



## RÈGLEMENT NUMÉRO 599-2024-06

### MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME NUMÉRO 599, TEL QU'AMENDÉ, AFIN D'AJOUTER LE PLAN PARTICULIER D'URBANISME SECTEUR CENTRE DU PÉRIMÈTRE URBAIN

IL EST STATUÉ ET DÉCRÉTÉ PAR CE RÈGLEMENT CE QUI SUIT :

#### ARTICLE 1

Le règlement relatif au plan d'urbanisme numéro 599, tel qu'amendé, est modifié en remplaçant l'article 11.0 par le suivant :

##### « 11.0 PLAN PARTICULIER D'URBANISME »

#### ARTICLE 2

Le règlement relatif au plan d'urbanisme numéro 599, tel qu'amendé, est modifié en remplaçant l'article 11.1 par le suivant :

##### « 11.1 SECTEUR CENTRE DU PÉRIMÈTRE URBAIN

Le plan d'urbanisme comprend un plan particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur centre du périmètre urbain. Ce secteur est en partie vacant, il occupe une superficie de 110 hectares, est situé d'une part et d'autre de l'intersection côté Saint-Paul et la montée de l'Église. Il renferme un important potentiel destiné à l'implantation d'un quartier résidentiel et d'une desserte commerciale locale sous-exploité. Le PPU est joint en annexe 5 au présent plan d'urbanisme.

L'ensemble des éléments soulevés dans le diagnostic incitant à opter pour une mixité des fonctions. La présence d'un pôle à vocation institutionnel ainsi que la desserte en infrastructure des loisirs et en plateaux sportifs font les forces du secteur. La disponibilité d'espaces vacants à développer et ceux à redévelopper font du secteur centre le site ayant le plus grand potentiel d'aménagement pour la décennie à venir.

Énoncé de vision :

Faire du secteur-centre du périmètre urbain de Saint-Colomban un cœur de vie dynamique, diversifié, attrayant et sécuritaire, en misant sur le redéveloppement de la montée de l'Église pour en faire une vitrine identitaire ainsi qu'en optimisant le centre-ville de manière à en faire un pôle multifonctionnel attrayant. Le tout en faisant de ce secteur un lieu facilement accessible en transport actif, avec des infrastructures de mobilité sécuritaire qui permettent de relier le secteur-centre avec les secteurs résidentiels à proximité.

Orientations d'aménagement :

- Faire de la montée de l'Église une vitrine identitaire pour la Ville de Saint-Colomban;
- Faire du centre-ville un pôle multifonctionnel attrayant;

- Améliorer l'accessibilité et les conditions de déplacement au sein du centre-ville.

### **ARTICLE 3**

Le règlement relatif au plan d'urbanisme numéro 599, tel qu'amendé, est modifié en abrogeant l'article 11.2.

### **ARTICLE 4**

Le règlement relatif au plan d'urbanisme numéro 599, tel qu'amendé, est modifié en ajoutant l'article 12 suivant :

#### **« 12.0 LES DISPOSITIONS FINALES »**

### **ARTICLE 5**

Le règlement relatif au plan d'urbanisme numéro 599, tel qu'amendé, est modifié en ajoutant l'article 12.1 suivant :

#### **« 12.1 REMPLACEMENT**

Le présent règlement remplace toutes les dispositions des règlements antérieurs concernant le plan d'urbanisme. Sans limiter ce qui précède, est remplacé le Règlement d'urbanisme numéro 599 ainsi que ses amendements. »

### **ARTICLE 6**

Le règlement relatif au plan d'urbanisme numéro 599, tel qu'amendé, est modifié en ajoutant l'article 12.2 suivant :

#### **« 12.2 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi. »

### **ARTICLE 7**

Le règlement relatif au plan d'urbanisme numéro 599, tel qu'amendé, est modifié en ajoutant l'annexe 5 joint au présent règlement comme annexe A.

**ARTICLE 8**

Ce règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

---

Xavier-Antoine Lalonde  
Président d'assemblée

---

Xavier-Antoine Lalonde  
Maire

---

Me Catherine Séguin  
Greffière

Avis de motion : 9 avril 2024  
Adoption du projet de règlement : 9 avril 2024  
Consultation publique : \_\_\_\_\_ 2024  
Adoption du règlement : \_\_\_\_\_ 2024  
Entrée en vigueur : \_\_\_\_\_ 2024

PROJET

**ANNEXE A**

Projet



# PPU SECTEUR CENTRE DU PÉRIMÈTRE URBAIN Ville de Saint-Colomban

2024.04.03

Notre numéro de dossier : 2202-024

••apur  
créatif

# Ville de Saint-Colomban

## Élaboration du plan particulier d'urbanisme

Yves-Olivier Palardy,  
Directeur de projets - Urbanisme,



# — Table des matières

---

<b>1.</b>	<b>MOT DU MAIRE</b>	<b>IV</b>
1.1	MOT DU MAIRE	
<b>2.</b>	<b>SECTEUR D'INTERVENTION</b>	<b>VI</b>
2.1	LOCALISATION DE LA MUNICIPALITÉ	
2.2	LOCALISATION ET DÉLIMITATION DU SECTEUR VISÉ PAR LE PPU DU SECTEUR CENTRE DU PÉRIMÈTRE URBAIN	
<b>3.</b>	<b>PORTRAIT</b>	<b>9</b>
3.1	HISTORIQUE	
3.2	POPULATION	
3.3	CADRE BÂTI	
3.4	RÉPARTITION DES FONCTIONS	
<b>4.</b>	<b>DIAGNOSTIC</b>	<b>24</b>
4.1	DIAGNOSTIC	
<b>5.</b>	<b>VISION D'AMÉNAGEMENT</b>	<b>27</b>
5.1	ÉNONCÉ DE VISION	
5.2	ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	
5.3	CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE	
<b>6.</b>	<b>PLAN D'ACTION</b>	<b>43</b>
6.1	PLAN D'ACTION ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE	





# 1. MOT DU MAIRE

## 1.1 MOT DU MAIRE

Le plus grand défi que vivra la ville de Saint-Colomban au cours des années à venir reposera sur sa capacité à adapter sa réponse urbanistique en fonction des changements climatiques et des orientations gouvernementales en aménagement du territoire provenant du gouvernement du Québec. Il y a une forte pression actuellement pour tenter de contrer l'étalement urbain tout en offrant une réponse à la problématique de l'accessibilité au logement. Ne pas proposer une solution qui intégrerait ces deux éléments à l'évolution de la ville de Saint-Colomban reviendrait à mettre en péril l'existence même de la ville de Saint-Colomban. Le plan particulier d'urbanisme est la réponse que nous proposons.

C'est dans ce contexte que nous nous sommes obligés à réfléchir autrement tout en développant un plan particulier d'urbanisme qui répondrait à des problématiques importantes longtemps connues sur le territoire. Devant ces contraintes exprimées plus haut, il était pertinent de transformer le tout en opportunité. Actuellement, tous seront d'accord, il manque deux éléments essentiels à l'offre urbanistique de notre ville. D'abord, une offre commerciale de proximité à la hauteur d'une population de plus de 20 000 personnes et des bâtiments permettant l'établissement de logements/résidences pour des personnes vieillissantes qui veulent demeurer ici tout en n'ayant pas le fardeau de devoir entretenir une maison unifamiliale avec le terrain qui lui est nécessaire.

La région des Laurentides vivra une croissance démographique importante en même temps de voir sa population moyenne vieillir de manière plus importante qu'ailleurs. Statistiquement, nous le savons déjà. Le souci de répondre à ces deux éléments nous motive à proposer des milieux de vie complets et adaptés à ces deux facteurs. Nous avons la chance maintenant de bien penser le territoire pour les 10, 20 prochaines années et nous avons la responsabilité de prévoir l'avenir et assurer une cohérence urbanistique pour maintenir l'attrait que représente la ville de Saint-Colomban pour la population.

Le plan particulier d'urbanisme introduit des changements importants pour la ville et fournit une vision de l'avenir essentiel au développement de notre communauté. Ce plan propose un changement majeur, mais nécessaire : l'introduction d'un service d'égouts et d'aqueduc, à l'intérieur du périmètre urbain seulement, à la hauteur d'un développement de centre-ville fournissant les services sociaux, commerciaux et économiques nécessaires d'une ville de plus de 20000 habitants.

Le plan met l'accent sur l'optimisation des terrains non construits à l'intérieur du périmètre urbain. Nous proposons l'intégration d'usage mixte, l'introduction d'une moyenne/forte densité autour d'un secteur institutionnel fort et en évolution. Il introduit aussi plus que jamais le transport actif à l'intérieur du périmètre urbain ainsi que la mise en valeur du cadre bâti comme élément central de l'identité future du centre-ville. Nous proposons un milieu de vie complet, moderne et de grande qualité avec, comme objectif plus grand, la préservation des espaces naturels à l'extérieur du périmètre urbain, ce qui est l'essence même de notre identité.



