

# CHAPITRE 6 GESTION DE L'URBANISATION



Photo : Ville de Trois-Rivières

## I. Mise en contexte

71. Depuis la fusion municipale de 2002, la construction résidentielle a connu un essor important à Trois-Rivières. Alors qu'étaient délivrés en moyenne 335 permis de construction de nouveaux bâtiments résidentiels par année entre 1996 et 2001, ce nombre est passé à 450 entre 2002 et 2007, puis à 462 entre 2008 et 2013. Toutefois, avec les plus récentes prévisions démographiques, il est probable qu'un ralentissement se fasse sentir. Des indices laissent croire que ce phénomène a déjà débuté et seuls 365 permis de construction ont été émis en 2013, soit le plus petit nombre depuis 2002.

Par ailleurs, des changements dans le type de logement construit ont pu être observés dans les dernières années. La proportion de logements construits dans des habitations multifamiliales est demeurée assez constante, ceux-ci représentant en moyenne 47 % des logements construits par année entre 2005 et 2013. Les changements ont plutôt eu lieu dans la catégorie des résidences unifamiliales. Les résidences unifamiliales isolées représentaient 40 % des logements construits en 2005, mais seulement 30,6 % en 2013. À l'inverse, les habitations unifamiliales jumelées représentaient 13 % des logements construits en 2005, et 21 % en 2013.

Ces données statistiques démontrent l'importance d'arrimer la planification des espaces à développer et à consolider avec les besoins en matière de logement. Une gestion rigoureuse de l'urbanisation permettra notamment de maximiser l'utilisation des infrastructures existantes, de prioriser la revitalisation des quartiers centraux et de réduire les impacts environnementaux du développement. La gestion de l'urbanisation permet de contrer l'étalement urbain et ainsi d'éviter les coûts qui y sont associés. La planification urbaine des prochaines années devra donc être ajustée aux besoins créés par la croissance démographique et se concentrer à l'intérieur et à proximité des zones déjà urbanisées afin d'éviter une urbanisation diffuse.

## II. Estimation des besoins en espace et nombre de logements

72. Afin d'estimer l'espace à inclure dans les périmètres d'urbanisation, la Ville a choisi de baser l'analyse de la fonction résidentielle sur les besoins en matière de logements. La méthodologie retenue pour l'estimation des besoins en matière de logements est basée à la fois sur l'historique des permis de construction et les prévisions de l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ).
73. Selon l'historique des permis de construction, la Ville estime qu'il se construira environ 10 800 logements sur le territoire entre 2015 et 2030, soit une moyenne de 675 logements par année. La moyenne depuis la fusion municipale de 2002 est encore plus élevée, avec 809 logements par

année. Le maintien de cette moyenne engendrerait un besoin d'environ 12 950 logements entre 2015 et 2030.

**Tableau 6. Nombre de logements construits 1996 à 2013**

Année	Nombre de logements	Nombre de permis
1996	541	424
1997	538	424
1998	429	343
1999	311	272
2000	299	269
2001	309	275
2002	350	302
2003	592	478
2004	775	515
2005	796	451
2006	747	418
2007	836	536
2008	685	438
2009	877	443
2010	1449	532
2011	961	532
2012	843	462
2013	808	365
<b>Moyenne</b>	<b>675</b>	<b>416</b>

74. Les prévisions de l'Institut de la statistique du Québec diffèrent de celles basées sur l'historique des permis de construction. Selon ces prévisions, environ 4 000 ménages devraient s'ajouter sur le territoire entre 2015 et 2030, ce qui implique un rythme de construction d'environ 250 logements par année. En effectuant la moyenne entre le rythme de construction estimé à l'aide de l'historique des permis de construction de 1996 à 2013 et les prévisions de l'ISQ, 463 logements se construiraient annuellement sur le territoire, soit 7 400 entre 2015 et 2030. Bien que la Ville considère comme probable le maintien du rythme de développement de 675 logements annuellement basé sur les données de 1996 à 2013, la moyenne de cet historique et des prévisions de l'Institut de la statistique du Québec a été utilisée pour identifier les zones prioritaires de développement.

**Tableau 7. Besoins anticipés en matière de logements**

Méthode de prévision	Logements/année	Logements à construire 2015-2030
Prévision basée sur l'historique des permis, 2002 à 2013	809	12 944
Prévision basée sur l'historique des permis, 1996 à 2013	675	10 800
Prévision basée sur le nombre de ménages (ISQ)	250	4 000
Moyenne ISQ et historique 1996-2013	463	7 400

75. L'approche de gestion de l'urbanisation de la Ville de Trois-Rivières s'articule autour des grands pôles d'emploi et de services. Ces pôles, identifiés au concept d'organisation spatiale, ont orienté le positionnement des limites des périmètres d'urbanisation afin de réaliser le développement résidentiel à proximité des noyaux de services et d'emploi. Ainsi, l'approche retenue a permis de délimiter les périmètres dans une logique de réduction des coûts en infrastructures, équipements et services collectifs.
76. La Ville a également retenu une approche divisant le périmètre d'urbanisation en zones prioritaires de développement, zones d'expansion urbaine et zones de réserve. La réalisation du développement résidentiel sera donc effectuée par phases, ce qui permettra d'avoir assez d'espaces dans les périmètres pour soutenir le rythme de croissance basé sur l'historique des permis si cela s'avère nécessaire tout en limitant le développement aux zones prioritaires de développement si la croissance urbaine s'avérait plus faible qu'anticipée.

Figure 7. Développement résidentiel



Photo : Ville de Trois-Rivières

### III. Orientations et objectifs

77. À l'égard de la gestion de l'urbanisation, le schéma d'aménagement détermine deux grandes orientations, soutenues par neuf objectifs.

#### § 1. ORIENTATION 2 : ORIENTER LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS URBAINES EN RELATION AVEC LES GRANDS PÔLES D'EMPLOI ET DE SERVICES

78. La Ville de Trois-Rivières entend orienter le développement des activités urbaines dans une logique de proximité des grands pôles d'emploi et de services. À cette fin, le concept d'organisation spatiale identifie les grands pôles. Ce sont autour de ces pôles que devra être concentré le développement.

L'orientation 2 est appuyée par quatre objectifs.

79. Objectif 2.1 Maintenir et renforcer le centre-ville en tant que grand pôle des affaires et assurer sa complémentarité avec le pôle institutionnel.

Le centre-ville de Trois-Rivières et le pôle institutionnel forment un ensemble complémentaire dans lequel on retrouve une variété de fonctions urbaines. Alors que le centre-ville est un important pôle d'affaires où on retrouve de nombreux édifices commerciaux et de bureaux, le pôle institutionnel est plutôt un regroupement d'institutions, notamment du savoir et du domaine de la santé. Ces deux pôles présentent un regroupement de services à caractère régional appuyé par une fonction résidentielle dense. La Ville entend renforcer la complémentarité entre ces deux lieux d'importance et favoriser l'implantation d'immeubles de bureaux au centre-ville.

