

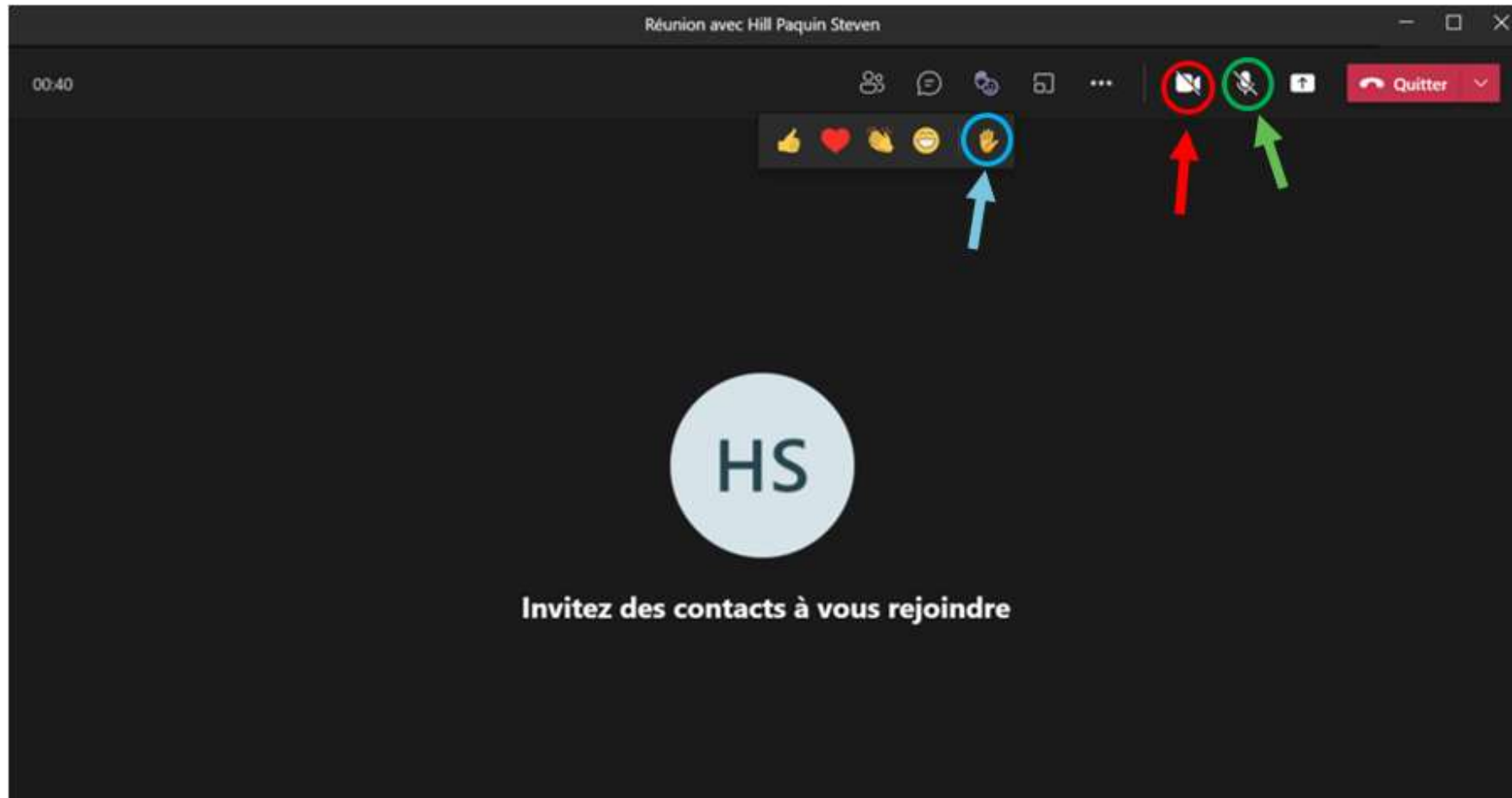
Développement sur le Golf des Vieilles Forges

# Séance d'information

25 novembre 2025



# Fonctionnalités Microsoft Teams



# Bienvenue

Règles de bienséance



# Plan de présentation



- Objectif de la rencontre

Retracer l'histoire du projet et permettre à la population de comprendre le cadre réglementaire qui balise le projet.

- Présentation

- Quelques notions d'urbanismes pour mieux se comprendre.
- Mise en contexte.
- Historique des modifications réglementaires:

- Période de questions



# Présentation des intervenants

## Mot de bienvenue

- Jean-François Aubin, maire de Trois-Rivières.

## Présentation

- Marc-André Godin,  
directeur de l'aménagement et du développement durable.

## Animation

- Steven Hill Paquin,  
coordonnateur à la participation publique.



# Pour mieux se comprendre

Quelques notions d'urbanisme



# Rôles et responsabilités dans les projets de développement immobilier



## Ville

- La Ville établit les règles du jeu. Elle est responsable d'établir le cadre réglementaire qui encadre les développements immobiliers.
- La Ville a également la responsabilité de s'assurer que les projets respectent le cadre réglementaire en vigueur.

## Promoteur

- Le promoteur est propriétaire des terrains. C'est lui qui est porteur de la vision du projet: types de bâtiments, tracés des rues, espaces verts, etc.
- Le promoteur doit soumettre son projet à la Ville afin de s'assurer de sa conformité réglementaire ou pour demander des modifications réglementaires.

# Grandes étapes d'une modification réglementaire



La démarche est démarrée par un **Demandeur** qui souhaite que la Ville modifie la réglementation d'urbanisme pour sa propriété.

Le **Comité consultatif d'urbanisme (CCU)** est composé de 4 élus et de 5 membres-citoyens. Il analyse les demandes et émet des recommandations au conseil municipal.

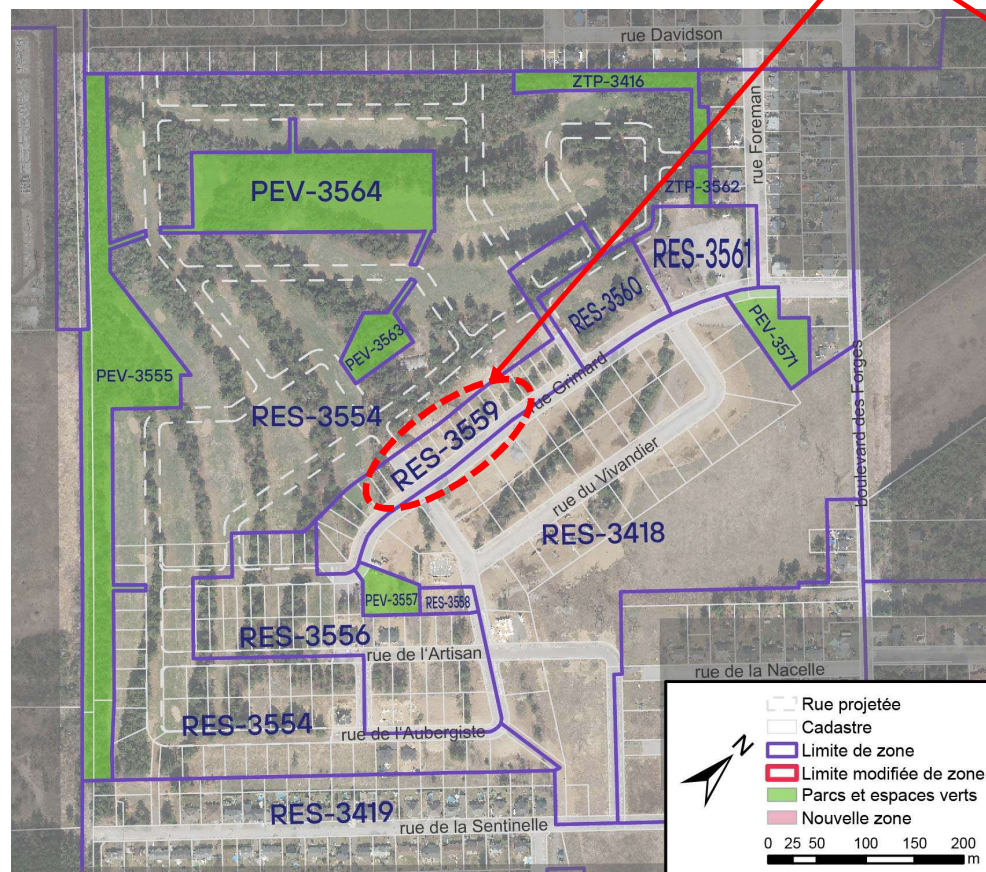
Le **Conseil municipal** accepte ou non la demande et procède, en cas d'acceptation à l'adoption d'un projet de règlement (un 2<sup>e</sup> projet et un règlement sont également adoptés par le conseil ultérieurement).

La **population concernée** par le projet est appelée à se prononcer lors d'une assemblée publique de consultation. Ils peuvent également, dans certains cas, faire une demande d'approbation référendaire.

# Exemple type



## Plan de zonage



Numéro de zone

Usage autorisé

Mode d'implantation

**RES-3559**

Habitation unifamiliale (jumelée)

Dominance des zones et leur signification.

Règlement 2010, c. 26 (ancien zonage).

