

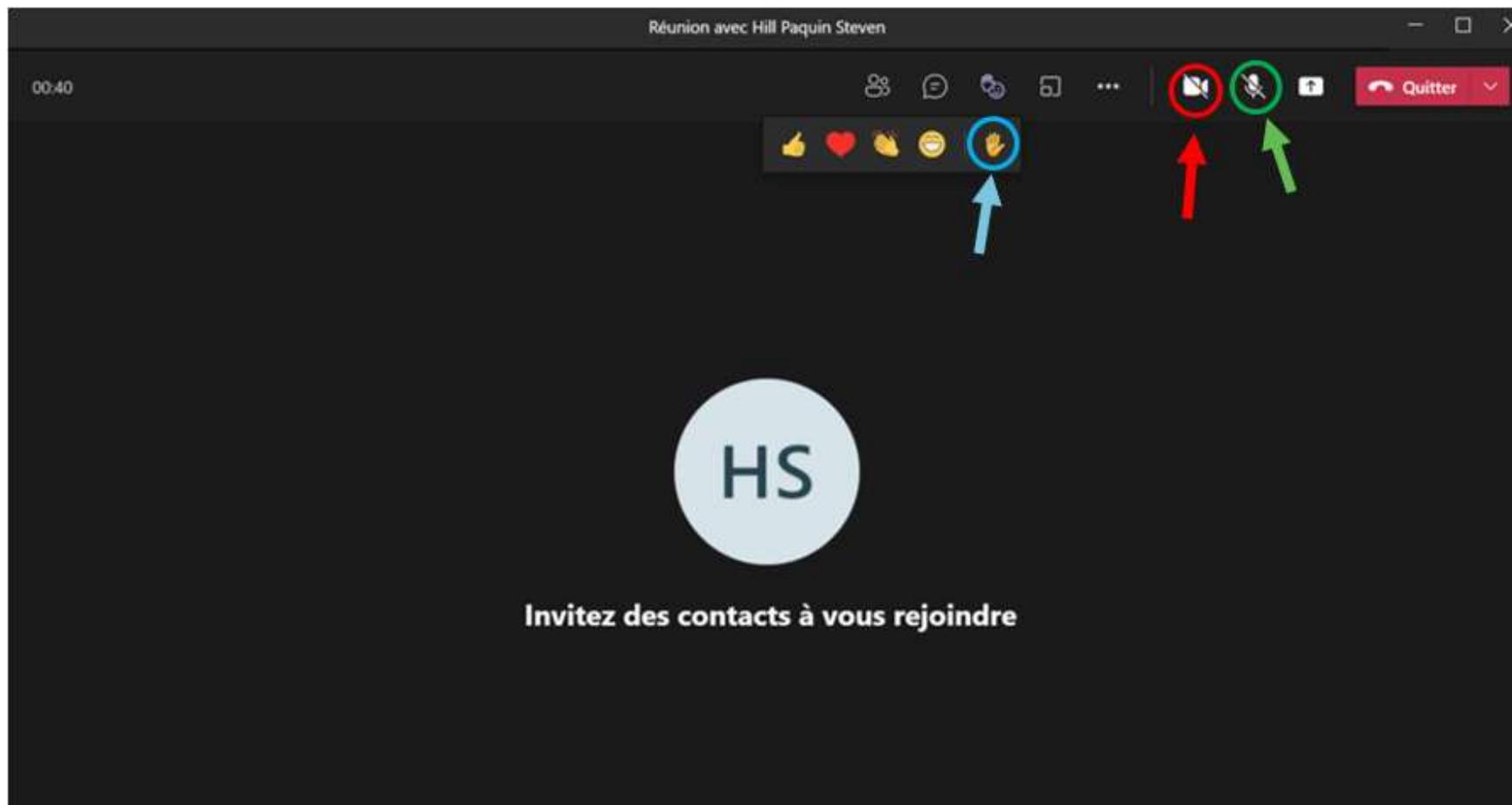
Développement sur le Golf des Vieilles Forges

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.

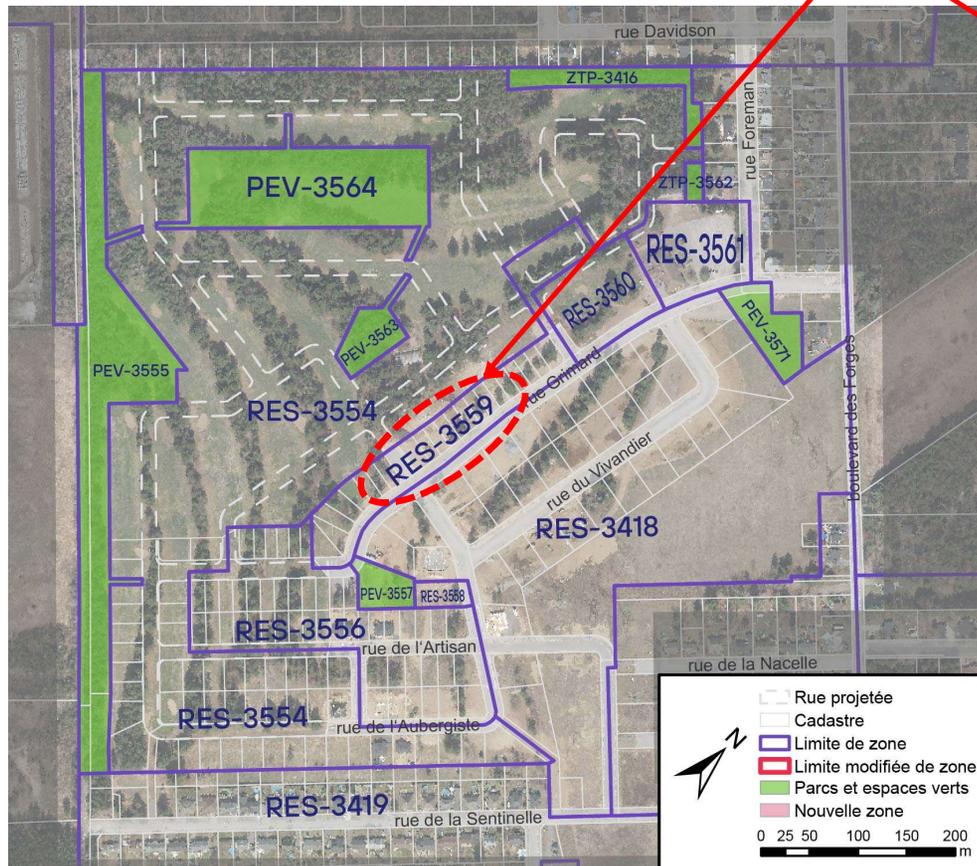
Le **Conseil municipal** accepte ou non la demande et procède, en cas d'acceptation à l'adoption d'un projet de règlement (un 2^e projet et un règlement sont également adoptés par le conseil ultérieurement).

