



**PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU)**

**SECTEUR « central »  
de la Ville de Coaticook**

**février 2015**

Préparé par :

Philippe Brault, urbaniste-*stagiaire*,  
et Camille Gagnon-Tremblay, Technicienne en urbanisme  
Service de l'aménagement et urbanisme  
MRC de Coaticook



**VERSION REFONDUE ADMINISTRATIVE**

**Mars 2020**

## TABLE DES MATIÈRES

<b>SECTION 1: LE CONTEXTE D'INTERVENTION .....</b>	<b>2</b>
1.1 Territoire concerné .....	2
1.2 Qu'est-ce qu'un programme particulier d'urbanisme ? .....	2
1.3 Préséance du PPU sur toutes autres dispositions inconciliables .....	3
1.4 Caractéristiques du secteur.....	3
1.5 Le contexte réglementaire .....	3
1.6 Les enjeux de développement .....	4
<b>SECTION 2: LES CHOIX D'AMÉNAGEMENT .....</b>	<b>7</b>
2.1 La vision .....	7
2.2 Les grandes orientations .....	7
2.3 Les affectations du sol.....	9
<b>2.3.1 Qu'est-ce qu'une affectation du sol ? .....</b>	<b>9</b>
<b>2.3.2 Les affectations du sol inscrites au PPU .....</b>	<b>9</b>
2.4 <i>Les densités d'occupation au sol</i> .....	19
2.5 Les interventions d'aménagement proposées .....	19
<b>2.5.1 La vision d'intervention .....</b>	<b>19</b>
<b>2.5.2 Les sites d'intervention prioritaires .....</b>	<b>20</b>
2.6 Principaux paramètres réglementaires.....	22
<b>2.6.1 Dispositions générales .....</b>	<b>23</b>
<b>2.6.2 Dispositions spécifiques .....</b>	<b>23</b>
2.7 Programmes particuliers de réaménagement, de restauration, de démolition, d'acquisition, etc. ....	29
<b>2.7.1 Programme d'acquisition d'immeubles .....</b>	<b>29</b>
<b>2.7.2 Programme de démolition .....</b>	<b>29</b>
<b>2.7.3 Programme de subvention .....</b>	<b>29</b>
2.8 Plan d'action .....	2

## SECTION 1: LE CONTEXTE D'INTERVENTION

0.....

### 1.1 Territoire concerné

Les dispositions du présent programme particulier d'urbanisme s'appliquent au secteur central de la Ville de Coaticook, tel qu'illustré à la carte 1 qui suit. Ce secteur central peut être décrit en fonction de la Rivière Coaticook qui forme la barrière naturelle en son milieu :

- La partie sud et la partie ouest sont à prédominance commerciale (communément appelé le centre-ville de Coaticook)
- La partie nord-est est à prédominance résidentielle et institutionnelle.