Xavier-Antoine Lalande, Maire



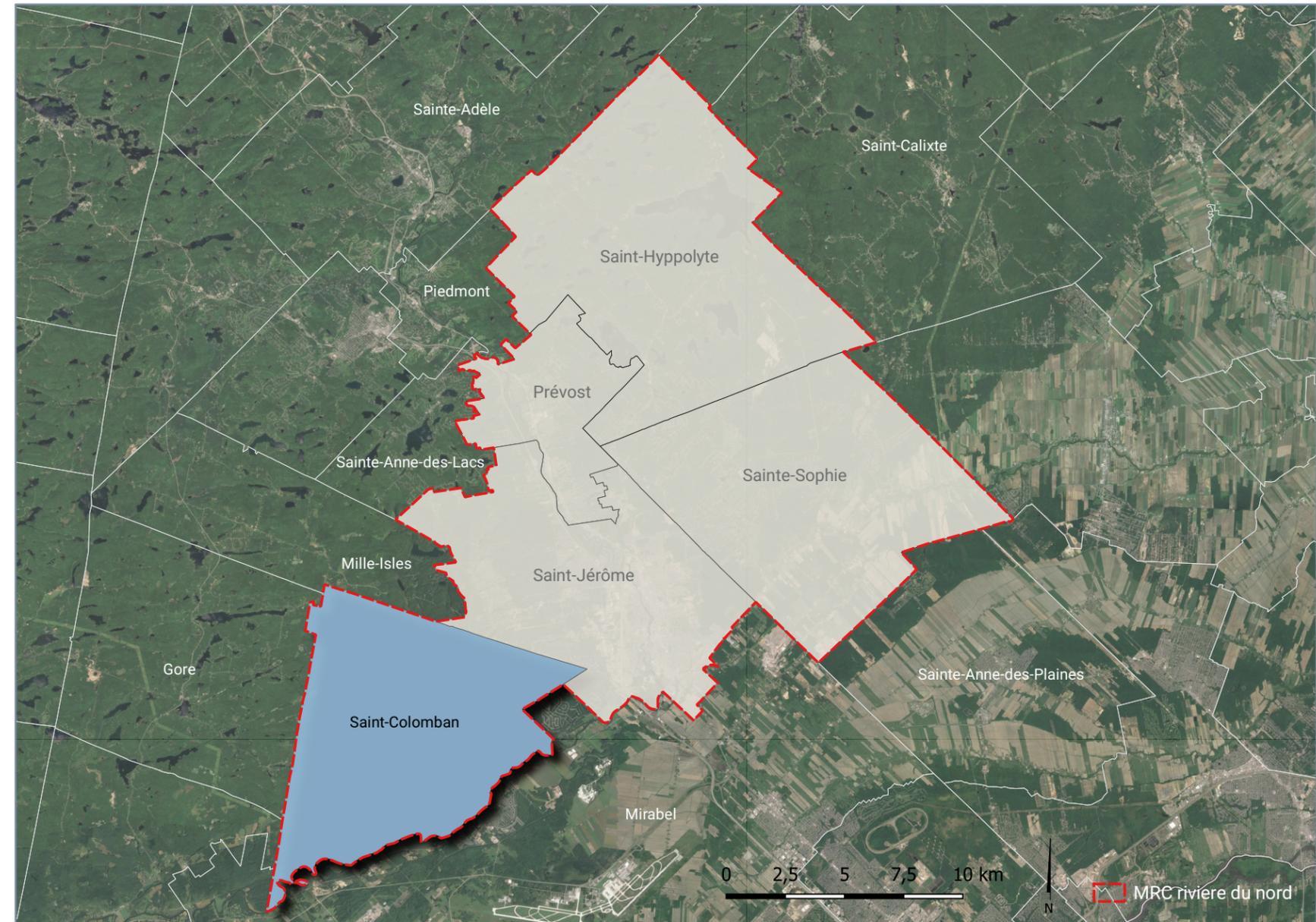


## 2. SECTEUR D'INTERVENTION

## 2.1 LOCALISATION DE LA MUNICIPALITÉ

La Ville de Saint-Colomban est l'une des municipalités constituantes du territoire de la Municipalité régionale de comté La Rivière-du-Nord. Elle se situe au sein de la région administrative des Laurentides tout juste à l'ouest de la Ville de Saint-Jérôme. Au niveau régional, Saint-Colomban est accessible à partir de plusieurs axes routiers tels que les autoroutes 50 et 15 et la route 158. Plusieurs cours d'eau se trouvent sur le territoire de la Ville de Saint-Colomban, soit la rivière du Nord, la rivière Bonniebrook, la rivière Bellefeuille ainsi que plusieurs lacs.

CARTE 1: LOCALISATION DU TERRITOIRE DE SAINT-COLOMBAN À L'ÉCHELLE DE LA MRC



## 2.2 LOCALISATION ET DÉLIMITATION DU SECTEUR VISÉ PAR LE PPU DU SECTEUR CENTRE DU PÉRIMÈTRE URBAIN

Le secteur identifié par la Ville de Saint-Colomban comme étant le secteur centre du périmètre urbain visé par le présent plan particulier d'urbanisme se concentre autour de l'intersection de la montée de l'Église et de la côte Saint-Paul.

D'une superficie approximative de 110 hectares, le secteur correspond au périmètre d'urbanisation qui a la particularité, contrairement à bien des municipalités localisées à l'extérieur de la communauté métropolitaine de Montréal, de comporter plusieurs secteurs vacants à développer qui seront présentés dans les prochaines sections du présent document.

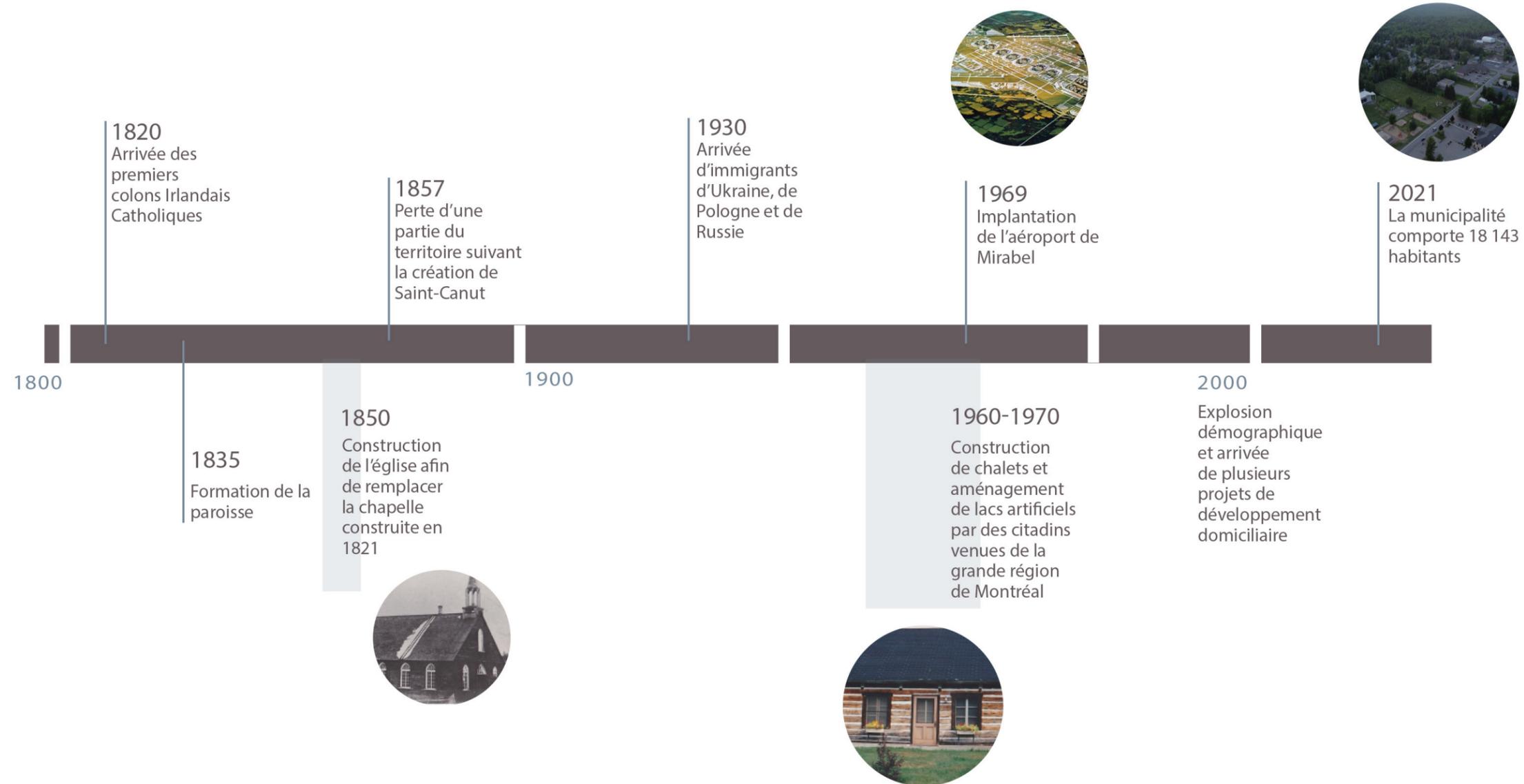
CARTE 2: LE TERRITOIRE DU PPU





## 3. PORTRAIT

## 3.1 HISTORIQUE

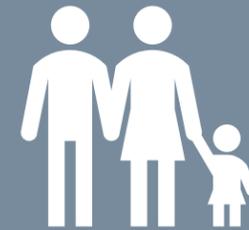


## 3.2 POPULATION

La taille moyenne des ménages privés de la Ville de Saint-Colomban est de 2,7 personnes. L'âge moyen est de 37 ans, ce qui représente une population assez jeune. La population totale est de 18 143 individus.