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



RES-3559
 Habitation unifamiliale (jumelée)

Mode d'implantation

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

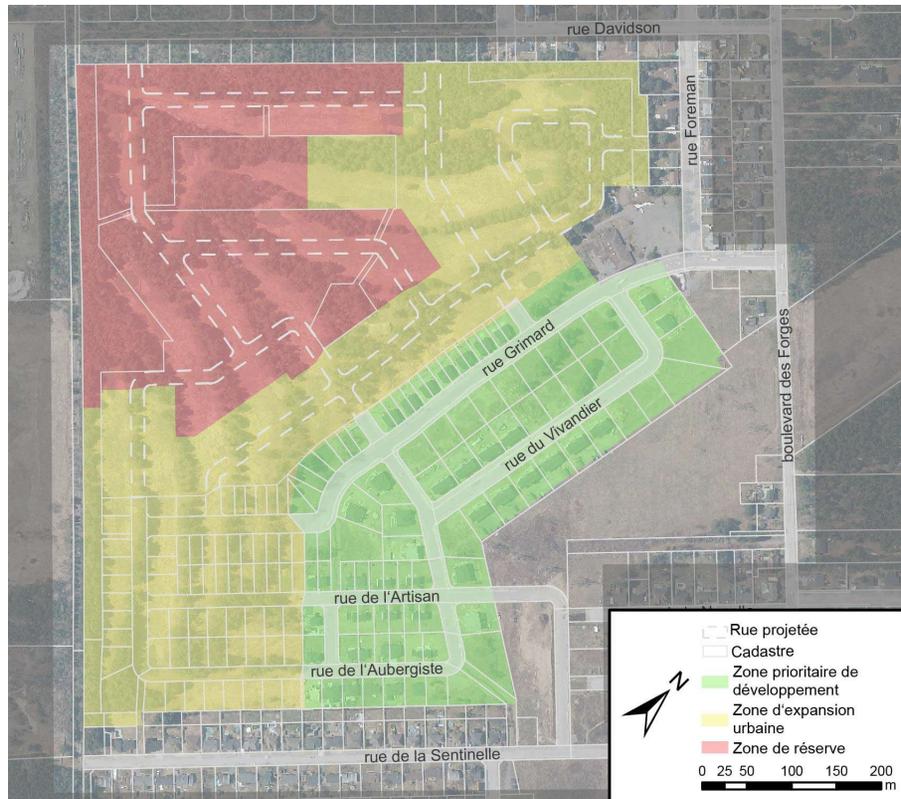


Historique du dossier – Golf des Vieilles Forges



- Développement résidentiel à cet endroit prévu dès 2013 (premières discussions avec le promoteur d'origine).
- Première modification réglementaire 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 réglementaires 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

