

VILLE DE LAVALTRIE
**POLITIQUE DE
L'HABITATION**

Juin 2025



TABLE DES MATIÈRES

MOT DU MAIRE	3
1. MISE EN CONTEXTE	4
Introduction	5
La Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire (PNAAT) et les nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT)	6
2. VISION	7
3. ENJEUX ET ORIENTATIONS	8
Enjeu # 1 Une offre de logements à accroître	9
Enjeu # 2 Des besoins diversifiés à combler	12
Enjeu # 3 Une abordabilité résidentielle qui s'effrite	14
4. POTENTIELS DE DENSIFICATION	16
Pourquoi densifier les milieux urbanisés ?	17
Recourir à une approche adaptée aux différents types de milieux	18
5. PLAN D'ACTION DÉTAILLÉ	26
Axe 1 Mettre en place un processus de réalisation de projets immobiliers	27
Axe 2 Assurer la mise à jour de la réglementation d'urbanisme en fonction des besoins du marché	28
Axe 3 Créer des outils de suivi du secteur de l'habitation et en faire la promotion	30
Axe 4 Mettre en place un écosystème de création de logements abordables	31

MOT DU MAIRE

À Lavaltrie, nous avons à cœur de bâtir une communauté inclusive, durable et tournée vers l'avenir. La Politique de l'habitation que nous vous présentons aujourd'hui s'inscrit dans la continuité de notre planification stratégique, en misant sur une croissance réfléchie, des milieux de vie diversifiés et l'accessibilité au logement pour toutes les générations.

Alors que Lavaltrie connaît une croissance démographique soutenue, il devenait essentiel de mener cet exercice de réflexion afin de nous assurer que notre offre en logement sur le territoire réponde adéquatement aux besoins et aux aspirations de nos citoyennes et citoyens, et ce, à chaque étape de leur vie. L'habitation demeure un enjeu prioritaire et nous poursuivrons nos efforts pour encourager le développement de milieux de vie inclusifs, adaptés à tous les types de ménages.

Par cette politique, nous posons les bases d'un développement résidentiel équilibré, en harmonie avec notre identité lavaltrioise, respectueux de l'environnement et axé sur la qualité de vie.

Cet outil guidera nos actions dans les années à venir afin que Lavaltrie demeure un milieu de vie accueillant, dynamique et accessible à toutes et à tous.

Christian Goulet
Maire de Lavaltrie



1. MISE EN CONTEXTE

INTRODUCTION

À l'image des tendances observées dans de nombreuses régions nord-américaines, le marché de l'habitation de Lavaltrie se transforme : la rareté de l'offre de logements et la hausse du coût de l'habitation augmentent effectivement la pression sur les ménages qui habitent la ville et compliquent la tâche de ceux et celles qui souhaitent s'y établir, ou encore y rester alors que leurs conditions de vie changent. La proximité avec la grande région métropolitaine montréalaise accentue cette pression sur le territoire et la pénurie de logements qui en découle.

La présente politique d'habitation vise ainsi à contrer localement cette tendance et mettre les conditions en place afin de maintenir les caractéristiques lavaltrieuses fondamentales. Le plan d'action en habitation s'inscrit dans la continuité des actions entreprises par la Ville de Lavaltrie, où les intervenants municipaux appliquent un mode de gestion accompagnateur des projets immobiliers en développement sur son territoire.

Conformément à sa planification stratégique, la Ville de Lavaltrie entend, par l'adoption de sa politique d'habitation, orienter le développement résidentiel des vingt prochaines années afin de permettre un accroissement du nombre de logements répondant aux besoins d'habitation de toutes les générations. L'élaboration de la présente politique d'habitation poursuit ainsi les objectifs suivants :

- **Offrir des milieux de vie attrayants et accessibles à proximité des commerces, des services, des écoles et des parcs, qui répondent aux besoins variés des ménages et facilitent l'accès à la propriété ;**
- **Valoriser les espaces sous-utilisés et optimiser l'utilisation des infrastructures existantes afin d'assurer une gestion responsable du territoire et des finances municipales ;**
- **Encourager un développement durable et bien encadré, qui favorise la mobilité active et limite l'étalement urbain en zone agricole.**



Une politique d'habitation se veut un premier pas dans la planification du logement sur le territoire d'une ville. Elle identifie, en s'appuyant sur un portrait de la situation ainsi que sur les priorités de l'administration municipale, les outils stratégiques, administratifs, financiers et réglementaires qui guideront ses actions en matière de développement résidentiel et ses initiatives visant à offrir des logements abordables. Ces outils peuvent se matérialiser sous forme de programmes de subvention, de documents et de règlements d'urbanisme à élaborer ou réviser, ou encore d'incitatifs fiscaux qui pourraient être mis en place. En tant qu'étape préalable à la réalisation d'actions ciblées, la politique d'habitation peut également identifier les études et analyses nécessaires à une compréhension affinée des réalités territoriales, et ce, afin de soutenir les initiatives ciblées précédemment.

LA POLITIQUE NATIONALE DE L'ARCHITECTURE ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE (PNAAT) ET LES NOUVELLES ORIENTATIONS GOUVERNEMENTALES EN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE (OGAT)

Depuis le 1^{er} décembre 2024, de nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT) sont en vigueur. Composantes essentielles du cadre instauré par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, les OGAT circonscrivent les problématiques auxquelles les municipalités font face et établissent un cadre de référence en matière d'aménagement du territoire.

Les OGAT et leur intégration dans les outils de planification permettent de concrétiser les objectifs de la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire (PNAAT). Les nouvelles orientations abordent de manière transversale plusieurs thématiques essentielles, soit :

- 1. Changements climatiques, sécurité et santé publique ;**
- 2. Milieux naturels et ressources en eau ;**
- 3. Territoire et activités agricoles ;**
- 4. Habitation et gestion de l'urbanisation ;**
- 5. Mobilité durable ;**
- 6. Milieux de vie complets ;**
- 7. Patrimoine, culture et qualité architecturale ;**
- 8. Développement économique et mise en valeur des ressources.**

Pour la Ville de Lavaltrie, la PNAAT et les nouvelles OGAT doivent être prises en considération dans l'élaboration de ses documents de planification. Un des objectifs prioritaires est d'assurer une densification des zones urbanisées afin d'éviter l'étalement urbain et la perte d'espaces naturels et agricoles. Concrètement, cela signifie pour la Ville de Lavaltrie d'assurer la planification de milieux de vie complets et sains, tout en assurant la densification du territoire construit.