*Carte 1 : Territoire concerné par le PPU*

### 1.2 Qu'est-ce qu'un programme particulier d'urbanisme?

Le programme particulier (PPU) est facultative

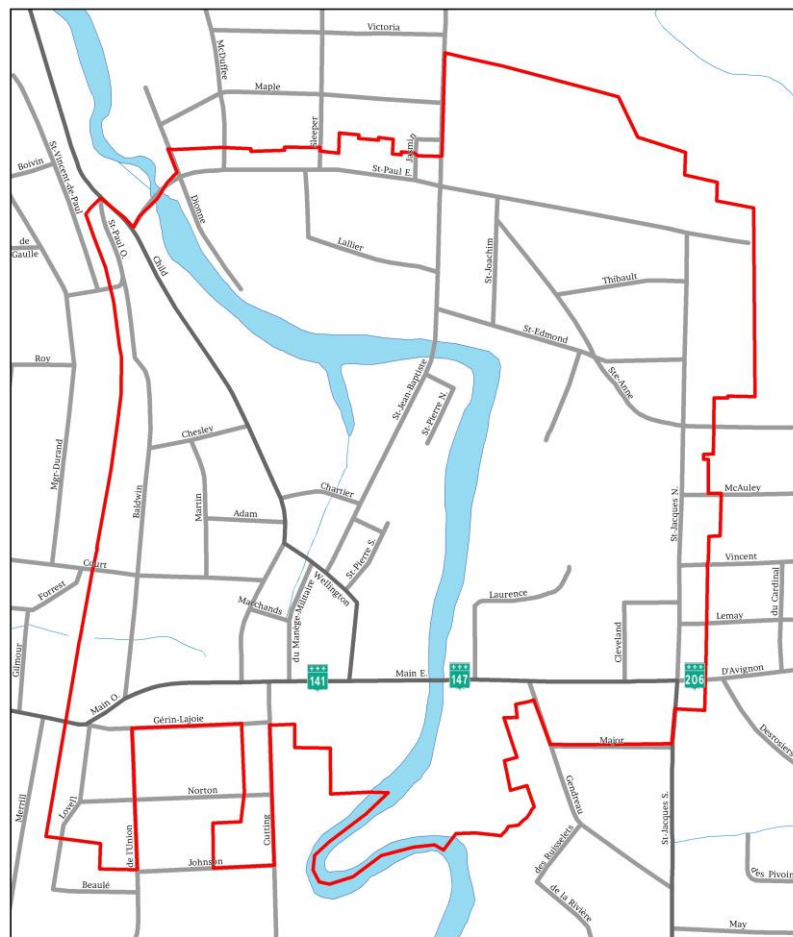
Le rôle du PPU est de prévoir une planification détaillée pour un secteur particulier d'intérêt communautaire.

Ainsi, le PPU identifie les stratégies et les moyens de revitalisation pour consolider la vocation ciblée de ce secteur.

Le PPU « contrat à long terme » qui aura cours entre les citoyens et

programme d'urbanisme une composante du plan d'urbanisme. PPU est de une planification pour un d'intérêt d'une communauté. PPU identifie stratégies et moyens de revitalisation consolider la de ce secteur

sera le long terme » cours entre citoyens et



Échelle: 1 : 8000

	<b>Limites</b> Secteur du PPU	<b>Hydrographie</b> Cours d'eau Étendue d'eau	Date: 2015-01-05 Projection: NAD83 MTM 7 Sources: Adresses Québec, Orthophotos 2013 Réalisation: Philippe Brauk

les élus afin d'assurer une concertation quant au respect des objectifs fixés par cette planification.

### 1.3 Préséance du PPU sur toutes autres dispositions inconciliables

Les dispositions du présent chapitre, soit le *Programme particulier d'urbanisme (PPU)*, ont préséance sur toutes dispositions inconciliables ou contradictoires incluses au présent règlement sur le plan d'urbanisme.

À titre d'exemple, advenant que les usages compatibles ou autorisés au présent chapitre diffèrent ou soient contradictoires de ceux prévus par affectation au plan d'urbanisme, les dispositions du présent chapitre prévalent.

### 1.4 Caractéristiques du secteur

C'est le secteur central, tel qu'illustré à la carte no 1, qui a été retenu. Ce secteur est caractérisé par la présence de la rivière Coaticook qui scinde son territoire en deux parties.

- Les parties ouest et sud-est sont occupées par le « centre-ville » (parties des rues Child et Main), un lieu d'attraction tant commercial, résidentiel, institutionnel que culturel que la Ville souhaite dynamiser et rendre accessible pour tous. Le centre-ville de Coaticook est situé dans le cœur du périmètre urbain et représente une superficie d'environ 50 ha, soit environ 52 % du territoire concerné par ce PPU.
- La portion nord-est propose un quartier résidentiel et institutionnel où les services se trouvent à proximité. Ce secteur représente une superficie d'environ 46 ha, soit environ 48 % du territoire concerné par ce PPU.

### 1.5 Le contexte réglementaire

Le secteur ciblé du PPU est réparti dans les affectations « commerciale centre-ville », « publique et institutionnelles », « mixte, résidentielle et commerciale » et « résidentielle » du présent plan d'urbanisme de la Ville.

#### L'affectation « commerciale centre-ville » (CV)

Activités compatibles :

- Les services, les commerces, les usages institutionnels et la fonction résidentielle;
- Les activités partiellement compatibles, encadrées par les intentions et les critères d'aménagement applicables, sont les parcs et espaces verts ainsi que certains usages d'utilité publique.