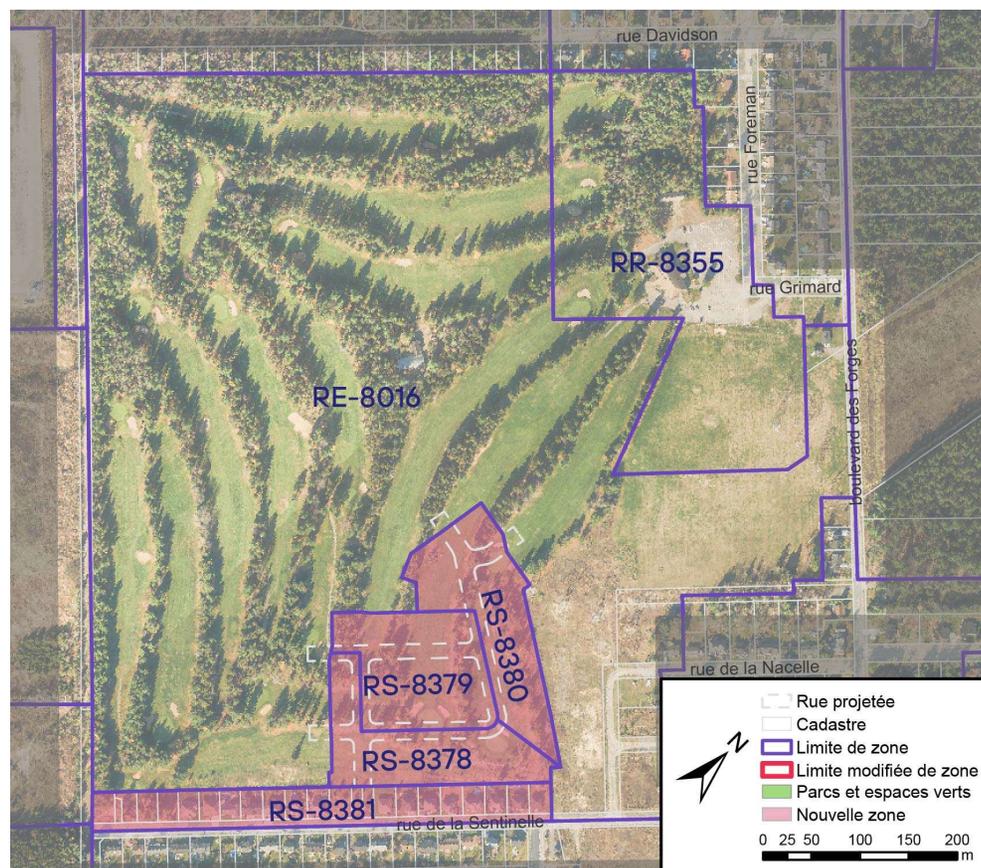


Photo aérienne 2014

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

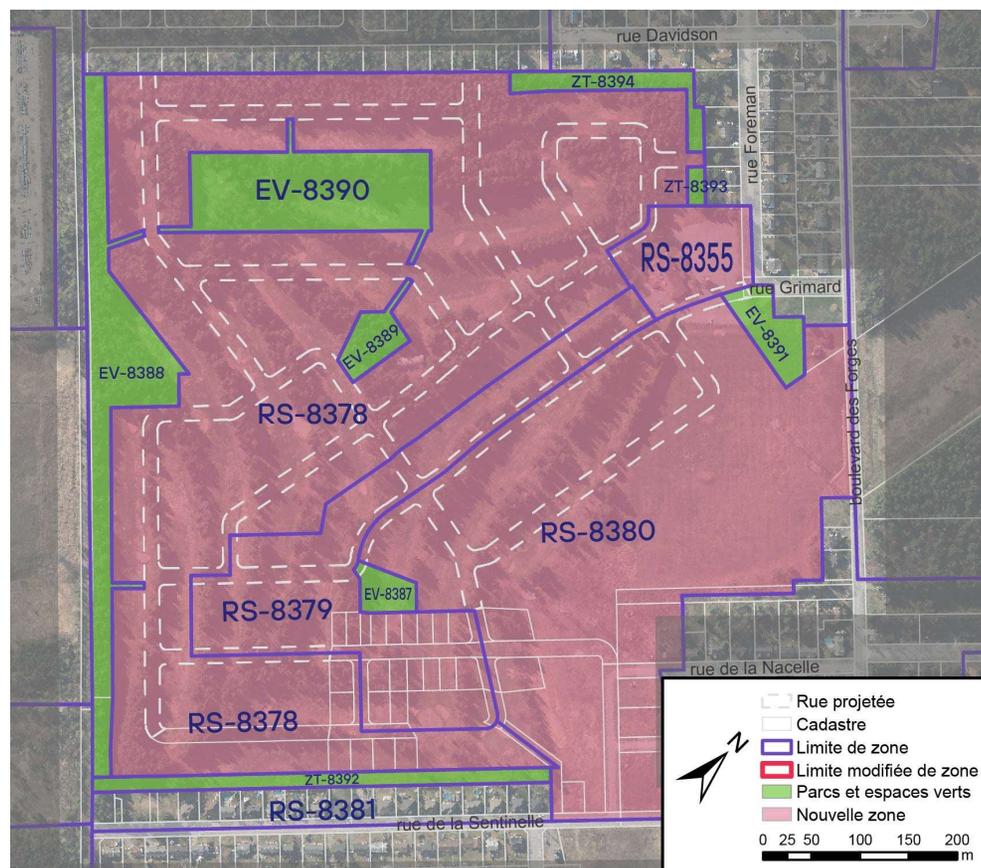


Photo aérienne 2018

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

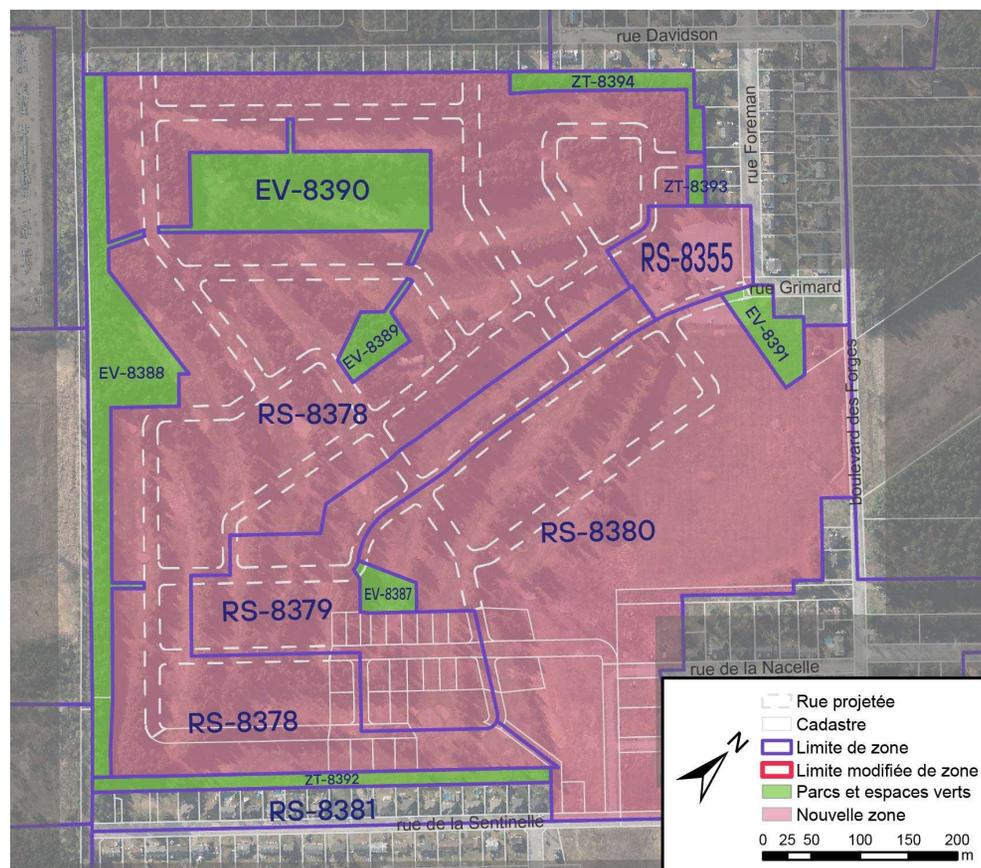


Photo aérienne 2018

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

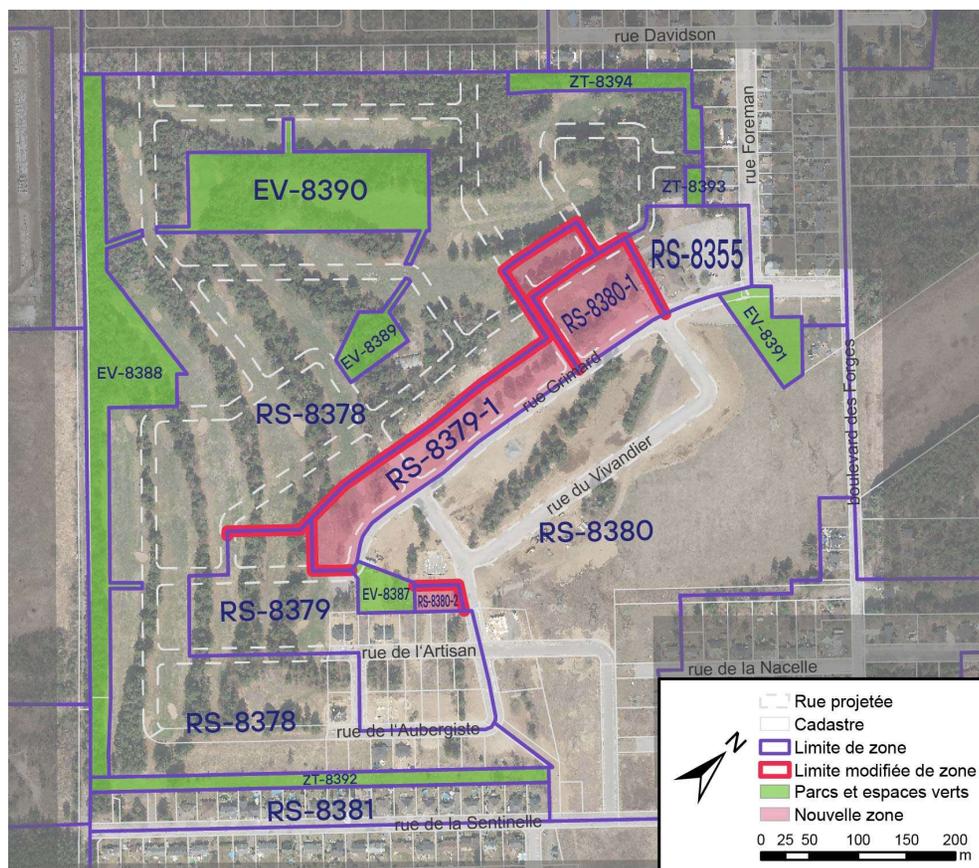


Photo aérienne 2021

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

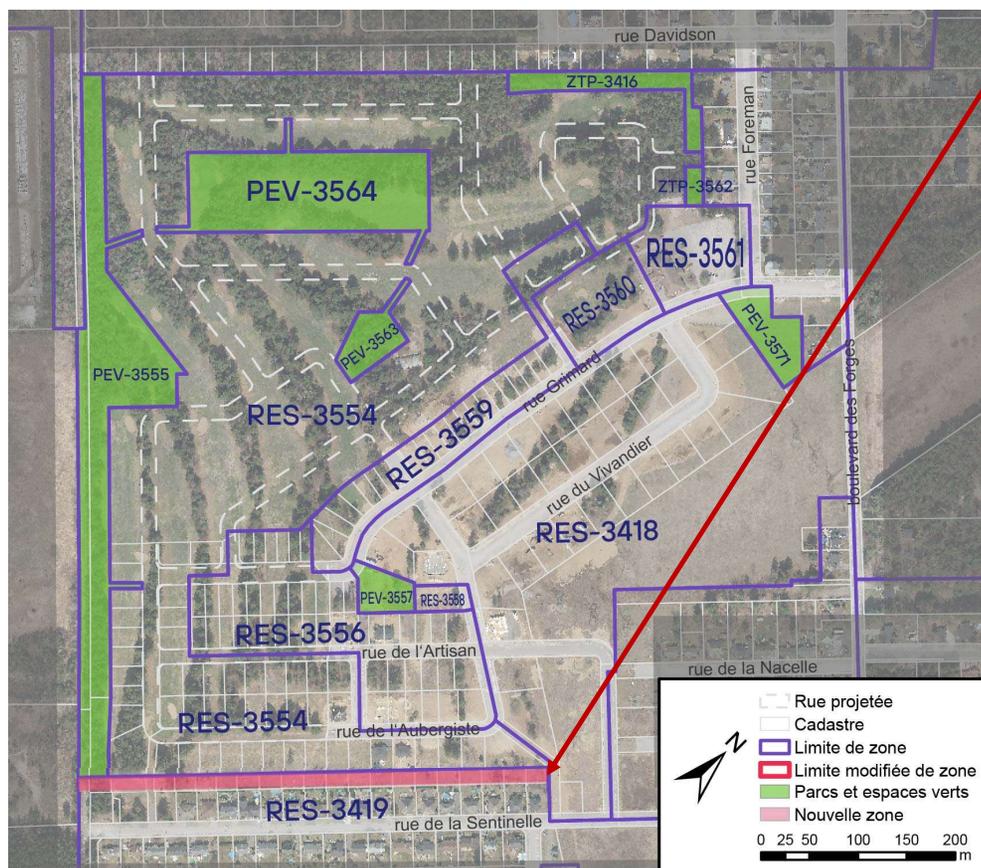
RS-8380-2 (créée à même RS-8380)
Habitation multifamiliale 4 logements (isolée).
Remplace habitation multifamiliale 4-6 logements isolée

