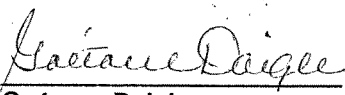




Règlements de la Municipalité de St-Rédempteur Comté Lévis, QC

QUE le règlement numéro 510 entre en vigueur conformément à la Loi.

Donné à Saint-Rédempteur, ce onzième jour du mois de mars 1991.


Gaétane Daigle
Greffière-adjointe

REGLEMENT NUMERO 511

PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE SAINT-REDEMPTEUR

Séance spéciale du conseil municipal de la ville de Saint-Rédempteur tenue au lieu ordinaire des séances, le 27 mai 1991 à laquelle sont présents:

Claude Boiteau, maire et président de la séance
Marc Dufour, conseiller du district Coteau-Chevreuils
Louis-René Pelletier, conseiller du district Saint-Denis
Louiselle Couture, conseillère du district Des Pionniers
Charles Morisset, conseiller du district Le Faubourg
Michel Fournier, conseiller du district Le Bourgeois

Tous membres du conseil et formant le quorum requis pour les fins de la présente séance.

Il est constaté que les avis aux fins de la tenue de la présente séance ont été donnés à tous et chacun des membres du conseil de la manière et dans le délai prévu par la loi.

CONSIDERANT que le schéma d'aménagement de la M.R.C. des Chutes-de-la-Chaudière dont fait partie la ville de Saint-Rédempteur, est entré en vigueur le 16 juin 1988 et que, suivant cela, cette dernière doit adopter son plan d'urbanisme.

CONSIDERANT que le conseil municipal de la ville de Saint-Rédempteur a adopté la résolution 1991-70, à sa séance régulière tenue le deuxième jour du mois d'avril 1991 concernant l'adoption du projet du plan d'urbanisme, tel que prévu aux articles 88 et 95 de la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme (L.R.Q., chap. 19.1);

CONSIDERANT que ladite résolution a été transmise à la M.R.C. des Chutes-de-la-Chaudière, aux municipalités contiguës, ainsi qu'à la commission municipale du Québec pour enregistrement tel que le prévoit l'article 109 de la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme (L.R.Q., chap. 19.1);

CONSIDERANT qu'un résumé dudit plan d'urbanisme a été publié dans un journal (Info St-Rédempteur, volume 7, numéro 5) diffusé sur le territoire de la municipalité, tel que le prévoit le deuxième (2^e) alinéa de l'article 96 de la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme (L.R.Q., chap. 19.1);

CONSIDERANT qu'un avis public concernant l'assemblée publique de consultation a été publié, le 9 avril 1991 dans un journal publié sur le territoire de la municipalité, tel que le prévoit l'article 96 de la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme (L.R.Q., chap. 19.1);

CONSIDERANT qu'au cours de ladite assemblée de consultation, le conseil municipal a expliqué le plan d'urbanisme aux personnes présentes et a entendu les personnes intéressées, tel que le prévoit l'article 93 de la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme (L.R.Q., chap. 19.1);

CONSIDERANT qu'un avis de présentation du présent règlement a été donné lors de la séance régulière tenue le 6 mai 1991;

PROPOSE PAR LE CONSEILLER MICHEL FOURNIER
APPUYE PAR LA CONSEILLERE LOUISELLE COUTURE
ET RESOLU:

**Règlements de la Municipalité de St-Rédempteur
Comté Lévis, QC**



QUE le présent règlement soit et est adopté, qu'il porte le numéro 511 et qu'il y soit et il y est décrété ce qui suit:

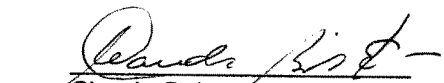
Article 1.- Le préambule ci-dessus fait partie intégrante du présent règlement.

Article 2.- Le conseil municipal de la ville de Saint-Rédempteur adopte par le présent règlement, le plan d'urbanisme de la ville de Saint-Rédempteur, lequel est joint au présent règlement pour valoir comme s'il était ici au long reproduit.

Article 3.- Le présent règlement entrera en vigueur sur réception du certificat de conformité émis par la M.R.C. des Chutes-de-la-Chaudière et suivant les dispositions de la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme.

ADOpte A LA SEANCE SPECIALE DU 27 MAI 1991.


Jean Marion, avocat
Greffier de la ville


Claude Boiteau
Maire

CERTIFICAT

Nous soussignés, maire et greffier de la Ville de Saint-Rédempteur, comté des Chutes-de-la-Chaudière, certifions sur notre serment d'office que l'avis public relatif à l'entrée en vigueur du règlement numéro 511 ayant pour objet l'adoption par le Conseil municipal du plan d'urbanisme de la Ville de Saint-Rédempteur, a été affiché aux endroits habituels d'affichage dans la municipalité et publié dans le journal Le Peuple Chaudière en date du 20 octobre 1991 (articles 345, 357, 359 Loi sur les cités et villes).

LISTE DES APPROBATIONS

Adoption par résolution d'un projet de règlement du plan d'urbanisme	le: 2 avril 1991
Avis public annonçant l'assemblée publique de consultation	le: 8 avril 1991
Enregistrement à la Commission municipale	le: 29 avril 1991
Assemblée publique de consultation	le: 29 avril 1991
Avis de présentation donné	le: 6 mai 1991
Adoption du règlement du plan d'urbanisme	le: 27 mai 1991
Approbaton par la M.R.C. du certificat de conformité	le: 16 septembre 1991
Avis public relatif à l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme donné	le: 20 octobre 1991

En foi de quoi, nous signons tous deux le présent certificat.


Jean Marion, avocat
Greffier de la ville


Claude Boiteau
Maire



**Règlements de la Municipalité de St-Rédempteur
Comté Lévis, QC**

AVIS PUBLIC

**RELATIF À L'ENTRÉE EN VIGUEUR
DU PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE SAINT-RÉDEMPTEUR**

Avis public est donné par la présente que la Municipalité régionale de comté des Chutes-de-la-Chaudière transmettait le 16 septembre 1991 à la Ville de Saint-Rédempteur, la résolution 91-204 à l'effet que le plan d'urbanisme de la Ville de Saint-Rédempteur est conforme aux objectifs du schéma d'aménagement et aux dispositions du document complémentaire.

La réception de cette résolution constitue l'émission du certificat de conformité du plan d'urbanisme de la Ville de Saint-Rédempteur et celui-ci est entré en vigueur à la date de délivrance dudit certificat par la Municipalité régionale de comté des Chutes-de-la-Chaudière.

Donné à Saint-Rédempteur, ce vingtième jour d'octobre 1991 conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

**Jean Marion, avocat
Greffier de la ville**



VILLE DE
SAINT-RÉDEMPTEUR

PLAN D'URBANISME

AOÛT 1991

□ 1200 ouest, St-Martin
Laval, QC H7S 2E4
(514) 384-5660
Télécopieur: (514) 668-9614

□ 1080, Beaver Hall
Montréal, QC H2Z 1S8
(514) 876-3646
Télécopieur: (514) 876-1617

□ 253, rue Saint-Paul, suite 201
Québec, QC G1K 3W5
(418) 692-2592
Télécopieur: (418) 692-3738

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	1
--------------------	---

PREMIERE PARTIE - DOSSIER TECHNIQUE

1.0 LE CONTEXTE LOCAL ET REGIONAL

2.0 LE MILIEU BIOPHYSIQUE	5
---------------------------------	---

2.1 Les dépôts de surface	5
---------------------------------	---

2.2 Topographie et hydrographie	6
---------------------------------------	---

2.3 La végétation	7
-------------------------	---

3.0 LA DEMOGRAPHIE	10
--------------------------	----

3.1 Évolution démographique	10
-----------------------------------	----

3.2 Projection démographique	14
------------------------------------	----

4.0 LES UTILISATIONS DU SOL	15
-----------------------------------	----

4.1 Répartition de l'utilisation du sol	15
---	----

4.2 L'habitation	17
------------------------	----

4.3 Le patrimoine	20
-------------------------	----

4.4 La structure commerciale	21
------------------------------------	----

4.5 Les entreprises de construction et les industries	23
---	----

4.6 Les équipements communautaires	24
--	----

4.7 Les parcs et espaces verts	25
--------------------------------------	----

5.0 LA CIRCULATION	31
--------------------------	----

5.1 Le réseau routier	31
-----------------------------	----

5.2 Piste cyclable et sentiers piétons	32
--	----

6.0 LES INFRASTRUCTURES	34
-------------------------------	----

6.1 L'alimentation en eau potable	34
---	----

6.2 Le réseau d'égout sanitaire et pluvial	34
--	----

6.3 Le réseau de transport d'énergie	35
--	----

DEUXIEME PARTIE - LE PLAN D'URBANISME

7.0	LES GRANDES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS	37
7.1	Résumé des constats	37
7.2	Les grandes orientations	38
7.3	Une stratégie d'aménagement et de développement	40
7.4	Des objectifs à atteindre et des moyens de réalisation	43
8.0	LES AFFECTATIONS DES SOLS ET RÉPARTITION DES DENSITÉS D'OCCUPATION	48
8.1	Les affectations résidentielles	48
8.2	Les affectations commerciales ou mixtes	51
8.3	Les affectations à caractère industriel	53
8.4	L'affectation utilité publique	53
8.5	Les affectations d'équipements communautaires	54
9.0	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES S'APPLIQUANT A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE MUNICIPAL	56
9.1	Zone de protection	56
9.2	Protection des cours d'eau	57
9.3	Usages, constructions et implantations dérogatoires protégés par droits acquis	58
9.4	Usages autorisés ou exclusifs à l'affectation pôle	59
9.5	Usages générant des entreposages extérieurs particuliers	61
10.0	ENTRÉE EN VIGUEUR	63

LISTE DES TABLEAUX

	<u>PAGE</u>
Tableau 1: Évolution démographique à Saint-Rédempteur, 1971-1986	10
Tableau 2: Évolution démographique dans la MRC des Chutes-de-la-Chaudière	11
Tableau 3: Structure d'âge, Saint-Rédempteur - 1986	13
Tableau 4: Projection démographique, Saint-Rédempteur (horizons 1991-1996-2001)	14
Tableau 5: Répartition de l'utilisation du sol, Saint-Rédempteur - 1989	16
Tableau 6: La construction domiciliaire, Saint-Rédempteur 1977-1989 (nombre de logements)	18
Tableau 7: Structure commerciale par type, Saint-Rédempteur - 1988	22
Tableau 8: Équipements scolaires, Saint-Rédempteur	24
Tableau 9: Normes retenues pour la planification des parcs et espaces verts	27
Tableau 10: Parcs existants, Saint-Rédempteur, 1989	28
Tableau 11: Bilan quantitatif, parcs et espaces verts, Saint-Rédempteur, 1989	29
Tableau 12: Caractéristiques du réseau hydro-électrique	36

INTRODUCTION

Le présent document vise à doter la ville de Saint-Rédempteur d'un plan d'urbanisme adapté aux particularités et volontés locales. La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme prescrit les contenus obligatoire et facultatif du plan d'urbanisme qui, associés aux orientations et prescriptions du schéma d'aménagement de la municipalité régionale de comté des Chutes-de-la-Chaudière, définissent le cadre à partir duquel sont formulées les options urbanistiques privilégiées de la ville de Saint-Rédempteur.

S'il importe que le document de planification de son territoire soit en conformité avec les grandes orientations du schéma d'aménagement et du document complémentaire, les objectifs d'aménagement et de contrôle favorisés par Saint-Rédempteur découleront des volontés locales jumelées aux caractéristiques du territoire, de sorte qu'ils conviennent aux spécificités et à la dynamique du développement urbain actuel et futur du territoire municipal.