2. VISION

Selon l'Institut de la statistique du Québec, la Ville de Lavaltrie se classe parmi les 20 % des municipalités les plus économiquement dynamiques de la province. Cette vitalité se manifeste notamment par un taux d'accroissement annuel moyen de la population sur cinq ans particulièrement élevé, reflétant une forte attractivité résidentielle. Dans ce contexte, il est judicieux pour la Ville de Lavaltrie d'adopter une politique d'habitation afin de maintenir ce rythme de croissance.

Grâce à l'adoption de sa politique d'habitation, la Ville de Lavaltrie vise à faciliter l'accès à une diversité de logements et à développer une offre plus abordable et accessible pour sa population. Sa volonté de maintenir un équilibre entre le développement urbain, le caractère villageois et patrimonial du centre-ville et la cohabitation harmonieuse entre ses périmètres urbains et le territoire agricole, lui permettra de bonifier ses efforts afin de continuer d'être une ville accueillante et accessible.

Ainsi, la vision adoptée par cette politique de l'habitation et les actions identifiées assurent une offre en logements adéquats à tous les groupes populationnels qui désirent vivre à Lavaltrie.

L'ensemble des moyens organisationnels, financiers et réglementaires pris par la Ville lui ont permis d'atteindre ses objectifs. Le leadership qu'elle exerce auprès des partenaires communautaires et du milieu immobilier permet de continuer de guider les actions visant la consolidation de son parc résidentiel.

3. ENJEUX ET ORIENTATIONS

ENJEU #1 | UNE OFFRE DE LOGEMENTS À ACCROITRE

Une population en croissance

La population de la Ville de Lavaltrie est en croissance constante depuis plusieurs années et les projections démographiques prévoient que cette tendance est appelée à se poursuivre, au moins pour les vingt prochaines années. L'Institut de la statistique du Québec prévoit en effet une augmentation constante des ménages lavaltrieois d'ici 2041, totalisant environ 1 600 nouveaux ménages. Cette situation contribuera certainement à augmenter les besoins en logement à Lavaltrie.

Croissance et projection du nombre de ménages, 2006-2041

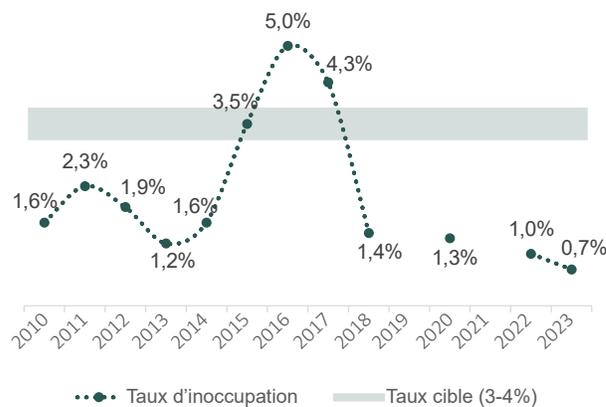


Statistique Canada, profil des recensements de 2011, 2016 et 2021.
Institut de la statistique du Québec (2022) Nombre total de ménages privés projetés, scénario référence A 2022, 2021-2041

Un marché de moins en moins équilibré

En plus d'une croissance de population prévue pour les prochaines années, les conditions du marché locatif montrent un déséquilibre et un manque de logement locatif à combler dans les prochaines années. En effet, la Ville de Lavaltrie fait face à un taux d'inoccupation qui a atteint un creux historique de 0,7 % lorsque mesuré pour la dernière fois en 2023.

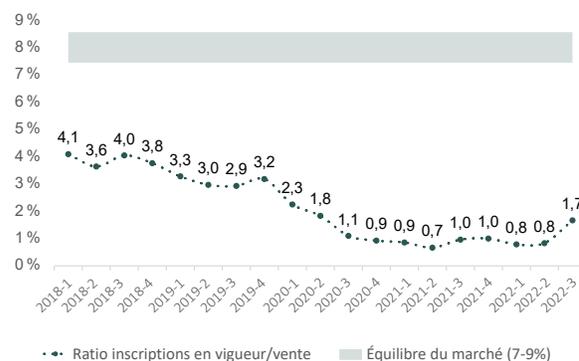
Évolution du taux d'inoccupation des logements locatifs



SCHL (2024) Enquête sur les logements locatifs.

Au niveau des propriétés, avant même la pandémie de COVID-19, le marché de l'habitation lavaltrieois avait les caractéristiques d'un marché de vendeurs, soit un marché qui se caractérise par une surenchère des valeurs immobilières et par une hausse notable des ventes sans condition ni garantie légale. Ces particularités sont des facteurs de risque économiques et sociaux pour les populations plus précaires et représentent un obstacle à la progression dans le continuum du logement.

Ratio des inscriptions en vigueur et des ventes sur le marché privé



APCQO, dans Maison de l'innovation sociale (2023) L'habitation dans la MRC de D'Autray. Portrait Statistique

De moins en moins d'espace disponible pour la construction de logements et des enjeux d'infrastructures

Le développement résidentiel futur de la municipalité doit tenir compte de plusieurs contraintes structurantes. D'abord, presque l'entièreté du territoire à l'extérieur de la zone agricole est déjà construite, ce qui limite les possibilités d'expansion en périphérie. Ainsi, la croissance résidentielle devra principalement passer par le redéveloppement et la densification de secteurs existants. Cette stratégie appelle à une planification réfléchie, intégrée et sensible au milieu d'insertion.

Par ailleurs, la capacité actuelle des infrastructures municipales, tant pour l'eau potable que pour le traitement des eaux usées, constitue un facteur limitant majeur. L'ajout de logements nécessitera des investissements importants dans les réseaux et les usines de production et de traitement. Il est essentiel d'évaluer ces besoins dès la planification afin d'orienter les investissements requis et de déterminer les secteurs pouvant accueillir une densification à court et moyen termes.

Enfin, la municipalité est tributaire des autorisations du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) et des programmes de financement du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH). Cette dépendance représente une contrainte réelle, partagée par plusieurs villes actuellement en moratoire sur l'ajout de logements. Il est donc crucial de prendre en compte cette limite et de l'intégrer comme paramètre central dans les décisions d'aménagement.