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



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

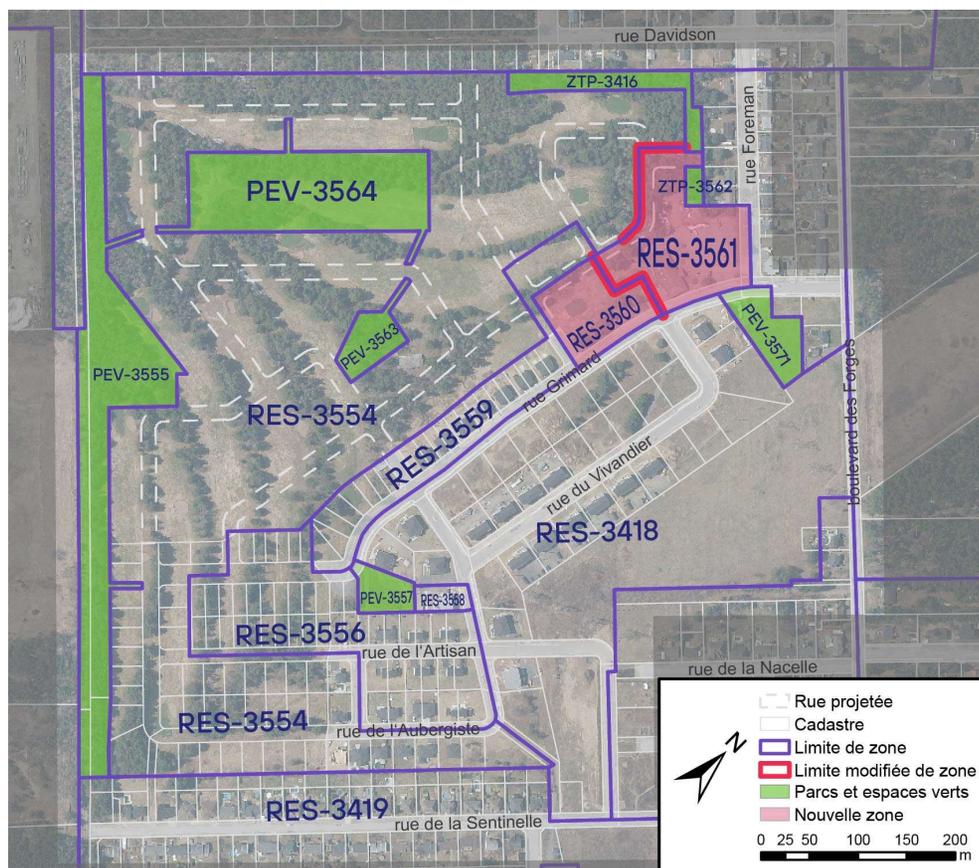


Photo aérienne 2023

Recommandation du CCU : 18 juin 2024.

Assemblée publique : 1^{er} 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

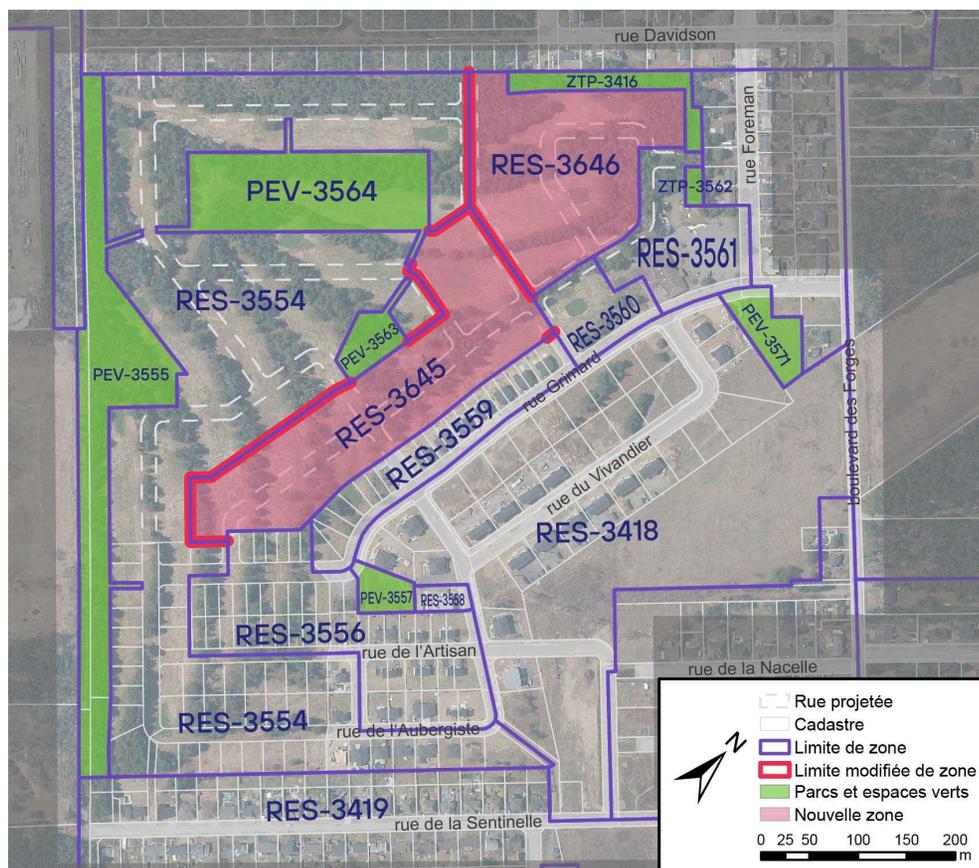


Photo aérienne 2023

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

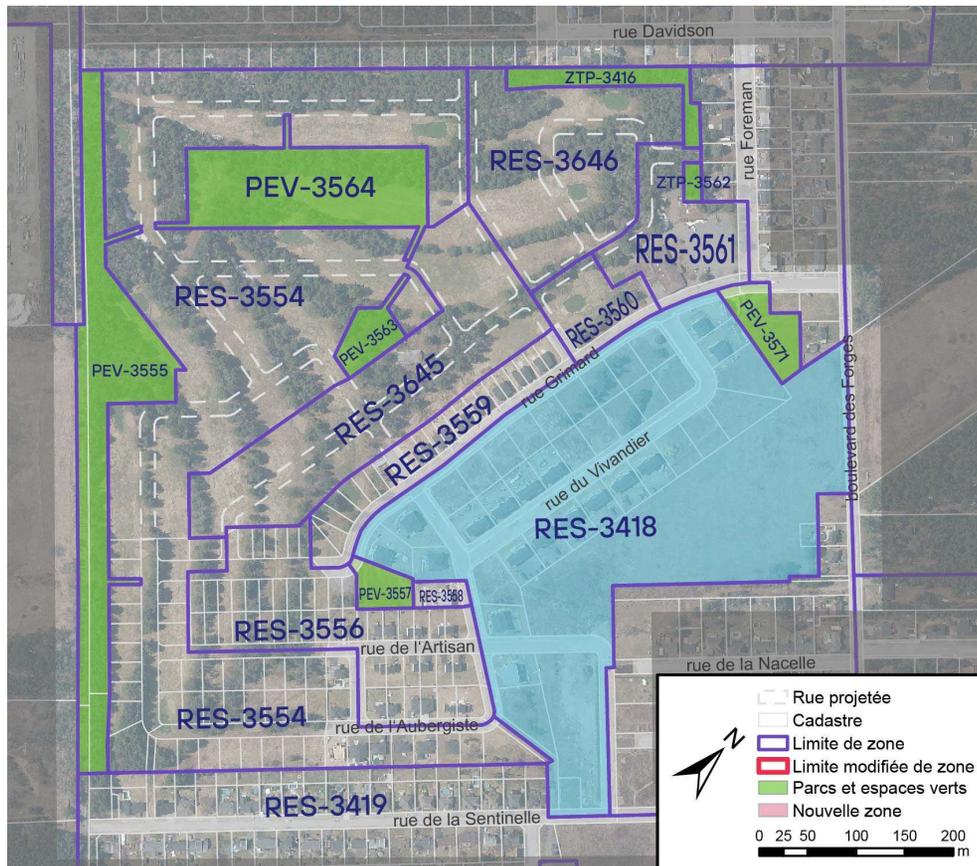
Zonage en vigueur

Résultat des modifications réglementaires



Zonage en vigueur

Résultant de l'ensemble des modifications précédentes



RES-3418

Habitation multifamiliale 4-6 logements (isolée).