- EV : Espace vert;
- RE : Récréative;
- RR: Résidentielle rurale;
- RS : Résidentielle;
- ZT : Zone tampon.

Règlement 2021, c.126 (zonage actuel).

- PEV : Parc et espace vert;
- RES : Résidentielle;
- ZTP : Zone tampon.





# Localisation



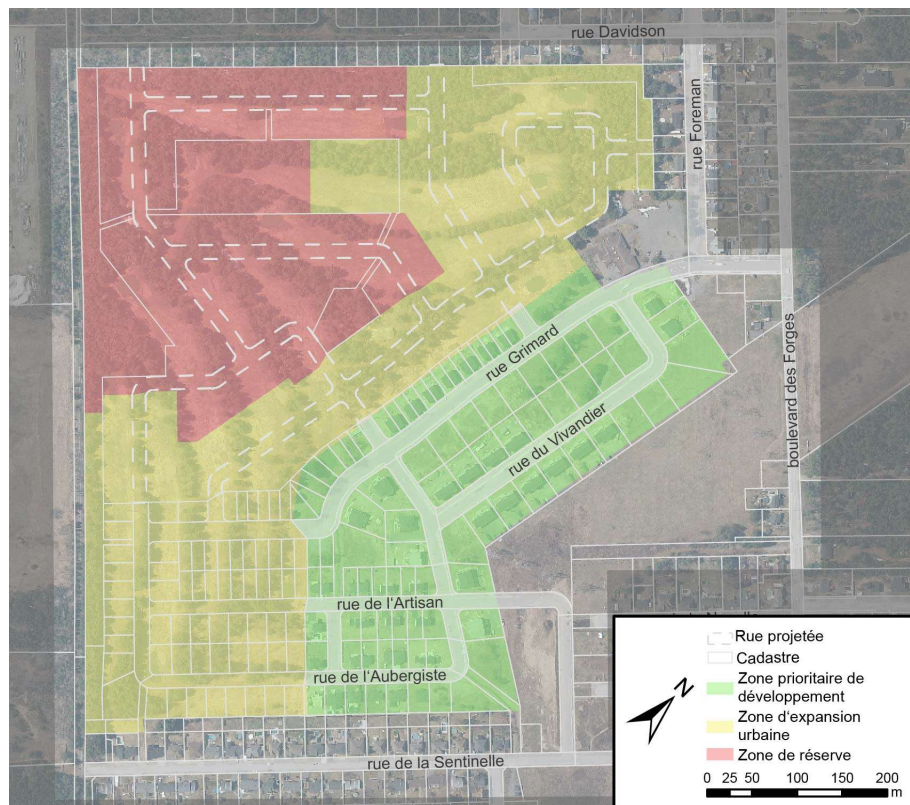
# Historique du dossier – Golf des Vieilles Forges



- Développement résidentiel à cet endroit prévu dès 2013 (premières discussions avec le promoteur d'origine).
- Première modification règlementaire pour autoriser du développement en 2016.
- Initialement prévu comme un développement résidentiel de faible densité (habitations unifamiliales isolées et jumelées, habitations multifamiliales 4-6 logements).
- Plusieurs demandes de modifications règlementaires par le promoteur au fil des années, pour augmenter la densité dans certaines zones (changement de promoteur en 2019).



# Schéma d'aménagement et de développement



## Golf des Vieilles Forges

- Identifié comme secteur prévu pour accueillir un développement résidentiel (GETV 17).
- Divisé en 3 sections
  - Zone prioritaire de développement (vert).
  - Zone d'expansion urbaine (jaune).
  - Zone de réserve (rouge).
- Au plan d'urbanisme, la densité prévue est entre 15 et 50 logements par hectares.





# État initial (zonage 2010, c.26)



Photo aérienne 2014

## RE-8016

- Habitations unifamiliales (isolée)
- Terrain de golf

## RR-8335

- Résidence supervisée pour personnes âgées (isolée)
- Terrain de golf

# Règlement 2016 , c. 125

Création de 4 zones pour la première phase du projet

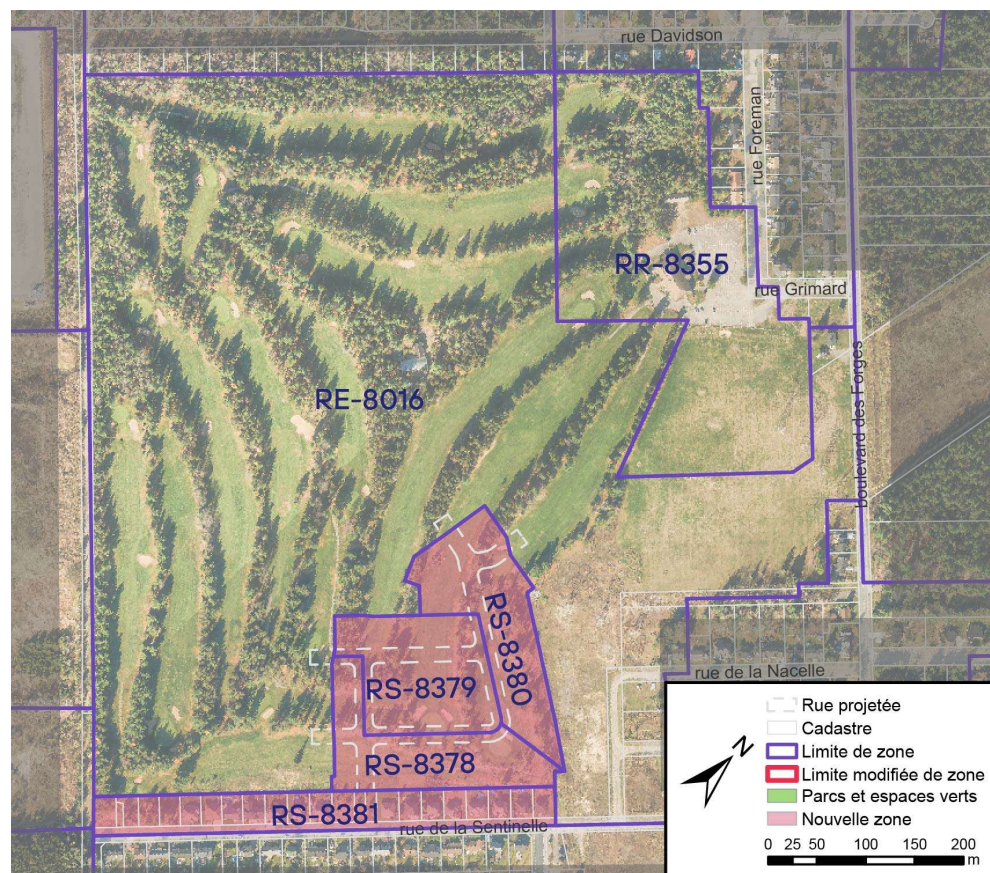


Photo aérienne 2014

**Recommandation du CCU :** 19 avril 2016.

**Assemblée publique :** 15 août 2016.

**Entrée en vigueur :** 21 décembre 2016.

## **RS-8378**

Habitation unifamiliale isolée.

## **RS-8379**

Habitation unifamiliale (jumelée).

## **RS-8380**

Habitation multifamiliale 4-6 logements (isolée).

## **RS-8381**

Habitation unifamiliale (isolée).

Création d'amorces de rues, notamment sur les rues Davidson et de la Sentinelle.