La démarche retenue pour l'élaboration du plan d'urbanisme se répartit en deux parties distinctes. La première partie traite des contraintes et potentialités et est abordée sous forme de dossiers sectoriels:

- le milieu biophysique
- la démographie
- les fonctions urbaines
- les infrastructures
- la circulation

Ce premier volet traitera également des besoins en parcs et espaces verts en fonction de la population actuelle et prévisible de Saint-Rédempteur. L'ensemble

des informations comprises à la première partie permet ainsi d'obtenir une image claire de la situation et de définir la problématique municipale.

La deuxième partie du rapport traite du plan d'urbanisme proprement dit. Dans un premier temps, les orientations d'aménagement et de développement urbain sont formulées en fonction de la problématique identifiée. Les objectifs spécifiques qu'entend privilégier Saint-Rédempteur sont dégagés, en associant à chaque objectif les moyens à utiliser pour les atteindre. Le rapport identifie et explicite ensuite les grandes affectations des sols, les densités approximatives d'occupation pour les aires d'affectation à dominance résidentielle et certains éléments devant faire l'objet de contrôle par voie réglementaire.

PREMIÈRE PARTIE

Dossier technique

1.0 LE CONTEXTE LOCAL ET REGIONAL

De dimension modeste, avec une superficie de 3,62 km², Saint-Rédempteur compte plus de 5 000 habitants. Comprise dans la région métropolitaine de Québec, la ville est située à quelques kilomètres au sud du pont Pierre-Laporte.

Profitant de la proximité de l'agglomération urbaine, Saint-Rédempteur est rapidement devenue une banlieue résidentielle de Québec, tout comme les municipalités qui l'entourent. Saint-Rédempteur est délimitée au sud par la municipalité de Saint-Étienne, au nord et à l'ouest par celle de Bernières et à l'est par la rivière Chaudière qui la sépare de Charny.

Cette vocation s'est accentuée avec le développement d'infrastructures majeures de communication routière: la construction de l'autoroute 20, qui borde la limite ouest de Saint-Rédempteur, et l'ouverture du pont Pierre-Laporte ont favorisé le développement de ces municipalités. La MRC des Chutes-de-la-Chaudière reconnaît l'influence subie par ces infrastructures et confère aux municipalités situées "en tête de pont" un rôle particulier dans le schéma d'aménagement: le pôle structurant. Bien que Saint-Rédempteur soit comprise à l'intérieur de la "Conurbation des Chutes", elle ne fait pas partie directement de ce pôle, même si une toute petite partie de son territoire située entre le poste Chaudière et le bureau d'information touristique le long de l'autoroute 20 est incluse dans une des zones définies comme pôle.

Il est donc en quelque sorte naturel que le plan des affectations du territoire du schéma d'aménagement attribue à la majeure partie du territoire de Saint-Rédempteur une affectation urbaine. Il appartient à la municipalité de définir et de préciser l'organisation des activités urbaines qu'elle souhaite sur son territoire. En

identifiant les potentiels et contraintes dans les dossiers sectoriels, Saint-Rédempteur pourra mettre en valeur ses avantages comparatifs et parvenir à un développement harmonieux et respectueux des attentes de sa population.

2.0 LE MILIEU BIOPHYSIQUE

Saint-Rédempteur est une municipalité urbaine ne comptant ni terres agricoles, ni boisés importants susceptibles d'être exploités et aucune aire n'a été retenue pour la protection du territoire agricole. Aussi, les éléments naturels sont traités en fonction de leur potentiel pour le développement urbain.

2.1 Les dépôts de surface

Le territoire de Saint-Rédempteur fait partie de la grande région naturelle des Basses terres du Saint-Laurent, où la mer Champlain a laissé des dépôts marins qui couvrent la majeure partie du territoire. Aussi, on retrouve des dépôts fluviatiles dus à la proximité de la rivière Chaudière, et des dépôts organiques.

Les dépôts marins à Saint-Rédempteur peuvent être argileux ou sableux. Les dépôts marins argileux sont présents surtout dans la partie sud-est du territoire. Ils sont constitués de particules très fines et le drainage y est imparfait à mauvais. Les dépôts marins sableux se retrouvent sur la majeure partie de la municipalité. Ces matériaux sont semblables aux précédents mais comportent en plus un ensablement en surface d'épaisseur variable, n'excédant toutefois pas un mètre. Etant donné la couche argileuse sous-jacente, le drainage y est aussi imparfait à mauvais, mais la capacité portante est meilleure. Ces dépôts restent des substrats plus maléables que les précédents.

Longeant la rivière Chaudière, les dépôts fluviatiles couvrent de petites superficies. Ils sont récents et furent laissés sur les berges de la rivière lors de débordements. On les retrouve surtout au nord-est de la municipalité. Ces

matériaux sont constitués d'un mélange de sable, de gravier, de limon et de matières organiques assez bien stratifiées. Si leur capacité portante est excellente, le drainage peut varier de modérément bon à imparfait ou mauvais. Une partie de ces sols peut être inondée au printemps.

Enfin, au sud-ouest du territoire municipal, de part et d'autre de la voie ferrée du Canadien National, des dépôts organiques se sont formés par accumulation de matières organiques dans des zones très mal drainées.

Ces dépôts organiques peuvent constituer une contrainte majeure à l'aménagement ou à la construction notamment en raison de leur très mauvais drainage et de leur très faible capacité portante. La construction sur ce type de sol est généralement plus onéreuse. Ces aires gagnent généralement à demeurer boisées.

2.2 Topographie et hydrographie

De façon générale, la topographie du territoire est très plane et les pentes ne sont pratiquement pas perceptibles. Seuls les abords de la rivière Chaudière offrent un contraste dans le relief: au nord-est du territoire (à l'est de la route 116) se trouve un talus important; en contre-bas se situe la plaine d'inondation. De façon générale, le drainage de surface de la municipalité s'écoule vers la rivière Chaudière, sauf pour la partie sud-ouest, où le bassin de drainage change.

La MRC des Chutes-de-la-Chaudière a identifié à son schéma d'aménagement deux aires à risques d'inondation. L'une (la plaine d'inondation) se situe à l'est de la route 116, entre la 8^e rue et la rue de l'Anse; l'autre est localisée entre le pont du CN et la rue de l'Anse. Ces aires sont classifiées par la MRC selon la proximité d'un chemin public, desservi ou non. La zone d'inondation qui se situe à moins de

45 mètres d'un chemin public desservi par des réseaux d'aqueduc et d'égout est de type "A", tandis que l'aire d'inondation de type "B" correspond à une zone à risques connus d'inondation et située à moins de 75 mètres d'un chemin public ou d'une rue publique non desservi(e) ou partiellement desservi(e). Afin de protéger l'intérêt et la sécurité de la population, le document complémentaire du schéma d'aménagement prévoit les normes à respecter dans ces zones. D'une façon générale, aucune construction ne devrait être permise dans une zone de type "C".¹

La rivière Chaudière constitue en soi un élément d'intérêt écologique. Afin d'assurer sa pérennité, le schéma d'aménagement prévoit un couloir riverain de protection constitué d'une bande de 100 mètres de part et d'autre de la rivière (calculée à partir de la ligne naturelle des hautes eaux). À l'intérieur de ce couloir, plusieurs usages sont prohibés et on devra tenir compte des dispositions du document complémentaire pour l'utilisation récréative des berges.

2.3 La végétation

La ville de Saint-Rédempteur étant de petite superficie et son développement urbain étant assez avancé, le domaine boisé couvre peu de territoire, et se concentre dans la partie sud-ouest. Le domaine climacique auquel il appartient est dominé par l'érablière (érable rouge et érable à sucre) ainsi que par des espèces de transition composées d'essences intolérantes (bouleau jaune et peuplier faux-tremble).

Les espaces boisés de Saint-Rédempteur ne présentent pas, en général, de potentiels notables. Cependant, une érablière (de 30 à 50 ans) a été identifiée au schéma comme élément d'intérêt écologique, en raison de son état de climax.

¹ Une zone de type "C" correspond à toute autre zone à risques d'inondation non identifiée parmi les cinq (5) types définis par la MRC.

Cette érablière est située au nord-ouest du centre communautaire et du parc municipal et une partie de celle-ci est comprise dans les limites de ce dernier.

Une évaluation de l'érablière sur le terrain réalisée au printemps 1990 a permis d'en juger la valeur réelle. Ce boisé situé sur les lots 3, 4, 5 et 6 semble originer d'une coupe à blanc vieille de 30 à 50 ans. Le terrain possède une légère pente (2-3%) et le sol semble profond (> 90 cm) et composé d'une proportion importante d'argile et de limon. Le micro relief du sol présente de nombreuses petites cuvettes. Un ruisseau permanent de 1 à 2 mètres de largeur traverse le boisé. Dit "Ruisseau de la Savane", il fut creusé en grande partie par l'homme et n'est pas identifié au schéma d'aménagement comme cours d'eau d'intérêt.

La composition arborescente du boisé est caractérisée principalement par la présence de l'érable rouge, de densité moyenne et atteignant 10 à 12 mètres. Bon nombre poussent en taillis suite à des rejets de souches. L'érable rouge est associé au bouleau à papier et au sapin baumier. Le sapin baumier est de plus jeune âge (15-20 ans), sauf quelques co-dominants et pousses en sous-étage. On note aussi la présence de quelques bouleaux jaunes et quelques très jeunes frênes d'Amérique. Certains secteurs (nord-ouest) du boisé possèdent une très forte régénération en sapin baumier.

La composition arbustive du boisé est représentée par l'érable rouge, le sapin baumier, la viorne, le chèvrefeuille et quelques gadeliers. On peut aussi voir au sol des érythrones d'Amérique et à l'occasion, on retrouve de la sphaigne et quelques colonies de vérâtres verts (tabac du diable).

La faune y semble diversifiée, car de nombreux indices révèlent la présence de lièvres, de perdrix et de porcs-épics. Cette faune y trouve abri et nourriture. Aucun ravage de cervidés n'y a été identifié.

En résumé, ce boisé présente actuellement une faible valeur commerciale (commerce du bois) en raison du faible volume ligneux (m³/ha) et des essences présentes. Cependant, il présente une valeur écologique d'une importance certaine de par la diversité des essences forestières qui le composent, la faune qui s'y abrite ainsi que par l'intérêt que pourraient représenter les stades évolutifs ultérieurs de ce boisé (érablière à sucre avec feuillu tolérant en association avec quelques résineux).

3.0 LA DÉMOGRAPHIE

3.1 Évolution démographique

Selon Statistique Canada, la population de Saint-Rédempteur comptait 5033 résidants en 1986, ce qui représente une augmentation démographique de 12,8% par rapport à 1981. Précédemment, la variation de population entre 1976 et 1981 avait été de 47,2% (voir tableau 1).

TABLEAU 1

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE A SAINT-RÉDEMPTEUR 1971 - 1986

	Population			Ménages		
	nbr	croissance	%	nbr	croissance	%
1971	1652	--	--			
1976	3031	1379	83,5%	865	--	--
1981	4463	1432	47.2%	1310	445	51.4%
1986	5033	570	12.8%	1530	220	16.8%

Source: Statistique Canada

En fait, la plus forte croissance pour la ville a été enregistrée au cours de la période 1971-1976, en raison de l'implantation des infrastructures routières et d'une localisation très intéressante. Saint-Rédempteur n'échappe pas à la vague de suburbanisation de la Rive-Sud provoquée par l'ouverture du pont Pierre-Laporte. La période 1976-1981 connaît un certain ralentissement attribuable en partie à une légère saturation du territoire. La dernière période quinquennale a connu comme

dans tout le Québec des taux d'intérêt très élevés, ce qui a ralenti le développement domiciliaire. Le ralentissement fut tout aussi perceptible au niveau de la MRC (voir tableau 2).