Zonage en vigueur

Résultant de l'ensemble des modifications précédentes

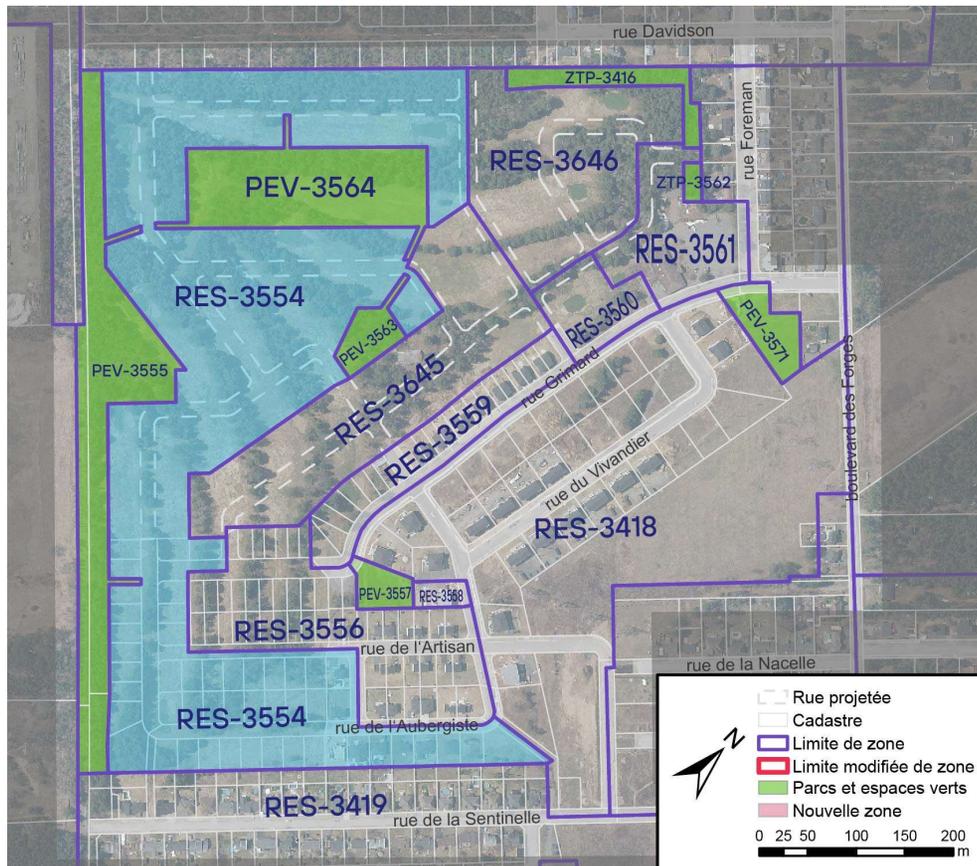


Photo aérienne 2023

RES-3554

Habitation unifamiliale (isolée).

Zonage en vigueur

Résultant de l'ensemble des modifications précédentes

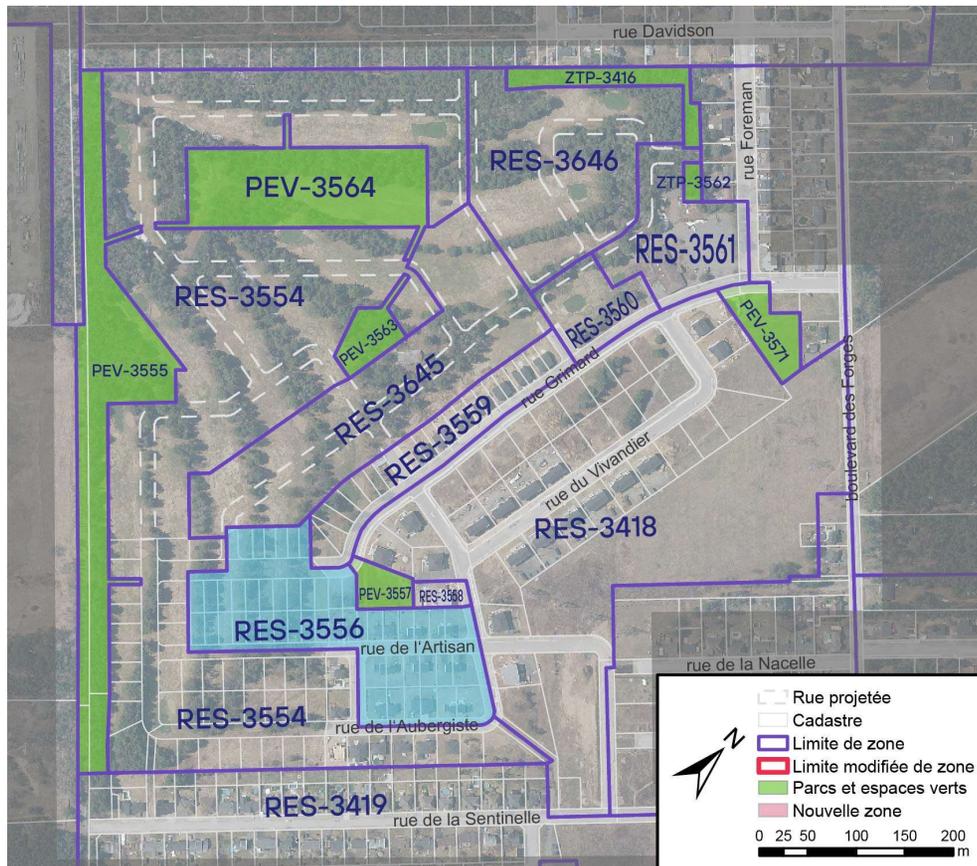


Photo aérienne 2023

RES-3556

Habitation unifamiliale (jumelée).

Zonage en vigueur

Résultant de l'ensemble des modifications précédentes

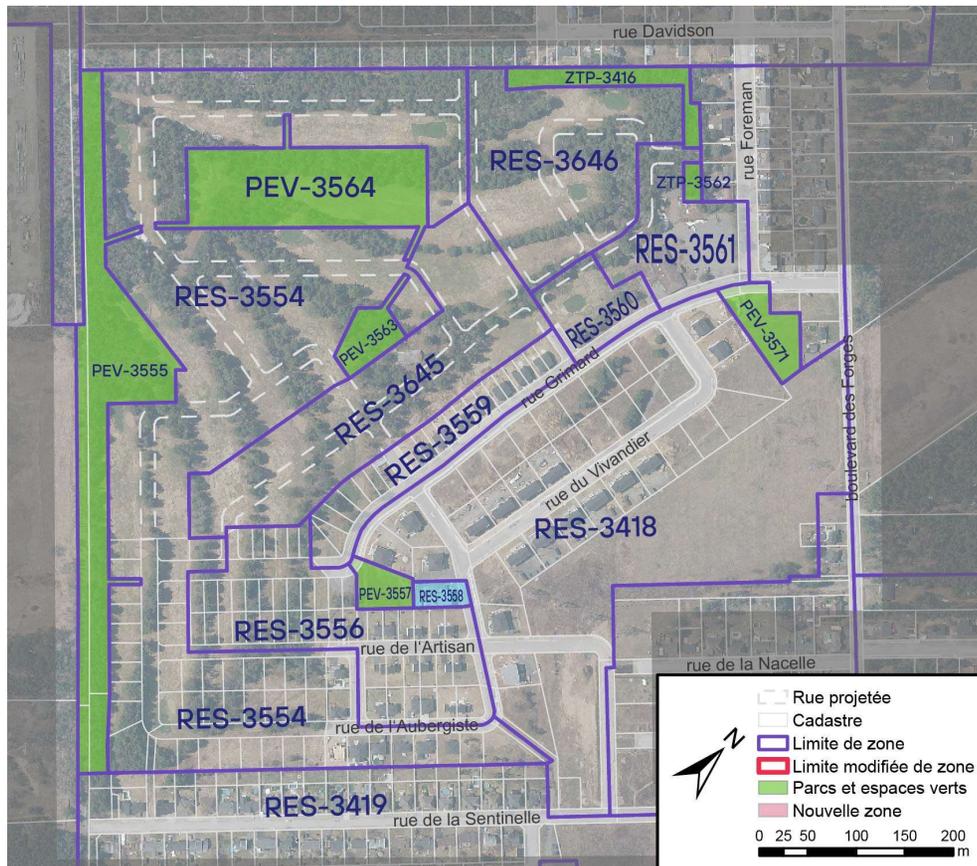


Photo aérienne 2023

RES-3558

Habitation multifamiliale 4 logements (isolée).