# Règlement 2019, c.85 (Diapo 1 de 2)

Création des zones pour le reste du projet

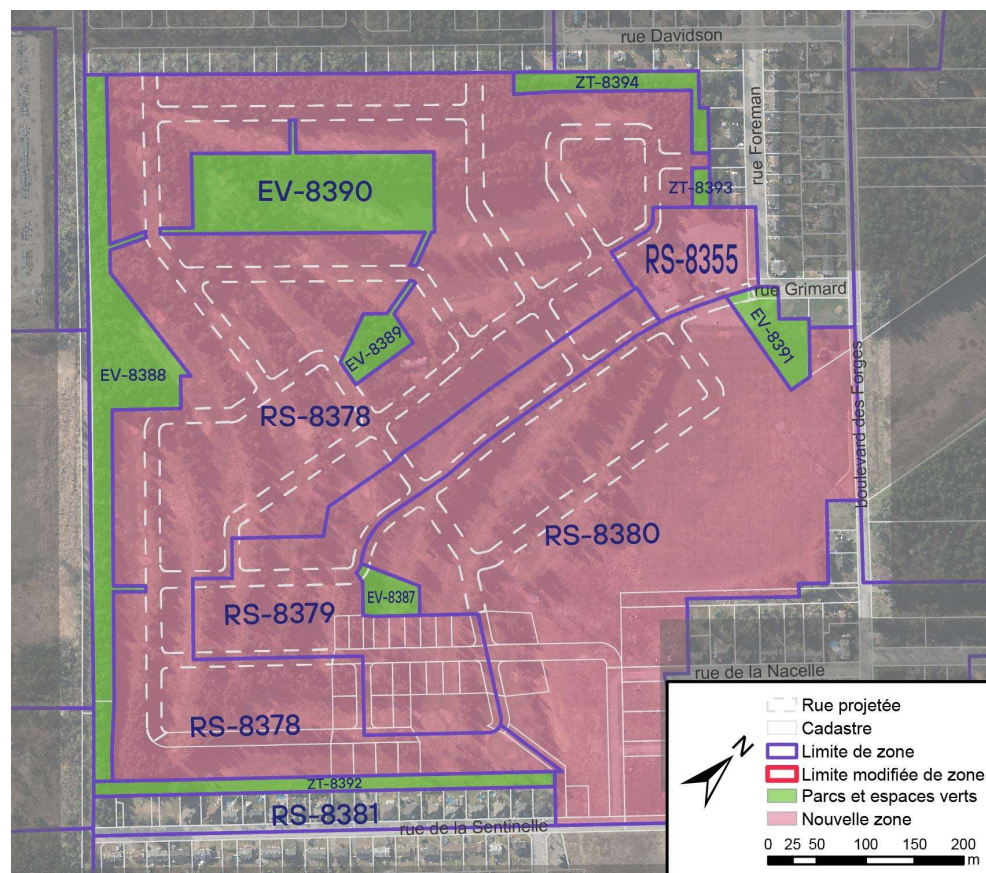


Photo aérienne 2018

**Assemblée spéciale :** 29 mai 2018.

**Recommandation du CCU :** 18 décembre 2018.

**Assemblée publique :** 19 mars 2019.

**Entrée en vigueur :** 25 septembre 2019.

## Zones « roses »

**RS-8355** (remplace RR-8355)  
Résidence supervisée pour personnes âgées (isolée).

**RS-8378** (agrandie)  
Habitation unifamiliale isolée.

**RS-8379** (agrandie)  
Habitation unifamiliale (jumelée).

**RS-8380** (agrandie)  
Habitation multifamiliale 4-6 logements (isolée).

# Règlement 2019, c.85 (Diapo 2 de 2)

## Création des zones pour le reste du projet

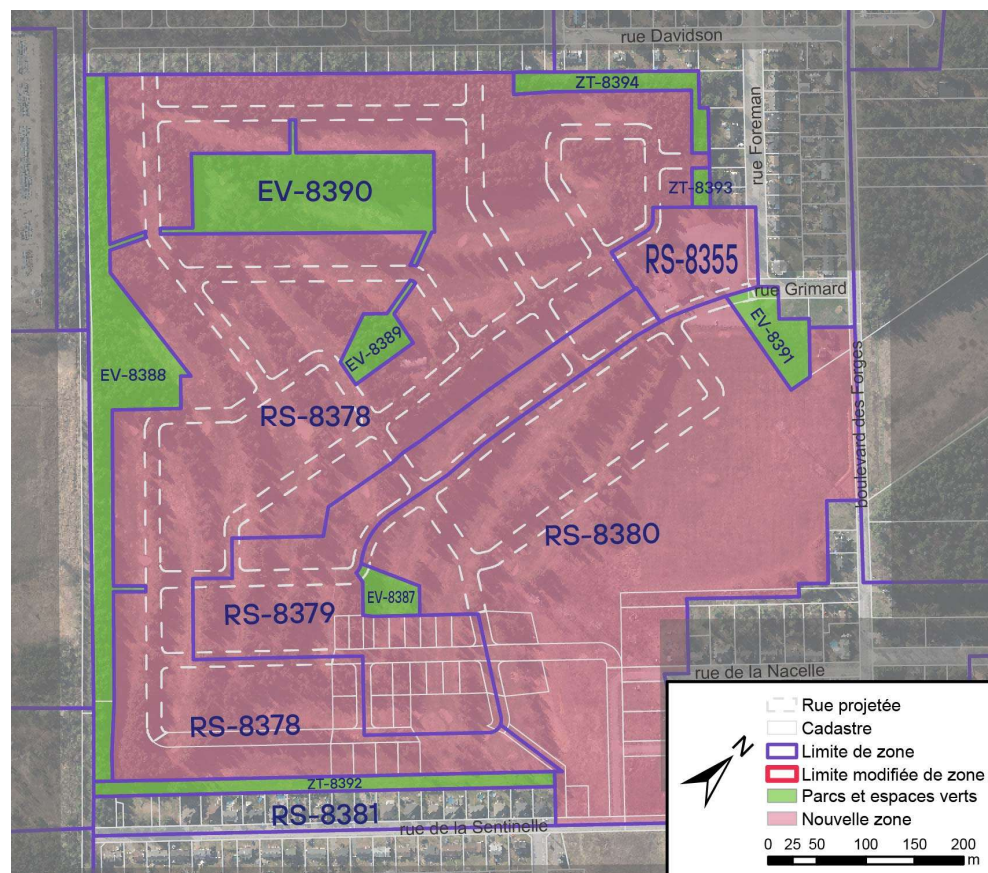


Photo aérienne 2018

**Assemblée spéciale :** 29 mai 2018.

**Recommandation du CCU :** 18 décembre 2018.

**Assemblée publique :** 19 mars 2019.

**Entrée en vigueur :** 25 septembre 2019.

## Zones « vertes »

### Création des espaces verts et zones tampons

- EV-8387 (Parc Grimard).
- EV-8388 (Espace vert le long de la zone industrielle à l'ouest).
- EV-8389 (Petit parc entre les rues du Maréchal et de l'Apothicaire).
- EV-8380 (Grand parc central).
- EV-8391 (Petit parc rue Grimard, face au Clubhouse).
- ZT-8392 (Derrière les habitations de la rue de la Sentinelle).
- ZT-8393 (Adjacente au Clubhouse, derrière les habitations de la rue Foreman).
- ZT-8394 (Derrière les habitations des rues Foreman et Davidson).

## Modifications à des amorces de rues :

- Déplacement d'une des deux amorces sur la rue Davidson vers l'est.
- Création d'une amorce sur la rue Foreman.
- Retrait d'une amorce sur la rue de la Sentinelle.



# Règlement 2020, c.149

## Découpage de zones et usages

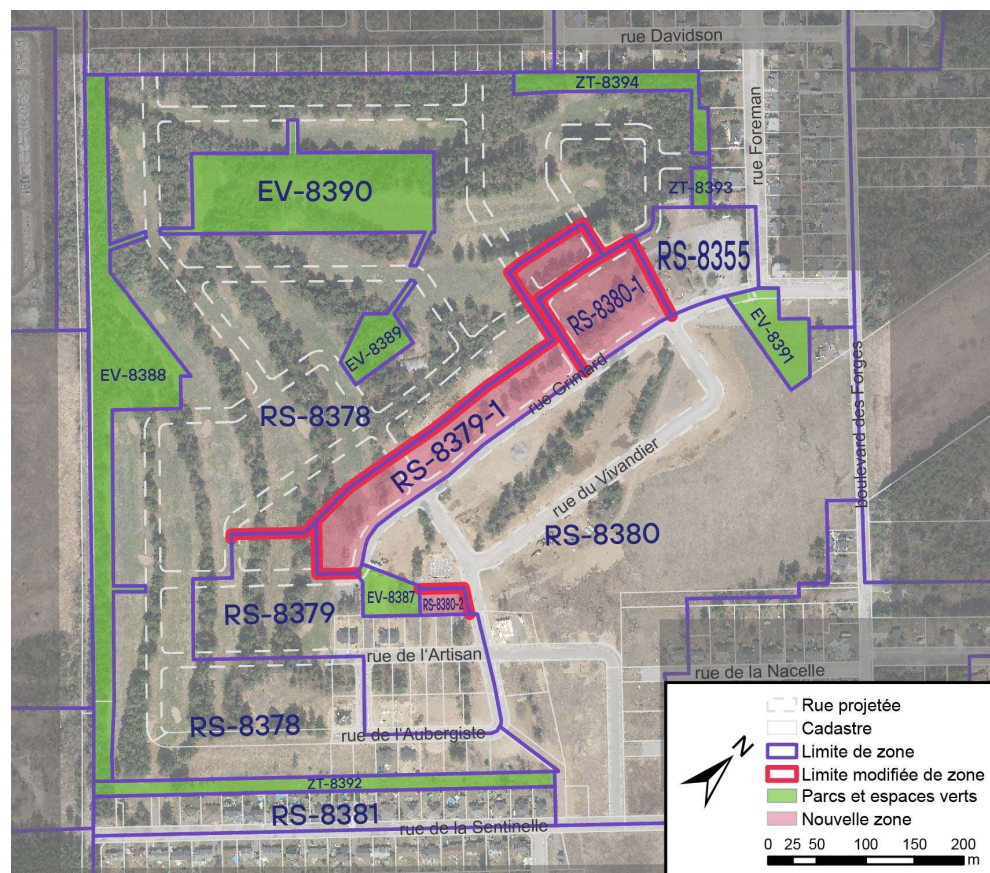


Photo aérienne 2021

**Recommandation du CCU :** 16 juin 2020

**Consultation écrite :** 20 Octobre 2020

**Entrée en vigueur :** 20 janvier 2021

**RS-8379-1** (créée à même RS-8379 et RS-8378)

Habitation unifamiliale (jumelée).

Remplace habitation unifamiliale isolée et jumelée.

**RS-8380-1** (créée à même RS-8379 et RS-8378)

Habitation multifamiliale 4 logements (isolée).

Remplace habitation unifamiliale isolée et jumelée

**RS-8380-2** (créée à même RS-8380)

Habitation multifamiliale 4 logements (isolée).