L'intégration et l'acceptabilité des projets de densification

Selon une étude de la Société d'habitation du Québec (SHQ), les préoccupations les plus souvent exprimées par les citoyens dans le cas de projets de densification sont les suivantes :

- Perte d'ensoleillement ;
- Perte d'intimité ;
- Nouvelles nuisances (bruit, circulation accrue, insécurité, etc.) ;
- Dévaluation de la valeur marchande de la propriété ;
- Perte d'espaces verts.

Dans ce contexte le bon encadrement des projets de manière à favoriser une planification respectueuse du contexte est crucial. La présente politique d'habitation vise à établir les orientations d'aménagement permettant de répondre à la demande en logement tout en maintenant la qualité des milieux de vie existants.

ORIENTATION 1 - ACCROITRE LE NOMBRE DE LOGEMENTS, EN ÉQUILIBRE AVEC LES MILIEUX DE VIE EXISTANTS

La Politique de l'habitation vise à faire face aux problématiques d'accessibilité au logement de manière à tendre vers un aménagement du territoire inclusif pour l'ensemble de la population. Si la Ville entend miser sur la densification de son territoire et sur la revitalisation des quartiers pour la gestion de sa croissance, il est nécessaire que ces projets se fassent dans le respect du paysage lavalrois et au bénéfice de la collectivité. La stratégie mise donc sur un encadrement optimal et prévisible du potentiel de densification.

Par l'adoption de sa politique de l'habitation, la Ville de Lavaltrie entend :

- **Évaluer le potentiel de densification des différentes formes urbaines dans les secteurs construits sur le territoire ;**
- **Évaluer la possibilité de desservir en aqueduc le périmètre urbain nord de manière à accroître son potentiel d'accueil de nouveaux logements ;**
- **Mettre à jour la réglementation d'urbanisme en faveur d'un encadrement flexible et différencié de la densification ;**
- **Mettre en place une vigie de rendement économique des infrastructures en fonction de leur capacité de desserte ;**
- **Maintenir une personne-ressource dédiée à la coordination et à la communication avec les promoteurs immobiliers ;**
- **Impliquer une personne représentante de chaque service qui interviendra à des étapes stratégiques dans le développement du projet.**

Objectifs



Soutenir la réalisation des projets d'habitation en développement.



Arrimer les projets immobiliers aux besoins des citoyens.



ENJEU #2 | DES BESOINS DIVERSIFIÉS À COMBLER

S'il importe de construire davantage de logements afin de suffire à la demande, ces derniers doivent également répondre aux besoins de plus en plus diversifiés de la population lavaltoise qui connaît un important vieillissement. Il est prévu qu'un peu plus de 26 % de la population aura 70 ans et plus en 2041 alors que cette proportion s'élève actuellement à 18 %.

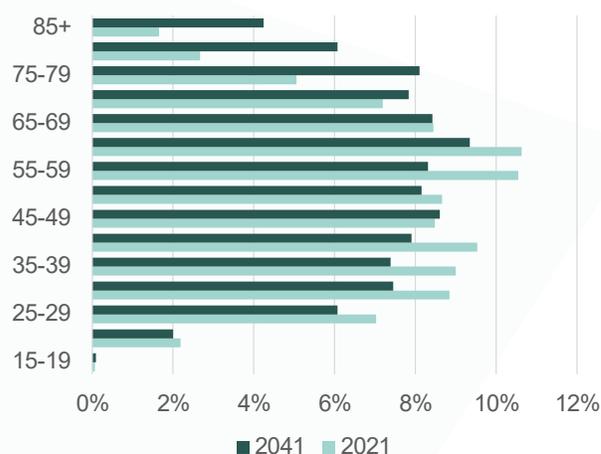
Ce déséquilibre démographique entraîne des besoins accrus en matière d'habitation adaptée pour ces populations afin d'éviter leur exode vers les plus grandes centralités urbaines. En parallèle, la taille des ménages est en constante diminution depuis 10 ans, et ce, au profit des ménages d'une seule personne et de deux personnes.

La Ville de Lavaltrie demeure toutefois un milieu de vie familial. Lorsque comparée à la MRC de D'Au-tray et à l'ensemble de la province, celle-ci se démarque par la proportion de ménages composés de couples avec enfants et, à l'inverse, de la faible proportion de ménages composés de personnes vivant seules. Cette situation se reflète dans le cadre bâti lavaltois où 75,8 % des logements sont du type maison individuelle non attenante.

À l'inverse, les logements en appartement, quel que soit leur type, représentent 17,2 % de l'ensemble des types de logements disponibles à Lavaltrie.

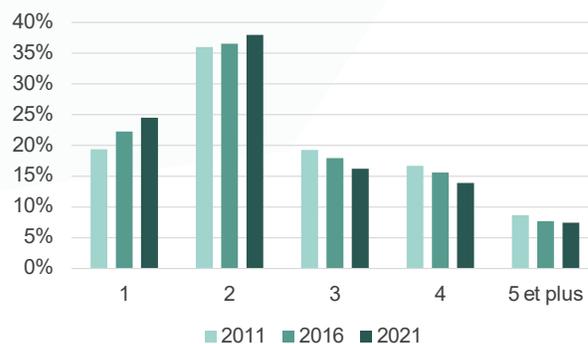
Il importe donc de trouver un équilibre dans l'offre de logements afin de répondre aux besoins de plus en plus variés de la population, tout en préservant le caractère familial de la ville.

Projection de la répartition de la population par groupe d'âge, 2021-2041



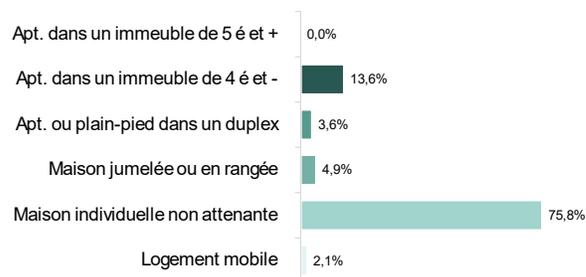
Institut de la statistique du Québec (2022) Nombre total de ménages privés projetés selon le groupe d'âge, scénario de Référence A.2022, 2021-2041

Évolution du nombre de personnes par ménages



Statistique Canada, profil des recensements de 2011, 2016 et 2021

Types de logements, 2021



Statistique Canada (2021) Profil du recensement

Ces données issues du recensement publiées en 2021 n'incluent pas des projets récents, tels que la résidence EVA qui compte des appartements dans un immeuble de 5 étages et plus, et qui ont eu un impact sur la diversité réelle du parc de logements.