Zonage en vigueur

Résultant de l'ensemble des modifications précédentes

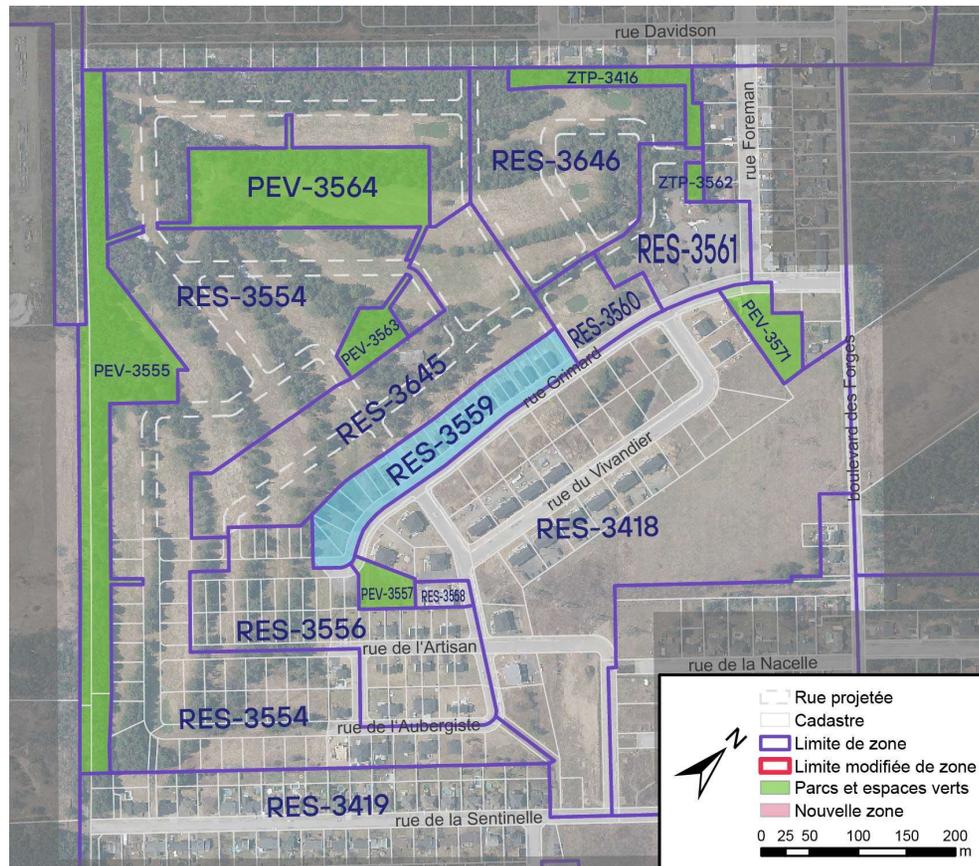


Photo aérienne 2023

RES-3559

Habitation unifamiliale (jumelée).

Zonage en vigueur

Résultant de l'ensemble des modifications précédentes

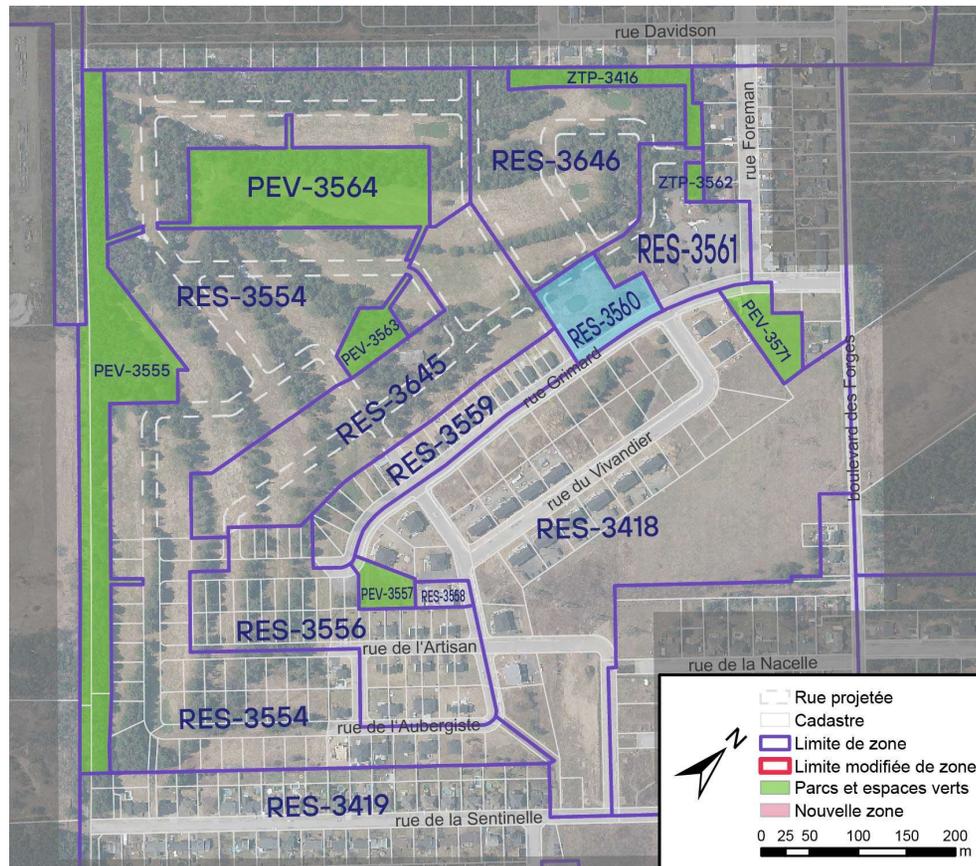


Photo aérienne 2023

RES-3560

Habitation multifamiliale 7-8 logements (isolée).

Zonage en vigueur

Résultant de l'ensemble des modifications précédentes

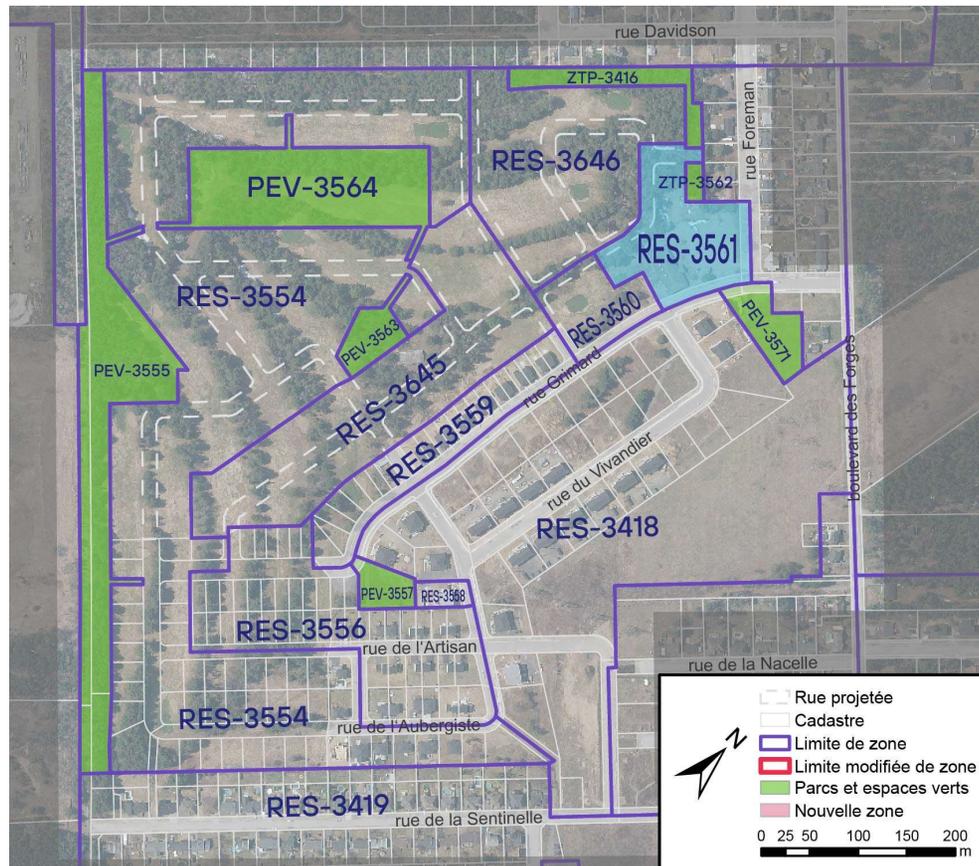


Photo aérienne 2023

RES-3561

Habitation multifamiliale 13-24 logements (isolée).