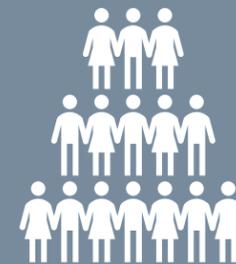
### Taille moyenne des ménages privés (2021)

2,7



### Âge moyen de la population (2021)

37 ans

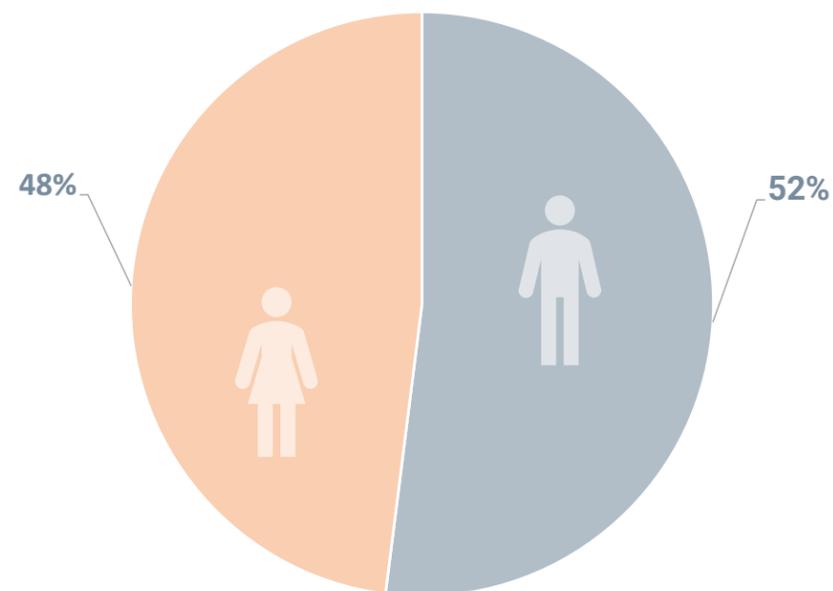


### Population totale (2021)

18 143

La répartition de la population est presque équivalente entre la population féminine (48%) et la population masculine (52%).

Proportion hommes/femmes (2021)



### 3.3 CADRE BÂTI



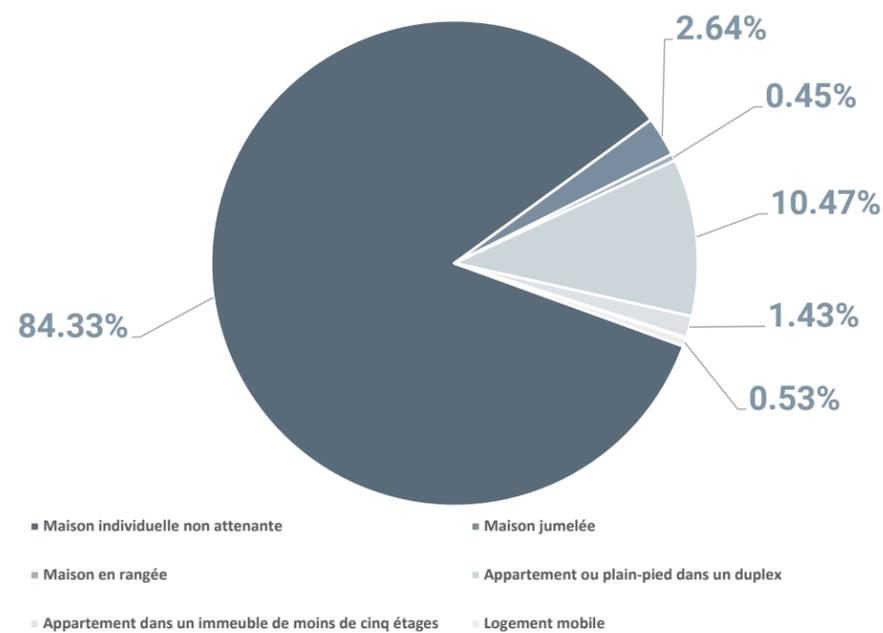
#### Typologies

Quelques typologies résidentielles dominantes ont été identifiées au sein du secteur visé par le plan particulier d'urbanisme du secteur centre du périmètre urbain de Saint-Colomban dont l'habitation unifamiliale (plein pied, 1 étage, 2 étages), l'habitation bifamiliale ainsi que l'habitation trifamiliale. Les modes d'implantation fluctuent selon la localisation, mais on y retrouve majoritairement des résidences isolées ainsi que quelques résidences jumelées et contiguës.

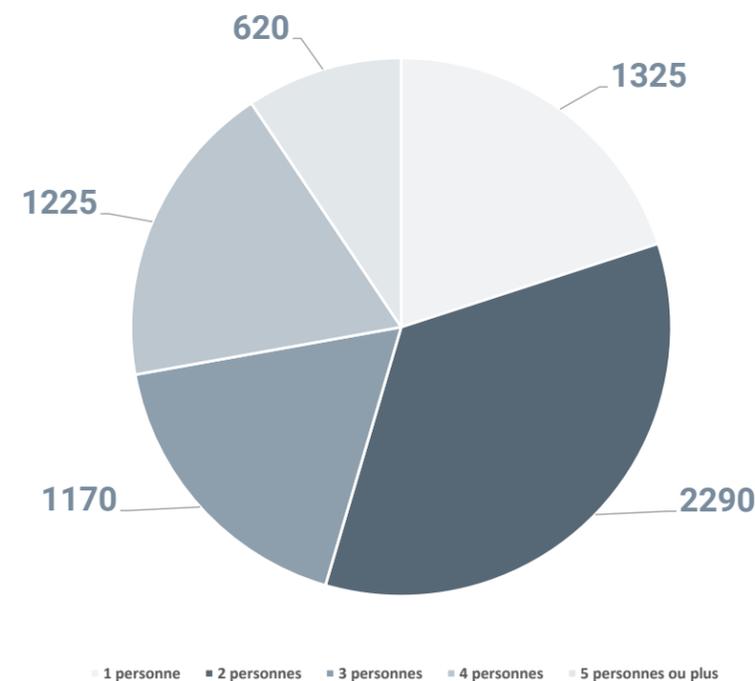
Selon la classification utilisée par Statistiques Canada, le type de construction résidentielle accueillant le plus grand nombre de logements sur le territoire est la maison individuelle non attenante.

La taille moyenne des ménages est quant à elle fixée à 2,7 personnes, laissant entrevoir la possibilité de diversifier le parc immobilier avec des typologies plus adaptées aux tendances actuelles de diminution de la taille des ménages dont, par exemple, l'intégration de bâtiments bi, tri et multifamiliaux au sein du secteur centre du périmètre urbain.

Logements privés occupés par type de construction résidentielle (2021)



Taille des ménages privés (2021)



## 3.4 RÉPARTITION DES FONCTIONS

### 3.4.1 FONCTION INSTITUTIONNELLE

La principale concentration institutionnelle au sein du PPU se localise directement au cœur du noyau villageois, aux abords de la montée de l'Église. De nombreux services communautaires et plusieurs infrastructures récréatives qui sont accessibles pour l'ensemble de la population de Saint-Colomban s'y retrouvent.

On y retrouve l'école primaire des Haut-Bois, qui accueille près de 360 élèves du préscolaire jusqu'à la 6<sup>e</sup> année du primaire, l'église de Saint-Colomban, reconnue par la qualité visuelle de ses vitraux, un cimetière, la bibliothèque municipale, l'Hôtel de Ville comportant une caserne d'incendie ainsi que le centre récréatif et communautaire qui propose de nombreux programmes culturels ainsi que des activités récréatives s'adressant à l'ensemble de la population de la Ville.

La population de Saint-Colomban a donc accès à un véritable pôle institutionnel localisé à même le noyau villageois. Lors de l'exercice de planification détaillée du secteur centre du périmètre urbain de la ville, il sera primordial de profiter de l'achalandage généré par la présence de cette concentration pour y arrimer et servir de catalyseur à la consolidation des environs.



FIGURE 1: VUE AÉRIENNE DU PÔLE INSTITUTIONNEL

### 3.4.1 FONCTION INSTITUTIONNELLE

CARTE 3: RÉPARTITION DE LA FONCTION INSTITUTIONNELLE



1



FIGURE 2: AQUEDUC PHELAN

2



FIGURE 3: ÉCOLE DES HAUTS-BOIS

3



FIGURE 4: CENTRE RÉCRÉATIF ET COMMUNAUTAIRE

4



FIGURE 5: HÔTEL-DE-VILLE ET CASERNE D'INCENDIE

### 3.4.1 FONCTION INSTITUTIONNELLE

CARTE 4: RÉPARTITION DE LA FONCTION INSTITUTIONNELLE (SUITE)



6



FIGURE 6: GARAGE MUNICIPAL

6



FIGURE 7: BIBLIOTHÈQUE

7



FIGURE 8: ÉGLISE DE SAINT-COLOMBAN

### 3.4.2 FONCTION COMMERCIALE

La fonction commerciale possède une importance très limitée sur les dynamiques urbaines s'exerçant au sein du secteur centre du périmètre urbain visé par le PPU.

En effet, bien que plusieurs locaux et bâtiments commerciaux soient occupés par des usages commerciaux, d'importantes lacunes en termes de réponse aux besoins courants de la population sont perceptibles. À titre d'exemple, aucun marché d'alimentation ne dessert le noyau de la ville, alors que 3 dépanneurs se localisent à l'intersection de la montée de l'église et de la côte Saint-Paul. De plus, aucun commerce actuellement présent au sein du secteur visé par le PPU ne peut être considéré comme un générateur d'achalandage pouvant augmenter la fréquentation du secteur, tels un café ou un restaurant de quartier qui, en plus de limiter les fuites commerciales vers Saint-Canut et Saint-Jérôme, offrent un lieu de rencontre privilégié où les citoyens des différents secteurs de la ville seraient amenés à converger, en plus de participer au développement d'un sentiment d'appartenance chez les gens qui serait porté à le fréquenter.

La présence d'un trottoir aux abords de la montée de l'Église à cette hauteur offre aussi un potentiel intéressant pour favoriser la marchabilité d'un établissement à un autre, venant animer le cœur de la municipalité.

Les établissements commerciaux ayant pignon sur rue, au moment de la rédaction du présent document, sont les suivants:

- Pharmacie ;
- Guichet automatique ;
- Clinique dentaire ;
- Centre d'entraide de Saint-Colomban (friperie et vente de produits divers) ;

- Dépanneur ;
- Station-services ;

Plusieurs terrains localisés de manière centrale offrent toutefois un potentiel intéressant de par leur localisation, dont notamment le terrain anciennement occupé par le « Le ptit marché » qui, bien que nécessitant un réaménagement intégral, permettrait d'accueillir certains commerces de proximité et de services complémentaires à ce qui se trouve déjà à proximité. De plus, la profondeur du terrain en question offrirait une opportunité intéressante pour l'intégration d'une terrasse desservant un commerce de restauration ou un usage similaire.