ORIENTATION 2 - DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION

Un important potentiel d'accueil résidentiel se trouve dans les quartiers de faible densité. La Politique de l'habitation vise à favoriser une densification douce qui permettra de diversifier l'offre en matière de mode d'occupation (propriété, location, etc.), de coût d'habitation et de taille des logements dans des quartiers très homogènes. De plus, dans les secteurs ayant un plus grand potentiel, la Ville entend accompagner les promoteurs pour assurer des projets diversifiés qui répondent aux besoins de la population lavalroise.

Par l'adoption de sa Politique de l'habitation, la Ville de Lavalrie entend :

- **Mettre en place une vigie des besoins en logement et des besoins impérieux en logement qui guidera les objectifs de la politique d'habitation ;**
- **Créer un inventaire des formes urbaines inspirantes en maintenant à jour des guides architecturaux.**

Objectifs



Offrir une diversité, tant au point de vue des types que des prix.



Arrimer les projets immobiliers aux besoins des citoyens.



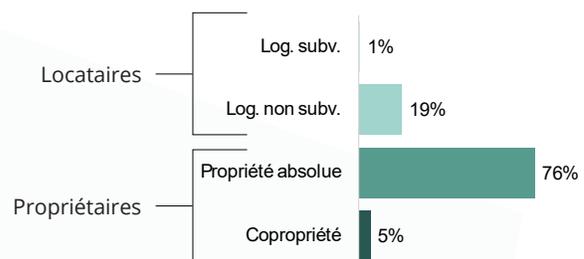
ENJEU #3 | UNE ABORDABILITÉ RÉSIDENTIELLE QUI S'EFFRITE

Devant la crise du logement, les ménages se voient souvent obligés de consacrer une part plus importante de leur budget afin de se loger. En effet, bien que plus élevé qu'ailleurs dans la MRC et la province, la proportion du revenu que les locataires de Lavaltrie consacrent à leur logement a peu varié de 2016 à 2021. Ce fait pourrait dissimuler une précarité financière plus importante pour cette population en raison des biais statistiques induits par l'aide gouvernementale au revenu de 2020. Ces biais sont clairement observables pour le territoire de la MRC et de la province.

Il serait d'ailleurs possible de supposer que la proportion du revenu que les locataires consacrent à leur logement sera revue à la hausse lors du prochain recensement tant la conjoncture économique et le marché de l'habitation ont eu une influence à la hausse sur le prix des logements au cours des dernières années.

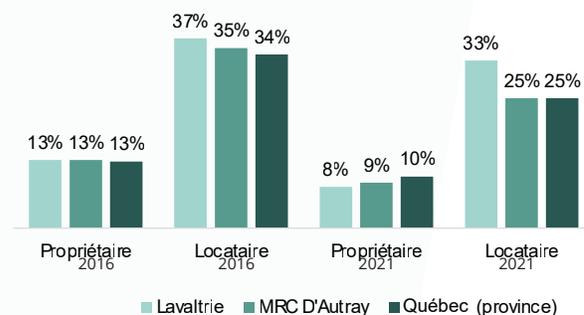
Devant cet enjeu, des solutions parallèles au marché privé peuvent soulager les ménages aux revenus moins élevés et aux besoins particuliers. À Lavaltrie, le nombre de ménages en logement subventionné atteint à peine un dixième de celui de la province, ce qui pourrait en partie expliquer le taux d'effort plus élevé observé chez les populations lavaltrieuses. À l'inverse, la grande majorité de la population vit en propriété absolue.

Proportion des ménages selon leur mode de tenure, 2021



Statistique Canada (2021) Profil du recensement

Proportion des ménages propriétaires et locataires consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement, 2016 et 2021



Statistique Canada Profil du recensement

1 - Selon les chercheurs de l'Université de Colombie-Britannique, les statistiques économiques du recensement de 2016 seraient plus représentatives de la situation financière actuelle des Canadiennes et Canadiens que celles de 2021 en raison de l'aide financière (PCU/PCUE) reçue en période de pandémie de COVID-19. En 2016, le taux d'effort était environ 30 % plus élevé, tant dans la MRC de D'Autray que dans l'ensemble de la province de Québec.

ORIENTATION 3 - DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR CONTRIBUER À L'ABORDABILITÉ

La Politique de l'habitation vise à faire face à l'augmentation du coût du logement en misant sur une diversification de l'offre. Si la Ville entend miser sur les programmes disponibles pour la création de logements abordables, elle devra maintenir un climat de collaboration avec les organismes communautaires et assurer la possibilité pour les promoteurs de planifier des projets de logements abordables sur le territoire.

Par l'adoption de sa Politique de l'habitation, la Ville de Lavaltrie entend :

- **Créer et maintenir un inventaire des programmes d'aide financière gouvernementaux ;**
- **Créer un programme municipal d'aide financière ;**
- **Établir des partenariats avec des organismes désignés.**

Objectifs



Offrir une diversité, tant au point de vue des types que des prix.



Générer et régénérer des opportunités de création de logements sur le territoire, tout en évitant l'étalement néfaste sur l'environnement et le territoire agricole.



4. POTENTIELS DE DENSIFICATION

POURQUOI DENSIFIER LES MILIEUX URBANISÉS ?

Afin de permettre à la ville d'évoluer selon les besoins changeants de sa population actuelle et future, il convient de réfléchir à l'avenir des différents milieux de vie qui s'y trouvent. Pour cela, une approche diversifiée de la densification favorise un redéveloppement respectueux des quartiers et de leur caractère.

Selon les contextes, cela peut se traduire par l'ajout d'unités d'habitations accessoires, la conversion de résidences unifamiliales en duplex ou triplex, ou encore l'intégration de petits ensembles résidentiels adaptés à l'échelle des rues existantes. La requalification de terrains sous-utilisés, comme des sites commerciaux vieillissants, permet également de créer de nouveaux logements tout en limitant l'empiètement sur les espaces naturels et le territoire agricole.

En développant un cadre réglementaire facilitant l'implantation d'une diversité de types d'habitations, la Ville souhaite répondre aux besoins variés des familles, des aînés et des jeunes adultes souhaitant rester et s'établir à Lavaltrie. Par ailleurs, une densité équilibrée renforce aussi la vitalité des secteurs commerciaux, notamment en soutenant la présence de commerces et de services de proximité.