Remplace habitation multifamiliale 4-6 logements isolée

**Disposition spéciale - Zone RS-8378: contraindre les hauteurs sur les terrains adjacents à certaines zones :**

- 1 étage adjacent à la ZT-8392 (rue de la Sentinelle).
- 2 étages adjacents aux zones de multifamiliales à proximité.

# Règlement 2021, c. 126

Remplacement du règlement de zonage sur tout le territoire de la Ville

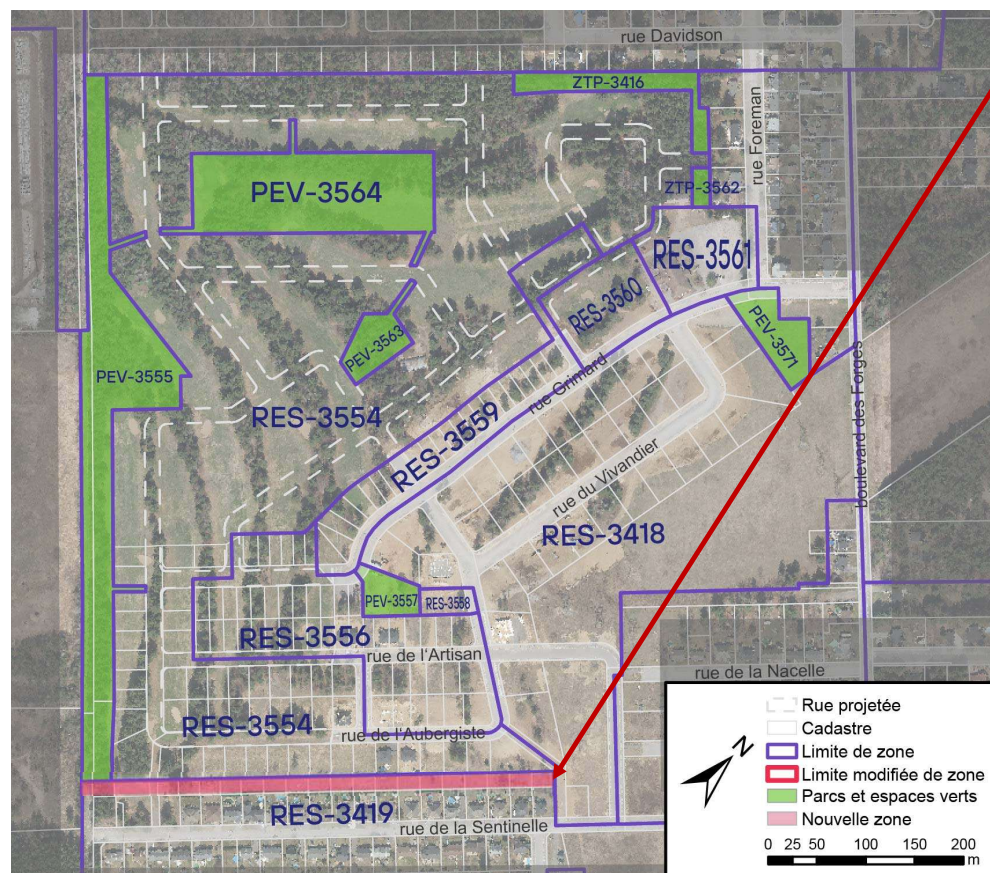


Photo aérienne 2021

Seule modification : intégration de la zone de tampon au nord de la rue de la Sentinelle à la zone RES-3419.

Raison: acquisition de celle-ci par les propriétaires concernés sur la rue de la Sentinelle (condition prévue par le promoteur à leur contrat d'achat).

**Entrée en vigueur :** 5 janvier 2022.



# Règlement 2024, c.102

Habitations multifamiliales sur le site du « Clubhouse » et à proximité

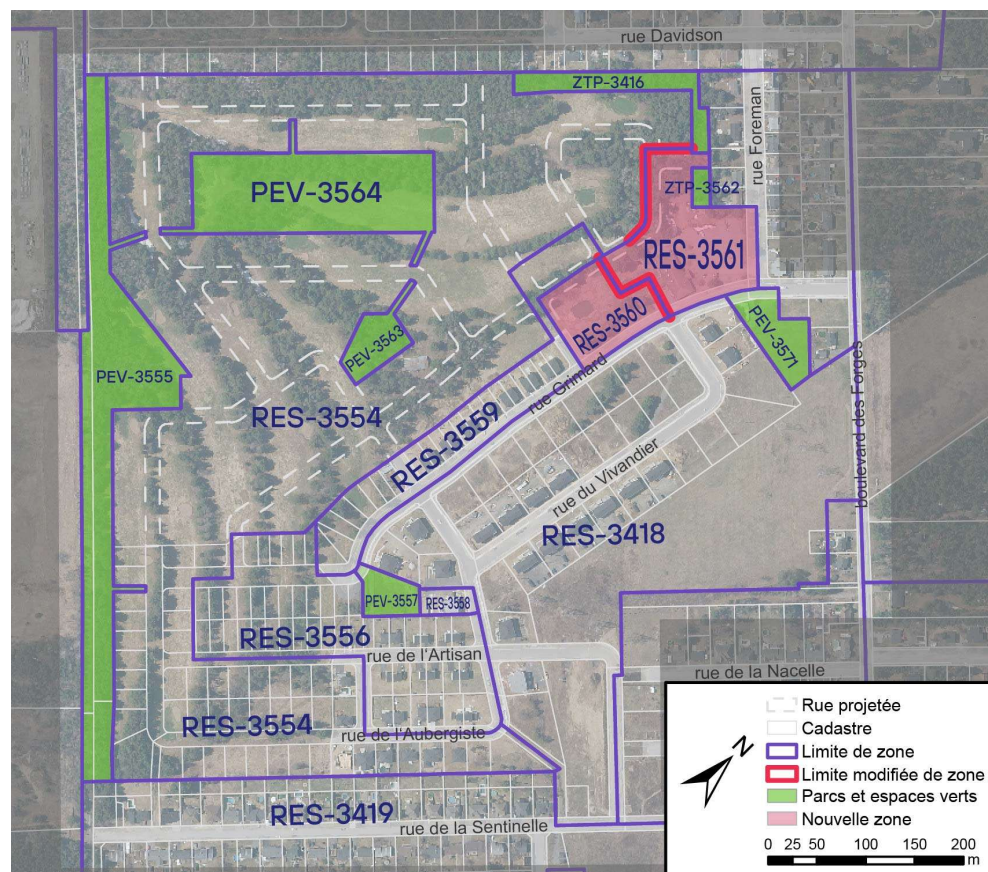


Photo aérienne 2023

**Recommandation du CCU :** 18 juin 2024.

**Assemblée publique :** 1<sup>er</sup> octobre 2024.

**Entrée en vigueur :** 20 décembre 2024.

**RES-3560** (agrandissement à même RES-3561)  
Habitation multifamiliale 7-8 logements (isolée).  
Anciennement habitation multifamiliale 4 logements.

**RES-3561** (agrandissement à même RES-3554)  
Habitation multifamiliale 13-24 logements (isolée).  
Anciennement habitation collective (résidence pour personnes âgées).

# Règlement 2025, c.46

## Habitations multifamiliales secteur nord-est

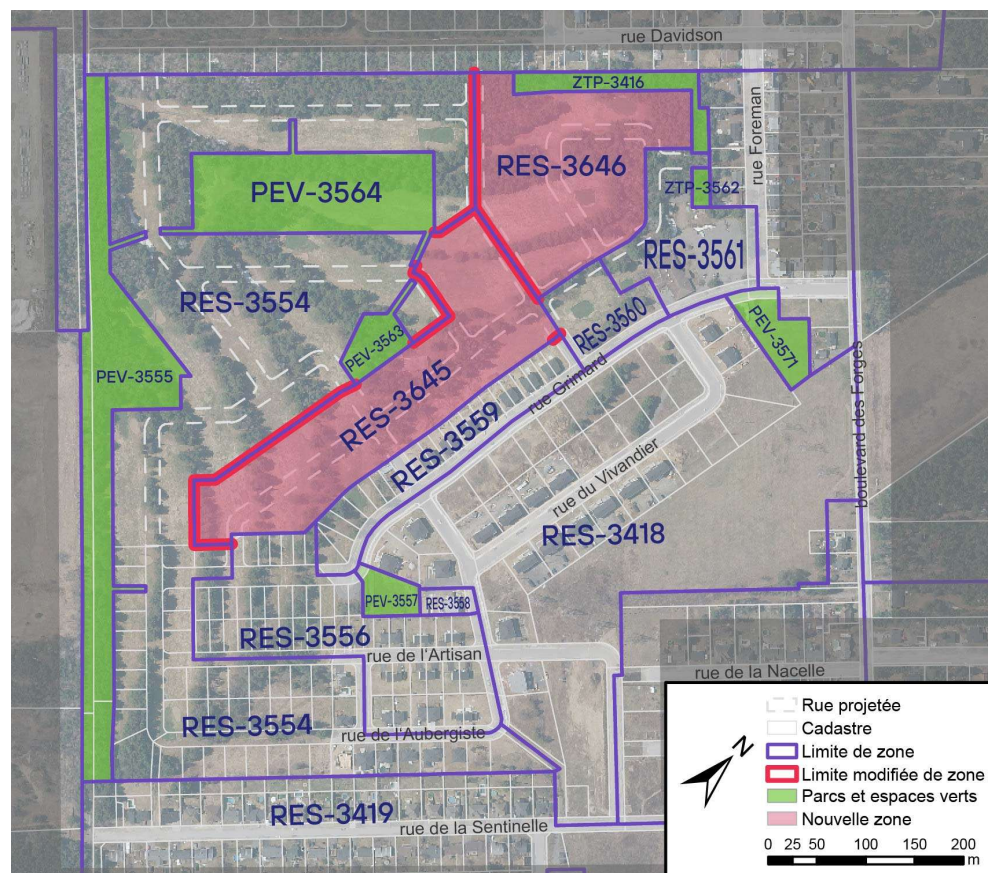


Photo aérienne 2023

**Recommandation du CCU :** 21 janvier 2025

**Assemblée publique :** 15 avril 2025

**Entrée en vigueur :** 12 mai 2025

**RES-3645** (créée à même RES-3554)

Habitation unifamiliale (isolée et jumelée)  
anciennement habitation unifamiliale isolée