FIGURE 9: L'ANCIEN « PTIT MARCHÉ » ACTUELLEMENT VACANT ET OFFRANT UN FORT POTENTIEL DE CONSOLIDATION ET D'AMÉLIORATION DE L'OFFRE COMMERCIALE EN RAISON DE LA SUPERFICIE DU TERRAIN ET DE SA LOCALISATION AVANTAGEUSE

### 3.4.2 FONCTION COMMERCIALE

CARTE 5: RÉPARTITION DE LA FONCTION COMMERCIALE



8



FIGURE 10: DÉPANNEUR 7 JOURS

9



FIGURE 11: STATION-SERVICE ULTRAMAR

10



FIGURE 12: STATION-SERVICE ESSO

11



FIGURE 13: CENTRE COMMERCIAL

### 3.4.3 FONCTION RÉSIDENTIELLE

Le secteur centre du périmètre urbain de Saint-Colomban est caractérisé par une localisation géographique particulière des bâtiments utilisés à des fins résidentielles. En effet, presque aucun bâtiment occupé par la fonction résidentielle n'est localisé aux abords de la montée de l'Église qui constitue pourtant le point central du secteur visé par le PPU, venant ainsi à l'encontre des tendances actuelles relatives à la dynamisation des centres urbains et à l'intégration d'une mixité fonctionnelle permettant d'assurer un achalandage constant au sein des secteurs centraux.

Dans les secteurs adjacents toutefois, on retrouve quatre grands ensembles résidentiels qui comportent chacun des particularités architecturales et volumétriques témoignant de leur époque de développement et qui, bien que n'étant pas directement localisés au cœur du secteur centre du périmètre urbain, sont situés dans le secteur d'influence du noyau villageois.

Le secteur ouest de la zone d'intervention (15) se démarque principalement par la présence d'habitations unifamiliales isolées localisées au sein d'un secteur avec une densité moyenne.

La portion localisée au sud-ouest (14), quant à elle, comporte des ensembles bâtis constitués d'habitations bifamiliales et trifamiliales isolées, ainsi que de quelques ensembles d'habitations contiguës. Il s'agit du secteur résidentiel le plus dense du secteur visé par le présent PPU.

L'ensemble résidentiel dans la partie est du secteur du PPU (12) est l'un des plus récents sur le territoire de la ville de Saint-Colomban. On y retrouve entre autres des maisons unifamiliales isolées qui se démarquent par une volumétrie beaucoup plus imposante que les autres bâtiments présents dans la zone d'intervention. Particularité intéressante de cette portion du périmètre d'urbanisation: les propriétés ne sont pas entièrement desservies par les services, ce qui a pour effet de restreindre grandement la densité en termes de logements/hectares qu'on y retrouve.

Le secteur fait toutefois partie du périmètre d'urbanisation, qui est normalement desservi par les services, en raison de sa proximité avec le secteur centre du périmètre urbain et sa localisation au sein de son aire d'influence.

Enfin, l'ensemble résidentiel localisé au nord-est du secteur du PPU (13), actuellement constitué de la rue Cousineau uniquement, est occupé par quelques constructions à vocation résidentielle, majoritairement implantées à proximité de la montée de l'Église. Ce secteur, ainsi que celui localisé au nord-ouest de l'intersection montée de l'Église / côte Saint-Paul à proximité de l'actuel écocentre, représentent le principal potentiel de développement au sein du secteur centre du périmètre urbain de Saint-Colomban.

### 3.4.3 FONCTION RÉSIDENTIELLE

CARTE 6: RÉPARTITION DE LA FONCTION RÉSIDENTIELLE



FIGURE 14: MAISON UNIFAMILIALE ISOLÉE AU STYLE CONTEMPORAIN



FIGURE 15: HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE 2 ÉTAGES



FIGURE 16: HABITATION CONTIGÛE



FIGURE 17: HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE

### 3.4.4 PARCS, ESPACES VERTS ET PLATEAUX SPORTIFS

Le secteur centre du périmètre urbain de Saint-Colomban possède une offre très complète en termes de parcs et d'infrastructures sportives et de loisirs.

En effet, en plus d'être avantageusement localisée au centre du noyau villageois à proximité directe du pôle institutionnel, la forte concentration récréative fait du centre géographique du secteur d'intervention du PPU un véritable pôle récréatif venant compléter le pôle institutionnel adjacent. On y retrouve les équipements suivants:

- Patinoire ;
- Skatepark ;
- Terrains de soccer (2);
- Court de tennis (2) ;
- Centre récréatif et communautaire ;
- Modules de jeux ;
- Jeux d'eau ;
- Pump track

De plus, le pôle récréatif comporte un vaste espace communautaire, accueillant un marché public de manière ponctuelle durant la saison estivale. Cet espace d'envergure permet l'installation de mobilier adapté à la tenue de spectacles et d'évènement d'envergure, venant renforcer l'attractivité du site.



### 3.4.4 PARCS, ESPACES VERTS ET PLATEAUX SPORTIFS

CARTE 7: RÉPARTITION DES PARCS ET ESPACES VERTS



16



FIGURE 18: JEUX D'EAU

17



FIGURE 19: PATINOIRE

18

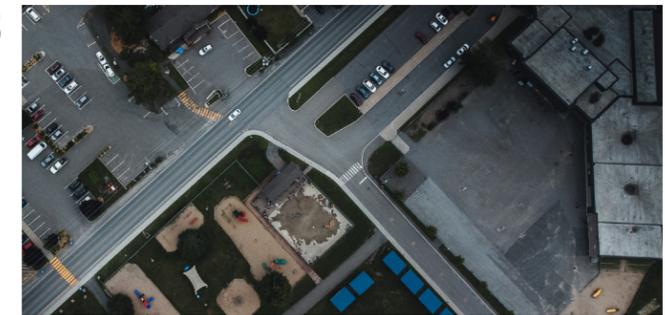


FIGURE 20: SKATEPARK

19



FIGURE 21: PUMPTRACK

### 3.5.1 MOBILITÉ

Le secteur visé par le PPU est caractérisé par une hiérarchisation des voies de circulation très marquée. En effet, la montée de l'Église et la côte Saint-Paul sont des axes d'importance régionale en permettant de relier le noyau villageois de Saint-Colomban à Saint-Canut au sud, ainsi qu'à Saint-Jérôme à l'est. L'intersection de ces deux voies de circulation représente donc une composante structurante du noyau villageois dont l'importance augmentera au fur et à mesure que les espaces disponibles au sein du noyau villageois seront développés et consolidés.

Le réseau de mobilité active, quant à lui, est peu développé, à l'exception du trottoir implanté du côté ouest de la montée de l'Église qui permet notamment aux piétons utilisant les infrastructures et équipements institutionnels et récréatifs de circuler de manière sécuritaire de l'école primaire jusqu'à l'intersection de la côte Saint-Paul et permettant du même coup de relier les quelques commerces ayant pignon sur rue au sein du noyau villageois.

Il est toutefois à noter que l'aspect exclusivement linéaire de cet aménagement, qui ne permet pas de raccorder clairement et efficacement la montée de l'Église aux secteurs résidentiels environnants, gagnerait à être développé et optimisé de manière à favoriser la mobilité active. Au moment de la rédaction, les sentiers piétons se dirigeant vers l'est et l'ouest de la montée ne font pas partie d'un réseau clairement identifié, ce qui ne favorise pas leur utilisation, en plus de ne pas offrir de destination intéressante pour les utilisateurs. De plus, ces derniers gagneraient à être aménagés différemment en intégrant de l'éclairage et en les prolongeant jusqu'aux passages piétons existants.

Malgré la présence de deux passages piétons permettant de traverser la voie de circulation, aucun aménagement spécifique ni panneau d'arrêt ne permet de sécuriser la transition entre les équipements et infrastructures communautaires localisées de part et d'autre de la montée.