En somme, la densification des milieux urbanisés peut apporter les bénéfices suivants :

- Offrir des milieux de vie à proximité des commerces et services, des écoles et des parcs ;
- Mettre en valeur des espaces sous-utilisés ;
- Répondre aux besoins de différents types de ménages ;
- Faciliter l'accès à la propriété ;
- Optimiser l'utilisation des infrastructures municipales ;
- Optimiser les finances municipales ;
- Favoriser la mobilité active ;
- Limiter l'étalement dans la zone agricole.

Appuyée sur une planification réfléchie, la densification peut devenir une opportunité d'enrichir les différents quartiers, en préservant leur essence tout en les adaptant aux réalités actuelles et futures.

RECOURIR À UNE APPROCHE ADAPTÉE AUX DIFFÉRENTS TYPES DE MILIEUX

Puisque toutes les approches ne conviennent pas à tous les contextes, il importe d'identifier ces derniers ainsi que les opportunités qui y sont présentes.

La présente politique d'habitation identifie six types de densification possibles :

- La densification douce des différents quartiers résidentiels, soit :
 - D1 La création d'un lot de faibles dimensions ;
 - D2 Les terrains profonds ;
 - D3 Les terrains de forte largeur ;
 - D4 Les terrains de grande superficie ;

- D5 La densification en bordure des rues Notre-Dame et Saint-Antoine Nord ;
- D6 Les grandes opportunités de développement ou de redéveloppement, soit :
 - Le chemin de Lavaltrie ;
 - La terrasse Turnbull ;
 - La place du Phare ;
 - La montée Guy-Mousseau.

Les grands secteurs à potentiel de densification au sein du périmètre d'urbanisation sud



● D1-D4 - Densification douce des quartiers résidentiels

● D5 - Densification en bordure des rues Notre-Dame et Saint-Antoine Nord

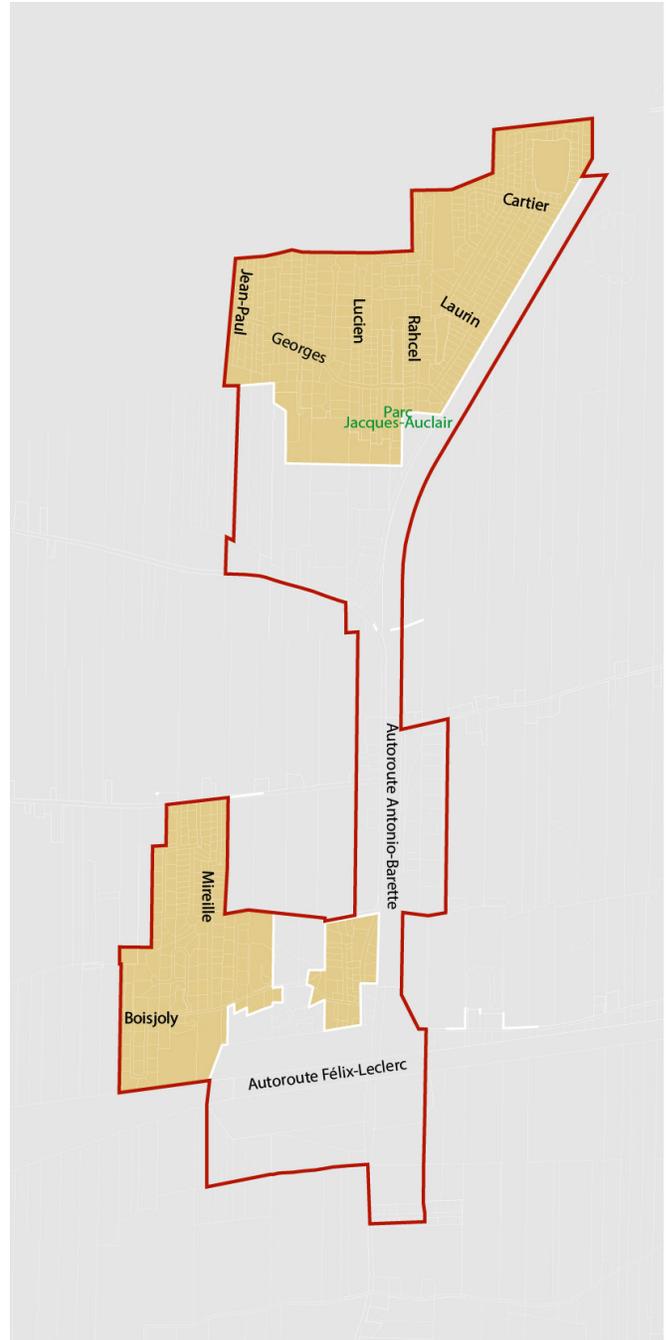
● D6 - Sites à grand potentiel de développement ou de redéveloppement

RECOURIR À UNE APPROCHE ADAPTÉE AUX DIFFÉRENTS TYPES DE MILIEUX

Le périmètre urbain nord présente également un potentiel de densification, notamment pour la création de terrains unifamiliaux et l'implantation de logements additionnels isolés. Il convient toutefois de souligner que cette densification ne pourra être envisagée qu'à la suite du déploiement du réseau d'aqueduc.

Les pages suivantes détaillent, pour les différents contextes présents sur le territoire de Lavaltrie, les pistes de solution pouvant permettre une densification adaptée à leurs caractéristiques.

Les grands secteurs à potentiel de densification au sein du périmètre d'urbanisation nord



● D1-D4 - Densification douce des quartiers résidentiels

D1 Création d'un lot de faibles dimensions

Certains terrains occupés par des maisons unifamiliales sont caractérisés par des dimensions et des formes pouvant permettre, par la subdivision d'un lot, la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale. En raison leur localisation au cœur des quartiers résidentiels existants, leur mise en valeur représente une forme de densification douce aux retombées financières privées et publiques intéressantes.

Types de projets adaptés

- Construction d'une résidence unifamiliale adaptée à la forme d'un lot et au milieu d'insertion.

Pistes de stratégies réglementaires

- Prévoir des dimensions minimales de lot favorables à la subdivision de terrains dans les quartiers résidentiels de faible densité et un mécanisme d'évaluation assurant des projets de construction cohérents avec leur environnement.



Construction intercalaire d'une maison unifamiliale
Image : NDURA Developments



Maison unifamiliale sur lot étroit avec garage en sous-sol
Image : Ema Peter Photography



Maison unifamiliale sur lot étroit
Image : Accent Infill

D2 Terrains profonds

Plusieurs terrains, surtout au sein des quartiers résidentiels plus anciens, s'étirent en profondeur perpendiculairement à la rue. Bien que généralement étroits, ces terrains bénéficient ainsi, en cour arrière, d'importantes superficies vacantes pour accueillir un nouveau logement qui pourrait prendre diverses formes.