TABEAU 2

**EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DANS LA M.R.C. DES
CHUTES-DE-LA-CHAUDIERE**

Municipalité	Nombre absolu				Croissance		
	1971	1976	1981	1986	71-76 %	76-81 %	81-86 %
Bernières	1140	2442	5009	6110	114	105	22
Charny	5175	6461	8240	9123	25	28	11
St-Etienne	1212	2156	4631	5785	78	115	25
Ste-Hélène de Breakeyville	1243	1539	2017	2385	24	31	18
St-Jean- Chrysostome	1905	3606	6930	8797	89	92	27
St-Lambert-de- Lauzon	1718	2257	3202	3611	31	42	13
St-Nicolas	1975	3729	5074	6123	89	36	21
St-Romuald	8394	9160	9849	9953	9	7	1
St-Rédempteur	1652	3031	4463	5033	83	47	12
MRC des Chutes- de-la-Chaudière	24414	34381	49415	56920	41	44	15

Source: Statistique Canada

Les ménages

La population de Saint-Rédempteur se composait en 1986 de 1530 ménages, soit une augmentation de 220 ménages par rapport à 1981, ce qui représente une croissance de 16,8%. Malgré un ralentissement sensible dans la croissance des ménages, ceux-ci ont connu une augmentation plus importante que la population. Le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 3,5 en 1976 à 3,4 en 1981 et 3,3 en 1986. Cette tendance à la baisse, quoique moins prononcée, suit celle observée à l'échelle provinciale. Il importe de mettre en évidence les caractéristiques des ménages de Saint-Rédempteur: ils sont de taille importante (le nombre de personnes par ménage au niveau de la région métropolitaine de Québec est de 2,7) et sont aussi très familiaux puisque 72% des ménages sont des familles ayant des enfants à la maison, avec une moyenne de 1,9 enfant par famille. Saint-Rédempteur comptait en 1986 quelque 1095 familles, dont 965 biparentales et 130 monoparentales.

On retrouve à Saint-Rédempteur un très grand nombre d'enfants en bas âge: plus de 23% de la population n'a pas dix ans. Les groupes d'âge dominants sont les 5-14, 25-34 et 35-44 ans. Ces observations révèlent la présence de plusieurs jeunes familles ayant pu accéder à la propriété résidentielle. Les adolescents (15-19 ans) et les personnes plus âgées sont moins nombreux dans la structure de population de 1986. En effet, le premier groupe ne comptait que 300 individus, alors que le second groupe (personnes âgées de 65 ans et plus) ne représentait que 130 personnes en 1986. D'ici cinq à dix ans, les enfants actuels auront grandi et les services et équipements de la municipalité devront s'ajuster à cette nouvelle demande.

TABLEAU 3

STRUCTURE D'ÂGE, ST-RÉDEMPTEUR - 1986

Groupe d'âge	M	F	T
0-4	250	245	495
5-14	610	575	1185
15-24	280	285	565
25-34	470	565	1035
35-44	620	555	1175
45-54	145	115	260
55-64	90	90	185
65-74	40	55	95
75 +	10	25	35
TOTAL	2515	2520	5030

Source: Statistique Canada - 1986

3.2 Projection démographique

Une étude réalisée par la MRC des Chutes-de-la-Chaudière (mai 1989) a permis d'établir pour chacune des municipalités constituant de la MRC des projections démographiques pour les années 1991, 1996 et 2001.

Pour chacune de ces années, trois hypothèses d'accroissement ont été évaluées, à savoir hypothèses faible, moyenne et forte (voir tableau 4). Pour les fins d'analyse des effectifs totaux de population, l'hypothèse moyenne a été retenue. Selon cette hypothèse qui prévoit un taux d'accroissement stable de 12,2% pour chacune des périodes considérées, la ville de Saint-Rédempteur franchirait le cap des 7000 habitants en l'an 2001.

TABLEAU 4: Projection démographique - Saint-Rédempteur
(horizons 1991-1996-2001)

	<u>1986</u>	<u>%</u>	<u>1991</u>	<u>%</u>	<u>1996</u>	<u>%</u>	<u>2001</u>
Hypothèse faible	5033	11,0	5588	9,9	6141	8,8	6680
Hypothèse moyenne	5033	12,2	5645	12,2	6332	12,2	7102
Hypothèse forte	5033	14,4	5759	15,6	6655	16,7	7766

Source: MRC des Chutes-de-la-Chaudière, "Étude sur les projections démographiques", mai 1989.

4.0 LES UTILISATIONS DU SOL

Fondée en 1919, Saint-Rédempteur garde jusqu'en 1966 un taux de croissance relativement faible. Le cadre bâti est alors concentré autour du noyau villageois, sur la 1^{ère} avenue. A partir de 1966, la population ne cesse d'augmenter et le milieu bâti s'étend de part et d'autre de cet axe. En 1981, Saint-Rédempteur cesse d'être sous la juridiction du code municipal et prend le statut de ville. Aujourd'hui, le territoire est occupé à 65%, principalement par la fonction résidentielle.

4.1 Répartition de l'utilisation du sol

Le milieu bâti de Saint-Rédempteur se caractérise par la prépondérance de l'utilisation résidentielle de faible densité, par l'absence de secteur industriel et par la présence de plusieurs lignes de transport d'énergie hydro-électrique qui découpent le territoire.

Le territoire de Saint-Rédempteur étant assez limité, la majeure partie est déjà développée. Ainsi environ 43% des superficies totales sont utilisées à des fins urbaines (voir tableau 5). Les emprises et servitudes d'Hydro-Québec et du Canadien National ainsi que les aires d'inondation accaparent 20% du sol; ces surfaces ne pourront pas être utilisées à des fins de développement. Enfin, quelque 130 hectares peuvent être considérés vacants; il s'agit d'espaces majoritairement boisés, dont 30,4 ha sont constitués de sols organiques.

TABLEAU 5

**RÉPARTITION DE L'UTILISATION DU SOL
SAINT-RÉDEMPTEUR - 1989**

	Hectares ²
Aires urbaines	
. résidences	126,4
. commerces	3,6
. institutions	11,3
. parcs et espaces verts	15,9
. industries	<u>0,5</u>
Total:	157,7 (43%)
Aires non-urbaines	
. espace utilisé par le CN	7,9
. espace accaparé par H.Q.	53,8
. aires inondables	<u>13,4</u>
Total:	75,1 (21%)
Aires vacantes	
. secteur nord-ouest (est du CN)	88,1
. secteur à l'ouest du CN	30,4
. autres	<u>10,9</u>
Total:	129,4 (36%)
TOTAL:	362,2 (100%)

Source: Compilation Option Aménagement Inc.

² 1 hectare = 10 000m²

4.2 L'habitation

La fonction résidentielle occupe 80% de l'espace urbanisé. Le parc de logements à Saint-Rédempteur est dominé par la maison unifamiliale isolée. Selon Statistique Canada (1986), le stock total de logements s'élevait à 1530 unités réparties de la manière suivante:

- 970 maisons individuelles non attenantes
- 25 logements dans édifices de 5 étages ou plus;
- 535 autres types (jumelés, duplex, etc.).

Aucune maison mobile n'est par ailleurs présente à Saint-Rédempteur.

Si les maisons unifamiliales se retrouvent dans l'ensemble du cadre bâti, on note une certaine concentration dans certains autres types d'habitation:

- . l'habitation multifamiliale, localisée de part et d'autre de la rue des Jonquilles, principalement composée d'édifices de huit logements;
- . l'habitation bifamiliale jumelée à deux étages, sur la rue Plante, et quelques-unes sur la rue Huot;
- . l'habitation bifamiliale et mixte (résidence et commerce) de part et d'autre de la 1^{ère} avenue, ainsi qu'autour de l'ancien noyau de village.

L'évolution de la construction permet d'obtenir une image assez juste des tendances dans l'habitation à Saint-Rédempteur (tableau 6). Les années 1987 et 1988 ont connu une forte relance pour les logements multifamiliaux. En conséquence, l'habitation unifamiliale n'a accaparé que 56% (219 unités) des logements produits (407 unités) entre 1983 et 1988.

TABLEAU 6

LA CONSTRUCTION DOMICILIAIRE
SAINT-RÉDEMPTEUR 1977 - 1989 (nombre de logements)

	unif.isolée	jumelée	bifam.	multifam.et autre	total
1977					105
1978					99
1979					54
1980					21
1981					35
1982					56
1983	35	6	4	2	47
1984	33	6	-	17	56
1985	15	6	4	18*	43
1986	22	10	8	5	45
1987	61	16	8	46*	131
1988	53	4	4	24	85
1989	33	-	10	4	47

Sources: Permis de construction Saint-Rédempteur, pour 1983-1989
 Etude socio-démographique
 - Caractéristiques de la population, MRC des Chutes-de-la-Chaudière
 * Construction pour ces années d'un H.L.M., (de 10 et 11 logements respectivement)

De façon générale, le marché résidentiel de Saint-Rédempteur s'adresse avant tout à de jeunes couples avec ou sans enfants qui cherchent à bénéficier des avantages de la propriété à un coût raisonnable. Le coût moyen d'une maison est inférieur de 10% à 15% au prix d'une habitation comparable de la Rive Nord, en incluant le coût d'acquisition du terrain et des infrastructures, ces dernières étant maintenant entièrement assumées par les promoteurs. La demande en logements locatifs est présentement peu élevée.

Saint-Rédempteur perce depuis ces dernières années dans le marché de la deuxième résidence, où la clientèle est plus exigeante en termes d'environnement et de qualité de vie et vise des propriétés plus luxueuses. Le développement du secteur "Les Boisés de Saint-Rédempteur" est représentatif de cette tendance.

Le potentiel de développement

Comme le montre le tableau 5, les espaces disponibles à Saint-Rédempteur sont encore importants: 36% du territoire. De cette quantité, 3% d'espaces vacants bénéficient des infrastructures d'aqueduc et d'égout: ces surfaces font partie de développements en voie de réalisation ou de terrains inclus dans la trame urbaine. La disponibilité en terrains desservis est donc actuellement faible, considérant l'essor important de la construction dans ces secteurs ces dernières années. Il ne demeure que quelques 30 lots desservis (pour maisons unifamiliales, jumelées et bifamiliales).

Dans le secteur vacant nord-ouest (ouest de l'école La Ruche, entre la ligne de transport d'énergie et l'emprise de la voie ferrée du Canadien National), il est question de 83 hectares de terrains viabilisables (23% du territoire municipal). Considérant une densité moyenne de 17 logements à l'hectare, cette banque de terrains permettrait d'accueillir plus de 1 410 nouvelles unités de logement. La densité moyenne à l'hectare utilisée de 17 logements est fonction de la distribution typologique observée actuellement à Saint-Rédempteur où l'habitation unifamiliale isolée représente 60% du total des logements. Théoriquement, Saint-Rédempteur pourrait voir sa population croître d'environ 5000 habitants.

Quant au terrain vacant localisé au nord-ouest de la voie ferrée du CN, il peut être considéré comme un potentiel pour le développement résidentiel, si l'affectation

industrielle que lui a assignée la MRC des Chutes-de-la-Chaudière dans son schéma d'aménagement, est modifiée.

4.3 Le patrimoine

Saint-Rédempteur est une ville qui a connu une urbanisation très rapide. Son cadre bâti est donc essentiellement jeune, sauf en ce qui concerne l'ancien noyau du village. La MRC des Chutes-de-la-Chaudière a identifié ce secteur "zone à concentration d'architecture ancienne". Située sur la 1^{ère} avenue, de part et d'autre de l'église, la zone est relativement réduite. Une bonne partie des bâtiments à l'intérieur de cette aire sont antérieurs à la fondation de la municipalité en 1919.