**RES-3646** (créée à même RES-3554 et RES-3559)

- Habitation unifamiliale (jumelée)
  - Habitation bifamiliale (isolée et jumelée)
  - Habitation trifamiliale (isolée et jumelée)
  - Habitation multifamiliale 4 logements (isolée et jumelée)
  - Habitation multifamiliale 5-8 logements (isolée)
- anciennement habitation unifamiliale isolée et jumelée

# Zonage en vigueur

Résultat des modifications réglementaires





# Zonage en vigueur

Résultant de l'ensemble des modifications précédentes

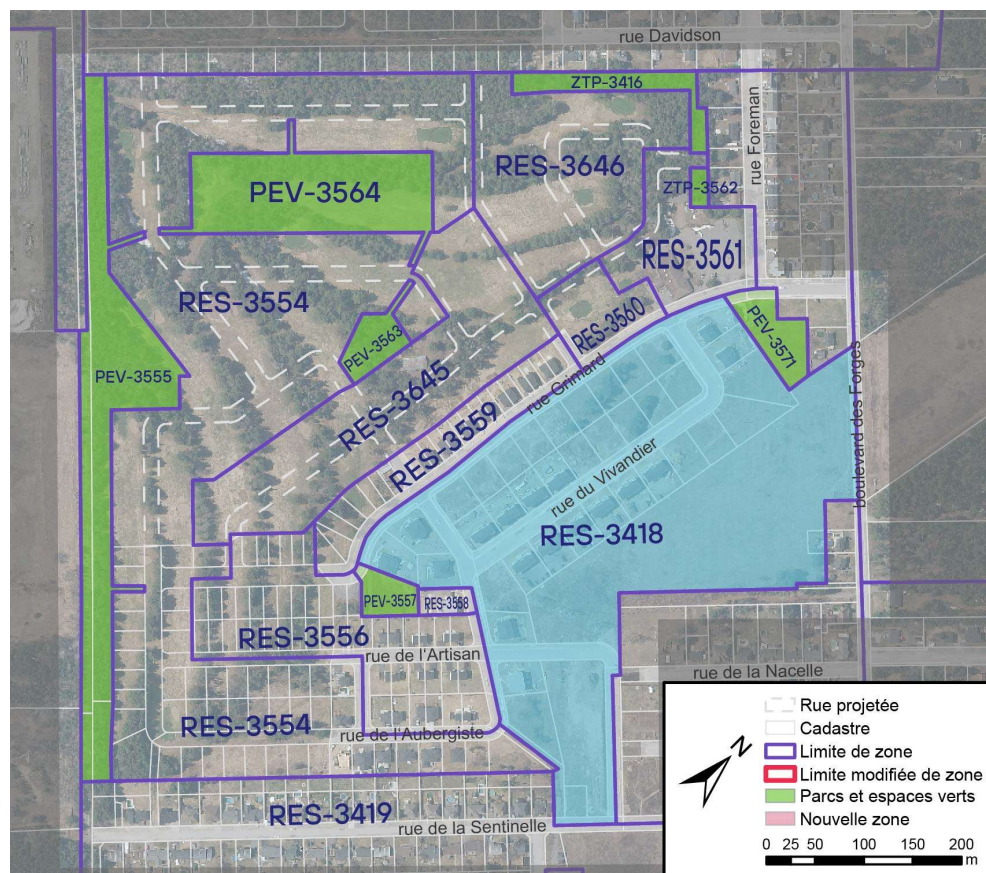


Photo aérienne 2023

## RES-3418

Habitation multifamiliale 4-6 logements (isolée).

# Zonage en vigueur

Résultant de l'ensemble des modifications précédentes

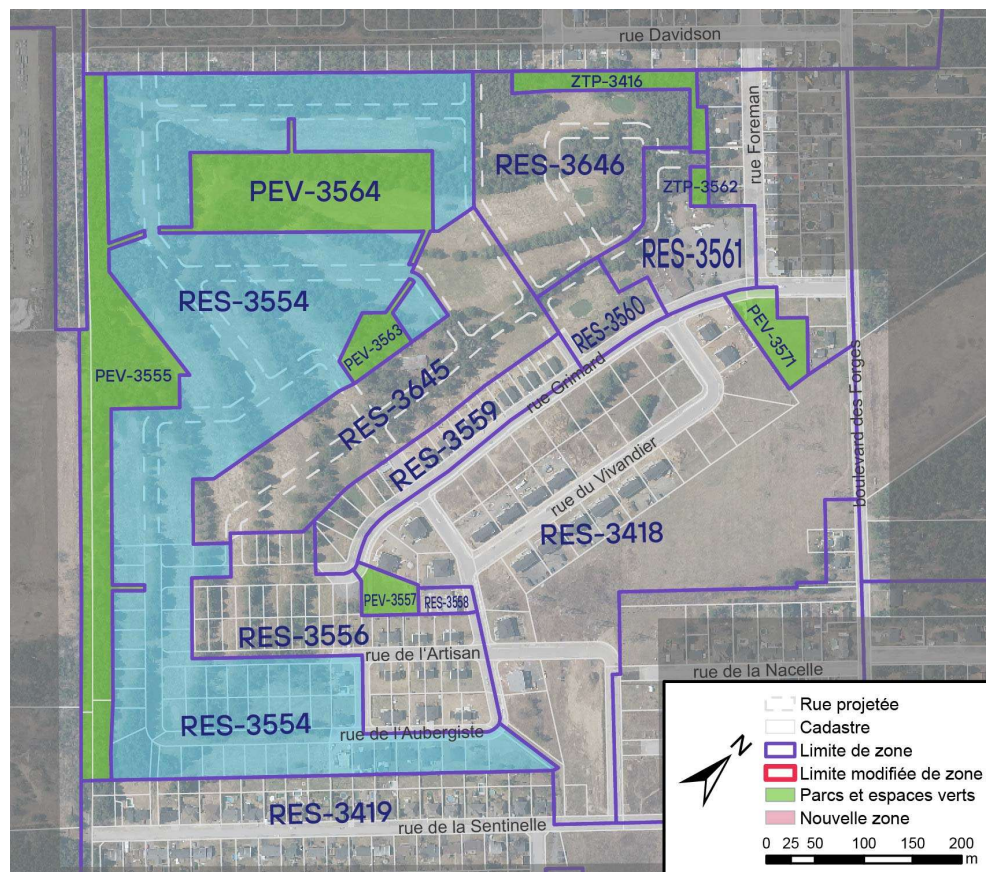


Photo aérienne 2023

## RES-3554

Habitation unifamiliale (isolée).