80. Objectif 2.2 Favoriser le rétablissement d'un pôle urbain de services au cœur des premiers quartiers de Cap-de-la-Madeleine.

Les artères commerciales des premiers quartiers du secteur de Cap-de-la-Madeleine vivent une certaine dévitalisation. Ce secteur de la ville bénéficierait de l'implantation d'un pôle de services urbain visant à desservir la population locale, notamment en commerces et services de proximité. La Ville entend encourager la formation d'un tel pôle et améliorer la connectivité entre ce pôle de services et les secteurs résidentiels situés au nord de l'autoroute 40 dans le secteur est de la ville. La présence d'ensembles immobiliers existants de grande superficie fait en sorte qu'il serait possible d'y implanter un certain nombre de commerces à rayonnement régional par le recyclage de bâtiments existants. Toutefois, il ne serait pas souhaitable d'y développer un concept commercial axé sur les grandes surfaces ou la circulation de transit, lequel entrerait alors en compétition directe avec le pôle commercial Vachon-Barkoff. Le plan d'urbanisme devra y prévoir un produit urbain destiné à desservir la population du secteur de Cap-de-la-Madeleine.

81. Objectif 2.3 Reconnaître et renforcer le pôle local de services de Pointe-du-Lac pour soutenir le développement d'un milieu de vie complémentaire à l'offre urbaine.

Le secteur de Pointe-du-Lac comporte un pôle local de services tant sur le plan commercial qu'institutionnel. Par ailleurs, un noyau s'est formé à cet endroit dès l'époque de la Nouvelle-France, lui conférant aussi une importance historique. Ce pôle soutient le développement de milieux de vie résidentiels et justifie la présence d'un périmètre d'urbanisation. La Ville entend reconnaître et renforcer ce pôle. Par ailleurs, le secteur offre l'opportunité de développer des milieux de vie plus champêtres répondant à une demande résidentielle différente de celle couverte par l'offre urbaine présente dans le périmètre d'urbanisation central.

82. Objectif 2.4 Reconnaître le cœur du secteur de Saint-Louis-de-France en tant que pôle villageois de services, de loisirs et de vie communautaire.

Le pôle villageois de Saint-Louis-de-France regroupe une concentration d'activités institutionnelles, culturelles et de loisirs ainsi que des commerces de proximité. Bien qu'il n'y ait pas de potentiel de développement résidentiel à cet endroit, la Ville souhaite reconnaître l'importance de ce pôle pour la population du secteur puisqu'il représente le cœur d'un milieu de vie qui est relativement autonome. L'histoire du lieu remonte d'ailleurs au début du 20<sup>e</sup> siècle, où la population des environs manifesta la volonté de créer un noyau villageois par l'implantation d'une église.

## § 2. ORIENTATION 3 : CONSOLIDER LES MILIEUX CONSTRUITS DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION ET RÉALISER LE DÉVELOPPEMENT À PROXIMITÉ DES PÔLES D'EMPLOI ET DE SERVICES ET DES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS EXISTANTS

83. Afin d'assurer une gestion de l'urbanisation rigoureuse, la Ville entend à la fois favoriser la consolidation des milieux construits et orienter les nouveaux développements dans une logique de proximité des grands pôles et de réduction des coûts collectifs du développement.

L'orientation 3 est appuyée par cinq objectifs.

84. Objectif 3.1 Favoriser la revitalisation et le redéveloppement des secteurs centraux.

Les quartiers centraux comportent un certain nombre de secteurs déstructurés et dévitalisés. La Ville souhaite, dans un premier temps, encourager la revitalisation des premiers quartiers. La Ville compte aussi favoriser les projets de redéveloppement des friches urbaines et des terrains vacants situés en milieu construit. Le plan d'urbanisme pourra cibler les secteurs devant faire l'objet d'interventions prioritaires afin d'assurer la mise en œuvre de cet objectif.

### Encadré 1. Friches urbaines

Le terme friche urbaine fait référence aux immeubles laissés à l'abandon et pouvant faire l'objet de redéveloppement, notamment les terrains vagues et les bâtiments vacants ou délabrés.

85. Objectif 3.2 Favoriser la consolidation des milieux construits de la première couronne de développement.

Les milieux de vie de la première couronne de développement du périmètre d'urbanisation central bénéficieraient d'efforts de consolidation visant le maintien de leur vitalité. La Ville entend favoriser la consolidation de cette partie du territoire. Le plan d'urbanisme sera en mesure d'identifier les grands enjeux liés à la mise en œuvre de cet objectif et d'identifier les bons moyens pour la réaliser.

86. Objectif 3.3 Planifier les nouveaux développements en contiguïté avec les espaces déjà urbanisés dans une optique de proximité des grands pôles d'emploi et de services, de réduction des coûts en équipements collectifs et de protection des milieux naturels.

La Ville de Trois-Rivières entend orienter le développement vers les secteurs pouvant l'accueillir de façon économique et durable. Les limites des périmètres d'urbanisation et les secteurs prioritaires de développement sont établis dans le respect de ce principe.

87. Objectif 3.4 Favoriser la densification des nouveaux secteurs de développement résidentiels et des quartiers existants.

La Ville compte favoriser la densification des secteurs résidentiels existant en tant que mesure de lutte à l'étalement urbain. Le plan d'urbanisme devra donc prévoir des densités minimales tant pour les milieux construits que pour les projets de développement résidentiel. Toutefois, cette densification devra s'effectuer en tenant compte des caractéristiques propres à chaque milieu.

88. Objectif 3.5 Favoriser une plus grande mixité des usages dans les secteurs centraux et de la première couronne, tout en s'assurant de leur compatibilité.

La Ville entend favoriser un milieu urbain présentant une mixité fonctionnelle plutôt qu'une ségrégation des usages. À cette fin, les grandes affectations permettront l'établissement de certaines fonctions commerciales et institutionnelles locales dans les milieux de vie, dans la mesure où ces usages sont compatibles et peuvent cohabiter harmonieusement avec la fonction résidentielle.

## IV. Périmètres d'urbanisation

89. Le schéma d'aménagement délimite trois périmètres d'urbanisation, soit un périmètre d'urbanisation central et deux périmètres de plus petite taille dans les secteurs de Pointe-du-Lac et de Saint-Louis-de-France. C'est dans ces périmètres que s'effectue prioritairement le développement urbain. Les périmètres d'urbanisation sont identifiés à la carte de l'annexe II : Gestion de l'urbanisation.

## V. Zones prioritaires de développement, zones d'expansion urbaine et zones de réserve

90. À l'intérieur des périmètres d'urbanisation, les espaces développables à des fins résidentielles se divisent en trois catégories, soit :

- 1° les zones prioritaires de développement;
- 2° les zones d'expansion urbaine;
- 3° les zones de réserve.

Ces zones sont identifiées à la carte de l'annexe II. Alors que les zones prioritaires de développement sont développables immédiatement, les zones d'expansion urbaine et les zones de réserve pourront successivement être développées une fois les autres espaces comblés. L'ouverture de ces dernières est assujettie à des conditions particulières.

