agricole**

- Action 1. Ajouter des dispositions pour la remise en culture des sablières;
- Action 2. Permettre l'exploitation de sablières/gravières dans des secteurs spécifiques;
- Action 3. Limiter l'ajout de résidences en zone agricole aux droits et autorisations de la CPTAQ;
- Action 4. Développer et redévelopper les zones blanches en priorité pour éviter les pertes pour l'agriculture;
- Action 5. Favoriser une cohabitation harmonieuse entre l'agriculture, les activités extractives et les autres usages non-agricoles en milieu rural;
- Action 6. Intégrer des dispositions réglementaires pour prévenir l'exploitation excessive des sablières et l'abaissement de la nappe phréatique;

- Action 7. Solliciter les organismes de développement économique pour établir des maillages entre les entreprises de la zone agricole et les entreprises sur le territoire
- Action 8. Mieux encadrer les cabanes à sucres familiales et les abris sommaires;
- Action 9. Tenir à jour un inventaire des terrains contaminés;
- Action 10. Adopter une réglementation sur le contrôle du déboisement et du reboisement pour supporter le développement de la sylviculture;
- Action 11. Sensibiliser les propriétaires de boisés à l'importance de la préservation du couvert forestier et au respect de la réglementation en matière d'abattage d'arbres.

#### **Objectif 4. Favoriser le développement de terrains soucieux de l'environnement**

- Action 1. Maintenir une ressource en eau de qualité et quantité suffisante pour la consommation humaine;
- Action 2. Limiter le déboisement des terrains résidentiels et favoriser la plantation d'arbres;
- Action 3. Contenir le développement dans le périmètre d'urbanisation;
- Action 4. Régir le remblai et déblai sur les terrains résidentiels;
- Action 5. Favoriser une plus grande densité de logements à l'hectare dans certaines zones urbaines;
- Action 6. Adopter des mesures de protection des milieux humides prioritaires à conserver.

## 11.4 ORIENTATION 4 – UNE COMMUNAUTÉ UNIQUE ET FIÈRE

### Objectif 1. Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti local et les paysages

- Action 1. Mettre en valeur et préserver les bâtiments d'intérêts patrimoniaux identifiés;
- Action 2. Adopter un règlement sur les démolitions;
- Action 3. Identifier des percées visuelles à protéger;
- Action 4. Valoriser la pluralité des pratiques agricoles et une occupation diversifiée du territoire rural (zone agricole et sa zone d'influence);
- Action 5. Créer des rues à échelle humaine et à hauts standards d'esthétisme par l'application d'un nouveau règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) couvrant de longues sections de la rue du «Pont»;
- Action 6. Créer des rues et des façades industrielles de qualité pour un parc industriel distinctif.

### Objectif 2. Améliorer l'offre de lieux publics et d'équipements collectifs

- Action 1. Analyser les besoins en salles et en gymnase communautaire;
- Action 2. Promouvoir le jardin communautaire;
- Action 3. Favoriser le développement de lieux de rencontre et de rassemblement intergénérationnel;
- Action 4. Valoriser le parc-école et les partenariats avec les propriétaires de terrains privés;
- Action 5. Se créer une banque de terrains pour de futurs besoins et projets collectifs;



Action 6. Prioriser le recours aux subventions pour l'acquisition et la construction d'équipements collectifs.

### **Objectif 3. Développer les parcs et espaces verts**

Action 1. Améliorer l'expérience des utilisateurs du parc Alexis-Blanchet en bonifiant les infrastructures;

Action 2. Continuer le développement des activités et infrastructures au parc du Faubourg;

Action 3. Développer l'offre de parcs de voisinage;

Action 4. Intégrer des dispositions pour la création d'un fonds dédié aux parcs et aux espaces verts;

Action 5. Garantir et maintenir la vocation du centre de ski de fond;

Action 6. Planifier des espaces verts publics à proximité de la rivière.

### **Objectif 4. Améliorer l'affichage commercial et communautaire**

Action 1. Promouvoir un équilibre entre les besoins des demandeurs d'enseignes et les impacts des projets d'affichage sur le paysage urbain;

Action 2. Moderniser les règles en matière d'affichage;

Action 3. Développer une stratégie d'affichage numérique.

# 12 PLANIFICATION DÉTAILLÉE

## 12.1 CONSOLIDATION DES SECTEURS RÉSIDENTIELS HORS PÉRIMÈTRE URBAIN

Les secteurs du Parc Boutin, du Domaine des Érables et de Place des Îles présentent un certain potentiel de consolidation résidentielle. Le Parc Boutin comprend quelque 200 terrains vacants à lui seul, dont le  $\frac{3}{4}$  sont desservis par une rue privée. Les caractéristiques et la gestion de ces rues étant variables et souvent sous-optimales pour l'accessibilité à une résidence permanente, il est souhaitable de maintenir l'interdiction d'y ériger de nouvelles constructions en vigueur depuis déjà plus de 12 ans. La nécessité d'être adjacent à une rue publique sera donc maintenue dans le nouveau règlement portant sur les conditions d'émission de permis et certificats.