Activités partiellement compatibles, encadrées par les intentions et les critères d'aménagement applicables :

- Les parcs et espaces verts, ainsi que certains usages d'utilités publiques.

#### **L'affectation « publique et institutionnelle »**

Activités compatibles :

- Les usages publics et institutionnels.

Activités partiellement compatibles, encadrées par les intentions et les critères d'aménagement applicables :

- Les commerces accessoires aux usages publics (ex. restauration sur le terrain des loisirs) ainsi que l'habitation dans le cas de changement de vocation d'un bâtiment existant.

#### **L'affectation « mixte, résidentielle et commerciale »**

Activités compatibles :

- Les habitations de faible densité ainsi que les usages commerciaux qui peuvent cohabiter harmonieusement avec la fonction résidentielle.

Activités partiellement compatibles, encadrées par les intentions et les critères d'aménagement applicables :

- Certaines activités commerciales intensives, les usages industriels légers, les usages publics et les réseaux d'utilités publiques.

#### **L'affectation « résidentielle »**

Activités compatibles :

- Les habitations de toute densité;

Activités partiellement compatibles, encadrées par les intentions et les critères d'aménagement applicables :

- Les bureaux et services exercés à titre d'usages complémentaires dans une résidence;
- Les usages commerciaux destinés à desservir les résidents, aménagés à même un immeuble d'habitation de forte densité;
- Les usages publics et institutionnels;
- Les usages à caractère communautaire : parcs et espaces verts, garderies, réseaux d'utilités publiques.

## **1.6 Les enjeux de développement**

Le présent exercice de planification permet de dégager cinq enjeux principaux soit :

**A. Sécurité et attractivité de l'intersection des rues Main Ouest et Gérin-Lajoie**

Cette intersection est considérée comme l'entrée ouest du centre-ville. La sécurité y est déficiente et certaines infrastructures en lien avec le transport nécessitent des interventions tant sur le plan esthétique que sécuritaire.

**B. Convivialité du centre-ville**

Dans un PPU visant le secteur central, il va de soi que la portion dite « centre-ville » soit au cœur des enjeux. Ici, il est question de l'aspect esthétique et sécuritaire pour tous les usagers pour atteindre un niveau plus élevé de convivialité. Celle-ci passe entre autres par la mise en valeur des espaces publics.

**C. Mixité des usages sur la rue Main Est entre la rue Wellington et la rue Saint-Jacques**

Cette portion de la rue Main Est, bien qu'elle soit la continuité de l'une des artères structurantes du centre-ville, n'offre pas la même qualité que sa portion ouest. La mixité y est moins soutenue ce qui entraîne une impression de discontinuité de la trame commerciale.

#### **D. Diversité, abordabilité, quantité et qualité des logements**

Que ce soit dans la portion nord-est du secteur central qui est à prédominance résidentielle et institutionnelle ou dans les portions ouest et sud qui sont à prédominance commerciale, l'étude sur le logement communautaire réalisée dans la MRC de Coaticook<sup>1</sup> relève pour ce secteur un besoin en logements abordables et de qualité pour divers types de personnes. De plus, la portion nord-est du secteur central constitue historiquement un quartier ouvrier et requiert une revitalisation de son cadre bâti.

#### **E. Identité coaticookoise du secteur central**

Le développement d'une identité et d'un sentiment d'appartenance à la région repose bien souvent par la mise en valeur de l'environnement physique du centre-ville utilisé par la majorité sinon la totalité des résidents. La typologie historique du cadre bâti qui caractérise Coaticook se doit d'être entretenue et perpétuée dans les aménagements, les nouvelles constructions et la rénovation de celles existantes.

---

<sup>1</sup> Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie et Entraide Habitat Estrie, Étude sur le logement communautaire dans la MRC de Coaticook, juin 2013.