# Zonage en vigueur

Résultant de l'ensemble des modifications précédentes

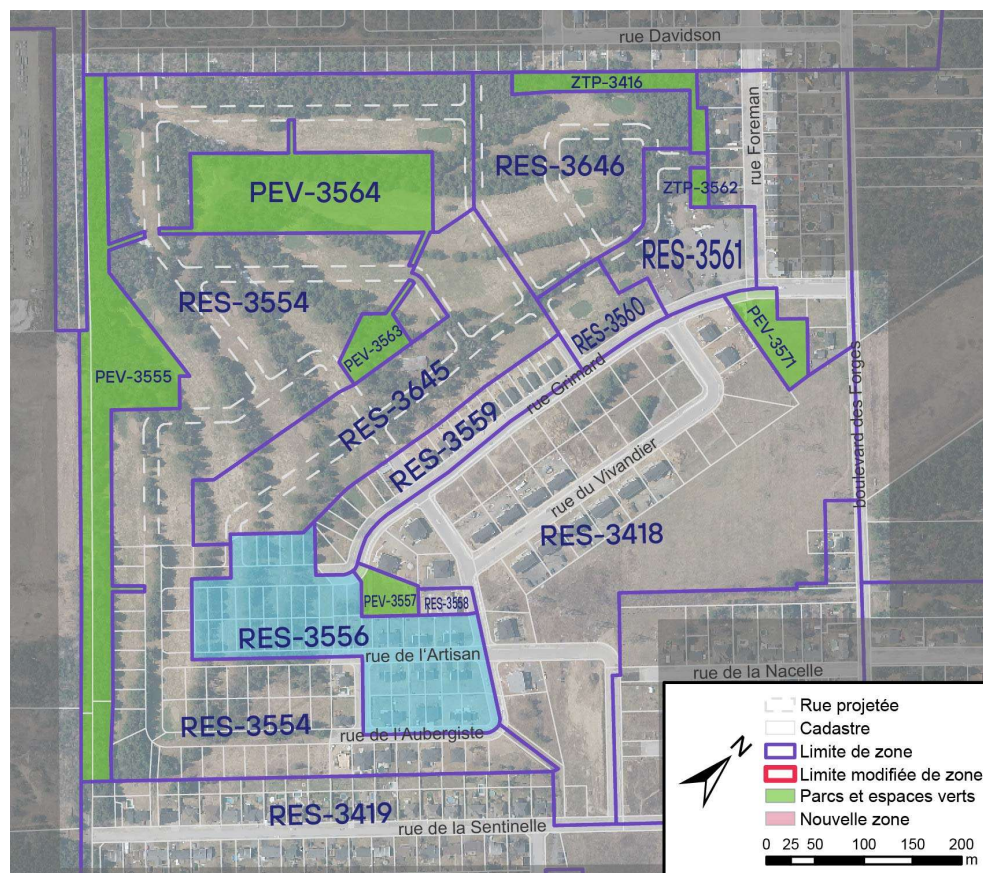


Photo aérienne 2023

## RES-3556

Habitation unifamiliale (jumelée).

# Zonage en vigueur

Résultant de l'ensemble des modifications précédentes

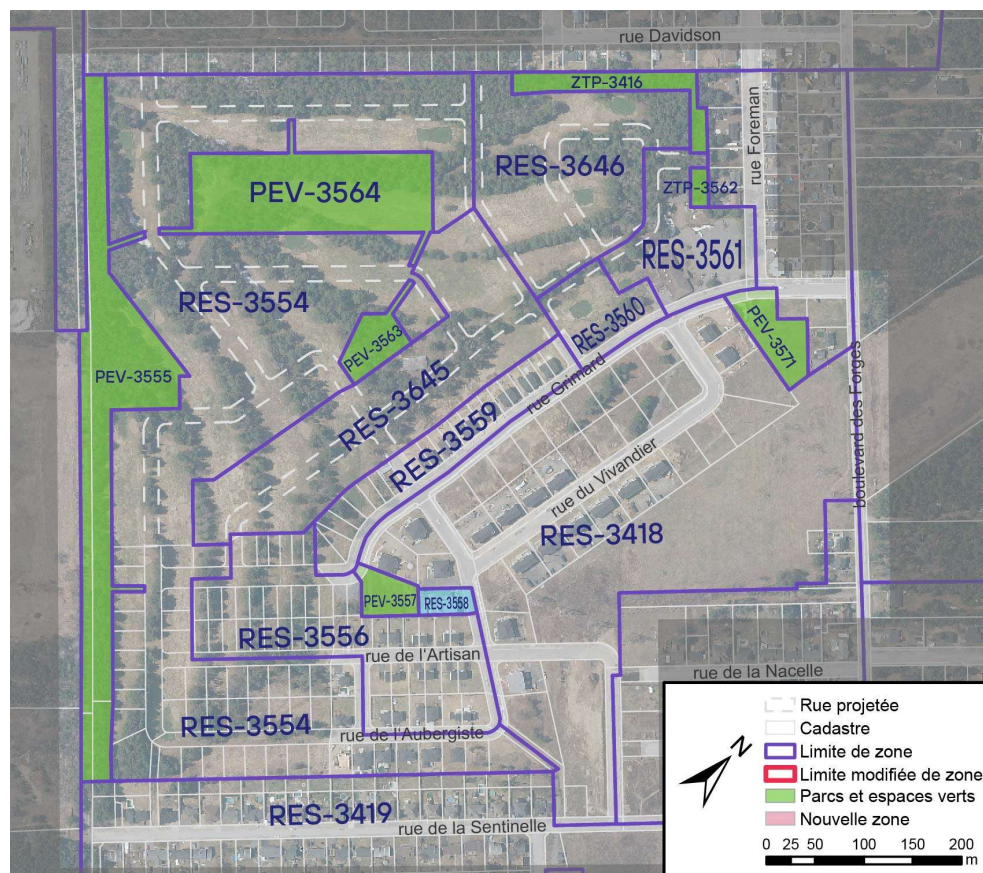


Photo aérienne 2023

## RES-3558

Habitation multifamiliale 4 logements (isolée).



# Zonage en vigueur

Résultant de l'ensemble des modifications précédentes

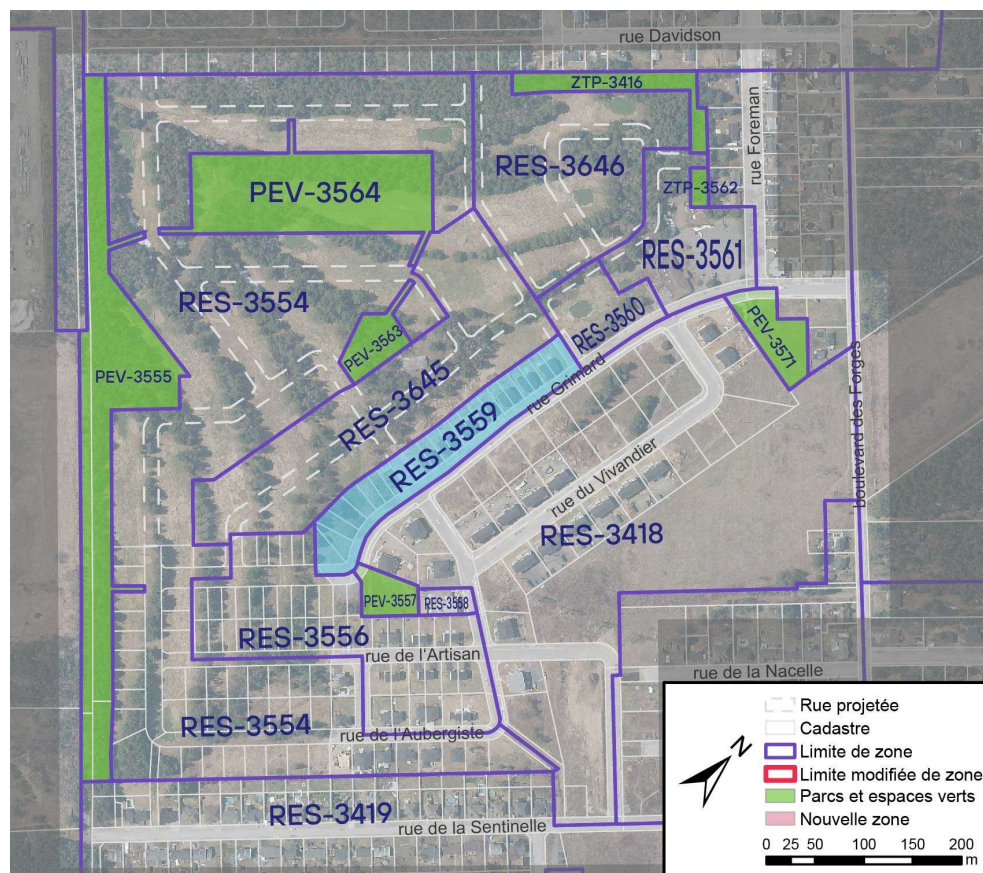


Photo aérienne 2023

## RES-3559

Habitation unifamiliale (jumelée).



# Zonage en vigueur

Résultant de l'ensemble des modifications précédentes

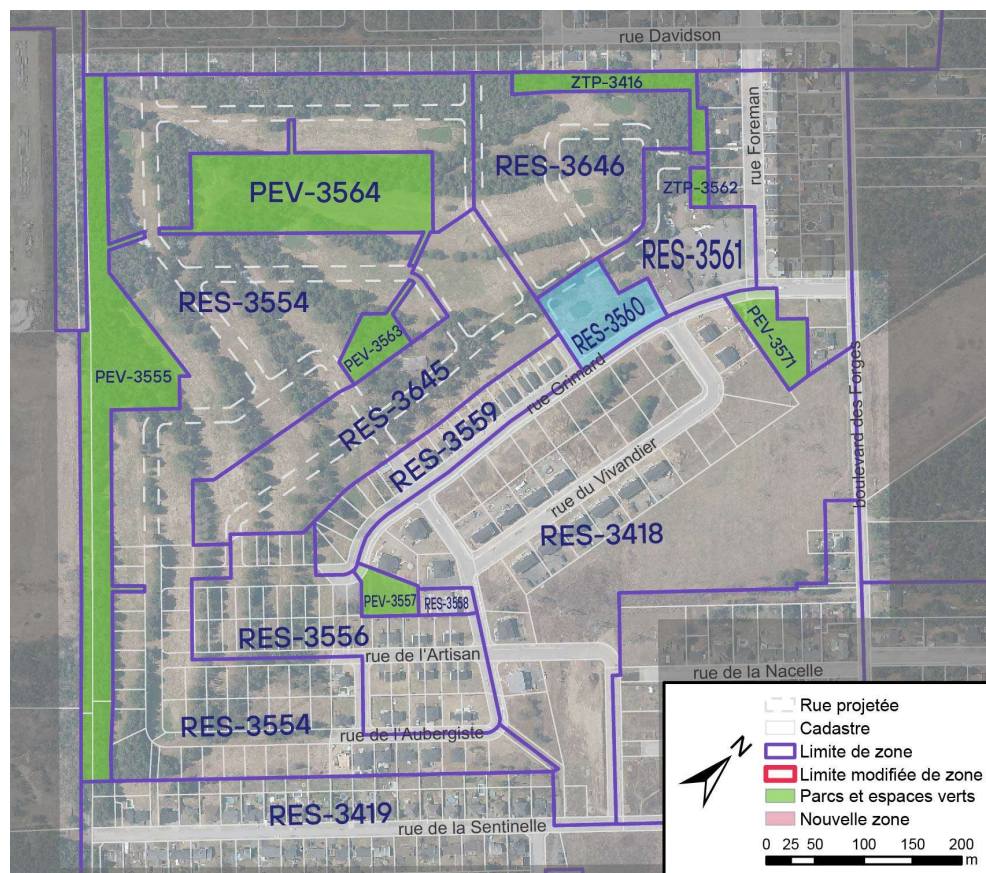


Photo aérienne 2023

## RES-3560

Habitation multifamiliale 7-8 logements (isolée).