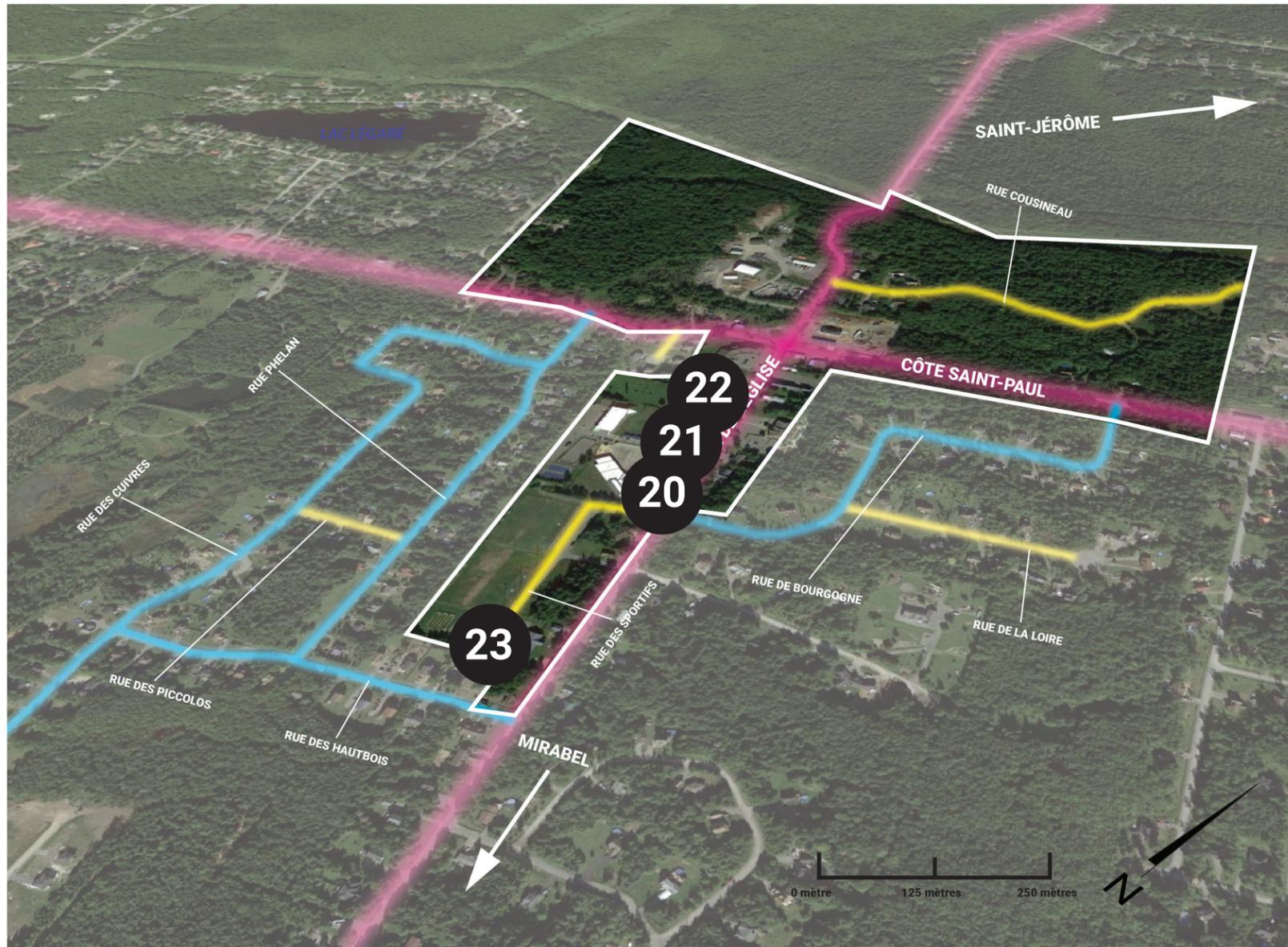
Au niveau de l'utilisation du vélo, aucune infrastructure partagée ou en site propre n'est présente sur la montée de l'Église ou sur les rues locales environnantes, ce qui ne favorise pas une réduction de l'utilisation de la voiture.

L'emprise de la montée de l'Église, du côté est, pourrait être adaptée à l'accueil d'un tracé cyclable aménagé.

Enfin, il est important de mentionner qu'un stationnement incitatif est mis à la disposition des citoyens au bout du tracé de la rue des Sportifs.

### 3.5.1 MOBILITÉ

CARTE 8: RÉSEAUX DE MOBILITÉ



20



FIGURE 22: TRAVERSE PIÉTONNE DEVANT L'ÉCOLE

21



FIGURE 23: TRAVERSE PIÉTONNE DEVANT LE CIMETIÈRE

22



FIGURE 24: TROTTOIR DU CÔTÉ OUEST DE LA MONTÉE DE L'ÉGLISE

23



FIGURE 25: STATIONNEMENT INCITATIF





## 4. DIAGNOSTIC

# 4.1 DIAGNOSTIC

## FORCES

- ▶ Noyau villageois concentré avec une certaine mixité des fonctions
- ▶ Présence d'un pôle à vocation institutionnelle au centre du secteur visé par le PPU
- ▶ Bonne desserte en infrastructures de loisirs et en plateaux sportifs
- ▶ Canopée et aires boisées d'importance

## FAIBLESSES

- ▶ Faible proportion de terrains actuellement occupés par un usage résidentiel le long de la montée de l'Église, bien que la réglementation actuelle permette les usages mixtes
- ▶ Lacunes au niveau de l'offre commerciale courante / semi-courante
- ▶ Passages piétons mal identifiés/sécurisés
- ▶ Réseau de mobilité active peu développé

## POTENTIELS

- ▶ Disponibilité d'espaces vacants à développer offrant un fort potentiel en raison de leur localisation avantageuse
- ▶ Présence de locaux vacants au centre du noyau villageois
- ▶ Le déménagement du garage municipal pouvant servir de projet de développement catalyseur
- ▶ Potentiel de réaménagement de l'emprise de la montée de l'Église
- ▶ Présence de pôles institutionnels et récréatifs existants à consolider

## CONTRAINTES

- ▶ Présence de pôles commerciaux au sud (St-Canut) et à l'est (St-Jérôme) générant des fuites commerciales
- ▶ Empiètement de certaines installations septiques sur un terrain à développer au sein du noyau villageois
- ▶ Secteur non desservi par l'ensemble des services au sein du secteur central limitant les possibilités de densification
- ▶ Possibilités d'interventions sur l'emprise de la montée de l'Église limitées (compétences MTQ)



## 5. VISION D'AMÉNAGEMENT

## 5.1 ÉNONCÉ DE VISION

**« Faire du secteur centre du périmètre urbain de Saint-Colomban un cœur de vie dynamique, diversifié, attrayant et sécuritaire en misant sur le redéveloppement de la montée de l'Église pour en faire une vitrine identitaire, ainsi qu'en optimisant le centre-ville de manière à en faire un pôle multifonctionnel attrayant. Le tout en faisant du secteur un lieu facilement accessible en transport actif, avec des infrastructures de mobilité sécuritaires qui permettent de le connecter avec les secteurs résidentiels à proximité. »**

La montée de l'Église vient structurer le secteur centre du périmètre urbain et joue le rôle de rue principale à l'échelle de la ville. Bien que son pôle institutionnel existant d'envergure ait un pouvoir d'attractivité non négligeable, le tronçon visé par le présent document doit se doter d'une nouvelle image dynamique et attrayante en offrant de nouveaux aménagements qui reflètent l'identité de la ville, tout en offrant des espaces publics accessibles et de qualité.

Comme mentionné ci-haut, le secteur centre du périmètre urbain possède déjà une importante concentration d'usages institutionnels. Il est essentiel de profiter de cette situation et de diversifier celui-ci avec une nouvelle offre commerciale et résidentielle afin d'offrir aux résidents actuels et futurs de Saint-Colomban un milieu de vie axé sur la mixité. Pour ce faire, la ville peut compter sur les nombreux terrains caractérisés par leur fort potentiel de développement au sein du secteur.

Pour être viable et résilient, le redéveloppement du secteur du PPU devra compter sur une amélioration du réseau de mobilité active. La montée de l'Église devra être bonifiée d'une ou plusieurs infrastructures de transports actifs, qui devront aussi servir à se connecter avec les secteurs résidentiels à proximité.

## 5.2 ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

### ORIENTATION 1

Faire de la montée de l'Église une vitrine identitaire pour la Ville de Saint-Colomban

### OBJECTIF 1

Créer une image urbaine dynamique et attrayante

Moyens de mise en œuvre

1. Développer une signalétique signature permettant de marquer les entrées au secteur centre du périmètre urbain de la Ville ;
2. Procéder à des insertions ponctuelles d'art public rappelant les éléments constitutifs de l'identité Colombanoise ;
3. Étudier la possibilité de mettre sur pied un programme de subvention à la rénovation des façades donnant sur la montée de l'Église



FIGURE 26: ŒUVRE D'ART PUBLIC AU SEIN D'UN PARC DE MONTRÉAL (CRÉDIT PHOTO : ART PUBLIC MONTRÉAL)



FIGURE 27: SIGNALÉTIQUE SIGNATURE AU PARC FRÉDÉRIC-BACK DE MONTRÉAL (CRÉDIT PHOTO : BÉLANGER DESIGN)

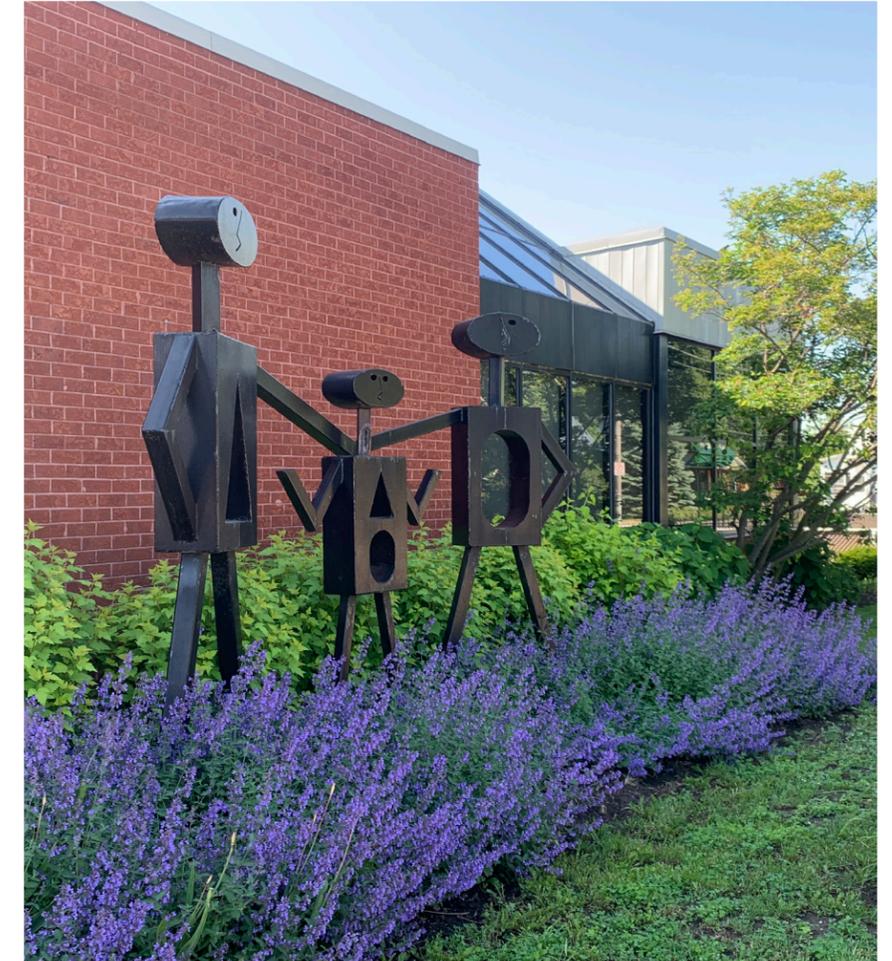


FIGURE 28: ŒUVRE D'ART PUBLIC À SAINT-ISIDORE (CRÉDIT PHOTO : APUR)