91. Chacun des grands ensembles de terrains vacants a été identifié à l'aide d'un numéro, et présenté à la carte de l'annexe II et au tableau 8. Ces grands ensembles servent à identifier les zones d'expansion urbaine dont l'ouverture est tributaire de l'avancement du développement d'une zone prioritaire de développement contigüe.

Tableau 8. Superficie approximative des grands ensembles de terrains vacants

No	Zone prioritaire de développement		Zone d'expansion urbaine		Zone de réserve		Superficie totale (m <sup>2</sup> )
	Superficie (m <sup>2</sup> )	Logements projetés	Superficie (m <sup>2</sup> )	Logements projetés	Superficie (m <sup>2</sup> )	Logements projetés	
1	30 175	36	-	-	-	-	30 175
2	-	-	-	-	141 334	113	141 334
3	143 910	82	104 730	76	-	-	248 640
4	54 941	48	57 768	46	-	-	112 709
5	71 712	57	29 324	23	-	-	101 036
6	7 512	16	-	-	-	-	7 512
7	78 750	197	-	-	-	-	78 750
8	-	-	-	-	45 122	15	45 122
9	-	-	-	-	89 442	72	89 442
10	213 235	123	36 996	27	-	-	250 231
11	243 327	320	170 093	127	-	-	413 420
12	27 188	64	-	-	-	-	27 188
13	133 280	98	-	-	-	-	133 280
14	37 088	20	98 894	80	-	-	135 982

Tableau 8. Superficie approximative des grands ensembles de terrains vacants

No	Zone prioritaire de développement		Zone d'expansion urbaine		Zone de réserve		Superficie totale (m <sup>2</sup> )
	Superficie (m <sup>2</sup> )	Logements projetés	Superficie (m <sup>2</sup> )	Logements projetés	Superficie (m <sup>2</sup> )	Logements projetés	
15	123 042	120	102 785	106	-	-	225 827
16	53 006	35	124 665	136	-	-	177 671
17	18 947	24	-	-	-	-	18 947
18	219 177	272	268 592	286	-	-	487 769
19	61 348	32	-	-	-	-	61 348
20	-	-	-	-	433 678	347	433 678
21	116 775	218	76 910	226	-	-	193 685
22	119 903	129	98 376	79	-	-	218 279
23	212 355	126	-	-	-	-	212 355
24	20 956	12	-	-	-	-	20 956
25	53 980	40	53 662	40	-	-	107 642
26	34 705	56	-	-	-	-	34 705
27	160 168	309	-	-	-	-	160 168
28	149 387	352	102 839	257	-	-	252 226
29	12 334	16	-	-	-	-	12 334
30	33 304	108	-	-	-	-	33 304
31	40 458	94	38 651	66	-	-	79 109
32	35 871	20	-	-	-	-	35 871
33	300 966	657	282 841	366	-	-	583 807
34	12 120	28	-	-	-	-	12 120
35	41 650	83	-	-	-	-	41 650
36	437 550	1192	160 329	308	-	-	597 879
37	36 138	70	-	-	22 148	34	80 370
38	24 737	62	-	-	-	-	24 737
39	-	-	-	-	29 334	38	29 334
40	90 365	604	-	-	-	-	90 365
41	219 758	280	96 295	116	-	-	316 053
42	72 377	121	-	-	-	-	72 377
43	5 664	6	-	-	-	-	5 664
44	55 398	115	-	-	-	-	55 398
45	81 050	61	95 199	59	-	-	176 249
46	42 044	38	-	-	0	0	42 044

**Tableau 8. Superficie approximative des grands ensembles de terrains vacants**

No	Zone prioritaire de développement		Zone d'expansion urbaine		Zone de réserve		Superficie totale (m <sup>2</sup> )
	Superficie (m <sup>2</sup> )	Logements projetés	Superficie (m <sup>2</sup> )	Logements projetés	Superficie (m <sup>2</sup> )	Logements projetés	
47	195 286	177	-	-	-	-	195 286
48	230 739	617	58 358	146	-	-	289 097
49	67 903	144	-	-	-	-	67 903
50	128 180	160	227 520	412	-	-	355 700
51	-	-	-	-	27 738	36	27 738
52	-	-	-	-	59 282	116	59 282
53	12 395	29	-	-	-	-	12 395
54	-	-	-	-	34 560	23	34 560
55	67 968	39	86 521	63	-	-	154 489

92. Les zones prioritaires de développement, les zones d'expansion urbaines et les zones de réserve occupent une superficie de 790 hectares et ont un potentiel de développement d'environ 11 406 logements.

**Tableau 9. Superficie des zones prioritaires de développement, des zones d'expansion urbaines et des zones de réserve et logements projetés**

Type de zone	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie (ha)	Logements projetés
Zones prioritaires de développement	4 629 122	462,9	7 507
Zones d'expansion urbaine	2 393 432	239,3	3 105
Zones de réserve	882 638	88,3	794
<b>Total</b>	<b>7 905 192</b>	<b>790,5</b>	<b>11 406</b>

## § 1. ZONES PRIORITAIRES DE DÉVELOPPEMENT

93. Les zones prioritaires de développement sont celles où le développement résidentiel doit s'effectuer en priorité. Ce sont les secteurs que la Ville identifie comme les plus propices au développement à court et moyen terme. Dans les zones prioritaires de développement, le développement résidentiel est autorisé sans restrictions particulières. Le potentiel de logements constructibles à l'intérieur des zones prioritaires d'urbanisation est de 7 507 logements, soit

pratiquement équivalent aux prévisions basées sur la combinaison des données provenant de l'ISQ et de l'historique des permis.

## § 2. ZONES D'EXPANSION URBAINE

94. Les zones d'expansion urbaine représentent des secteurs ayant un potentiel pour le développement résidentiel à long terme. Les règlements d'urbanisme devront interdire la réalisation de développements résidentiels à l'intérieur des zones d'expansion urbaine. Toutefois, les règlements d'urbanisme pourront être modifiés pour permettre la réalisation de développements résidentiels si les conditions énoncées à la présente sous-section sont remplies.
95. Pour qu'une modification d'un règlement d'urbanisme autorisant la construction à l'intérieur d'une zone d'expansion urbaine soit acceptée, 80 % de la superficie développable comprise dans la zone prioritaire de développement directement contigüe doit être développée.

Aux fins de calcul du 80 %, un lot est considéré comme développé lorsqu'il est occupé par un bâtiment principal dont le coefficient d'emprise au sol (CES) est supérieur ou égal à 0,05. Le coefficient d'emprise au sol se calcule en divisant la superficie au sol du bâtiment principal par la superficie du terrain.

96. La superficie développable de la zone prioritaire de développement correspond à sa superficie totale de laquelle sont soustraits les éléments suivants :
- 1° l'emprise des rues;
  - 2° les aires écologiques;
  - 3° les zones de conservation;
  - 4° les parcs et espaces verts;
  - 5° tout autre terrain cédé à la Ville par le promoteur pour une utilisation à des fins publiques.