Le style de ces bâtiments reflète l'architecture vernaculaire états-unienne, le type le plus répandu étant celui de plan rectangulaire au toit à deux versants droits à faible pente. On retrouve également quelques édifices du courant cubique au toit pavillon³. Outre l'église (1938) et le presbytère (1921), mentionnons quelques éléments architecturaux intégrés qui sont aussi compris dans cette aire : le 101, 17^e rue; le 95, rue du Cap.

Bien que le patrimoine local soit limité, cela ne diminue en rien sa valeur intrinsèque. La ville de Saint-Rédempteur devrait valoriser davantage son noyau de village pour favoriser le sentiment d'appartenance de ses citoyens, d'autant plus qu'une bonne part d'entre eux sont d'arrivée assez récente.

³ Claude Bergeron, Inventaire et analyse du patrimoine pour les Chutes-de-la-Chaudière, p.142

4.4 La structure commerciale

Les activités commerciales occupent très peu d'espace dans la trame urbanisée de Saint-Rédempteur: seulement 1% en superficie (soit 3,6 hectares). Cela n'empêche pas la structure commerciale d'être relativement importante et dynamique: on y retrouve près de 75 établissements, regroupés principalement dans les services professionnels et la vente spécialisée (voir tableau 7).

Un centre commercial comptant une vingtaine de places d'affaires situé à l'entrée nord de la ville et un autre plus petit de six places d'affaires permettent une certaine concentration des commerces et services sur la 1^{ère} avenue. Cependant, près de la moitié des établissements sont dispersés sur le territoire, inclus dans la trame résidentielle. Ainsi, en dehors des petits centres commerciaux les quelques boutiques et petits commerces se trouvant ponctuellement le long de la 1^{ère} Avenue ne suffisent pas à créer une concentration commerciale.

TABLEAU 7

STRUCTURE COMMERCIALE PAR TYPE
SAINT-RÉDEMPTEUR - 1988

Classe	
Alimentation	6
Services professionnels	19
Services personnels	11
Services divers	7
Automobiles	3
Vente générale	6
Vente spécialisée	12
Restauration	2
Vêtements et chaussures	6
Divers	2
TOTAL:	74

Source: Conseil économique Chaudière-Laporte, compilation
Option Aménagement Inc.

En plus du problème de visibilité des commerces et du manque de cohésion de la structure commerciale, l'éparpillement des établissements dans les aires résidentielles peut à plus ou moins long terme générer des problèmes de compatibilité des activités et créer des problèmes de stationnement. Pour ces deux raisons, les activités commerciales, spécifiquement la vente de biens et services courants et les services professionnels, auraient donc avantage à être ramenées autour du noyau villageois, afin que celui-ci soit le principal foyer des activités commerciales.

D'autre part, bien que la concentration des commerces soit souhaitable, certains types de commerces ou d'établissements qui ont des activités para-industrielles

ne sont pas compatibles avec le noyau central. De même, les commerces liés à l'automobile devront plutôt profiter d'une localisation le long d'une voie de transit, comme c'est le cas sur la rue Aréna.

Les entreprises à caractère para-industriel sont celles que l'on associe souvent à l'industrie, en raison des inconvénients qu'elles génèrent pour le voisinage, tant sur le plan visuel que fonctionnel (ex. vente en gros ou en détail avec entreposage extérieur, ateliers de réparation de véhicules). Ces commerces, peu nombreux à Saint-Rédempteur, devront néanmoins être localisés à l'extérieur des aires commerciales et de service et des aires résidentielles.

Afin de répondre aux besoins des futurs résidants du secteur sud-ouest, des commerces de quartier pourront s'installer à la jonction des rues collectrices au fur et à mesure que le développement créera de nouveaux besoins.

4.5 Les entreprises de construction et les industries

On compte sur le territoire de Saint-Rédempteur une industrie et 25 entreprises de construction. La seule industrie présente sur le territoire est de petite taille: il s'agit de la compagnie Les Plastiques Tilton Inc., manufacturant des produits de restauration. Cette industrie est localisée près de la rue Aréna sur la 29^e rue.

La grande quantité d'entrepreneurs présents sur le territoire étonne. Elle semble indiquer une forte activité de la construction à Saint-Rédempteur, mais il appert que plusieurs entrepreneurs n'y sont plus actifs ou le sont surtout à l'extérieur de la municipalité.

L'activité proprement industrielle sur le territoire est donc très faible. Il est à considérer cependant que Saint-Rédempteur est membre du Conseil économique Chaudière-Laporte, chargé de la promotion des parcs industriels du territoire sous sa juridiction. Six autres municipalités participent à cette corporation, soit Bernières, Saint-Nicolas, Saint-Etienne, Charny, Saint-Romuald et Saint-Jean-Chrysostome.

4.6 Les équipements communautaires

Saint-Rédempteur offre à sa population locale une gamme variée de services communautaires et socio-culturels. Cependant, les équipements collectifs se répartissent en petits îlots sur le territoire.

La Commission scolaire Chutes-de-la-Chaudière dessert la ville. On dénombre deux écoles primaires pouvant recevoir 943 élèves. La répartition est indiquée au tableau 8.

TABLEAU 8

EQUIPEMENTS SCOLAIRES, SAINT-RÉDEMPTEUR

Pavillon Dominique Savio et Pavillon Tournesol	rue du Cap et 3 ^e Avenue	1 ^e , 2 ^e et 3 ^e année	332
École La Ruche	8 ^e Avenue	Préscolaire 4 ^e , 5 ^e et 6 ^e année	119 492
TOTAL			943

Source: Commission scolaire Chutes-de-la-Chaudière, inscriptions au 30 septembre 1989.

L'école La Ruche, la plus grande, est de construction récente et elle comprend certains équipements sportifs. Adjacent à l'école se trouve le centre communautaire. A l'entrée nord de la ville se situe le centre des loisirs, jumelé à la mairie. La voie ferrée du Canadien National et le viaduc de la 1^{ère} avenue qui la chevauche séparent les activités commerciales du noyau de village où sont situées deux écoles et l'église. L'aréna se situe à la limite ouest de Saint-Rédempteur, tout près de Bernières. Elle a fait l'objet d'une entente intermunicipale avec cette municipalité afin d'en partager l'utilisation et les frais inhérents.

Enfin, une bibliothèque municipale et des logements sociaux complètent les équipements communautaires. Ces équipements sont animés par une vingtaine d'organismes socio-culturels.

4.7 Les parcs et espaces verts

La municipalité de Saint-Rédempteur possède bon nombre de parcs ou d'espaces verts répartis à travers le secteur urbanisé. Deux de ces espaces sont aménagés à des fins récréatives, tandis que les autres ne sont que gazonnés.

L'analyse des parcs et espaces verts permet de vérifier la répartition de ceux-ci sur le territoire et l'adéquation entre l'offre en espaces verts et la demande globale à court et à moyen termes.

Afin de réaliser cette analyse et de procéder à la stratégie de planification, il est utile de se doter d'outils appropriés. L'analyse des espaces extérieurs repose sur une approche normative et globale. Les normes utilisées à titre indicatif (et non comme règles immuables) permettent de juger objectivement de la satisfaction des besoins. Ces normes apparaissent au tableau 9 qui suit. Elles sont inspirées

principalement de la National Recreation and Park Association, organisme américain reconnu en la matière.

Typologie des parcs et espaces verts

Pour une municipalité comme Saint-Rédempteur, le système de parcs peut être hiérarchisé selon trois niveaux, soit les parcs de voisinage, les parcs de quartier et les parcs d'échelle urbaine. A ces trois classes de parcs, il faut ajouter une quatrième classe qui englobe les sites dits "espaces verts". Ceux-ci incluent les terrains qui n'accueillent aucun équipement récréatif, des espaces urbains tels les places de repos ou les places publiques. Aucune norme n'est spécifiquement rattachée à ce type d'aménagement. Quant aux trois niveaux de parcs, les descriptions typologiques sommaires s'y rattachant sont énoncées ci-dessous:

Le parc de voisinage

Le parc de voisinage est un parc de petite superficie, généralement de moins de 0,5 hectare, voué à l'amélioration du cadre bâti. On y retrouve des équipements de jeux pour les jeunes enfants, du mobilier et un lieu de détente pour les parents et parfois des équipements et des aires de jeux pour les adultes ou personnes âgées (selon le profil démographique du secteur).

Le parc de quartier

Comme son nom l'indique, le parc de quartier couvre les besoins à l'échelle du quartier. On y retrouve des équipements sportifs plus importants (tels les terrains de balle, de soccer, etc.), des aires polyvalentes pour les activités à caractère spontané et des espaces d'activités plus structurés et formels. Visant l'ensemble de la population, le parc de quartier doit offrir des activités diversifiées, y compris celles des parcs de voisinage.

Le parc urbain

Le parc urbain doit offrir des activités couvrant l'ensemble de la municipalité et, dans certains cas, sa desserte peut même devenir régionale selon la qualité ou l'unicité des équipements et la qualité des com-

posantes du site. Les parcs urbains d'échelle municipale peuvent couvrir des besoins de nature sportive ou de récréation extensive. Dans le premier cas, le site présente un ou des équipements sportifs dont les dimensions ou l'envergure respectent des normes réglementaires de compétition et dont les facilités sont plus développées que dans un parc de quartier. D'autre part, à cette échelle de parc on doit retrouver des sites qui offrent des activités récréatives de contact avec la nature. De dimensions variables, ces sites doivent préférentiellement offrir de très grandes superficies.

Notons que les caractéristiques des parcs décrits ci-haut sont cumulatives: le parc de quartier inclut celles du parc de voisinage et le parc urbain comprend celles des deux autres.

TABLEAU 9

**NORMES RETENUES POUR LA PLANIFICATION
DES PARCS ET ESPACES VERTS**

TYPE DE PARC	SUPERFICIE (par 1 000 hab.)	TAILLE APPROX.	AIRE DE DESSERTE
Parc de voisinage	0,2 - 0,25ha	0,1 - 0,4ha	< 0,4km
Parc de quartier	1,0ha	2,0 - 8,0ha	0,4 - 0,8km
Parc urbain	5,0 - 8,0ha	10,0 - 40,0ha	municipale et/ou régionale

Source: Normes adaptées du National Recreation and Park Association, D.C. 1971.

Bilan quantitatif

Saint-Rédempteur dispose actuellement de six sites accessibles à la population qui totalisent 15,9 hectares (4% du territoire). Outre le site situé derrière le centre communautaire (partiellement aménagé) et le parc derrière la mairie, deux parcs de quartier, les résidents bénéficient de quatre petits parcs de voisinage.

Considérant les ratios des normes retenues et la population actuelle (tableau 10 - parcs existants), les besoins globaux sont d'environ 1 hectare en parcs de voisinage, 5,3 hectares en parc de quartier et 26,5 hectares en parc urbain (voir tableau 11). Compte tenu de la répartition actuelle, on note donc une déficience théorique pour les parcs de voisinage et urbain (voir tableau 11). Les parcs de voisinage ne sont que gazonnés, sauf celui des Jonquilles où les équipements sont insuffisants.

TABLEAU 10

PARCS EXISTANTS, SAINT-REDEMPTEUR, 1989

	Typologie	ha	Equipements
Parc Weller (rue Bocage)	voisinage	0,48	aire gazonnée
Parc de l'Anse	voisinage	0,04	aire gazonnée
Parc des Soleils	voisinage	0,13	aire gazonnée
Parc des Jonquilles	voisinage	0,20	balançoire et glissade
Parc du centre commu- nautaire	quartier	11,49	4 terrains de tennis 1 soccer, 1 patinoire
Parc du centre des loisirs	quartier	3,56	1 terrain de balle 2 patinoires jeux modulaires
TOTAL		15,9ha	

Note 1) La municipalité de Saint-Rédempteur a également procédé au gazonnement de la propriété du Canadien National, le long de la 19^e rue. Ce site peut être loué et des équipements fixes peuvent y être aménagés. Actuellement, cette surface n'en constitue pas moins un espace vert, mais dont l'usage est très limité.