## ORIENTATION 1

Faire de la montée de l'Église une vitrine identitaire pour la Ville de Saint-Colomban

## OBJECTIF 2

Aménager des espaces publics de qualité

Moyens de mise en œuvre

1. Procéder à l'aménagement d'une place publique en face de l'hôtel-de-ville;
2. Aménager un espace public comprenant du mobilier urbain signature à l'intersection côte Saint-Paul / de l'Église



FIGURE 29: PLACE PUBLIQUE GEORGE SAINT-PIERRE À SAINT-ISIDORE (CRÉDIT PHOTO : GOOGLE)



FIGURE 30: PLACETTE MAGUIRE À QUÉBEC (CRÉDIT PHOTO : ATELIER LE BANC)



FIGURE 31: MOBILIER URBAIN SIGNATURE (CRÉDIT PHOTO : MORELLI MOBILIER URBAIN)



FIGURE 32: MOBILIER URBAIN SIGNATURE (CRÉDIT PHOTO : LACTELL)

## ORIENTATION 1

Faire de la montée de l'Église une vitrine identitaire pour la Ville de Saint-Colomban

## OBJECTIF 3

Limiter la place des aménagements dédiés à l'automobile

Moyens de mise en œuvre

1. Imposer une marge avant maximale pour les nouveaux bâtiments ;
2. Favoriser l'implantation des aires de stationnement en cour latérale ou arrière ;
3. Limiter la présence des entrées charretières à proximité de l'intersection côte Saint-Paul / de l'Église
4. Procéder au verdissement de l'intersection côte Saint-Paul / de l'Église



FIGURE 33: IMPLANTATION DES BÂTIMENTS À PROXIMITÉ DE L'EMPRISE SUR L'AVENUE DU MONT-ROYAL (CRÉDIT PHOTO : GOOGLE)



FIGURE 34: IMPLANTATION DES AIRES DE STATIONNEMENT EN COUR LATÉRALE À MAGOG (CRÉDIT PHOTO : GOOGLE)

## ORIENTATION 1

Faire de la montée de l'Église une vitrine identitaire pour la Ville de Saint-Colomban

### OBJECTIF 4

Mettre de l'avant des pratiques d'aménagement contemporaines

#### Moyens de mise en œuvre

1. Imposer l'implantation de bornes de recharge pour véhicules électriques au sein des nouveaux projets ;
2. Rehausser les exigences relatives aux aménagements des aires de stationnement (drainage en site propre, îlots de verdure, etc.)



FIGURE 35: BORNES DE RECHARGE ÉLECTRIQUES AU SEIN D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT PRIVÉE (CRÉDIT PHOTO : L'ÉCLAIREUR PROGRÈS)



FIGURE 37: ÎLOT VÉGÉTALISÉ AU SEIN D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT LIMITANT LA SUPERFICIE IMPERMÉABLE (CRÉDIT PHOTO : DÉMARCHÉ STATIONNEMENT ÉCORESPONSABLE)



FIGURE 36: CASES DE STATIONNEMENT EN PAVÉ ALVÉOLÉ AU SEIN DU STATIONNEMENT PIERRE-LAPORTE À VICTORIANVILLE (CRÉDIT PHOTO : GOOGLE)

## ORIENTATION 2

Faire du centre-ville un pôle multifonctionnel attrayant

### OBJECTIF 1

Bonifier l'offre commerciale de manière à répondre aux besoins courants et semi-courants de la population de Saint-Colomban

Moyens de mise en œuvre

1. Favoriser l'intégration de la fonction commerciale au sein des rez-de-chaussée sur la montée de l'Église et la côte Saint-Paul ;
2. Privilégier l'implantation de commerces et de services de quartier complémentaires à l'offre commerciale existante



FIGURE 38: BÂTIMENT MIXTE AVEC COMMERCE AU REZ-DE-CHAUSSÉE ET LOGEMENT À L'ÉTAGE SUR LA RUE SAINT-CHARLES À LONGUEUIL (CRÉDIT PHOTO : GOOGLE)



FIGURE 39: EXEMPLE D'INTÉGRATION D'UN COMMERCE ALIMENTAIRE AU REZ-DE-CHAUSSÉE À SAINT-HYACINTHE (CRÉDIT PHOTO : GOOGLE)

## ORIENTATION 2

Faire du centre-ville un pôle multifonctionnel attrayant

## OBJECTIF 2

Faire de la fonction résidentielle une composante structurante du centre-ville

Moyens de mise en œuvre

1. Adapter l'appareil réglementaire de manière à exiger l'intégration de la fonction résidentielle au sein de bâtiments mixtes ;
2. Adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale permettant d'assurer l'intégration harmonieuse des nouveaux bâtiments et des projets de rénovation à la trame existante ;
3. Favoriser une diversification des typologies résidentielles de manière à répondre aux besoins de l'ensemble de la population



FIGURE 40: EXEMPLE D'INTÉGRATION HARMONIEUSE D'UN NOUVEAU BÂTIMENT AU SEIN D'UN SECTEUR DÉJÀ BÂTI À VALLEYFIELD (CRÉDIT PHOTO : GOOGLE)

### ORIENTATION 3

Améliorer l'accessibilité et les conditions de déplacement au sein du centre-ville

#### OBJECTIF 1

Aménager une piste multifonctionnelle

Moyens de mise en œuvre

1. Aménager une piste multifonctionnelle au sein de l'emprise de la montée de l'Église ;
2. Prolonger le trottoir du côté ouest de la montée de l'Église jusqu'à la côte Saint-Paul



FIGURE 41: COUPE DE RUE PROJÉTÉE (MONTÉE DE L'ÉGLISE)



FIGURE 42: BÂTIMENT PISTE CYCLABLE AMÉNAGÉE DANS L'EMPRISE DE LA VOIE DE CIRCULATION ET DÉLIMITÉE PAR UNE BORDURE SUR LE CHEMIN DU VILLAGE À TREMBLANT (CRÉDIT PHOTO : GOOGLE)

### ORIENTATION 3

Améliorer l'accessibilité et les conditions de déplacement au sein du centre-ville

#### OBJECTIF 2

Promouvoir l'utilisation des modes de transports alternatifs

Moyens de mise en œuvre

1. Améliorer la connectivité avec les quartiers adjacents ;
2. Exiger l'aménagement d'espaces à stationnement pour vélos au sein des projets de développement ou de redéveloppement



FIGURE 43: ESPACE DE STATIONNEMENT POUR VÉLOS (CRÉDIT PHOTO : HALT-INC)

### ORIENTATION 3

Améliorer l'accessibilité et les conditions de déplacement au sein du centre-ville

### OBJECTIF 3

Sécuriser les déplacements actifs

Moyens de mise en œuvre

1. Aménager une traverse piétonne surélevée à proximité de l'hôtel-de-ville ;
2. Étudier la possibilité d'aménager des saillies à même l'emprise de la montée de l'Église pour limiter la vitesse de circulation



FIGURE 44: SAILLIE DE TROTTOIR AMÉNAGÉE À MÊME L'EMPRISE DE LA VOIE DE CIRCULATION (CRÉDIT PHOTO : GOOGLE)



FIGURE 45: AMÉNAGEMENT D'UNE INTERSECTION SURÉLEVÉE



FIGURE 46: TRAVERSE PIÉTONNE AMÉNAGÉE SURÉLEVÉE (CRÉDIT PHOTO : PIÉTONS QUÉBEC)

## 5.3 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

### COMPOSANTE CLÉ1 : Intensification de la fonction résidentielle au sein du secteur centre du périmètre urbain

Insertion de bâtiments résidentiels à moyenne et forte densité au sein des espaces à développer et des terrains à requalifier pour assurer une fréquentation importante.

### COMPOSANTE CLÉ2 : Création d'un pôle commercial mixte

Création d'un pôle commercial mixte à proximité de l'intersection de la montée de l'Église et de la côte Saint-Paul. Implantations commerciales et mixtes avec logements aux étages supérieurs.

### COMPOSANTE CLÉ3 : Aménagement d'espaces publics animés

Aménagement d'une placette publique centrale au sein du pôle institutionnel existant sur la montée de l'Église.