## § 3. ZONES DE RÉSERVE

97. Les zones de réserve sont des secteurs où le développement résidentiel est prévu au-delà de l'horizon du schéma d'aménagement, soit après 2030. Ces zones pourront faire l'objet de développement uniquement suite à une modification du schéma d'aménagement et de développement révisé. Par conséquent, les règlements d'urbanisme devront y interdire la réalisation de développements résidentiels pour être considérés comme conformes au présent schéma d'aménagement.

## § 4. ÉCHANGE DE SUPERFICIES

98. À l'intérieur des grands ensembles de terrains vacants énumérés au tableau 10, la superficie située en zone d'expansion urbaine peut être placée en zone prioritaire de développement au plan d'urbanisme, tant qu'une superficie équivalente est retirée de la zone prioritaire de développement directement contigüe afin de la placer en zone d'expansion urbaine, et ce, sans qu'il soit nécessaire d'amender le schéma d'aménagement.

Tableau 10. Grands ensembles de terrains vacants susceptibles de bénéficier d'un échange de superficie

No	Zone prioritaire de développement (m <sup>2</sup> )	Zone d'expansion urbaine (m <sup>2</sup> )	Zone de réserve (m <sup>2</sup> )	Superficie totale (m <sup>2</sup> )
22	119 903	98 376	0	218 279
36	437 550	160 329	0	597 879

## VI. Développements autorisés hors des périmètres d'urbanisation

99. Certains projets ont fait l'objet d'autorisations antérieures à la révision du schéma d'aménagement et se retrouvent désormais hors des périmètres d'urbanisation. Ils sont identifiés au tableau 11 et à la carte de l'annexe II. Ces projets pourront être complétés malgré leur localisation à l'extérieur des périmètres.

Tableau 11. Développements autorisés hors des périmètres d'urbanisation

Numéro	Nom du projet	Logements construits	Logements projetés	État d'avancement
1	Écodomaine des Forges	8	195	Projet déjà entamé
2	Lac-des-Forges	0	24	Non débuté
3	Rue du Bosquet et Saint-Hilaire	0	102	Non débuté
<b>Total</b>		<b>8</b>	<b>321</b>	

## VII. Densité des secteurs résidentiels

100. La carte de l'annexe II : Gestion de l'urbanisation, présente la densité actuelle des secteurs construits de Trois-Rivières. La densité brute moyenne actuelle des secteurs résidentiels est de 15 logements par hectares. Toutefois, cette moyenne est haussée par les premiers quartiers et le centre-ville qui sont d'une densité élevée (moyenne de 32 logements par hectare). Les

développements résidentiels réalisés entre 2002 et 2013 ont en moyenne une densité brute de 11 logements par hectare. Bien que cette densité puisse sembler faible, il faut tenir compte de la stratégie d'intégration des milieux naturels au développement urbain. Cette approche préconisée par la Ville fait en sorte d'exclure du développement de grandes superficies de milieux naturels qui font alors l'objet d'une protection. L'objectif de densification doit donc être modulé pour prendre en compte ces nouvelles façons de faire. Par ailleurs, l'objectif de favoriser la densification des secteurs résidentiels requiert une approche adaptée aux caractéristiques de chacun des milieux de vie. La Ville juge que le plan d'urbanisme et les règlements sont les outils appropriés pour identifier les moyens nécessaires pour atteindre cet objectif.

Tableau 12. Densité moyenne des secteurs résidentiels

Secteur	Densité brute moyenne	Densité nette moyenne
Périmètres d'urbanisation	15	23
Périmètre d'urbanisation central	17	26
Périmètre d'urbanisation de Saint-Louis-de-France	6	8
Périmètre d'urbanisation de Pointe-du-Lac	7	11
Premiers quartiers	32	59
Périmètre d'urbanisation central excluant les premiers quartiers	15	22
Développements récents (2002-2014) <sup>(1)</sup>	11	18

(1) Approximation basée sur la partie déjà réalisée de six projets situés dans le périmètre d'urbanisation central.

101. Le schéma d'aménagement fixe l'objectif suivant : « Favoriser la densification des nouveaux secteurs de développement résidentiels et des quartiers existants. » Afin de mettre en œuvre cet objectif, le plan d'urbanisme devra prévoir des normes minimales de densité qui seront reprises au règlement de zonage. Ces normes devront tenir compte des critères suivants :

- 1° favoriser une augmentation de la densité des secteurs résidentiels;
- 2° adapter la densité des nouveaux développements aux caractéristiques du milieu;
- 3° tenir compte de l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans les secteurs déjà construits;
- 4° moduler les densités en fonction de la proximité des grands pôles d'emploi et de services;
- 5° favoriser la protection des milieux naturels;
- 6° tenir compte des contraintes naturelles et anthropiques;
- 7° tenir compte de la présence, actuelle ou projetée, d'espaces publics de qualité permettant de compenser la forte densité.

Le choix des normes exactes est laissé à la Ville lors de la rédaction de son plan et de ses règlements d'urbanisme. Bien que le schéma d'aménagement prévoie comme objectif une augmentation de la densité, celui-ci peut être modulé selon les caractéristiques du milieu. Ainsi, si la Ville juge que la densification n'est pas souhaitable à certains endroits, elle peut justifier ses choix en se basant sur les critères énoncés précédemment.

## VIII. Développement industriel et commercial

102. Le territoire de Trois-Rivières comporte une grande variété d'usages commerciaux et industriels. En ce qui concerne la fonction commerciale, plusieurs types de zones commerciales sont présents. Le centre-ville comporte une trame mixte, typique des quartiers centraux, qui inclut de nombreux commerces. On retrouve des zones commerciales locales développées linéairement le long d'artères ou de collectrices. Trois centres commerciaux intérieurs constituent également les zones commerciales d'un autre genre, présentes dans les secteurs de Trois-Rivières, Cap-de-la-Madeleine et Trois-Rivières-Ouest. On retrouve également une zone de commerces de grande surface de type « power center », sur le boulevard des Récollets, typique du développement commercial des années 2000, axé sur la proximité du réseau routier supérieur. Le projet District 55 qui représente un autre modèle dérivé des « power centers », mais constituant également un milieu de vie, viendra ajouter un autre type de développement commercial sur le territoire trifluvien. Les grands regroupements commerciaux forment des pôles autour desquels le développement de la fonction résidentielle peut s'articuler. Cela s'est d'ailleurs produit dans le passé, par exemple lors de la construction du centre commercial Les Rivières qui s'est accompagnée d'un essor de la construction résidentielle à proximité.
103. Les industries sont généralement regroupées à l'intérieur des parcs industriels, bien qu'on retrouve également certaines implantations ponctuelles hors de ceux-ci. La majorité des parcs industriels de Trois-Rivières sont remplis au maximum de leur capacité. Les espaces vacants disponibles se situent principalement dans les parcs industriels Carrefour 40-55 et des Hautes-Forges ainsi qu'à proximité de l'aéroport. Selon Innovation et développement économique Trois-Rivières (IDÉ), environ 225 hectares de terrains industriels seraient nécessaires pour combler les besoins en espaces sur 15 ans, si la demande correspond à la moyenne observée entre 2003 et 2013.