Note 2) Les sentiers piétons ne sont pas comptabilisés comme espaces verts et seront discutés à la section circulation.

TABLEAU 11

**BILAN QUANTITATIF
PARCS ET ESPACES VERTS, SAINT-REDEMPTEUR, 1989**

Typologie	Superficie théorique (ha)	Superficie actuelle (ha)	Déficienc (ha) théorique
Parc de voisinage	1,0	0,8	0,2
Parc de quartier	5,3	15,0	+9,7
Parc urbain	26,5	0,0	26,5
TOTAL	32,8	15,8	17,0

A la lueur de ces données, l'offre en espaces verts semble insatisfaisante, non seulement en superficie mais aussi en aménagements. Il faut toutefois préciser que le parc régional des Chutes-de-la-Chaudière, contigu à Saint-Rédempteur, a pour effet d'annuler la déficienc identifiée en parc urbain, s'agissant d'un équipement récréatif d'importance profitant à l'ensemble des résidants de Saint-Rédempteur.

Du point de vue qualitatif, les sites devraient idéalement posséder une signalisation pour une meilleure identification et des éléments de mobilier tels bancs, poubelles.

En termes de répartition, le secteur Côteau-Chevreuil est désavantagé au niveau des parcs de voisinage, mais se situe à proximité du parc des Chutes-de-la-Chaudière, principal espace récréatif de la région. La partie nord du secteur Le Bourgeois serait mieux desservie s'il y avait un parc de voisinage, près de la ligne de transport d'énergie (à l'ouest), qui répondrait en même temps aux besoins des futurs résidants.

Le parc rue de l'Anse, en raison de sa superficie et de ses caractéristiques physiques, devrait être laissé gazonné. Un nouveau parc de voisinage pourrait pallier à la lacune ainsi créée en aménageant l'espace du parc des loisirs présentement inutilisé.

Au niveau des parcs de quartier, l'ajout au parc du centre communautaire d'équipements divers permettrait de s'ajuster aux besoins. Enfin, l'aire inondable au sud-est pourrait accueillir des équipements légers et assurer l'accès public des citoyens à la rivière Chaudière.

5.0 LA CIRCULATION

5.1 Le réseau routier

Le réseau routier actuel de Saint-Rédempteur est relativement dépendant de l'autoroute 20 qui passe à proximité. Celle-ci, par l'intermédiaire de la sortie 311, constitue le principal accès à la Ville. À l'intérieur même des limites municipales, la route 116, soit la 1^{re} avenue, est la rue la plus achalandée de Saint-Rédempteur. Outre cette voie structurante, la 19^e rue et la 7^e rue s'avèrent aussi relativement importantes.

La route 116 est classifiée par le ministère des Transports du Québec comme route régionale. Elle accueille une circulation de transit importante. Cependant, les caractéristiques géométriques de cette voie majeure répondent peu à sa fonction: elle est étroite, sans accotement et bordée d'une quantité impressionnante d'entrées charretières et de rues. Le fait qu'elle soit aussi l'artère commerciale de Saint-Rédempteur n'améliore pas la situation.

La 1^{re} avenue présente des caractéristiques assez particulières. Du viaduc de la voie ferrée du CN jusqu'à la 10^e rue, la surface pavée est relativement étroite avec un petit accotement de chaque côté. De la 10^e rue vers le sud, la surface pavée est plus large, avec un accotement plus grand. À l'heure actuelle, aucun stationnement sur rue n'est permis compte tenu de l'étroitesse de la rue sur certaines sections et du flux de circulation. Quant au stationnement hors rue (stationnement municipal, par exemple), il n'en existe aucun et les possibilités de création de tels espaces sont restreintes; à cet effet, certains terrains vacants pourraient constituer des solutions d'aménagement appropriées au problème de stationnement le long de cet axe.

La 19^e rue est une voie collectrice qui, partant de la mairie, rejoint le parc industriel de Bernières. Bien qu'elle permette un lien est-ouest sur le territoire, elle ne draine qu'une petite partie de la circulation. Il en est de même de la 7^e rue qui pourrait accueillir un flux de circulation plus important. Ces rues remplissent mal leur fonction de collectrice parce qu'elles ne permettent pas une sortie rapide de Saint-Rédempteur. Pour obvier à cette difficulté, la 7^e rue pourrait être prolongée quand l'on procédera au développement du secteur sud-ouest. Une attention particulière devra être apportée au réseau routier afin que la circulation de ce secteur soit drainée vers la rue Aréna, pour empêcher toute augmentation de pression sur la 1^{ère} avenue. Un projet de route de contournement est par ailleurs prévu ceinturant Saint-Rédempteur au sud et à l'ouest.

Si le réseau routier des nouveaux secteurs résidentiels présente des caractéristiques satisfaisantes, on ne peut en dire autant des rues de l'ancien noyau du village: la largeur de rue insuffisante, l'absence de trottoirs et l'état pitoyable du recouvrement d'asphalte laissent prévoir des investissements importants. La réfection des rues pourra être faite lors de l'implantation du réseau d'égout pluvial, absent dans ce secteur.

5.2 Piste cyclable et sentiers piétons

Il n'existe pas présentement de piste cyclable à l'intérieur de la municipalité. Cependant, la MRC des Chutes-de-la-Chaudière a prévu une piste régionale qui emprunterait la 1^{ère} avenue et une autre qui suivrait la servitude d'Hydro-Québec pour longer ensuite la voie ferrée du Canadien National.

Ce réseau régional de pistes cyclables pourra être complété au niveau local afin de relier entre eux les différents équipements collectifs.

Bien que plusieurs sentiers piétons soient présents dans les aires urbanisées, la pertinence de ceux-ci n'est pas toujours évidente. Ces liens permettent d'accéder à des équipements communautaires directement et évitent à certains citoyens de contourner un îlot trop long ou de forme irrégulière. Considérant l'importance que peuvent revêtir certains de ces liens, ces sentiers piétons devraient:

- avoir au moins 5 mètres de largeur, afin de les démarquer nettement des propriétés adjacentes;
- avoir un revêtement dur sur une largeur minimum de 1,5 mètre;
- être clôturés de part et d'autre;
- posséder des bornes d'accès afin d'empêcher des véhicules motorisés de les emprunter;
- être entretenus régulièrement par la Ville.

Les liens existants ne devraient être conservés que s'ils peuvent être vraiment utilisés. La pertinence de certains d'entre eux devrait être réévaluée, particulièrement pour ceux situés:

- rue des Lilas, rue des Jonquilles;
- rue des Pivoines, rue des Iris.

6.0 LES INFRASTRUCTURES

6.1 L'alimentation en eau potable

La population locale est alimentée en eau potable à partir de l'usine de filtration de Charny. Les parties est de Saint-Nicolas et Bernières profitent aussi de cet approvisionnement. D'après les études réalisées pour le compte de la MRC des Chutes-de-la-Chaudière, le réseau d'aqueduc actuel de Saint-Rédempteur permet de desservir 4193 personnes additionnelles, soit 1270 nouveaux ménages. Rappelons que les aires vacantes peuvent accueillir en théorie 1410 unités de logement. Malgré le déficit possible dans la capacité du réseau, les prévisions démographiques démontrent que les caractéristiques actuelles de celui-ci sont suffisantes à moyen terme.

En ce qui concerne l'alimentation en cas d'incendie, aucun problème de pression n'a été décelé.

6.2 Le réseau d'égout sanitaire et pluvial

Caractérisé par une topographie peu différenciée, le secteur à urbaniser peut être facilement desservi par le réseau d'égout sanitaire. Actuellement, les eaux usées provenant du réseau d'égout sanitaire sont directement déversées dans la rivière Chaudière. Cependant, une étude est en cours afin de doter Saint-Rédempteur et les municipalités avoisinantes d'une usine de traitement des eaux, ce qui améliorerait la qualité des eaux de la rivière Chaudière. Le réseau d'égout sanitaire a été planifié de façon à pouvoir desservir le développement Bourgeois - Phase I.

Le réseau d'égout pluvial nécessitera des investissements. D'une part, certains secteurs n'ont pas cette infrastructure, d'où certains problèmes de gélivité et de craquement du revêtement de surface des rues; d'autre part, de nouvelles conduites devront être prévues pour acheminer les eaux de surface du bassin de drainage d'orientation ouest (pour les détourner et les acheminer vers la rivière Chaudière). Aucun égout pluvial à ciel ouvert n'est prévu. Aussi, ces investissements devront être assez importants.

6.3 Le réseau de transport d'énergie

De nombreuses lignes d'énergie hydro-électrique découpent actuellement le territoire de Saint-Rédempteur. Celles-ci convergent vers le poste Chaudière (230-69-25 kV) implanté au nord-ouest de la municipalité. Ces lignes constituent des barrières psychologiques, visuelles et physiques qui, avec la voie ferrée du Canadien National, contribuent à morceler le territoire, tout en diminuant la qualité esthétique de l'environnement urbain. Par contre, plusieurs résidants y voient un avantage par l'éloignement du voisin arrière, "l'extension" de leur terrain ou encore l'accessibilité directe à un "réseau" d'espaces d'utilisation extensive.

Considérant la taille de Saint-Rédempteur, ces servitudes diminuent les espaces possibles de développement, accaparant, avec le poste de transformation, 14 % du territoire. Ces espaces pourraient être avantageusement utilisés à des fins de récréation extensive, d'autant plus que certaines lignes hydro-électriques et la voie ferrée seront démantelées dans un avenir rapproché.

Le tableau qui suit présente les caractéristiques des lignes sur le territoire et identifie les interventions prévues sur le réseau.

TABLEAU 12

CARACTÉRISTIQUES DU RÉSEAU HYDRO-ÉLECTRIQUE

Ligne		Origine/destination	Intervention prévue
Tension	# Circuit		
- 69kV	# 781	Chaudière/Saint-Charles	Démantèlement (1996)
	# 783-84	Chaudière/Ultramar	
	# 785	Chaudière/Saint-Agapit	Conversion 120 kV (2001)
	# 787	Chaudière/Beaurivage	Conversion 120 kV (1993)
	# 769	Chaudière/Scott	Démantèlement (1999)
- 120 kV	# 1430	Chaudière/Sainte-Claire	
- 230 kV (1995)	# 2333-2338	Lévis/Chaudière	
	# 2367	La Suète/Chaudière	
	# 2329	Chaudière/Thetford	Démantèlement

Source : Plan directeur de répartition - région montmorency, Hydro-québec, 1990

A la lumière de ce tableau, on constate que le réseau à 69 kV sera allégé par le démantèlement de deux lignes. Ces dernières libèreront deux corridors passablement saturés, celui en direction de la rivière Chaudière et l'autre en direction sud. D'autre part, le démantèlement du circuit # 2329 (ligne à 230 kV) libérera l'emprise située au nord-ouest de la municipalité.

DEUXIÈME PARTIE

Le plan d'urbanisme

7.0 LES GRANDES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

L'objectif premier du plan d'urbanisme est de proposer une stratégie de l'organisation de l'espace qui découle à la fois des constats sur la situation existante sur le territoire et des volontés locales quant à ses objectifs à long terme.