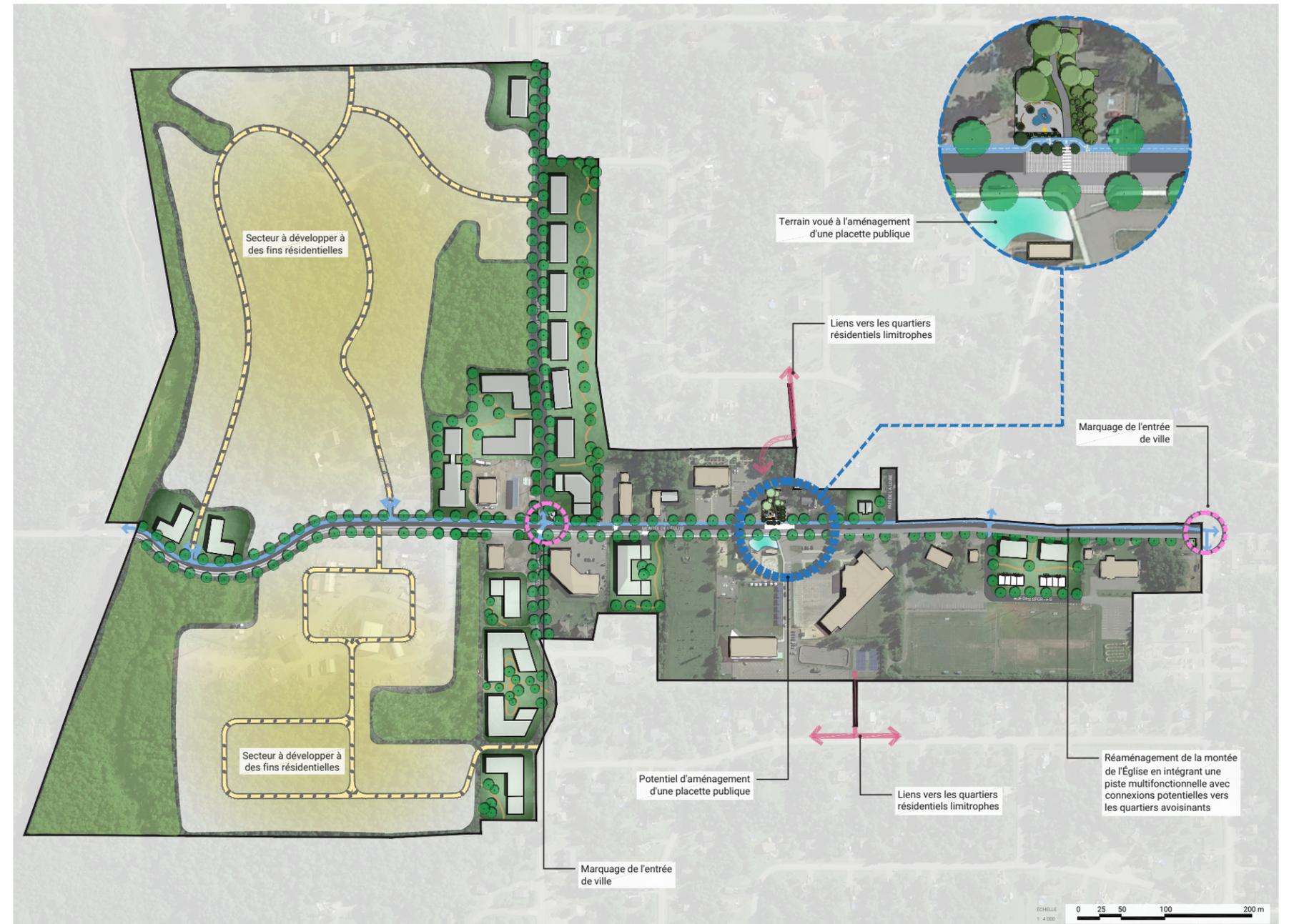
### COMPOSANTE CLÉ4 : Consolidation des corridors de mobilité

Amélioration des liens piétons vers les quartiers adjacents et les espaces naturels à mettre en valeur et à protéger. Aménagement d'une piste multifonctionnelle le long de la montée de l'Église et raccordement au réseau cyclable existant et projeté. Sécurisation des déplacements actifs au sein du secteur centre du périmètre urbain par l'aménagement d'une traverse piétonne surélevée.

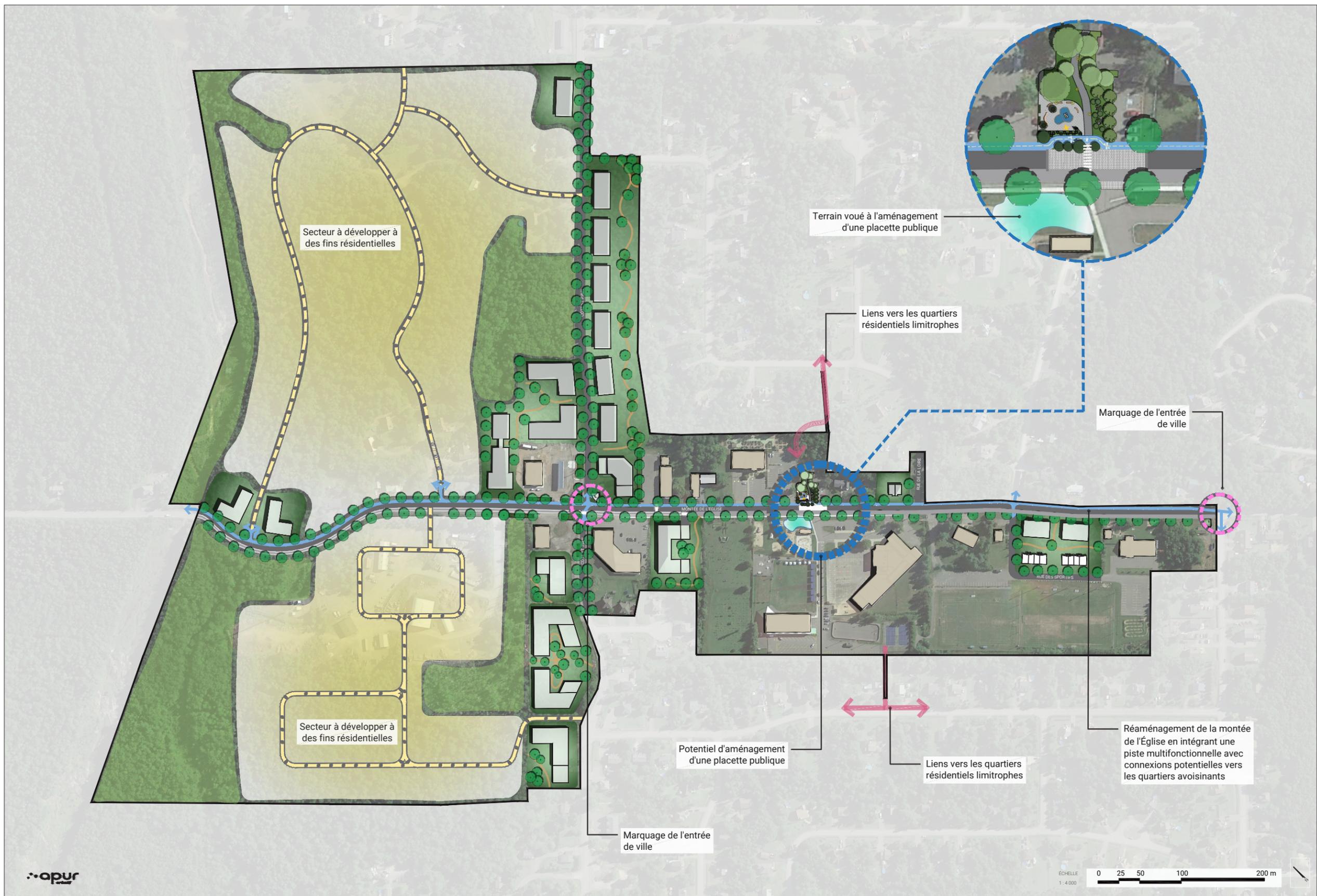
### COMPOSANTE CLÉ5 : Marquage des entrées du secteur central de la Ville

Implantation d'un panneau d'affichage marquant l'entrée du secteur central de la Ville et verdissement de l'intersection de la montée de l'Église et de la côte Saint-Paul.

CARTE 9: PLAN CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE



### 5.3.1 PLAN CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE



### 5.3.2 IMAGES D'INSPIRATION ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



FIGURE 47: DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DE FORTÉ DENSITÉ AVEC ESPACES PUBLICS ET SEMI-PUBLICS VERDOYANTS (CRÉDIT PHOTO : ECHO)

FIGURE 48: BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS DE MOYENNE DENSITÉ INTÉGRANT UNE VÉGÉTATION GÉNÉREUSE AU NIVEAU DES AMÉNAGEMENTS AU SOL (CRÉDIT PHOTO : BEHANCE)

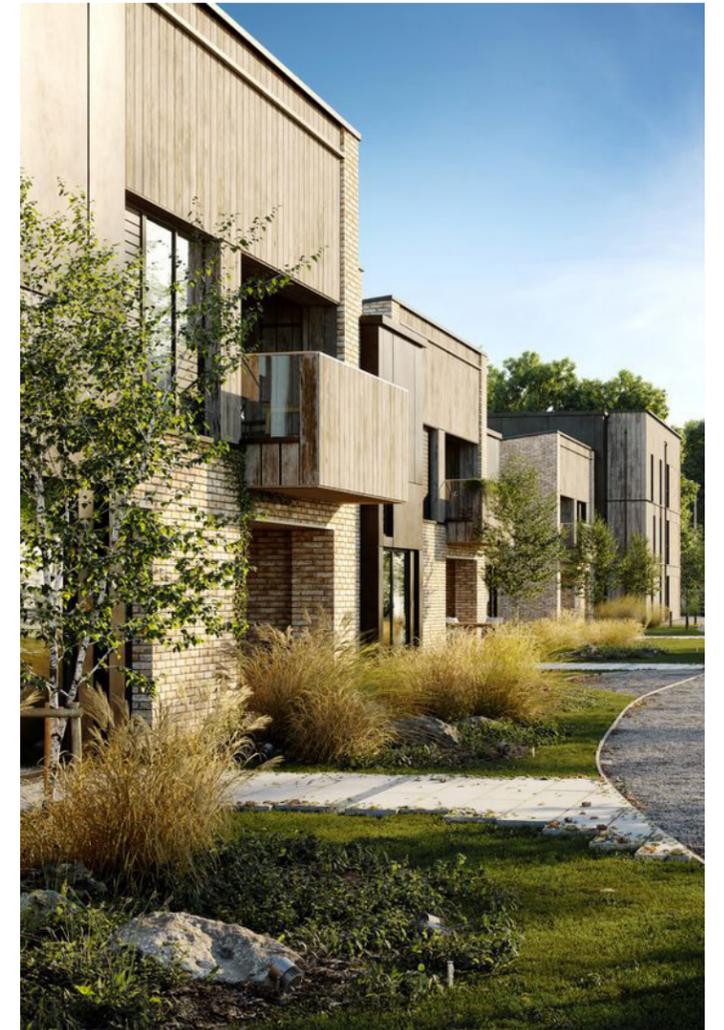


FIGURE 49: EMPRISE PUBLIQUE AMÉNAGÉE DE NOUES DRAINANTES PAYSAGÈRES (CRÉDIT PHOTO : GOOGLE)