Le dégagement des résidences voisines offre un contexte favorable à l'implantation d'une unité d'habitation accessoire détachée de la résidence principale.

Types de projets adaptés

- Ajout d'un logement additionnel au sein d'une habitation unifamiliale isolée ;
- Intégration d'une unité d'habitation accessoire détachée.

Pistes de stratégies réglementaires

- Mettre en place des normes d'encadrement et un mécanisme d'évaluation d'un logement additionnel dans un bâtiment accessoire détaché, en cour arrière, sous respect de plusieurs critères : dimensions maximales, minimisation des nuisances, préservation de la végétation, qualité et cohérence architecturale, etc.



Unité d'habitation accessoire isolée

Image : Executive Office of Housing and Livable Communities



Unité d'habitation accessoire isolée

Image : Buildingandadu.com



Unité d'habitation accessoire isolée

Image : Studio Shed



Unité d'habitation accessoire isolée

Image : Maxime Brouillet

D3 Terrains de forte largeur

En raison de leur faible profondeur, mais de leur importante largeur, plusieurs terrains faisant actuellement l'objet d'une occupation de faible densité présentent un fort potentiel de redéveloppement pour l'insertion d'habitations jumelées ou en rangée. Cette situation représente un contexte favorable à une augmentation significative du nombre d'unités d'habitation. Étant donné l'espace occupé en bordure de rue, le redéveloppement de ces sites permettrait également d'apporter certains bénéfices, tels que l'optimisation des infrastructures municipales existantes ainsi que des retombées positives sur les finances municipales.

Par ailleurs, une unité d'habitation accessoire détachée peut également s'insérer sur un tel terrain.

Types de projets adaptés

- Subdivision des terrains à potentiel de redéveloppement pour y construire des habitations unifamiliales jumelées ou en rangée.

Pistes de stratégies réglementaires

- Prévoir des dimensions de lots favorables à la subdivision de terrains dans les quartiers résidentiels de faible densité et autoriser les structures jumelées ou en rangée ;
- Mettre en place un mécanisme d'évaluation des projets pour assurer la qualité de l'aménagement et une insertion cohérente dans le milieu.



Maisons en rangée avec garage au rez-de-chaussée
Image : Ville de Lavaltrie



Faubourg 1792
Image : Bromont Immobilier



Maisons en rangée avec garage au rez-de-chaussée
Image : Maywood Towns

D4 Terrains de grande superficie

Plusieurs terrains d'une superficie significative se retrouvent au sein des différents quartiers résidentiels du périmètre urbain. À l'inverse des types de terrains précédents, qui présentaient surtout des opportunités pour différentes implantations et volumétries de résidences unifamiliales, ces terrains ont le potentiel d'accueillir un ou des immeubles de plus grande densité, par exemple de deux ou trois logements.

Étant donné leur localisation au cœur des quartiers résidentiels, ce type de redéveloppement doit s'effectuer en s'assurant de respecter le milieu d'insertion. Pour ce faire, plusieurs mesures peuvent être mises en place, telles que des haies ou des clôtures afin de favoriser la protection de l'intimité. Plus encore, les projets eux-mêmes peuvent participer à la revitalisation de quartiers tout en mettant en valeur leur identité. En effet, par le biais d'un contrôle du volume des bâtiments et de leur hauteur, par exemple en prévoyant un nombre d'étages maximal adapté au contexte, ou encore en assurant un dégagement en cour avant et la présence de végétation, les projets s'intégreront harmonieusement dans leur milieu.

Types de projets adaptés

- Habitations bifamiliales ou trifamiliales isolées ou jumelées sur les terrains à potentiel de redéveloppement ;
- Petits projets résidentiels intégrés selon les conditions du site.

Pistes de stratégies réglementaires

- Mettre en place un mécanisme d'évaluation pour les immeubles bifamiliaux ou trifamiliaux au sein de quartiers d'habitations unifamiliales, permettant ainsi d'évaluer au cas par cas la capacité du site et la bonne intégration du projet à son environnement ;
- Mettre en place un mécanisme d'évaluation pour les projets intégrés pour assurer la qualité de l'aménagement dans le cas de terrains de plus grandes dimensions ;
- Assouplir les normes sur les ratios de stationnement.



Square du Nordet
Image : Atelier Urbain



Condos Arborescence
Image : Arborescence Bromont



Projet résidentiel Plexnord
Image : Plexnord

D5 Densification en bordure des rues Notre-Dame et Saint-Antoine Nord

La rue Notre-Dame, soit l'ancien Chemin du Roy, constitue le tracé fondateur de la région. On y retrouve des terrains profonds de différentes dimensions qui offrent un potentiel de redéveloppement en raison d'un cadre bâti vieillissant ou d'usages à requalifier. On y distingue deux principales sections, soit le centre-ville et les secteurs de densification adjacents.

Le territoire du centre-ville s'étend entre les rues Saint-Antoine et Turnbull. Le plan d'urbanisme comprend un Programme particulier d'urbanisme (PPU), avec une vision d'aménagement qui vise, entre autres, la création d'un centre-ville à l'identité forte portée par un patrimoine et un paysage révélé. Les projets qui y sont implantés devraient donc être intégrés au sein des bâtiments d'intérêt et devraient participer à la création d'un environnement convivial et animé.

Les secteurs de densification s'étendent de part et d'autre du centre-ville. Ces secteurs font aujourd'hui face à une pression accrue pour la densification résidentielle. Les projets qui y sont implantés devraient contribuer à la création de milieux de vie de qualité et s'insérer dans le respect de l'identité de la rue Notre-Dame et de la rue Saint-Antoine Nord.

Types de projets adaptés

- Bâtiments mixtes (centre-ville) ou habitations multifamiliales pouvant prendre la forme d'un projet intégré lorsque l'espace le permet.

Pistes de stratégies réglementaires

- Mettre en place une réglementation discrétionnaire pour assurer la bonne intégration architecturale et la qualité de l'aménagement ;
- Assouplir les normes sur les ratios de stationnement.