Néanmoins, certains terrains peuvent répondre favorablement à des conditions strictes d'insertion résidentielle permettant de consolider un secteur existant de manière durable. En effet, ces terrains constituent une réserve résidentielle différée possédant toutefois un potentiel limité considérant les nombreuses contraintes naturelles et les lotissements de formes irrégulières. Ainsi, des règlements discrétionnaires pourraient permettre à la Municipalité d'étudier des demandes à l'échelle de la parcelle et de démontrer la viabilité de l'ajout de résidences sur certains terrains desservis par une rue privée lorsque le projet répond aux conditions suivantes servant à guider des projets d'insertion résidentielle:

1. Le terrain est conforme ou s'il est dérogatoire et protégé par droits acquis, il y a absence de milieux humides sur l'immeuble résidentiel;
2. Les sections de la rue privée qui desservent l'immeuble ne doivent pas se trouver en milieu humide et doivent totaliser un maximum de 600 mètres de longueur;
3. La construction de l'immeuble vacant doit permettre la consolidation du secteur résidentiel existant et la desserte en services publics;

4. L'espace pour construction respecte le contexte riverain lorsqu'il y a présence d'un cours d'eau et/ou d'une bande de protection riveraine;
5. Le respect des règlements provinciaux découlant de la Loi sur la qualité de l'environnement est démontré.

## **12.2 OUVERTURE DE RUES PUBLIQUES HORS PÉRIMÈTRE URBAIN**

L'aire d'affectation résidentielle champêtre du Parc Boutin offre encore quelques possibilités pour des ouvertures de rues publiques sans services d'aqueduc ni d'égout municipaux et principalement dans le secteur au sud de la rue du Pont. Le respect de l'environnement y est cependant primordial, alors que les milieux humides y sont présumés nombreux. Des caractérisations écologiques doivent être produites en amont des projets de développement domiciliaire.

Des plans d'ensemble doivent également être produits afin d'optimiser le tracé des voies de circulation et de s'adapter à la nature des sols et des milieux naturels. La mise en valeur des milieux naturels à des fins récréatives est souhaitable pour les futurs résidents du secteur et pour l'ensemble de la population des environs du Parc Boutin. Selon les superficies à préserver en milieux naturels, une population plus large pourrait même en bénéficier. La viabilité des nouveaux secteurs d'habitation doit être assurée par une trame de rues connectée au réseau public existant et par une évaluation favorable des impacts en termes de desserte en services publics.

La volonté municipale est de ne pas permettre les projets de copropriétés résidentielles ou toute autre forme d'allée ou de rue privée à l'extérieur du périmètre urbain.

### **12.3 REQUALIFICATION DU NOYAU VILLAGEOIS**

Le noyau villageois est en transformation au niveau de son sous-secteur institutionnel composé de l'ancien presbytère et de l'église, mais le plus gros défi se situe dans la requalification du sous-secteur commercial actuellement occupé par l'ancienne épicerie de village, un petit centre commercial dévitalisé, une scierie en déclin et source de nuisances côtoyant des logements vieillissants. Pour définir des objectifs et moyens d'actions ciblés, l'adoption future d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) est privilégiée de concert avec un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Ces documents pourront encadrer le redéveloppement des terrains, notamment en :

- Limitant les espaces dédiés aux stationnements de surface en intégrant du stationnement souterrain ou en les dissimulant dans des garages;
- Réaménageant la rue des Érables avec des cases de stationnement en parallèle du côté de la rivière sur une section de 200 mètres environ à partir de la rue du Pont;
- Redécoupant les terrains pour créer des places publiques, rues secondaires, ruelles et autres petites parcelles permettant de faire cohabiter une mixité d'usages en priorisant l'implantation de fonctions commerciales au rez-de-chaussée avec façade sur la rue des Érables;
- Favorisant les vues arrière et latérales sur la rivière et optimiser les constructions pour y intégrer des terrasses, balcons et de la fenestration orientés vers le milieu naturel;
- Mettant en relation les immeubles et les vocations multiples autour du réaménagement de l'intersection des Érables/ du Pont.

### **12.4 PARCS ET ESPACES VERTS**

Alors que l'aménagement ou le réaménagement de plusieurs parcs se préparent avec des partenaires et des investissements importants, Saint-Lambert-de-Lauzon souhaite profiter de la présente révision de son plan d'urbanisme pour introduire dans la réglementation d'urbanisme les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme lui permettant d'exiger des contributions pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels. Des énoncés clairs et faciles d'application

viendront assujettir toutes les opérations cadastrales engendrant la création de lots à des dons en terrain ou en argent pour alimenter un fonds dédié et constituer des immeubles publics au bénéfice de la population.

À ces mêmes fins, les projets de redéveloppement d'immeuble ou d'intensification des activités seront assujettis à des conditions similaires de contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels en argent ou en terrain. Le règlement de zonage prévoira les modalités applicables à la délivrance des permis de construction. Le but visé est de multiplier les lieux de détente et d'interaction sociale avec la création de places publiques et parcs de voisinage.