FIGURE 50: PLACE PUBLIQUE CENTRALE, INTÉGRÉE À UNE VOIE DE CIRCULATION (CRÉDIT PHOTO : LAUD8)

### 5.3.3 AFFECTATIONS DÉTAILLÉES ET DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Le territoire du PPU du secteur centre du périmètre urbain de Saint-Colomban comprend trois affectations, telles qu'illustrées au plan ci-contre :

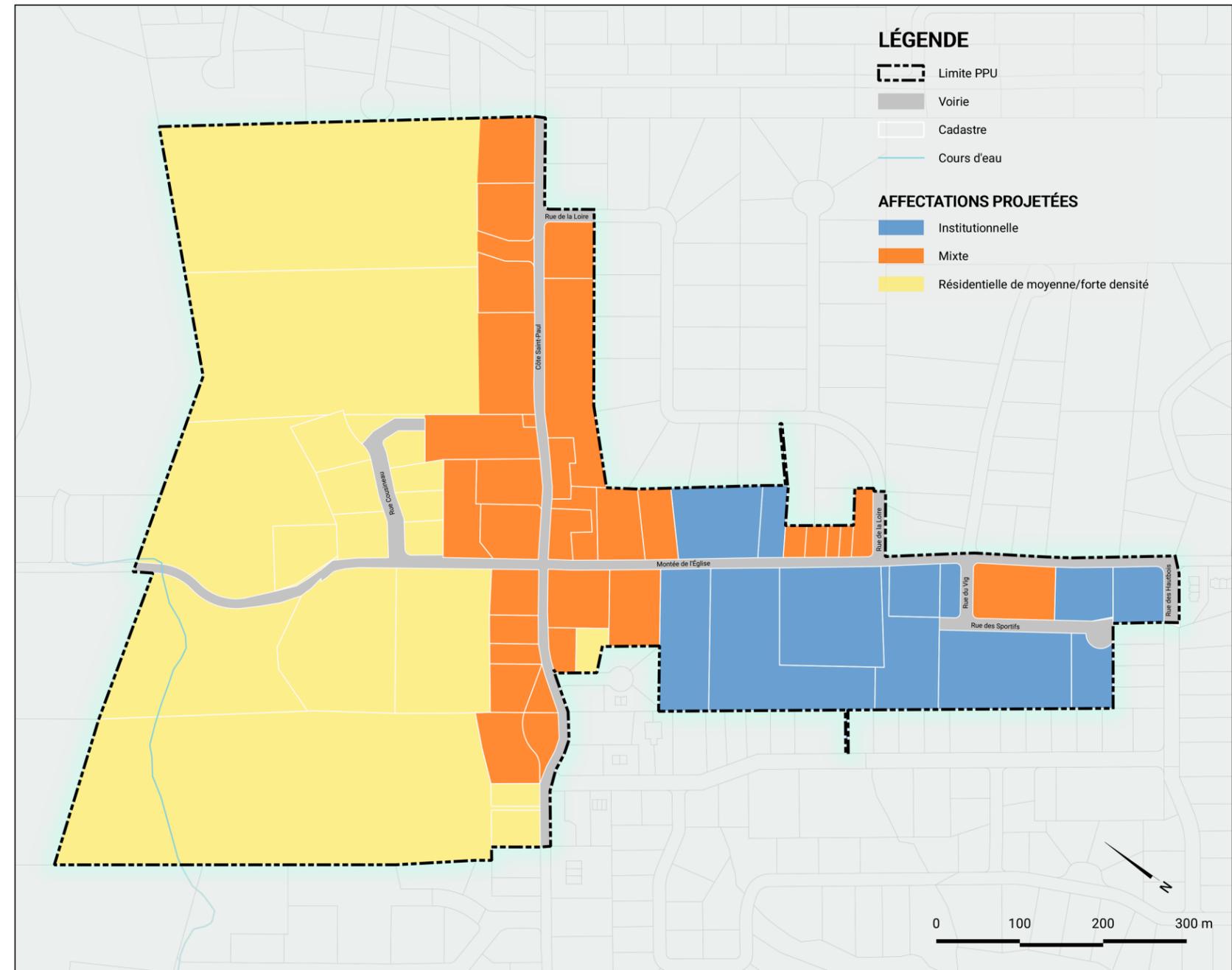
- Résidentielle de moyenne/forte densité
- Mixte
- Publique

Les affectations servent à diviser le territoire de manière à assurer la mise en œuvre de la vision d'aménagement. Pour chacune des aires d'affectation, le tableau 1 spécifie les fonctions urbaines autorisées.

Les affectations résidentielles sont réparties en fonction de la densité d'occupation du sol minimale brute exprimée en logement/hectare.

Il est à noter qu'en raison de leur localisation au sein du périmètre d'urbanisation, les secteurs à développer identifiés au plan concept, notamment localisés au sein de l'aire d'affectation résidentielle de moyenne densité, verront leur développement conditionnel au prolongement des réseaux. Cette exigence découle des conditions sous-jacentes à l'émission d'un permis de construction prévues au Schéma d'aménagement et de développement révisé en vigueur sur le territoire de la MRC de la Rivière-du-Nord.

CARTE 10: AFFECTATIONS DÉTAILLÉES DU SOL



### 5.3.4 COMPATIBILITÉ DES FONCTIONS

TABLEAU 1: COMPATIBILITÉ DES FONCTIONS PAR AFFECTATION

AIRE D'AFFECTATION	FONCTIONS DOMINANTES	FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES	DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL MIN. (LOG./HA)	CONDITIONS APPLICABLES
Résidentielle de moyenne densité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Habitation de 2 ou 3 logements</li> </ul>		14	
Résidentielle de forte densité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Habitation de 2 ou 3 logements</li> <li>Habitation de 4 logements et plus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Commerces non-structurants : vente au détail et service, divertissement commercial, hébergement et restauration</li> <li>Parc, espace vert et place publique</li> </ul>	20	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les commerces doivent obligatoirement être implantés dans un bâtiment résidentiel et doivent être implantés au rez-de-chaussée et étages inférieurs d'un tel bâtiment.</li> </ul>
Mixte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Habitation de 2 ou 3 logements</li> <li>Habitation de 4 logements et plus</li> <li>Habitation collective</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Commerces non-structurants : vente au détail et service, divertissement commercial, hébergement et restauration</li> <li>Services et équipements non-structurants</li> <li>Parc, espace vert et place publique</li> </ul>	20	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les commerces doivent obligatoirement être implantés dans un bâtiment résidentiel et doivent être implantés au rez-de-chaussée et étages inférieurs d'un tel bâtiment.</li> <li>Une obligation d'aménager des commerces doit être reconduite aux règlements d'urbanisme. Les dispositions relatives à l'aménagement de ces locaux devront prendre en considération le contexte et participer à la concentration commerciale à l'intersection de la montée de l'Église et de la côte Saint-Paul.</li> <li>Sont incompatibles les commerces générateurs de nuisances, les commerces nécessitant de grandes surfaces de montre à l'extérieur et les établissements à caractère érotique.</li> </ul>
Publique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Services et équipements non-structurants</li> <li>Parc, espace vert et place publique</li> </ul>	-	-	-



## 6. PLAN D'ACTION

## 6.1 PLAN D'ACTION ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Le plan d'action constitue une feuille de route à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs découlant des orientations définies pour le développement du secteur centre du périmètre urbain de Saint-Colomban.

Les actions proposées ont été réparties en fonction de l'horizon de mise en place ou de réalisation suggérée. Les horizons de mise en place des actions sont le court terme (0-5 ans), le moyen terme (5-10 ans) et le long terme (10 ans et plus)

TABLEAU 2: PLAN D'ACTION

ACTIONS	HORIZON (ANS)			PORTEUR	COLLABORATEUR
	0-5	-10	+ 10		
1. Étudier et entamer le processus de prolongement des réseaux existants	X	X		Ville de Saint-Colomban	
2. Aménagement d'une piste multifonctionnelle dans l'emprise de la montée de l'Église	X			Ville de Saint-Colomban	MTQ
3. Aménagement d'une traverse piétonne surélevée	X			Ville de Saint-Colomban	MTQ
4. Aménagement d'un espace public intégrant du mobilier urbain signature à l'intersection de la montée de l'Église et la côte Saint-Paul	X			Ville de Saint-Colomban	
5. Modifications aux règlements d'urbanisme pour régir les usages, les hauteurs, la configuration des espaces de stationnement, etc.	X			Ville de Saint-Colomban	MTQ
6. Création d'une place publique centrale	X			Ville de Saint-Colomban	
7. Réalisation d'une étude en collaboration avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dans l'optique d'encourager la diversification des typologies résidentielles au sein des secteurs à développer	X	X		Ville de Saint-Colomban	SCHL
8. Identifier le centre-ville de manière spécifique par l'intégration d'art urbain et d'aménagements signature	X			Ville de Saint-Colomban	
9. Étudier la possibilité de procéder à l'enfouissement des fils lors du réaménagement de la montée de l'Église	X			Ville de Saint-Colomban	HQ