Tableau 13. Terrains industriels vendus, 2003-2013

Année	Superficie vendue (m <sup>2</sup> )	Nombre de terrains	Superficie par terrain (m <sup>2</sup> )
2003	83 710	6	13 952
2004	148 895	7	21 271
2005	393 950	10	39 395
2006	232 975	6	38 829
2007	285 915	8	35 739
2008	157 810	9	17 534
2009	13 900	3	4 633
2010	171 090	10	17 109
2011	49 790	9	5 532
2012	43 870	5	8 774
2013	158 365	9	17 596
<b>Moyenne annuelle</b>	<b>158 206</b>	<b>7,45</b>	<b>21 223</b>

Source : IDÉ Trois-Rivières, février 2015

Par ailleurs, cette analyse ne tient compte que des terrains municipaux vendus par IDÉ Trois-Rivières. Or, selon les données du rôle d'évaluation, la superficie totale en zone industrielle occupée par des bâtiments construits entre 2003 et 2013 est de 197,5 hectares, soit environ 12 % de plus que la superficie de terrain vendue par IDÉ.

Tableau 14. Historique de croissance industrielle et prévisions

Historique	Superficie
Terrains vendus par IDÉ Trois-Rivières de 2003 à 2013	174,3 ha
Année de construction 2003-2013 au rôle d'évaluation	197,5 ha
Différence	11,8 %
Prévisions basées sur la moyenne 2003-2013	Superficie
Prévisions IDÉ 2015-2030	225 ha
Prévisions IDÉ + 11,8 %	252 ha
Prévisions retenues	252 ha



Figure 8. Parc industriel portuaire



Photo : Jean Chamberland

### § 1. AFFECTATION INDUSTRIELLE

104. La fonction industrielle sera concentrée dans l'affectation Industrielle. Cette affectation couvre à la fois les parcs industriels municipaux et certaines zones industrielles à l'extérieur des parcs. Les terrains compris dans cette affectation occupent une superficie suffisante pour répondre aux besoins en espaces industriels pour les 15 prochaines années. La grille de compatibilité prévoira des normes particulières pour régir les implantations industrielles ponctuelles situées hors des affectations industrielles depuis bon nombre d'années.

### § 2. AFFECTATION INDUSTRIELLE DIFFÉRÉE

105. Le schéma d'aménagement prévoit également des secteurs voués au développement industriel, mais uniquement à long terme, identifiés par l'affectation Industrielle différée. La grille de compatibilité limite fortement les usages autorisés dans cette affectation. Si la Ville souhaite développer ces secteurs à des fins industrielles, elle devra modifier le schéma d'aménagement et faire la démonstration que la superficie disponible en affectation Industrielle est insuffisante pour répondre aux besoins anticipés.

### § 3. AFFECTATION AÉROPORTUAIRE

106. L'affectation Aéroportuaire correspond au parc industriel de l'aéroport. Bien que ce secteur soit voué à la fonction industrielle, la Ville entend y créer un pôle d'usages liés au transport par avion

et à l'aéronautique. Par conséquent, cette affectation répond à un besoin différent des autres affectations industrielles et a donc été considérée séparément.

Tableau 15. Superficies disponibles à des fins industrielles

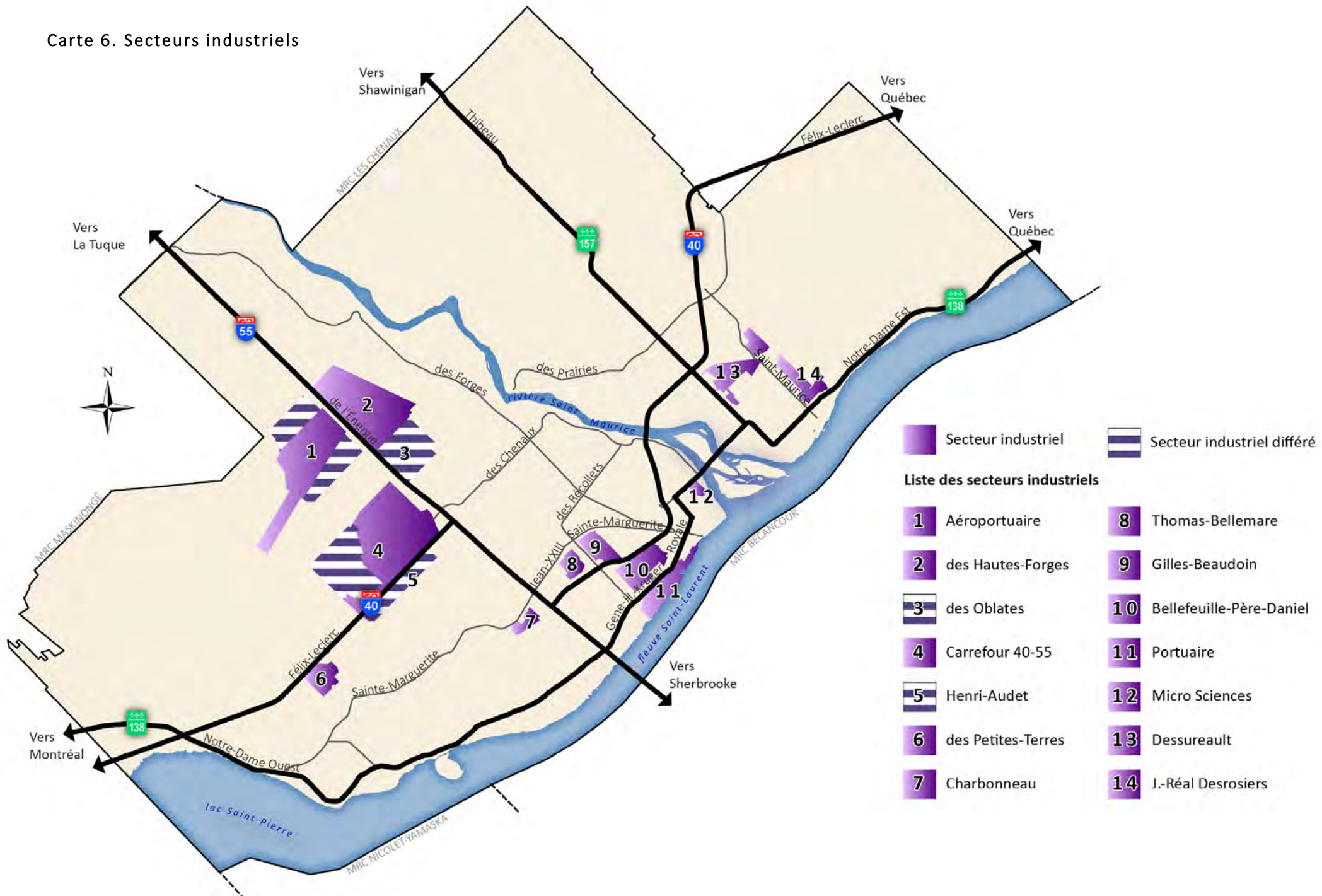
Emplacement	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie (ha)
Secteur Carrefour 40-55 phase 1	584 562,6	58,5
Secteur Carrefour 40-55 phase 2	1 678 298,8	167,8
Secteur Carrefour 40-55 rues existantes	431 981,5	43,2
Secteur Carrefour 40- 55 (différé) <sup>(1)</sup>	1 482 144,0	148,2
Secteur des Oblates (différé) <sup>(1)</sup>	998 146,9	99,8
Secteur des Hautes-Forges	275 479,9	27,5
Secteur J. Réal-Desrosiers	11 889,6	1,2
Secteur Dessureault	11 629,4	1,2
Secteur Aéroportuaire <sup>(1)</sup>	808 918,8	80,9
Secteur Aéroportuaire (différé) <sup>(1)</sup>	1 257 090,3	125,7
Secteur Henri-Audet (différé) <sup>(1)</sup>	557 067,1	55,7
Secteur Bellefeuille-Père-Daniel	39 164,8	3,9
Secteur des Petites-Terres	268 893,8	26,9
<b>Total</b>	<b>8 405 267,6</b>	<b>840,5</b>
Développable immédiatement	4 110 819,2	411,1
Industrielle différée	4 294 448,4	429,4