7.1 Résumé des constats

Au début des années 1970, le phénomène de suburbanisation provoqué par l'ouverture du pont Pierre-Laporte a fait de Saint-Rédempteur et des municipalités avoisinantes des banlieues résidentielles recherchées. Depuis, la population a plus que triplé, passant de 1652 personnes en 1971 à 5033 en 1986 (quelque 1530 ménages). Les ménages de Saint-Rédempteur se distinguent par leur taille importante (3,3 personnes par ménage en 1986) et 72 % d'entre eux sont des familles ayant des enfants à la maison (moyenne de 1,9 enfant par famille). De fait, plus de 23 % de la population de Saint-Rédempteur est composé d'enfants n'ayant pas dix ans. Selon les projections (hypothèse moyenne), la population de Saint-Rédempteur atteindrait les quelque 7100 personnes en l'an 2001.

En termes de développement, l'espace urbanisé de Saint-Rédempteur est occupé à 80 % par la fonction résidentielle, elle-même dominée par les maisons individuelles. Bien qu'étant relativement importante et dynamique, la structure commerciale occupe cependant peu d'espace dans la trame urbanisée (3,6 hectares, soit 2,3 % de la superficie totale de la municipalité). Quant à l'activité industrielle, elle est à peu près inexistante sur le territoire.

Les dernières années ont connu une forte relance pour les logements multifamiliaux et également une percée dans le marché de la deuxième résidence

où la clientèle est plus exigeante en termes d'environnement et de qualité de vie et vise des propriétés plus luxueuses.

Présentement, Saint-Rédempteur dispose d'un potentiel de développement très important, avec des espaces disponibles de quelque 129,4 hectares, dont 10,9 hectares desservis par les infrastructures municipales. Cependant, considérant l'essor important de la construction ces dernières années, la réserve de lots desservis est fortement diminuée.

Le secteur nord-ouest de la municipalité constitue la plus importante zone de développement: 23% du territoire municipal. Cette banque de terrains permettrait d'accueillir théoriquement 1410 nouvelles unités de logement, ce qui représente une augmentation d'environ 5000 personnes.

7.2 Les grandes orientations

Si un plan d'urbanisme doit exister, c'est d'abord et avant tout pour favoriser une organisation de l'espace qui réponde aux besoins des personnes qui vivent déjà sur le territoire concerné et pour établir les règles qui encadreront l'organisation de l'espace de celles qui voudront se joindre à la population de base dans des quartiers existants ou dans des secteurs à développer.

Dans le cas particulier de Saint-Rédempteur, compte tenu de la faible superficie du territoire municipal, les secteurs à développer doivent recevoir une attention particulière.

Il est donc nécessaire d'affirmer dès le départ les grandes orientations qui sous-tendront toutes les propositions du présent plan d'urbanisme et des règlements qui en découlent:

- favoriser un milieu de vie salubre, sécuritaire et paisible pour les familles et les ménages et particulièrement pour les familles ayant de jeunes enfants;
- favoriser une organisation de l'espace urbain qui réponde aux besoins de toutes les familles et de tous les ménages, peu importe leur composition et leur niveau de revenu;
- favoriser la venue de jeunes familles dans les secteurs à développer;
- favoriser le maintien des personnes âgées dans la municipalité.

La première grande orientation affirme la volonté du Conseil municipal et de la population de faire en sorte que les familles, et plus particulièrement celles qui ont de jeunes enfants, jouissent d'un milieu de vie exempt de toute pollution atmosphérique, sonore ou visuelle indue, que la qualité du réseau de circulation soit impeccable du point de vue sécurité pour tous, surtout les jeunes enfants, que les zones classées commerciales, communautaires ou à forte densité et les divers équipements collectifs ne nuisent pas à l'intimité des familles, que les commerces de quartier soient à des distances respectables des écoles et centres de loisir, etc.

La deuxième grande orientation implique que la ville de Saint-Rédempteur soit accueillante à l'égard de toutes les familles et de tous les ménages qui y vivent et veulent continuer à y résider. Cela signifie, entre autres, que les jeunes familles et les jeunes couples doivent être en mesure de trouver un logement convenable qui correspond à leurs moyens et que des logements à prix modique soient accessibles aux familles à faible revenu.

La troisième grande orientation implique que les secteurs à développer soient pourvus d'équipements collectifs (parcs de quartier, équipements de loisirs légers, sentiers piétonniers et cyclables sécuritaires, etc.) qui favorisent la venue de familles ayant de jeunes enfants.

La quatrième grande orientation veut affirmer la nécessité d'organiser la transition vers un vieillissement de la population en prévoyant, notamment, des zones d'habitation à logements multiples pour personnes âgées autonomes ou à mobilité restreinte (condominiums ou logements plus luxueux pour ceux qui en veulent, habitations à loyer modique, maisons d'hébergement, centre d'hébergement) afin de favoriser leur maintien dans le milieu où ils ont élevé leur famille.

La concrétisation de ces grandes orientations nécessite l'adoption d'une stratégie d'aménagement et de développement cohérente, la fixation d'objectifs et la mise en place de moyens adéquats.

7.3 Une stratégie d'aménagement et de développement

Saint-Rédempteur possède un potentiel d'accueil intéressant. Selon les hypothèses considérées, l'occupation complète du territoire pourrait survenir d'ici trente ans, considérant une densité de 17 logements à l'hectare. Ainsi, quelque 5000 personnes pourraient s'installer à Saint-Rédempteur, doublant la population actuelle. Dès lors, il ne sera plus possible à la municipalité d'augmenter son assiette fiscale.

Jusqu'à tout récemment, les critères de localisation pour les ménages concernaient d'abord le niveau de coût relatif des logements, mais aussi le mode de propriété où la faible densité, les équipements, les services et l'environnement favori-

sent l'épanouissement familial. Face à son développement, Saint-Rédempteur adopte donc une position stratégique en continuant de miser sur de tels avantages comparatifs, et même à améliorer encore ceux-ci.

Aussi, pour répondre aux attentes et aux besoins des ménages actuels et à venir, la Ville doit accorder une certaine importance à son environnement et améliorer les services, notamment au niveau des loisirs destinés aux adolescents et aux jeunes adultes. Son noyau villageois, facilitant l'identification territoriale, doit être renforcé pour devenir un pôle dynamique et dominant sur le territoire. C'est là que se concentrera l'activité commerciale de Saint-Rédempteur. Pour ce faire, la structure commerciale sera majoritairement localisée de part et d'autre de ce noyau. Par contre, afin de préserver ou d'améliorer l'aspect visuel de la 1^{ère} avenue, une réglementation stricte sur l'affichage sera mise en application, tandis que les activités génératrices de nuisances visuelles seront plutôt dirigées vers la zone para-industrielle. De la sorte, le sentiment d'appartenance à une même communauté, à un patrimoine depuis longtemps établi, à un milieu et cadre de vie particulier sera favorisé, l'activité commerciale renforcée et l'aspect visuel de la route 116 plus soigné, donnant une image plus attrayante de Saint-Rédempteur.

En raison de la structure organisationnelle du territoire et des besoins des citoyens en matière d'infrastructures communautaires, un pôle complémentaire se situera autour du centre communautaire. Ce pôle se veut avant tout une réponse aux besoins des citoyens de ce secteur, en plus d'offrir à l'ensemble de la population des équipements d'intérêt.

L'habitation unifamiliale isolée continuera à dominer les projets domiciliaires à venir, bien qu'un développement plus dense (moyenne et forte densités) soit prévu le long du prolongement de la 7^e rue et de la collectrice la reliant à la voie de contournement, de même qu'au nord-ouest de l'emprise de la voie ferrée. A ce

développement se greffe une aire commerciale de quartier à la jonction des deux collectrices. Le marché de la deuxième résidence s'avère également intéressant, d'autant plus que ce phénomène est déjà amorcé et que la Ville dispose encore de secteurs de choix, appropriés à ce type de marché (environnement boisé et calme, etc.). De cette façon, la valeur foncière des projets est quand même assurée.

La réglementation de zonage devra prévoir des normes spécifiques favorisant l'homogénéité des secteurs de développement et l'uniformité des voisinages, afin d'éviter la coexistence de maisons unifamiliales plus luxueuses d'une part et, d'autre part, plus simples. Les normes pourront porter sur:

- le nombre d'étages;
- les superficies de plancher minimum et maximum;
- les styles architecturaux;
- tout autre caractéristique permettant de favoriser une meilleure harmonisation.

L'amélioration des services offerts et certains aménagements (parcs et espaces verts) qui montreront la préoccupation environnementale de la Ville permettront à Saint-Rédempteur de se définir une image qui lui est propre. La municipalité, par ses avantages comparatifs, pourra attirer des projets intéressants qui s'harmoniseront au contexte actuel.

L'organisation spatiale sera très tributaire des voies de circulation et des changements proposés par la MRC des Chutes-de-la-Chaudière dans le réseau routier régional. Ces différents liens permettront de décongestionner la route 116 par, entre autres, la canalisation des flux de circulation sur la voie de contournement proposée ou sur la rue Aréna, qui formeront autour de la ville de Saint-Rédempteur des voies de ceinture permettant l'accès direct à l'autoroute 20.

Les collectrices proposées à l'intérieur du territoire de Saint-Rédempteur tiennent compte des facilités de sortie générées par les nouveaux liens régionaux. Le prolongement de la 7^e rue en collectrice tourne vers le nord pour rejoindre le nouveau lien prévu entre la rue Aréna et le boulevard Industriel qui fait de ces deux routes une seule et même voie. La 19^e rue est également prolongée jusqu'à la 7^e rue, donnant accès ainsi à la rue Aréna. Dans le secteur ouest de la municipalité, une autre collectrice rejoint par ailleurs le prolongement de la 7^e rue et la voie de contournement. Ainsi, l'achèvement du réseau routier permet:

- d'éviter que la circulation se fasse en vase clos;
- de canaliser la circulation de transit du secteur ouest sur la rue Aréna plutôt que sur la 1^{ère} avenue;
- d'assurer un lien efficace de toutes les parties du territoire de Saint-Rédempteur.

7.4 Des objectifs à atteindre et des moyens de réalisation

Objectif 1: **Assurer la protection des secteurs résidentiels contre les diverses pollutions (air, bruit, vue, poussières) et des secteurs sujets aux inondations et aux mouvements de terrain.**

Moyens:

- Prohiber l'implantation d'industries polluantes;
- prévoir des zones tampons ou de conservation entre les secteurs résidentiels et les secteurs d'utilisations plus contraignantes (ex. secteurs industriels, poste de transformation d'Hydro-Québec);
- prévoir, sur le territoire de Saint-Rédempteur, une zone tampon entre les secteurs résidentiels futurs et la voie de contournement;

- négocier avec la municipalité de Bernières une zone tampon de 20 m entre la route de contournement et les limites municipales (reconduction de la proposition intermunicipale d'aménagement);
- prohiber l'exploitation d'activités d'extraction et de gestion des déchets sur l'ensemble du territoire municipal;
- identifier et réglementer les secteurs sujets aux risques d'inondation et de mouvements de terrain;
- prohiber, ou régir de façon stricte, le transport lourd sur les rues appartenant à la ville.
- prescrire l'aménagement et l'entretien adéquats des terrains privés situés sous l'emprise des lignes d'Hydro.

Objectif 2: **Assurer une certaine qualité et une certaine homogénéité dans les secteurs résidentiels.**

- Moyens:**
- Favoriser sur l'ensemble du territoire la faible densité;
 - utiliser la moyenne densité comme aire de transition entre les zones commerciales et les zones résidentielles de faible densité;
 - utiliser la réglementation de zonage pour créer des zones plus homogènes, en réglementant le nombre d'étages, la superficie de plancher, le style architectural et en identifiant d'autres normes par zones;
 - prévoir des mesures d'implantation particulières pour le secteur de l'érablière (lots 3 à 6 inclusivement)
 - limiter la hauteur des clôtures autour des piscines.