Immeuble multifamilial
Image : Ville de Lavaltrie



Projet d'immeuble multifamilial sur un terrain profond
Image : Ville de Lavaltrie



Intégration architecturale et dissimulation de l'aire de stationnement d'un projet de densification
Image : Google Street View

D6 Grandes opportunités de développement ou de redéveloppement

On retrouve sur le territoire des sites présentant des potentiels de développement ou de redéveloppement majeurs, caractérisés par de grands espaces inutilisés ou sous-utilisés à proximité de commerces et de services, des écoles et des parcs. Ces sites offrent des opportunités pour la construction de nouveaux logements, y compris des logements abordables. Ces sites, dont certains ont par ailleurs déjà fait l'objet de premières phases de développement, se concentrent dans les secteurs suivants :

- Le chemin de Lavaltrie ;
- La terrasse Turnbull ;
- La place du Phare ;
- La montée Guy-Mousseau.

Étant donnée l'échelle de ces projets, la densification des sites devrait permettre de répondre aux besoins variés de la population (typologies, tailles de logements, services et équipements, etc.). De plus, les projets les plus structurants pourraient contribuer à l'atteinte des objectifs en matière de logements abordables.

Types de projets adaptés

- Habitations multifamiliales d'usage mixte ;
- Projets résidentiels intégrés présentant différentes typologies d'habitations et de logements ;
- Habitations multifamiliales ou collectives regroupant des espaces communs au bénéfice des résidents.

Pistes de stratégies réglementaires

- Mettre en place une réglementation discrétionnaire pour assurer la bonne intégration architecturale et la qualité de l'aménagement ;
- Adopter un zonage de plein droit permettant des projets de densification sur les différents sites ;
- Adopter un zonage incitatif pour offrir davantage de densité dans le cas de l'inclusion de logements sociaux, communautaires ou abordables et accessibles au sein du projet ;
- Assouplir les normes sur les ratios de stationnement.



Faubourg Contrecoeur
Image : SHDM



Les Écopropriétés Habitus
Image : Ville de Québec



Projet résidentiel mixte
Image : Projet UniCité



Coopérative d'habitation le Coteau vert
Image : Denis Tremblay

5. PLAN D'ACTION

ACTION	DESCRIPTION	PISTES DE MOYEN	SUIVI	
			INDICATEURS	ÉCHÉANCIERS
Axe 1 - Mettre en place un processus de réalisation de projets immobiliers				
1.1 - Avoir une personne-ressource dédiée à la coordination et à la communication avec les promoteurs immobiliers	Pour faciliter l'intégration des projets à la table de coordination interservices, une personne du Service de l'urbanisme se verra attribuer le titre de coordonnateur ou coordonnatrice de projet. Cette personne aura la responsabilité de communiquer les attentes municipales en conception, les enjeux techniques et les pistes de solution entre les parties, dans un esprit de conception conjointe entre la Ville et les promoteurs immobiliers.	s.o.	1. Officialiser le rôle du Service de l'urbanisme et de la personne-ressource comme porte d'entrée des projets. 2. Faire connaître la personne-ressource auprès des promoteurs immobiliers par des communications ciblées.	1. Complété 2. Complété
1.2 - Impliquer une personne représentante de chaque service qui interviendra à des étapes stratégiques dans le développement du projet	En continuation avec les pratiques organisationnelles en place, officialiser la collaboration interservices afin d'accélérer les processus de conception, les ententes entre la Ville et les promoteurs et l'atteinte des autorisations des projets.	Réalisation d'un guide d'accompagnement pour les promoteurs immobiliers.	1. Officialiser le rôle attribué aux personnes de chacun des services concernés. 2. S'assurer de la présentation des personnes représentantes à leurs homologues de chacun des services et aux promoteurs.	1. Complété 2. Complété

ACTION	DESCRIPTION	PISTES DE MOYEN	SUIVI	
			INDICATEURS	ÉCHÉANCIERS
Axe 2 - Assurer la mise à jour de la réglementation d'urbanisme en fonction des besoins du marché				
2.1 - Créer un inventaire des formes urbaines inspirantes	Afin de bonifier le processus de co-conception des projets mis en place par la Ville, l'inventaire permettra d'adapter les projets à des typologies moins génériques qui répondront mieux aux besoins des futurs ménages.	<p>Acquérir ou s'inspirer d'outils existants à propos :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des unités d'habitation accessoires (ex. Vivre en Ville) ; • De la conception mixte dans les projets de plus grande densité ; • De l'intégration de logements familiaux dans les projets de construction d'immeubles multifamiliaux. <p>Élargir la portée du guide architectural produit pour le secteur du centre-ville aux secteurs voués à être densifiés.</p>	<p>1. Créer un guide de densification douce des quartiers existants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Déterminer les approches et les formes les plus appropriées selon les différents contextes ; • Synthétiser et vulgariser les situations réglementaires ; • Illustrer les cas de figure possibles. 	1. 2026
2.2 - Évaluer le potentiel de densification des différentes formes urbaines	Afin d'évaluer le potentiel de création de nouveaux logements que recèlent les différents secteurs du territoire, il est nécessaire d'identifier les différentes typologies étant les plus propices à s'insérer dans les différents types de milieu.	Poursuivre la réflexion visant à identifier et à bien encadrer le développement des sites à potentiel de densification.	<p>1. Publier un tableau de bord annuel comprenant plusieurs éléments de suivi, dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mises en chantier ; • Inventaire en continu, selon les typologies ; • Positionnement du parc immobilier. 	1. 2026