# Zonage en vigueur

Résultant de l'ensemble des modifications précédentes

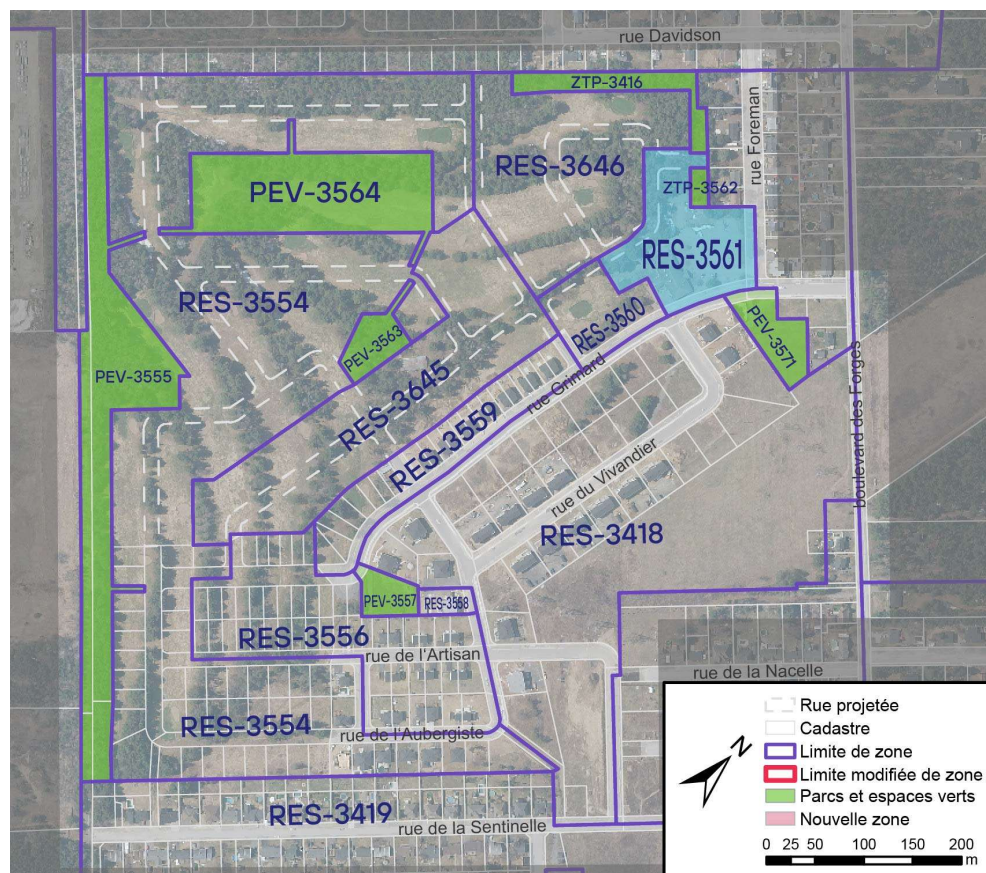


Photo aérienne 2023

## RES-3561

Habitation multifamiliale 13-24 logements (isolée).



# Zonage en vigueur

Résultant de l'ensemble des modifications précédentes

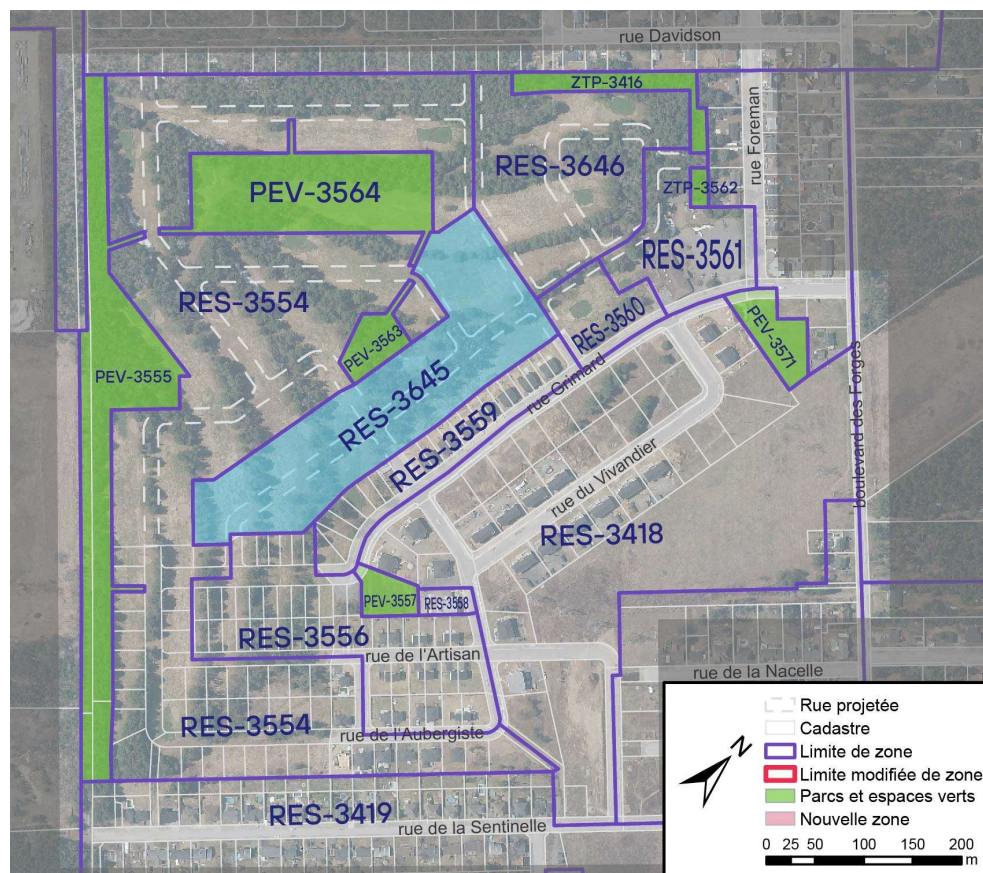


Photo aérienne 2023

## RES-3645

Habitation unifamiliale (isolée et jumelée).