(1) La superficie disponible correspond à la superficie totale à laquelle 25 % ont été retirés pour tenir compte de l'espace nécessaire à l'aménagement de rues ainsi que de la présence possible de milieux humides.

### § 4. AFFECTATION REVALORISATION

107. Le schéma d'aménagement identifie deux aires d'affectation Revalorisation. Cette affectation vise à reconnaître des situations existantes lorsque des regroupements d'usages liés à la gestion des matières résiduelles et à l'extraction sont présents aux extrémités des périmètres d'urbanisation ou à l'extérieur de ceux-ci. Les endroits couverts par cette affectation ne sont pas industriels proprement dits, mais ils permettent d'accueillir des usages non souhaités en milieu urbain, notamment la revalorisation de matériaux, les cimetières automobiles et les cours de ferraille.

Carte 6. Secteurs industriels



## § 5. AFFECTATION INDUSTRIELLE RURALE

108. L'affectation Industrielle rurale identifie des concentrations existantes en milieu rural où des activités industrielles sont déjà implantées. Afin de faciliter la gestion de ces situations existantes, ces espaces ont été placés dans l'affectation Industrielle rurale. Il n'est pas prévu de permettre l'expansion de ces secteurs.

## § 6. FONCTION COMMERCIALE

109. En ce qui concerne la fonction commerciale, les grandes affectations du territoire et la grille de compatibilité font en sorte que le développement des fonctions commerciales devra s'effectuer à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.

La carte 7 définit l'organisation des commerces à rayonnement régional sur le territoire. Par conséquent, la catégorie d'usage « commerce et service régional », telle que définie au document complémentaire, sera autorisée uniquement à l'intérieur des pôles commerciaux régionaux identifiés à la carte 7. Par ailleurs, en plus de respecter cette condition, ces commerces doivent également être situés à l'intérieur d'une affectation Urbaine afin de respecter les normes prévues à la grille des compatibilités. Les commerces et services régionaux seront également autorisés dans l'ensemble de l'affectation Noyau urbain central.

Les commerces d'envergure locale seront autorisés dans l'ensemble des périmètres d'urbanisation. Puisque la Ville souhaite favoriser la mixité fonctionnelle dans les milieux de vie et la proximité des services et des résidences, il a été convenu de ne pas limiter l'ensemble des usages commerciaux à des secteurs prédéterminés du territoire. Il n'y a donc pas d'affectation dédiée aux commerces et services d'envergure locale au schéma d'aménagement, le plan d'urbanisme sera l'outil privilégié pour cibler ces secteurs.

## § 7. INSTITUTIONS ET ÉQUIPEMENTS CULTURELS

110. En ce qui concerne la fonction institutionnelle et culturelle, les équipements culturels et institutionnels régionaux devront être localisés à l'intérieur de l'affectation Noyau urbain central ou à l'intérieur d'un pôle commercial régional identifié à la carte 7. Les institutions et équipements culturels de plus petite envergure seront autorisés dans l'ensemble de l'affectation Urbaine et les secteurs voués à ces activités seront localisés plus précisément au plan d'urbanisme.

## IX. Territoires à revitaliser et redévelopper

111. Les quartiers centraux de Trois-Rivières sont aux prises avec des problématiques de défavorisation. On y retrouve une forte concentration de clientèles vulnérables tant sur les plans

social qu'économique. Ces milieux de vie sont également aux prises avec des problématiques d'aménagement telles que la concentration d'îlots de chaleur en milieu urbain et la détérioration du cadre bâti résidentiel. Les démarches de revitalisation des premiers quartiers devront se poursuivre pour améliorer la qualité de ces milieux de vie et, par le fait même, le bien-être des résidents. Depuis de nombreuses années, la Ville investit dans la revitalisation et le redéveloppement de ses quartiers centraux. Ces démarches ont permis d'obtenir des résultats importants, mais beaucoup de travail reste à faire pour faire de ces quartiers des milieux de vie attractifs.

112. La carte 8 identifie certains territoires à revitaliser et redévelopper. Ces endroits présentent d'importantes opportunités de redéveloppement et la Ville souhaite y encourager la réalisation de projets structurants. Ainsi, le plan d'urbanisme devra leur porter une attention particulière. Le plan d'urbanisme pourra également identifier d'autres secteurs à revitaliser ou à redévelopper et détailler davantage les enjeux auxquels fait face chacun des secteurs identifiés à la présente section du schéma d'aménagement et de développement.

### Encadré 2. Définitions

#### Revitalisation

Approche intégrée visant à ramener la vitalité d'un secteur en déclin, notamment par des opérations de rénovation du cadre bâti, le réaménagement d'espaces publics ou la mise en place de programmes d'amélioration de l'habitat.

#### Redéveloppement

Projets de construction, de rénovation ou de modification d'immeubles visant à appuyer la revitalisation d'un quartier ou d'un secteur.

#### Secteurs à redéfinir

Secteurs dont la vocation est à revoir ou qui nécessitent une réflexion afin de définir un programme d'intervention.