Zonage en vigueur

Résultant de l'ensemble des modifications précédentes

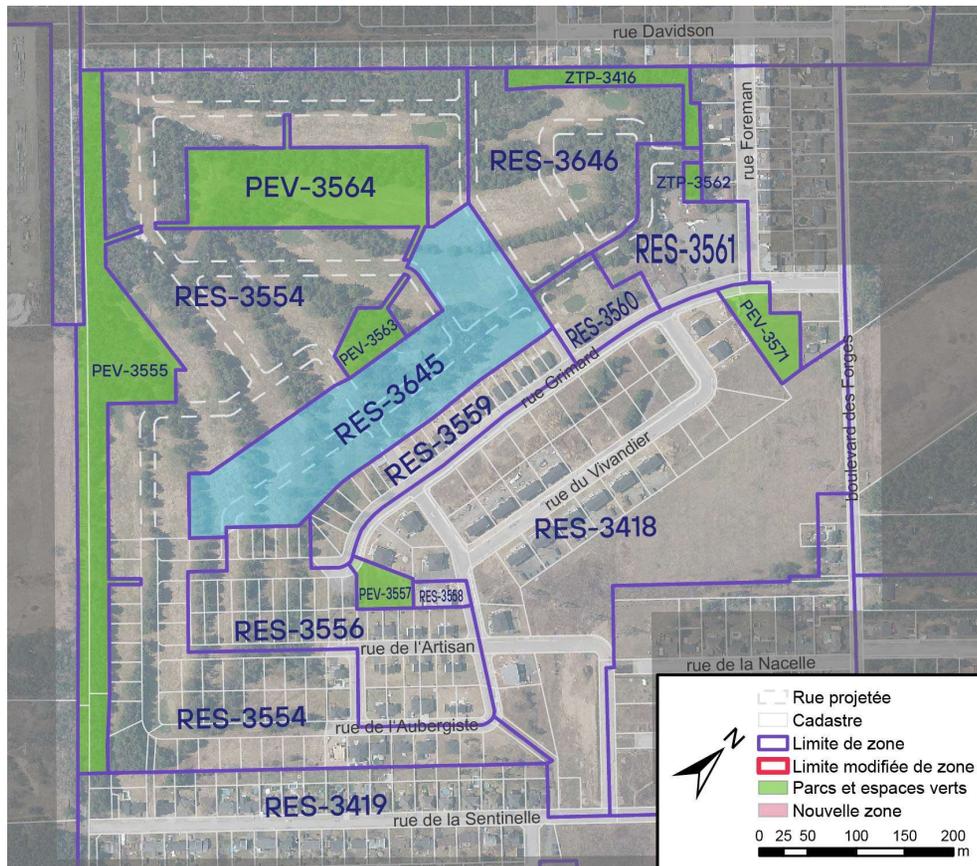


Photo aérienne 2023

RES-3645

Habitation unifamiliale (isolée et jumelée).