# Zonage en vigueur

Résultant de l'ensemble des modifications précédentes

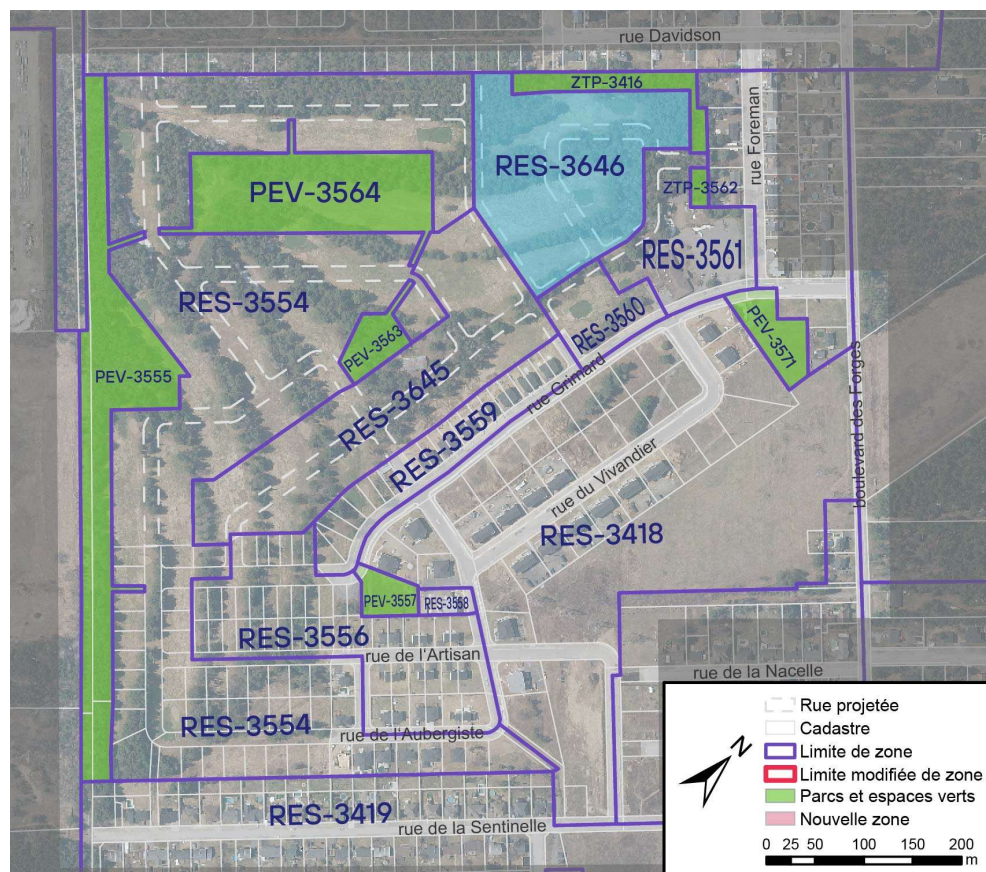


Photo aérienne 2023

**RES-3646** (créée à même RES-3554 et RES-3559)

- Habitation unifamiliale (jumelée).
- Habitation bifamiliale (isolée et jumelée).
- Habitation trifamiliale (isolée et jumelée).
- Habitation multifamiliale 4 logements (isolée et jumelée).
- Habitation multifamiliale 5-8 logements (isolée).



# Zonage en vigueur

Résultat de l'ensemble des modifications précédentes

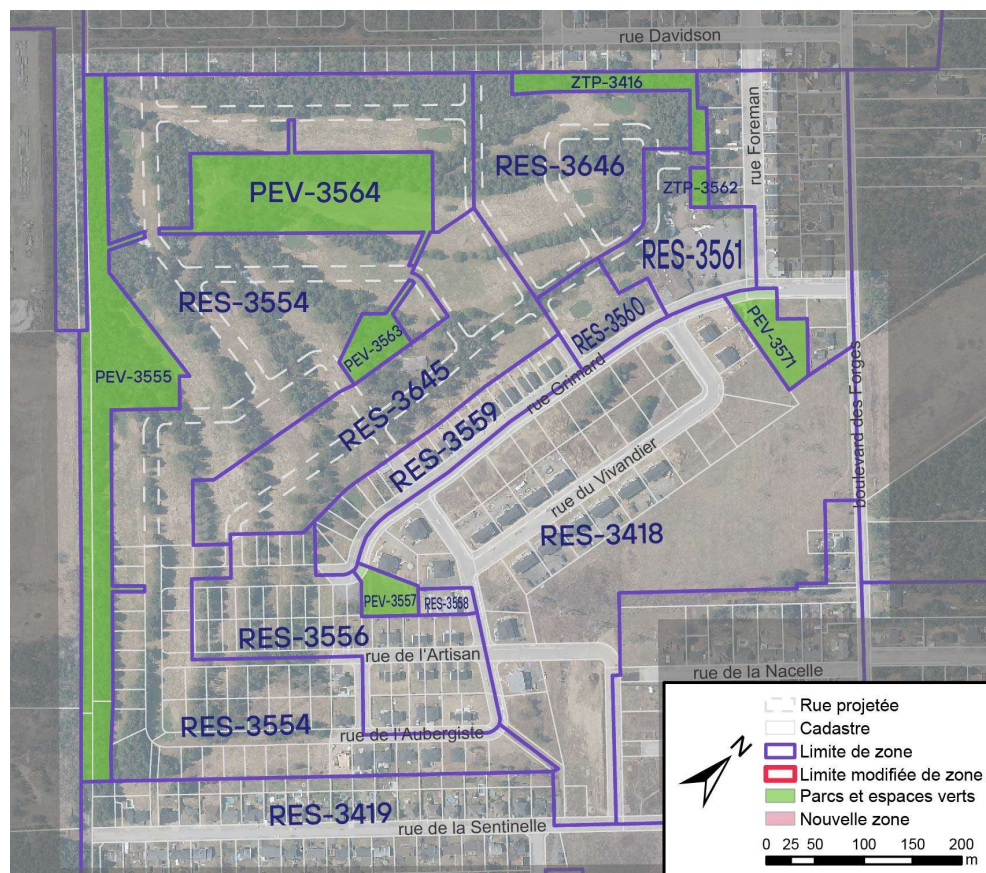


Photo aérienne 2023

## **RES-3418**

Habitation multifamiliale 4-6 logements (isolée).

## **RES-3554**

Habitation unifamiliale (isolée).

## **RES-3556**

Habitation unifamiliale (jumelée).

## **RES-3558**

Habitation multifamiliale 4 logements (isolée).

## **RES-3559**

Habitation unifamiliale (jumelée).

## **RES-3560**

Habitation multifamiliale 7-8 logements (isolée).

## **RES-3561**

Habitation multifamiliale 13-24 logements (isolée).

## **RES-3645**

Habitation unifamiliale (isolée et jumelée).

## **RES-3646** (créée à même RES-3554 et RES-3559)

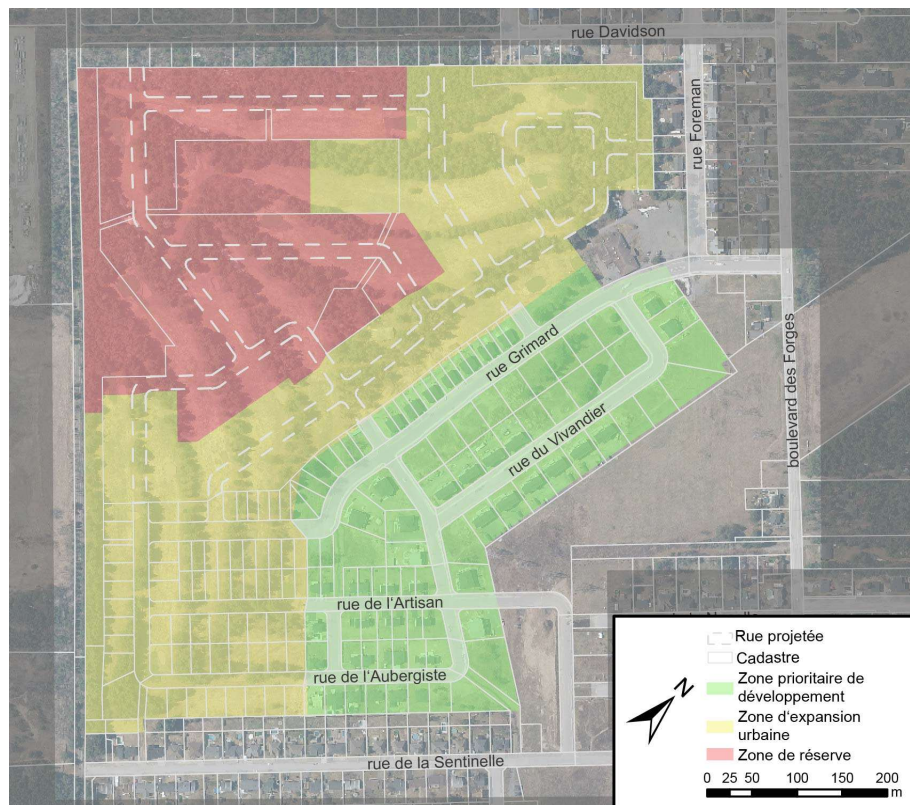
- Habitation unifamiliale (jumelée).
- Habitation bifamiliale (isolée et jumelée).
- Habitation trifamiliale (isolée et jumelée).
- Habitation multifamiliale 4 logements (isolée et jumelée).
- Habitation multifamiliale 5-8 logements (isolée).

# Réseau routier et circulation

Protocoles d'ententes pour ouverture de rues



# Planification du réseau routier



## Protocoles d'entente: ouverture de rues

- **Phase 1 : 18 décembre 2018.**  
Rues de l'Affineur, de l'Artisan et de l'Aubergiste.
- **Phase 2 : 1<sup>er</sup> décembre 2020.**  
Rues de l'Aubergiste, du Maréchal, du Vivandier et Grimard.
- **Phase 3 : 16 avril 2024.**  
Rues de l'Aubergiste, de l'Artisan, Grimard et de la Paysanne.
- **Phase 4 : prévue pour 2026.**  
Rues de la Pionnière, de l'Aubergiste, de la Tisserande et de la Paysanne.



# Circulation sur la rue Foreman



## Comptage de véhicules

direction sud -->

Aspects	2010	2024
Nb. véhicules /j.	55	250
Vitesse 85 <sup>e</sup> percentile	49	54
Vitesse permise	50	50

## Comptage de véhicules

<-- direction nord

Aspects	2010	2024
Nb. véhicules /j.	47	157
Vitesse 85 <sup>e</sup> percentile	58	61
Vitesse permise	50	50

Normes  
Rue locale secondaire  
1000 véhicules / jour.

Installation de dos d'ânes prévue en 2026.



La parole est à vous.

# Questions?



1 h



Lever la main



Respect

Conversation Participant **Lever la main** Réagir Affichage Salles Applis Autres | Caméra **Microphone** Partager Quitter

1 2



Invitez des contacts à vous rejoindre



**Merci de votre  
participation.**