Objectif 3: **Continuer l'aménagement des parcs et espaces verts.**

- Moyens:**
- Poursuivre l'aménagement du parc municipal situé derrière le centre communautaire par des équipements sportifs reflétant les attentes locales afin de répondre aux besoins en parc de quartier;

- améliorer les aménagements derrière la mairie et le centre des loisirs;
- aménager, selon les besoins, les parcs de voisinage;
- protéger par règlement la bande riveraine de la rivière Chaudière et aménager l'espace en replat à l'est de la route 116 avec des équipements légers afin d'en faire un parc municipal de détente;

Objectif 4: **Prévoir une desserte adéquate et facilement accessible du réseau d'équipements communautaires, de parcs et d'espaces verts.**

- Moyens:**
- Consolider les équipements déjà en place tout en veillant à l'avenir à concentrer les équipements communautaires autour des deux pôles;
 - établir un réseau piétonnier plus fonctionnel en tenant compte de la réalité locale (voir dossier sectoriel);
 - établir un réseau de pistes cyclables reliant les différents équipements entre eux et les équipements aux différents secteurs résidentiels et ceux-ci au parc régional des Chutes-de-la-Chaudière;
 - favoriser l'aménagement de nouvelles pistes cyclables utilitaires (notion de voies cyclables sur le réseau routier);
 - améliorer les aménagements de parcs et espaces verts et projeter de nouveaux parcs en fonction de la planification (telle qu'indiquée au dossier sectoriel);
 - assurer une signalisation et identification adéquates des équipements communautaires.

Objectif 5: **S'assurer de l'allocation optimale et de la compatibilité des fonctions et de la consolidation du pôle structurant.**

- Moyens:**
- Concentrer les activités commerciales dans le pôle de l'ancien noyau de village et dans le pôle complémentaire à la jonction des rue collectrices;
 - permettre la mise en valeur de l'ancien noyau de village par une réglementation adaptée et la mise en valeur du patrimoine, en respectant les gabarits existants et les marges de recul;

- prévoir des zones commerciales régionales le long de la rue Aréna, de sorte à répondre aux objectifs du schéma quant à la structuration d'un pôle de développement régional;
- prévoir des zones commerciales régionales de type artériel le long de la voie de contournement qui ne soient pas spécifiques au pôle de développement régional;
- ne plus permettre l'implantation de commerces dans les zones résidentielles (tout en respectant les droits acquis) et éviter l'étalement;
- concentrer les activités para-industrielles dans des zones moins accessibles visuellement;
- créer des zones tampons entre les fonctions incompatibles entre elles : fonctions résidentielles/para-industrielles, fonctions résidentielles contigües à la voie de contournement;
- réglementer pour tous les secteurs, l'émission des permis de construction, lesquels seront octroyés si les trois conditions suivantes sont respectées : lot soit cadastré, lot soit adjacent à une voie publique, lot soit desservi par les deux services municipaux;
- dans le pôle, outre les éléments cités à l'alinéa précédent, l'émission des permis sera conditionnelle à ce qu'il y ait un réseau d'égout pluvial et une protection incendie;
- tout futur équipement, infrastructure au secteur public ou privé doit au préalable être identifié par le schéma d'aménagement (objectif 19 du schéma);
- les équipements commerciaux, institutionnels ou publics de grands gabarits sont prévus exclusivement dans le pôle;

Objectif 6: **Améliorer l'efficacité et la sécurité du réseau routier en tenant compte de la densité prévue de population et de la capacité du réseau actuel.**

- Moyens:**
- Prolonger la 7^e rue jusqu'à ce qu'elle rejoigne le nouveau lien prévu entre la rue Aréna et le boulevard Industriel;
 - prévoir l'implantation de trottoirs le long de la 7^e rue entre l'école La Ruche et la jonction des deux collectrices à l'ouest de façon à assurer la sécurité des enfants;
 - prolonger la 19^e rue jusqu'à la 7^e rue;

- implanter la voie de contournement, selon les normes d'aménagement prescrites au schéma d'aménagement;
- procéder à des accords avec la municipalité de Bernières et tout autre intervenant impliqué pour la construction du lien boulevard Industriel et rue Aréna;
- régler l'emprise projetée de la voie de contournement, afin d'éviter toute opération cadastrale ou toute implantation qui hypothéquerait l'emprise;
- régler l'emprise projetée du futur lien boulevard Industriel et rue Aréna, afin d'éviter toute opération cadastrale ou toute implantation qui hypothéquerait l'emprise;
- créer des stationnements hors rue sur la 1^{ère} avenue, afin de desservir adéquatement la fonction commerciale;
- améliorer les rues de l'ancien noyau du village.
- améliorer l'accès à la 1^{ère} Avenue en installant des feux de circulation à la 7^e rue et à la rue des Jonquilles.

Objectif 7: **Assurer une bonne qualité visuelle sur l'ensemble de la municipalité et plus particulièrement sur la 1^{ère} Avenue.**

- Moyens:**
- Par la réglementation de zonage, effectuer un contrôle restrictif sur la sélection des usages autorisés, l'apparence des bâtiments anciens et récents, la qualité des aménagements extérieurs et l'affichage;
 - encourager et diriger les entreprises para-industrielles dans les secteurs propices à ces fins (sud-ouest de la municipalité);
 - garder un terrain devant le H.L.M. pour aménager éventuellement un belvédère;
 - régler l'abattage d'arbres dans tous les secteurs et prévoir leur remplacement en cas d'abattage inévitable.

8.0 LES AFFECTATIONS DES SOLS ET RÉPARTITION DES DENSITÉS D'OCCUPATION

Découlant des grandes orientations et des objectifs, les affectations des sols et la répartition des densités d'occupation résidentielle sont identifiées au plan des affectations présenté en annexe à ce document. La présente section a pour but d'expliquer plus en détail ces différentes affectations.

Il importe de préciser qu'à une aire d'affectation est rattachée une fonction dominante qui comprend un ou des groupes d'usages compatibles entre eux. Dans certains cas, cela peut signifier, pour des raisons d'homogénéité, que certains usages spécifiques deviendront dérogatoires lors de l'entrée en vigueur de la réglementation d'urbanisme conforme au plan d'urbanisme; ces usages pourront toutefois conserver leurs droits acquis et continuer à opérer suivant les stipulations prévues à cet égard par la réglementation.

8.1 Les affectations résidentielles

Le plan d'urbanisme prévoit 3 catégories d'affectation à vocation résidentielle qui occuperont la majeure partie du territoire urbanisé et à développer:

- l'affectation résidentielle de faible densité
- l'affectation résidentielle de moyenne densité
- l'affectation résidentielle de forte densité.

A chacune des catégories d'affectation résidentielle a été rattaché un rapport de densité résidentielle, exprimé en nombre d'unités de logements que l'on peut ériger pour chaque hectare net¹ de superficie de terrains voués exclusivement à ces fins.

¹ Excluant les voies de circulation et les parcs.

Dans les secteurs déjà bâtis ou en voie de consolidation, la densité résidentielle spécifiée dans une aire correspond à une ou des catégories d'habitation caractérisées par des densités et gabarits relativement semblables. Toutefois, dans une aire désignée moyenne densité, il peut y avoir association de catégories d'habitation (unifamiliale isolée, bifamiliale). L'affectation tend alors à homogénéiser les catégories dans ces aires.

Les aires résidentielles de moyenne et forte densités doivent se retrouver en principe à proximité des principales voies de circulation et des pôles de services. Les aires d'affectation résidentielle comprennent les aires d'expansion résidentielle. Afin de respecter les densités résidentielles projetées, les normes édictées au règlement de zonage devront s'appliquer. Par ailleurs, afin d'assurer une bonne intégration entre le milieu bâti actuel et les nouveaux ensembles domiciliaires, les aires d'expansion résidentielle devront faire l'objet de plans d'ensemble conformes au présent plan d'urbanisme à être approuvés par le Conseil municipal. Le développement du secteur devra se faire en continuité de l'existant. Un plan d'ensemble devra respecter l'emplacement des collectrices (ou voies majeures) et préciser le réseau de circulation locale, les formes et les densités de l'habitation, le tout en conformité avec le plan d'urbanisme et les règlements.

L'affectation résidentielle de faible densité

- . densité approximative: 0 à 20 logements à l'hectare net
- . catégorie d'habitation: unifamiliale isolée et jumelée

Cette affectation est très représentative de la réalité du marché résidentiel local. L'affectation résidentielle de faible densité se retrouve de façon générale sur l'ensemble du territoire bâti et à bâtir. Elle continuera à jouer un rôle prépondérant dans le développement futur de Saint-Rédempteur, eu égard notamment à la demande et au type d'environnement souhaité sur le territoire. Cette affectation couvre la majeure partie du secteur à urbaniser.

L'affectation résidentielle de moyenne densité

- . densité approximative: de 20 à 40 logements à l'hectare net
- . Catégorie d'habitation:
 - . unifamiliale isolée (2 étages) ou jumelée
 - . bifamiliale, duplex (isolée ou jumelée)
 - . unifamiliale en rangée

Les aires d'habitation de moyenne densité sont destinées à densifier la fonction résidentielle au voisinage du pôle de l'ancien noyau de village et en bordure de certaines voies de circulation. Elles seront aussi utilisées comme zone de transition entre des usages plus contraignants et de la résidence de faible densité.

Ainsi, on retrouve de telles zones sur la rue Plante, le long des deux futures collectrices (prolongement de la 7^e rue et celle reliant la 7^e rue et la voie de contournement) de même que dans le secteur nord-ouest compris entre la future 7^e rue, l'emprise du CN, la voie de contournement et la limite municipale.

L'affectation résidentielle de forte densité

- . densité approximative: 40 logements à l'hectare net et plus
- . catégorie d'habitation:
 - . multifamiliale
 - . bâtiments de 4 logements et plus

Deux aires de forte densité sont prévues au plan d'urbanisme. Une première se localise de part et d'autre de la rue des Jonquilles, alors que la seconde se situe à l'ouest du Centre communautaire, le long de la collectrice de la 7^e rue.

8.2 Les affectations commerciales ou mixtes

Le plan d'urbanisme entend consolider la structure commerciale à l'intérieur de zones spécifiquement désignées à cet effet. Les fonctions commerciales à l'intérieur d'aires résidentielles ne sont pas souhaitées. Trois types d'aires commerciales sont prévues: les zones mixtes, les commerces et services locaux et les commerces de nature régionale. Une sélection judicieuse de groupes d'usages commerciaux et services autorisés ainsi que l'établissement de normes d'implantation adéquate prévues à la réglementation de zonage donneront un aspect attractif à la 1^{ère} avenue par le maintien de certains usages et d'un caractère architectural distinctif. Par conséquent, les commerces pouvant défigurer le milieu bâti et représenter des contraintes importantes (pour la quiétude des quartiers résidentiels ou la fluidité du trafic de transit) seront sévèrement contrôlés, voire interdits dans certains cas.

L'affectation mixte (commerce et résidence)

Une seule aire mixte est prévue au plan des affectations des sols. Celle-ci se localise sur la 1^{ère} Avenue et s'étend depuis la 7^e rue jusqu'à la hauteur de la 24^e rue, au nord de la voie ferrée. Dans cette aire, la structure commerciale se caractérise par la forte mixité des bâtiments à fonction commerciale, variant avec des résidences. Cette aire vise à promouvoir les fonctions commerciales qui peuvent voisiner avec l'habitation. La même sélection des usages que dans les aires de commerces et services devra être appliquée de façon à s'assurer d'une qualité visuelle continue sur toute la 1^{ère} avenue.