Cette future banque de terrains publics pourrait notamment servir à localiser une future école primaire à proximité des nouveaux quartiers résidentiels dans les extensions urbaines Sud et Ouest. La Municipalité a d'ailleurs la responsabilité de prévoir ce besoin futur et d'anticiper une demande de don de terrain du centre de service scolaire pour la construction d'une nouvelle école. Une école à l'Ouest de la rivière Chaudière permettrait de mieux desservir la moitié de la population résidant sur cette rive, en plus de l'intégrer à un nouveau cœur civique incluant une petite mixité d'usages.

Un autre espace vert à mettre en valeur et cher aux citoyens de St-Lambert est la grande tourbière. Centrale sur le territoire, lieu de loisir avec le centre de ski de fond Pierre Harvey. Les fonds récoltés avec les développements pourraient y être investis pour divers aménagements visant son accessibilité et sa préservation.

## **12.5 RÉAMÉNAGEMENT DE LA RUE DU PONT**

Les discussions sont amorcées avec le MTQ dans le but de moderniser l'artère principale de la municipalité qui connaît des épisodes de saturation. L'ajout d'une troisième voie pour constituer une voie de virage centrale permettra de réaménager les entrées des commerces et les intersections. Des feux de circulation seront ajoutés pour créer un véritable boulevard urbain. L'intersection avec la rue des Érables est également visée pour faire place à des voies de virage prioritaire et améliorer considérablement la fluidité.

Des aménagements de verdure, trottoirs et pistes multifonctionnelles sont projetés pour sécuriser et améliorer l'expérience des piétons et cyclistes. Les réseaux souterrains seront également mis à jour pour moderniser cet axe structurant clé du développement de la municipalité. Tous les projets de construction à proximité s'y arrimeront et en seront en retour supportés.

## **12.6 DÉVELOPPEMENT DU PARC INDUSTRIEL**

Le développement du parc industriel ne sera pas en reste avec son expansion déjà amorcée sur les terres dézonées au début des années 2000. L'objectif poursuivi est de créer une entrée esthétique encadrée par un alignement de constructions à échelle humaine sur la rue du Pont et d'y soigner la localisation des espaces de stationnement, de chargement/déchargement et d'entreposage sur les terrains privés. Un règlement sur les PIIA serait utile pour appliquer des critères discrétionnaires et permettre une flexibilité et créativité dans les futurs projets d'implantation.

Aussi, l'intégration de verdure tamponnera les aires minérales et les constructions pour créer un environnement sain, productif et agréable. Les alternatives à l'auto-solo seront encouragés pour générer des bénéfices sociaux et environnementaux. Des programmes spécifiques pourraient être élaborés en partenariat avec les entreprises.

Des coefficients d'occupation du sol minimaux plus exigeant seront imposés pour contrer l'appropriation des superficies limitées pour des réserves futures et limiter les retours à court terme sur les investissements municipaux en infrastructure. Un certain déficit en occupation pourrait néanmoins être accepté mais tarifer pour donner des possibilités de phasage à certains entrepreneurs.

## **12.7 DÉVELOPPEMENT DES IMMEUBLES SOUS-OCCUPÉS**

La densification saine sera privilégiée lors de la transformation d'immeubles offrant des superficies inoccupées en périmètre urbain. La gradation des gabarits avec le voisinage, la mitigation des impacts des espaces de stationnement et l'ajout de verdure et d'espaces privés/publics de qualité assureront une intégration réussie dans les quartiers construits.

La municipalité pourra utiliser les divers moyens nécessaires afin d'encourager la construction des superficies vacantes et propices à l'habitation, afin d'augmenter l'offre de logements disponibles sur son territoire sans recourir à l'étalement de son périmètre urbain en zone agricole.

# 13 DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET FINALES

## 13.1 ABROGATION DE RÈGLEMENT

Ce règlement remplace et abroge le règlement suivant :

Règlement no 234-91 de la Municipalité de Saint-Lambert-de-Lauzon.

## 13.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement entre en vigueur selon les exigences prescrites par la Loi.

ADOPTÉ à une séance extraordinaire du conseil municipal tenue le 27 février 2023, à laquelle il y avait quorum; résolution no 52-23.

PUBLIÉ : le 18 avril 2023.

\_\_\_\_\_, maire

\_\_\_\_\_, directeur général et greffier-trésorier

**ENTRÉE EN VIGUEUR :** le 15 avril 2023, date à laquelle la MRC de la Nouvelle-Beauce avait émis son avis de conformité à l'égard de ce règlement et en absence de recours auprès de la Commission municipale du Québec.

**MONTRÉAL**

85, RUE SAINT-PAUL O. BUREAU 300  
MONTRÉAL (QUÉBEC) H2Y 3V4  
514 507 3600

**QUÉBEC**

622, RUE SAINT-JOSEPH E. BUREAU 300  
QUÉBEC (QUÉBEC) G1K 3B9  
418 914 1508

**MAGOG**

790, RUE PRINCIPALE O.  
MAGOG (QUÉBEC) J1X 2B3  
1 819 570 2184



# BC2

URBANISME  
DESIGN URBAIN  
ARCHITECTURE DE PAYSAGE  
ENVIRONNEMENT  
STRATÉGIES



GRUPE**BC2**.COM