## § 1. SECTEUR SAINT-LAZARE / SANCTUAIRE

113. Le développement du secteur Saint-Lazare s'est d'abord effectué en bordure du Chemin du Roy (rue Notre-Dame Est). Ce secteur fait face à une certaine dévitalisation de sa fonction commerciale. Le boulevard Sainte-Madeleine était à l'origine occupé par une importante fonction commerciale. Cette voie était, avant la construction de l'autoroute 40, le chemin le plus direct reliant les villes de Montréal et Québec, puisqu'elle fait partie du tracé de la route 138. Une importante circulation de transit contribuait à y maintenir une fonction commerciale. Toutefois, la construction de l'autoroute 40 a eu pour effet de dévier la circulation de transit et ainsi d'entraîner un déclin de la fonction commerciale sur le boulevard Sainte-Madeleine. Bien

qu'on y retrouve encore un certain nombre de commerces en activité, de nombreux bâtiments commerciaux vacants sont présents le long de cette artère dont la vocation est aujourd'hui à redéfinir. La rénovation du cadre bâti résidentiel contribuerait également à la revitalisation du secteur Saint-Lazare/Sanctuaire.

## § 2. SECTEUR SAINT-FRANÇOIS-D'ASSISE-OUEST

114. Le secteur ouest de Saint-François-d'Assise est un quartier ouvrier développé dans la première moitié du 20<sup>e</sup> siècle. Il s'agit, en quelque sorte, du prolongement du quartier Sainte-Cécile. On y retrouve d'ailleurs une densité et un bâti similaires. L'exode rural entraînant l'arrivée massive de travailleurs en milieu urbain a amené le développement rapide de quartiers ouvriers aux abords des zones industrielles. L'usine de la Wabasso Cotton Company, située dans Saint-François-d'Assise, a d'ailleurs joué un rôle important dans son développement. Le secteur demeure un des plus défavorisés de Trois-Rivières et devrait être revitalisé. L'îlot délimité par les rues Saint-Paul, Saint-François-Xavier et Whitehead et le boulevard du Saint-Maurice présente un fort potentiel de redéveloppement et il serait souhaitable qu'il retrouve une vocation compatible avec la fonction résidentielle urbaine avoisinante.

## § 3. SECTEUR DE LA GARE

115. Le secteur de la gare s'est à l'origine développé autour de l'ancienne gare de Trois-Rivières. On y retrouvait une fonction commerciale en lien avec cet équipement, caractérisée notamment par la présence d'hôtels sur la rue Champflour. On y retrouvait également le siège social de la compagnie de flottage du Saint-Maurice. La présence de l'hôpital a d'abord contribué au développement du secteur, puis à son déclin suite à l'aménagement de nombreux stationnements ayant laissé des vides dans le tissu urbain. Le déclin du transport des personnes par train n'est pas étranger au déclin de la fonction commerciale du secteur. Par ailleurs, le transport de marchandises sur la voie ferrée ainsi que l'utilisation de la rue Champflour comme route de camionnage sont source d'un certain nombre de nuisances affectant la cohabitation avec la fonction résidentielle du secteur. Le redéveloppement de certaines propriétés du secteur dans les années 2000 constitue un premier pas vers la revitalisation du secteur de la gare. Toutefois, beaucoup de chemin reste à parcourir pour parvenir à un résultat durable dans l'ensemble du secteur. La planification d'une intervention de rénovation urbaine visant à remembrer et redévelopper les propriétés laissées vacantes de même que les propriétés donnant sur l'autoroute 40 qui sont trop souvent employées à des fins de stationnement, serait essentielle à la revitalisation du secteur de la gare.

## § 4. PARC DE L'EXPOSITION

116. Le parc de l'Exposition est un grand ensemble culturel et récréatif situé au cœur du pôle institutionnel. Le site, à l'origine utilisé pour la tenue d'expositions agricoles, fut l'objet d'un

réaménagement majeur dans les années 1930. On y retrouve de nombreux équipements régionaux, dont le stade Fernand-Bédard, le Colisée de Trois-Rivières et la bâtisse industrielle, laquelle est aujourd'hui utilisée comme centre de foire. L'emplacement est également utilisé pour la tenue d'événements d'envergure, tels que le Grand Prix de Trois-Rivières. Toutefois, l'âge avancé des bâtiments nécessite que des travaux de restauration soient réalisés afin d'en maintenir la valeur patrimoniale. De plus, le site présente de grands espaces non construits, aménagés en aires de stationnement qui pourraient faire l'objet de certains réaménagements. Une réorganisation des fonctions et de l'utilisation de l'espace pourrait également être envisagée au parc de l'Exposition. Son emplacement stratégique en fait un lieu clé pour le développement des fonctions culturelles et sportives d'envergure régionale. De plus, la densification des fonctions urbaines situées à proximité démontre que le secteur présente un fort intérêt et il serait possible d'utiliser le site de façon encore plus optimale.

## § 5. POINTE-DU-LAC – SECTEUR ANCIEN

117. Le secteur ancien de Pointe-du-Lac correspond au noyau paroissial d'origine du village. Il s'agit du cœur historique du développement de l'ancienne municipalité de Pointe-du-Lac. Toutefois, suite à un déplacement de la fonction commerciale vers le pôle local de services plus à l'est, ce secteur est en redéfinition. On y retrouve un bon nombre de bâtiments patrimoniaux à mettre en valeur dont plusieurs ont été modifiés au fil du temps et ont perdu leur authenticité. De plus, on retrouve un cœur constitué de l'église, du moulin seigneurial et d'autres bâtiments institutionnels dont la préservation devrait être favorisée par une réglementation particulière.

## § 6. TROIS-RIVIÈRES-SUR-SAINT-LAURENT

118. Situé au confluent du fleuve Saint-Laurent et de la rivière Saint-Maurice, le site de Trois-Rivières-sur-Saint-Laurent était anciennement occupé à des fins industrielles. Suite à la démolition de l'usine de la Canadian International Paper et à la décontamination du terrain, cet emplacement est désormais en cours de redéveloppement. Un projet multifonctionnel visant à en faire un secteur urbain mixte est en cours de réalisation. Ses principales composantes sont un parc industriel technologique, un équipement culturel à rayonnement régional (l'amphithéâtre) et un projet résidentiel de type condominium. L'aménagement de grands espaces publics visant à permettre la réappropriation des berges par les citoyens est également une composante essentielle du projet. L'interface entre Trois-Rivières-sur-Saint-Laurent et le tissu urbain existant est également en redéfinition. Le site est séparé du tissu urbain du quartier Sainte-Cécile par une voie ferrée, ce qui crée un certain effet de barrière. De plus, une relation avec le parc portuaire serait à établir par la rive du fleuve Saint-Laurent.

## § 7. SECTEUR DES 5 COINS

119. Le secteur des 5 coins est situé à l'entrée principale du centre-ville. Au début du 20<sup>e</sup> siècle, cet emplacement représentait la limite de l'urbanisation municipale, c'est pourquoi une fonction industrielle y a été développée, en lien avec le chemin de fer. Un quartier ouvrier s'est greffé à cette fonction industrielle. Le désinvestissement industriel du secteur, combiné aux nuisances générées par la voie ferrée et l'arrivée de l'autoroute 40 ont contribué à la dévitalisation du secteur des 5 coins. Le recyclage d'industries en immeubles de bureaux témoigne du potentiel du site, sur lequel pourrait être développé un pôle urbain constituant une porte d'entrée vers le centre-ville. La fonction de bureaux est celle à privilégier pour ce secteur, afin d'offrir un produit s'inscrivant dans la logique de pôle des affaires du centre-ville.