Cette aire consacre l'ancien noyau de village "pôle dominant" par cette affectation qui, juxtaposée à la fonction institutionnelle, permet de jouer le rôle de "centre". Cette aire permet la fonction résidentielle exclusive d'un bâtiment et les bâtiments de deux ou trois étages occupés au rez-de-chaussée par la fonction commerciale peuvent accueillir des logements aux étages supérieurs. Un contrôle sévère et un filtrage orienteront le commerce régional et para-industriel vers les zones désignées à cet effet.

L'affectation de commerces et services locaux

Dans cette catégorie d'affectation sont autorisés les usages spécifiquement reliés au commerce de détail et aux services personnels. Ainsi sont confirmées certaines zones commerciales existantes situées le long de la 1^{ère} avenue.

Par ailleurs, afin de répondre aux besoins des futurs résidents du secteur sud-ouest, une autre aire de commerces et services locaux est prévue à la jonction des deux futures collectrices dans ce secteur.

L'affectation de commerces de niveau régional

Une affectation commerciale répond aux besoins de localisation de certains types de commerces qui profitent directement de voies de circulation à fort débit. Ces aires peuvent recevoir des commerces de détail et services d'intérêt régional, tels les commerces de type artériel, les stations-services, restaurants, motels et établissements nécessitant de vastes superficies, le tout en conformité avec les dispositions d'exclusivité reliées au pôle. Par ailleurs, une réglementation stricte sur l'affichage sera appliquée sur ces secteurs. Seront toutefois exclues dans les aires commerciales, les activités pouvant générer des contraintes majeures sur le plan esthétique, fonctionnel et environnemental (ex. commerces avec entreposage extérieur sur d'importantes superficies, commerces de gros et ateliers de mécanique...).

Au plan des affectations des sols, deux zones de ce type ont été identifiées. La première zone se localise dans le pôle au nord du territoire municipal, le long de la rue Aréna. Compte tenu des gabarits, certains usages y sont exclusifs. La seconde zone se situe à l'extrémité sud-ouest en bordure de la future voie de contournement, laquelle drainera une partie importante des débits de la route 116.

8.3 Les affectations à caractère industriel

La ville de Saint-Rédempteur ne privilégie pas l'implantation d'activités industrielles sur son territoire.

Des espaces tampons et un contrôle plus sévère d'aménagement (ex. marges de recul, aménagements paysagers) seraient à prévoir, particulièrement aux limites entre une zone de ce type et une zone résidentielle, afin de bonifier un tant soit peu l'esthétisme des lieux qui donnent sur une collectrice.

Le plan d'affectation identifie une zone para-industrielle, qui est comprise dans un triangle formé par les deux emprises de chemin de fer du Canadien National et une limite située à environ 100 mètres à l'ouest du prolongement de la collectrice de la 7^e rue. Ce site se révèle propice à l'accueil d'une telle vocation en raison de sa localisation et de la facilité d'accès (jonction de la 7^e rue, 19^e rue et du futur lien rue Aréna/boulevard Industriel). Cette affectation permet les usages de petit gabarit (max : 500m²), tels :

- . les commerces de détail spécialisés et de gros;
- . les ateliers de réparation de véhicules;
- . les entreprises nécessitant un entreposage extérieur;
- . les entreprises de camionnage.

8.4 L'affectation utilité publique

Cette affectation ne couvre qu'une seule aire, soit celle du poste de transformation d'Hydro-Québec, qui est totalement occupée.

8.5 Les affectations d'équipements communautaires

L'affectation institutionnelle et publique

L'affectation institutionnelle consacre la vocation des principaux sites à caractère institutionnel et public de Saint-Rédempteur, tels l'église et le presbytère, les écoles, l'aréna, la mairie, le centre des Loisirs et le centre communautaire.

L'affectation communautaire comporte des groupes d'usages qui lui sont exclusifs tels les établissements religieux, de santé publique ou scolaires, mais aussi des services administratifs relevant du secteur public ou para-public tels le bureau de poste et les habitations communautaires.

L'affectation parcs et espaces verts

Cette affectation englobe les parcs et équipements de loisir extérieurs destinés exclusivement à la détente, au sport et au jeu. La Ville verra à aménager et créer de nouveaux espaces en conformité avec les recommandations émises à la suite de l'analyse des besoins en parcs et espaces verts.

Affectation conservation

Cette affectation concerne les bandes de territoire se retrouvant sous les emprises de ligne de transport d'énergie hydro-électrique traversant le territoire, les superficies de sols organiques boisés entre la zone résidentielle et les aires industrielles et para-industrielles, les aires susceptibles d'être inondées mais non incluses au parc municipal et, enfin, la bande riveraine faisant partie du parc des Chutes-de-la-Chaudière.

Ces aires, en raison de leurs caractéristiques, doivent être libres de toute construction. Des équipements et des aménagements légers permettront une utilisation extensive, sauf en ce qui concerne la piste cyclable. Dans certains cas, des ententes seront nécessaires afin de permettre certaines activités (ex. Hydro-Québec). Des usages accessoires à caractère temporaire peuvent être autorisés, en relation à un usage principal hors emprise.

9.0 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES S'APPLIQUANT A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE MUNICIPAL

Ce chapitre reconduit les dispositions (sections 1 et 2) du Document complémentaire du Schéma d'aménagement de la M.R.C. des Chutes-de-la-Chaudière, quant aux éléments suivants :

- Zones à risques d'inondation et de mouvements de terrain.
- Distances à respecter entre une voie de circulation et un cours d'eau.
- Usages, constructions et implantations dérogatoires.
- Usages autorisés ou exclusifs à l'affectation pôle.
- Usages générant des entreposages extérieurs particuliers.

9.1 Zones de protection

Le plan d'urbanisme identifie des zones de protection pour les terres inondables en bordure de la rivière Chaudière; l'une se situe à l'est de la route 116, entre la limite de la municipalité et la rue de l'Anse, et l'autre entre la rue de l'Anse et le pont du CN. Elles correspondent à celles identifiées par la M.R.C.

Ces aires sont classifiées selon la proximité d'un chemin public, desservi ou non. La zone d'inondation qui se situe à moins de 45 mètres d'un chemin public desservi par des réseaux d'aqueduc et d'égout est de type "A", tandis que l'aire d'inondation de type "B" correspond à une zone à risques connus d'inondation et située à moins de 75 mètres d'un chemin public ou d'une rue publique non desservi(e) ou partiellement desservi(e). D'une façon générale, aucune construction ne devrait être permise dans une zone de type "C". Une zone de type "C" correspond à toute autre zone à risques d'inondation non identifiée parmi les cinq (5) types définis par la M.R.C.

- Un usage ou une construction existant dérogatoire à la réglementation adoptée pour être conforme au plan d'urbanisme, et qui devient conforme par la suite, ne peut être exercé ou utilisé de nouveau de façon dérogatoire.
- Tout usage, construction ou implantation dérogatoire à la réglementation d'urbanisme adoptée suite au présent plan d'urbanisme, ne peut être modifié ou extensionné que si les deux conditions suivantes sont respectées :
 - a) l'agrandissement doit se faire sur le terrain occupé par l'usage ou la construction (au moment où cet usage, ou cette construction, est devenu dérogatoire);
 - b) tout usage ou construction dérogatoire ne peut être agrandi dans une proportion supérieure à cinquante pour-cent (50 %).

Le paragraphe b) ne peut s'appliquer qu'une seule fois à un bâtiment ou à un usage, même si la limite d'agrandissement n'est alors pas atteinte. La superficie applicable au calcul est celle indiquée à la fiche d'évaluation pour le bâtiment faisant l'objet d'un projet d'agrandissement au moment de l'entrée en vigueur de la première réglementation municipale d'urbanisme suite à laquelle ledit bâtiment ou usage est devenu dérogatoire.

9.4 Usages autorisés ou exclusifs à l'affectation pôle

Pour le secteur compris dans le pôle structurant, certains usages y sont exclusifs. Le tableau suivant présente ces usages autorisés et exclusifs au pôle.

Tableau des usages et des gabarits de l'affectation "pôle"

USAGE/Activité	Caractéristiques et dispositions applicables
HABITATION (densité en log/ha)	densité : de 0 à illimité exclusivité : de 85 log/ha et plus
ADMINISTRATION PUBLIQUE/type 1	superficie de plancher : de 0 à illimité exclusivité : de 2 000 m ² et plus
ADMINISTRATION PUBLIQUE/type 2	autorisé sans spécification
COMMERCE DE DÉTAIL /unique (superficie) de plancher m ²)	(bâtiment unique d'un maximum de 4 unités) superficie de plancher : 0 à illimité exclusivité : de 2 000 m ² et plus pour chaque unité. Note : tous les bâtiments existants de plus de 2 000 m ² de superficie de plancher à l'extérieur de l'affectation PÔLE peuvent être utilisés à des fins commerciales de plancher à 100 %.
COMMERCE DE DÉTAIL /centre commercial (superficie de plancher m ²)	superficie de plancher : 0 à illimité exclusivité : de 10 000 m ² et plus
SERVICES (superficie de plancher m ²)	superficie de plancher : 0 à illimité exclusivité : de 2 000 m ² et plus
MIXTE/C.S.H. (superficie de plancher m ²)	superficie de plancher : 0 à illimité exclusivité : de 2 000 ² et plus
HOTELLERIE (nombre de chambres)	nombre de chambres : de 0 à illimité exclusivité : de 100 chambres et plus
RESTAURATION	autorisé sans condition

CENTRE DES CONGRES	autorisé sans condition dans l'affectation PÔLE et dans le Parc des Chutes-de-la-Chaudière exclusivité : centre d'une capacité de 400 personnes et plus
ÉDUCATION	tous les niveaux sont utilisés exclusivité : établissement collégial ou universitaire.
SANTÉ	tout type d'établissement de santé est autorisé exclusivité : hôpital
CULTUREL	les activités culturelles d'envergure locale, intermunicipale et régionale sont autorisées exclusivité : activité culturelle d'envergure régionale
SPORTIF	autorisé sans condition
TRANSPORT EN COMMUN	exclusivité : gare intermodale pour le pôle et les centres-villes identifiés par le schéma
STATION-SERVICE	autorisé sans condition
INFRASTRUCTURE D'UTILITÉ PUBLIQUE	autorisé lorsque requis pour mettre en valeur le PÔLE selon les objectifs véhiculés par le schéma. Les infrastructures requises pour l'assainissement des eaux de même que pour l'approvisionnement en eau potable sont également autorisées
PARCS ET ESPACES VERTS	autorisé sans condition
CULTE	autorisé sans condition

9.5 Usages générant des entreposages extérieurs particuliers

Les règlements d'urbanisme prévoiront des normes quant aux entreposages extérieurs particuliers notamment : aux clôtures, plantations d'arbres et l'utilisation et l'aménagement des espaces libres des terrains. Aussi, aucun entreposage ne peut se faire dans la cour avant.

De plus, les entreposages doivent être isolés visuellement de toute rue publique, de tout élément d'intérêt identifié par le schéma et pour lequel un projet de mise en valeur est annoncé, de toute zone résidentielle et de toute limite d'une affectation "PÔLE" par un des moyens suivants :

- a) Par une plantation d'arbres
- b) Par une haie de cèdres, de pins ou d'épinettes.
- c) Par une clôture.

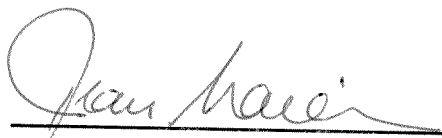
Ces clôtures doivent être érigées selon les règles de l'art et toujours être bien entretenues, réparées, peintes ou teintes au besoin.

10.0 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à Saint-Rédempteur le 16 Septembre 1991

Maire



Greffier