Zonage en vigueur

Résultant de l'ensemble des modifications précédentes

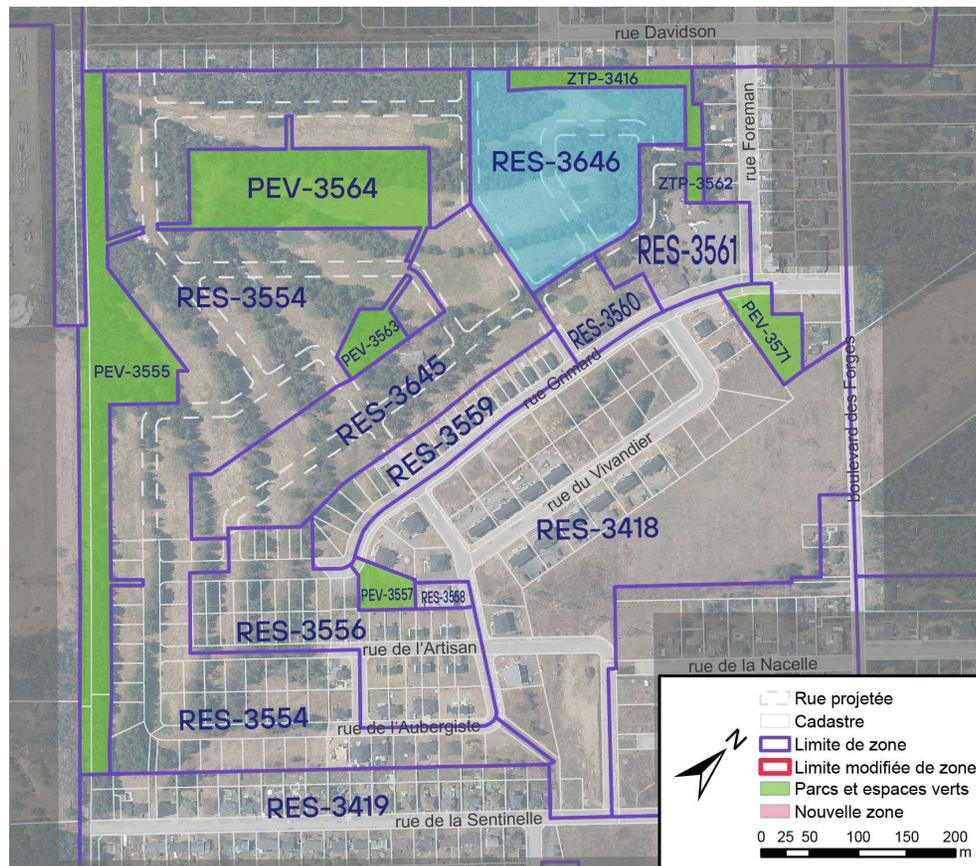


Photo aérienne 2023

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

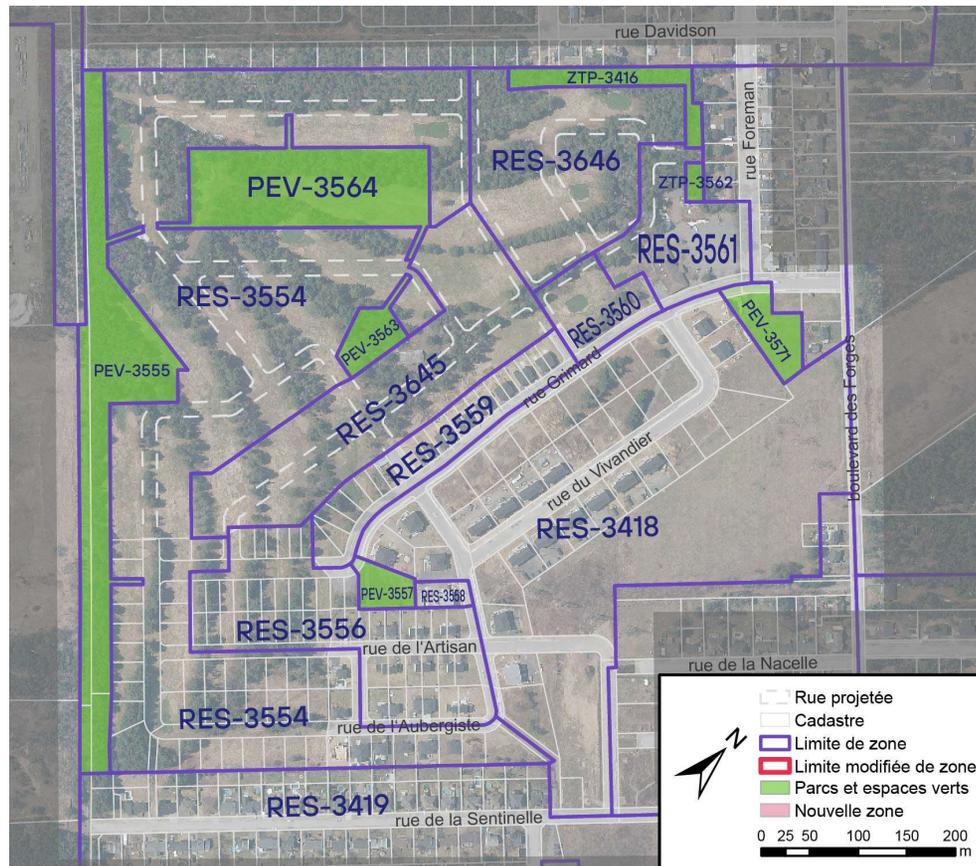


Photo aérienne 2023

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)

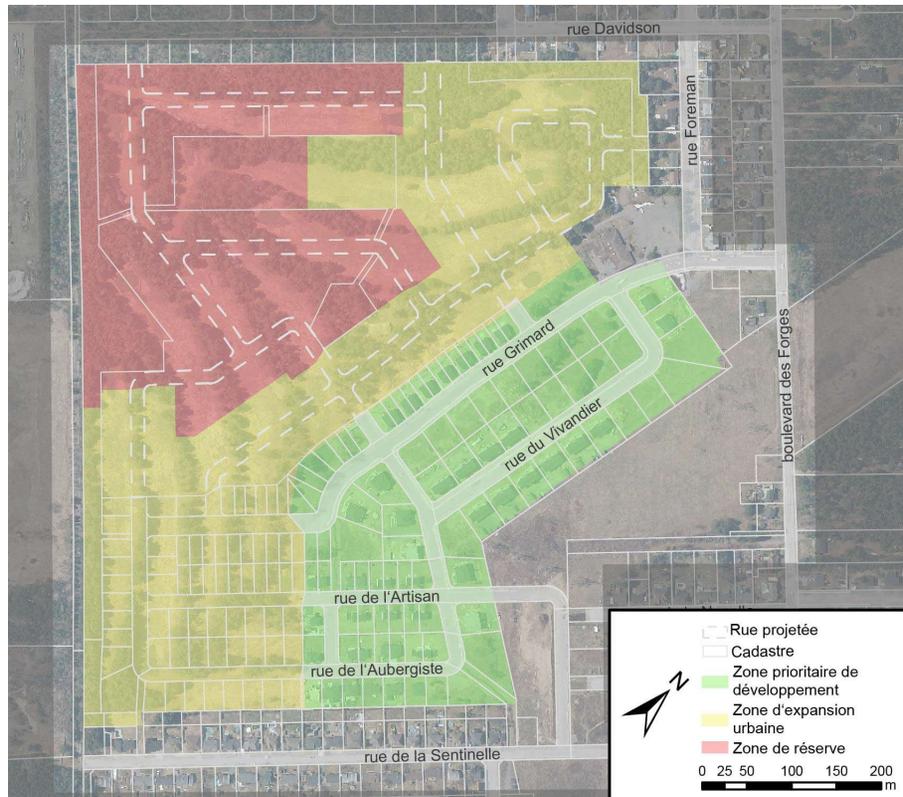
- Habitation unifamiliale (jumelée).
- Habitation bifamiliale (isolée et jumelée).
- Habitation trifamiliale (isolée et jumelée).
- Habitation multifamiliale 4 logements (isolée et jumelée).
- Habitation multifamiliale 5-8 logements (isolée).

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^{er} 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.

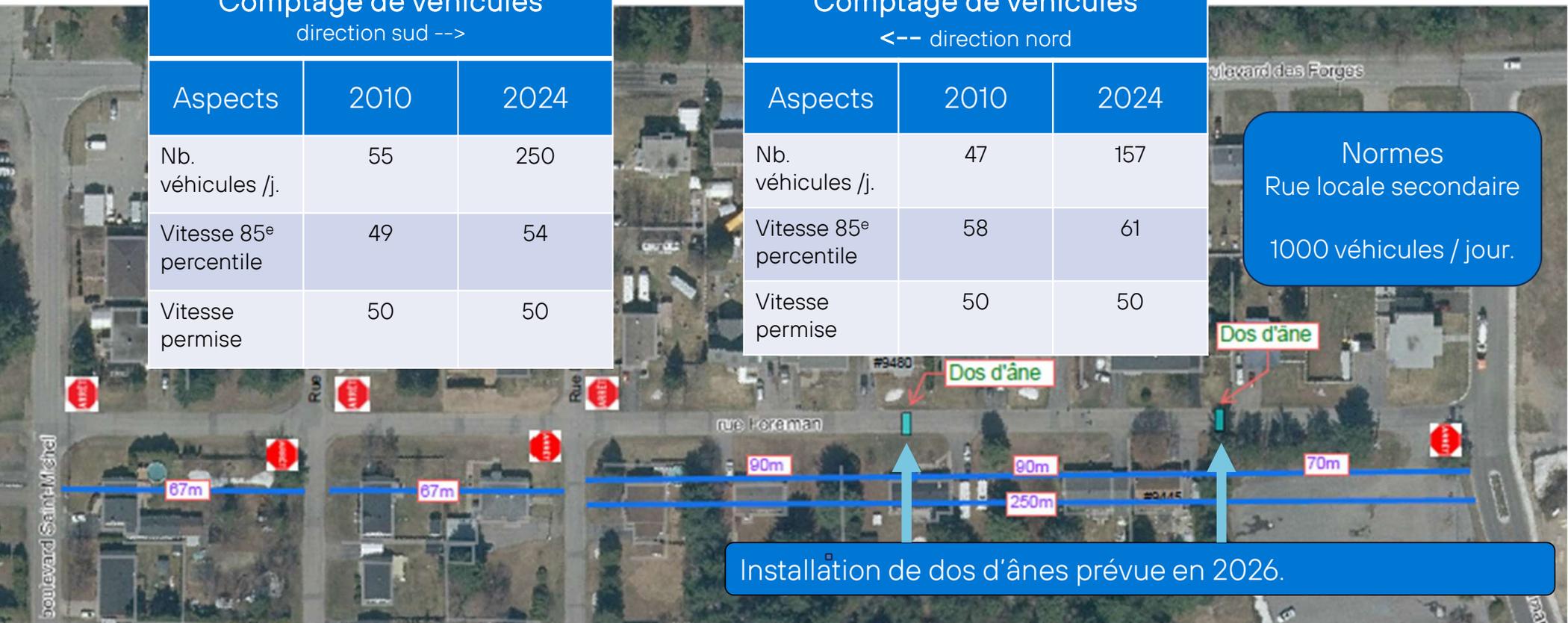
Circulation sur la rue Foreman



Comptage de véhicules direction sud -->		
Aspects	2010	2024
Nb. véhicules /j.	55	250
Vitesse 85 ^e percentile	49	54
Vitesse permise	50	50

Comptage de véhicules <-- direction nord		
Aspects	2010	2024
Nb. véhicules /j.	47	157
Vitesse 85 ^e 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



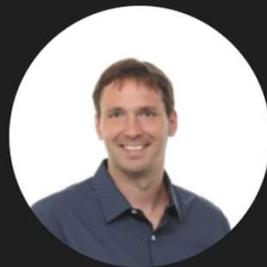
Lever la main



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.**