## § 8. SECTEUR SAINTE-FAMILLE / FUSEY

120. Les premiers quartiers du secteur de Cap-de-la-Madeleine sont principalement résidentiels. La fonction commerciale de ce secteur est dispersée le long des rues Fusey et Saint-Laurent et présente d'importants signes de dévitalisation, particulièrement sur la rue Saint-Laurent. On n'y retrouve pas actuellement de véritable pôle commercial. Le concept d'organisation spatiale prévoit recréer un pôle urbain de services dans ce secteur afin de doter les premiers quartiers du secteur de Cap-de-la-Madeleine d'un lieu visant à desservir la population en commerces et services de proximité. Historiquement, ce secteur a été un des premiers pôles de développement à l'est de la rivière Saint-Maurice, en lien avec le Chemin du Roy. Le cadre bâti résidentiel du secteur présente également une certaine dévitalisation. C'est également dans ce secteur que se situe un ensemble important à redévelopper, soit l'ancienne usine Aleris. Une vocation devrait être définie pour ce site industriel actuellement inoccupé.

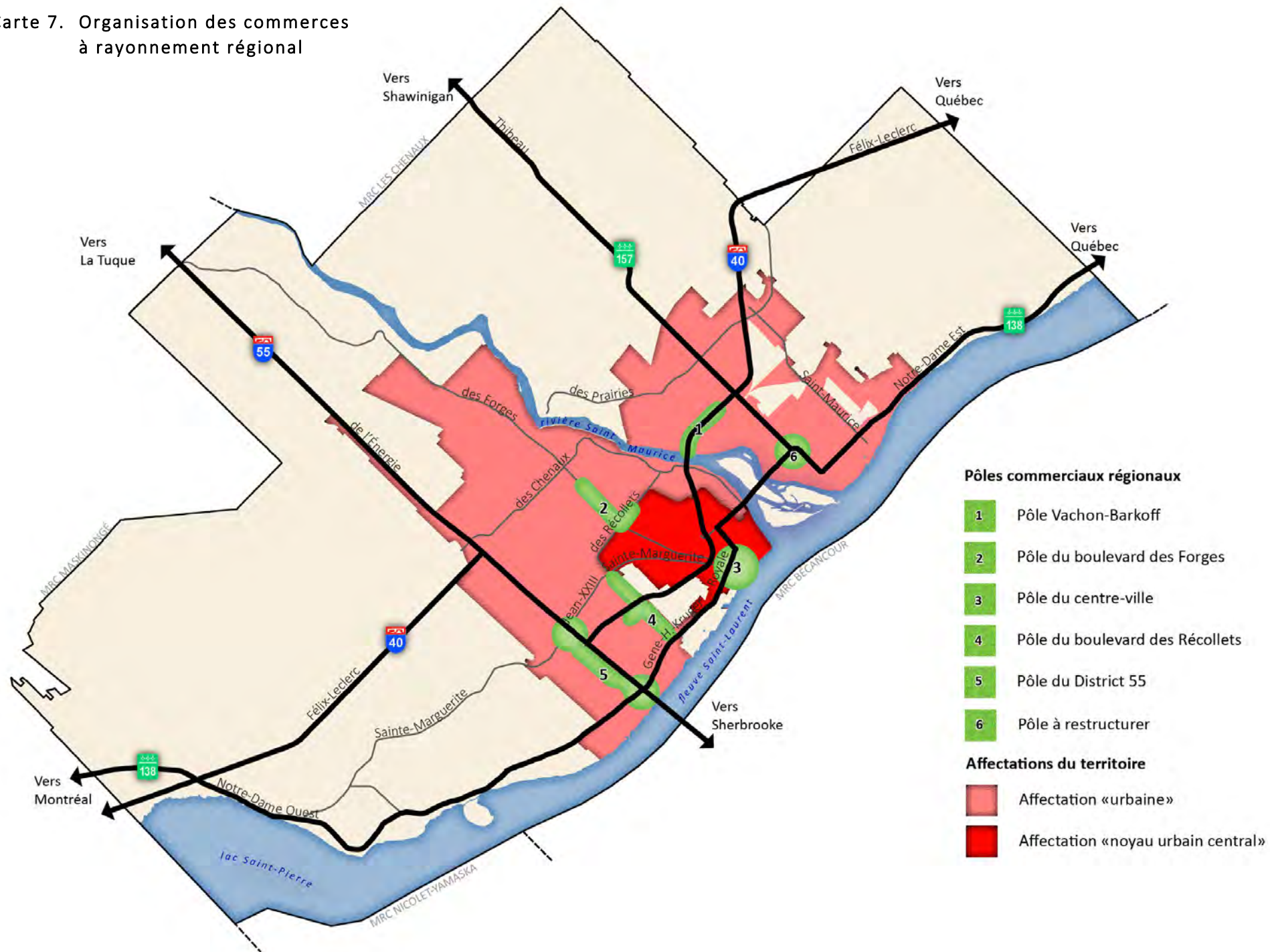
## § 9. SECTEUR PORTUAIRE / SAINT-PHILIPPE

121. Les abords du port de Trois-Rivières, soit le sud du quartier Saint-Philippe, ont été identifiés comme secteur à redéfinir. On y retrouve une importante fonction industrielle ayant mené à l'implantation d'un quartier ouvrier au début du 20<sup>e</sup> siècle. Le secteur résidentiel de Saint-Philippe côtoie directement les activités portuaires et industrielles qui sont en pleine expansion et en redéfinition en fonction des nouveaux besoins. L'accroissement des activités portuaires fait en sorte que le port est en planification de son agrandissement futur, notamment vers l'ouest. La présence des infrastructures ferroviaires et portuaires est génératrice d'un certain nombre de nuisances et le cadre bâti résidentiel du secteur fait face à un désinvestissement. Le plan d'urbanisme prévoira une redéfinition du secteur afin d'améliorer la cohabitation des différentes fonctions qui le composent et de revoir sa vocation.

## § 10. NOYAU VILLAGEOIS DE SAINT-MICHEL-DES-FORGES

122. L'ancienne municipalité de Saint-Michel-de-Forges présente un noyau villageois en déclin constitué de fonctions institutionnelles, soit l'église, le cimetière et deux écoles. L'une des écoles est fermée depuis quelques années, et la fermeture des autres institutions du secteur est anticipée à moyen terme. Dans cette optique, il serait opportun de redéfinir une vocation pour ce secteur afin de faciliter un changement de vocation harmonieux pour les bâtiments institutionnels laissés orphelins. Le plan d'urbanisme devrait prévoir une affectation du sol tenant compte de cet enjeu et autorisant des fonctions compatibles avec le caractère rural du secteur.

Carte 7. Organisation des commerces à rayonnement régional



Carte 8. Territoires à revitaliser et à redévelopper