ACTION	DESCRIPTION	PISTES DE MOYEN	SUIVI	
			INDICATEURS	ÉCHÉANCIERS
2.3 - Mettre à jour la réglementation d'urbanisme en faveur d'un encadrement flexible et différencié de la densification	Sur les parties ciblées du territoire, adapter la réglementation d'urbanisme afin de refléter les attentes de redéveloppement des différents secteurs et faciliter la construction des typologies attendues. Cette approche devrait permettre d'élaborer une gamme de solutions favorisant un encadrement plus ou moins serré des projets selon la sensibilité du milieu et l'importance accordée à son redéveloppement.	<p>Porter une attention particulière à l'encadrement de la forme urbaine, tout en laissant une plus grande souplesse aux usages autorisés par zones, notamment les usages résidentiels.</p> <p>Évaluer la possibilité d'adopter un règlement sur le zonage incitatif afin d'autoriser, dans les secteurs visés par les projets de densification d'envergure, de plus grandes hauteurs en échange d'une contribution des promoteurs, notamment en lien avec le logement abordable.</p> <p>En fonction des résultats de la planification identifiée à l'action 3.2, évaluer la possibilité de réviser la réglementation afin d'élargir les typologies d'habitation pouvant être construites dans les différents secteurs et requestionner les balises encadrant la densification possible dans les quartiers de faible densité.</p> <p>Mettre à jour la réglementation discrétionnaire afin d'autoriser des projets d'une certaine densité dans les différents quartiers, sous condition de respect de critères encadrant notamment l'implantation, la forme, l'architecture et l'aménagement.</p> <p>Analyser l'impact des exigences réglementaires relatives au stationnement sur les différentes formes de densification possible et, au besoin, réviser les normes afin de réduire leur impact sur l'espace disponible pour la construction de logements ainsi que sur leur coût.</p> <p>Faire l'acquisition d'immeubles destinés à la densification et les céder à des organismes afin de générer des projets d'habitations abordables.</p> <p>Poursuivre l'accompagnement des promoteurs, tout en faisant preuve de flexibilité au niveau de la conception en fonction du contexte et des besoins.</p>	<p>1. Revoir les dispositions relatives aux logements additionnels.</p> <p>2. Mandater une firme externe :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Obtenir des exemples de bonnes pratiques réglementaires pour orienter les modifications à effectuer ; • Bénéficier d'un accompagnement afin d'effectuer les modifications réglementaires nécessaires. 	<p>1. Complété</p> <p>2. Étape subséquente à l'action 3.2</p>

ACTION	DESCRIPTION	PISTES DE MOYEN	SUIVI	
			INDICATEURS	ÉCHÉANCIERS
Axe 3 - Créer des outils de suivi du secteur de l'habitation et en faire la promotion				
3.1 - Mettre en place une vigie relative aux investissements nécessaires en infrastructure afin de permettre l'ajout de logements dans certains secteurs et à leur rendement économique	Étudier les besoins en investissements municipaux nécessaires pour permettre l'ajout de logements dans certains secteurs et maintenir à jour une vigie permettant de comprendre le rendement des investissements en infrastructure, par rapport aux revenus fonciers générés par les développements immobiliers. Cette action permettra de prioriser les redéveloppements urbains et les solutions techniques à exiger des promoteurs. Elle permettra d'arrimer la planification avec les demandes d'autorisations et de financement à faire aux ministères concernés.	<p>Explorer les possibilités de la programmation informatique afin de générer des données transposables par cartographie et en tableau de bord. Mettre à contribution les services de TI et de géomatique.</p> <p>Acquérir et développer un logiciel de gestion des actifs qui intégrera les différents plans de remplacement des infrastructures (égout, aqueduc, gestion des eaux pluviales, usine d'eau potable, usine d'épuration, etc.) ainsi que les besoins d'agrandissement et/ou de modification de ces infrastructures qui permettront de desservir adéquatement ces nouveaux logements tout en respectant les lois et règlements en vigueur. Ce logiciel de gestion permettra d'intégrer les sommes nécessaires et les délais de réalisation aux différents plans.</p>	<p>1. Mandats internes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Intégrer le plan d'intervention de renouvellement des infrastructures au système de géomatique dans un logiciel de gestion des actifs ; Intégrer le Programme triennal d'immobilisations (PTI) au système de géomatique dans un logiciel de gestion des actifs ; Inclure progressivement les coûts de renouvellement des infrastructures et des services au logiciel de gestion des actifs ; Générer un tableau de bord sur la capacité des infrastructures et leur rendement (outil de travail interne). <p>2. Mandats externes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Être accompagné d'experts en programmation pour soutenir le travail d'intégration de l'équipe interne ; Créer le logiciel de gestion des actifs. 	<p>1. 2025 : Amorce</p> <p>2028 : Complétion</p>
3.2 - Mettre en place une vigie des besoins en logement et des besoins impérieux en logement qui guidera les objectifs de la politique d'habitation	En se fiant aux données sociodémographiques ainsi qu'au rythme des mises en chantier d'habitations du marché et d'habitations abordables, cette vigie permettra d'actualiser les objectifs de construction et la mise en place de processus de redéveloppements urbains nécessaires afin de répondre aux besoins du milieu.	S.O.	<p>1. Prévoir la publication d'un tableau de bord annuel assurant le suivi de plusieurs indicateurs, comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> Mises en chantier ; Inventaire en continu, selon les typologies ; Positionnement du parc résidentiel selon des références comparables ; Évolution des coûts moyens en habitation, selon les typologies et les tenures ; Volumes et typologies des besoins à combler. 	1. 2025 : Amorce

ACTION	DESCRIPTION	PISTES DE MOYEN	SUIVI	
			INDICATEURS	ÉCHÉANCIERS
Axe 4 - Mettre en place un écosystème de création de logements abordables				
4.1 - Créer et maintenir un inventaire des programmes d'aide financière gouvernementaux	Afin de répondre aux objectifs d'équilibre du marché de l'habitation, l'inventaire des programmes d'aide financière gouvernementaux servira à informer et accompagner les promoteurs au cours du montage des projets d'habitation, dans leur phase de planification et de financement.	s.o.	<ol style="list-style-type: none"> 1. S'informer s'il y a un outil existant qui correspond aux besoins de la Ville de Lavaltrie, notamment auprès de l'Association des directeurs généraux des municipalités du Québec (ADGMQ). 2. Travailler en collaboration avec Développement social Lanaudière. 3. Voir à mettre ces efforts en commun avec Économie Sociale Lanaudière (ESL). 	1. 2025 : Amorce Processus en continu
4.2 - Créer un programme municipal d'aide financière	Comme les programmes gouvernementaux exigent une participation locale au financement des projets, ce programme établira la forme que prendra cette participation.	s.o.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vérifier l'arrimage des mesures d'aides municipales actuelles avec les requis des nouveaux programmes gouvernementaux. 	1. 2026
4.3 - Établir des partenariats avec des organismes désignés	Pour permettre la construction et l'exploitation des projets de logements abordables, ces partenariats faciliteront la planification des activités des organismes et l'orientation de l'offre de chaque projet. Ainsi, les partenariats pourront s'articuler au sein de la Table des partenaires en habitation où des suivis réguliers et un partage d'informations stratégiques s'effectueront.	s.o.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mettre en place la Table des partenaires en habitation. Les participants souhaités sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Le représentant de la Ville ; • Le Groupe de ressources techniques Habeo ; • Les organismes locaux en exploitation d'habitations abordables ; • Les personnes désignées à l'axe 1 pour des interventions ponctuelles ; • Les autres participants ponctuels. 	1. Complété