## SECTION 2: LES CHOIX D'AMÉNAGEMENT

---

### 2.1 La vision

Conscient que le PPU vise une planification à long terme, soit pour les 10 ou 15 prochaines années, et qu'en ce sens ce dernier doit être conforme au schéma d'aménagement révisé de la MRC de Coaticook, le conseil municipal souhaite, dès aujourd'hui, présenter ses intentions de planification à long terme pour son secteur central.

L'énoncé suivant rappellera constamment l'esprit et l'approche à préconiser afin de faire du secteur central un milieu de vie unique :

« Un milieu de vie animé, riche d'un **patrimoine bâti** reflétant l'histoire industrielle de Coaticook, où le piéton et le cycliste peuvent en tout confort et sécurité fréquenter des **rues attrayantes et de petites places publiques** grâce à des aménagements à **échelle humaine** propices au magasinage, à la tenue d'activités de rassemblement, de marchés publics et de festivités artistiques **facilement accessibles**, dans un cadre fleuri et boisé qui invite à la détente et à la découverte. »

### 2.2 Les grandes orientations

À l'instar du plan d'urbanisme, le PPU doit se doter de grandes orientations quant aux axes de développement des secteurs ciblés.

#### **Orientation 1 : Affirmer l'identité de Coaticook**

Mettre en valeur et tous les éléments caractéristiques qui donnent à Coaticook son identité distinctive.

Les objectifs généraux sont les suivants :

- a. Préservation du patrimoine bâti
- b. Maintien et mise en valeur des lieux de rencontre historique des Coaticookois
- c. Végétalisation du domaine public
- d. Intégration de toutes nouvelles constructions dans l'objectif de perpétuer pour les générations actuelles et futures l'identité et la mémoire collective de Coaticook.



### **Orientation 2 : Concentrer et harmoniser l'activité socio-économique**

Favoriser et concentrer l'activité sociale, culturelle et commerciale dans le secteur central, et éviter un étalement qui affaiblirait sa force d'attraction et de rétention. En conséquence, il faut travailler à y assurer la diversité adéquate en réponse aux besoins des citoyens et des différentes clientèles.

Les objectifs sont :

- a. Assurer une diversité d'activités et de services adéquate aux besoins des citoyens et des différentes clientèles
- b. Favoriser une plus grande concentration d'activités diverses.

### **Orientation 3 : Intégrer et harmoniser tous les modes de déplacement**

Le secteur central doit intégrer progressivement les différents modes de déplacement (autos, vélos, marche, transport en commun) et être aménagé de façon à ce que ces modes de déplacement soient en lien avec les différentes activités socioculturelles, récréatives et économiques souhaitées dans le secteur central.

Les objectifs sont :

- a. Favoriser une meilleure cohabitation des différents modes de transports.
- b. Assurer une gestion intégrée des activités génératrices de déplacements.

### **Orientation 4 : Revitaliser la portion nord-est du secteur central**

La portion nord-est du secteur central offre le plus grand ensemble résidentiel du secteur, il devra offrir un plus grand choix d'habitations pour toutes les clientèles.

Les objectifs sont :

- a. Offrir une variété de logements abordables et de qualité.
- b. Assurer une qualité architecturale des bâtiments.
- c. Densification du secteur

## 2.3 Les affectations du sol

### 2.3.1 Qu'est-ce qu'une affectation du sol?

Les grandes affectations du sol représentent les vocations souhaitées pour chacune des parties du secteur du PPU. Afin de les rendre opérationnelles, le Règlement de zonage doit prévoir des zones dans lesquelles les usages autorisés doivent correspondre aux paramètres inscrits au présent programme particulier d'urbanisme.

### 2.3.2 Les affectations du sol inscrites au PPU

5 affectations du sol ont été retenues pour le secteur central. Celles-ci remplaceront les affectations actuelles. Les voici :

- Affectation « Mixte-artérielle »;
- Affectation « Centre-ville »;
- Affectation « Résidentielle moyenne densité »;
- Affectation « Résidentielle haute densité »;

Pour chacune des affectations on identifie les activités compatibles, les intentions d'aménagement et les critères d'aménagement.

Les *Activités compatibles* sont constituées des grandes fonctions de l'utilisation du sol que l'on entend privilégier dans l'aire d'affectation concernée.

Les *Intentions d'aménagement* apportent des précisions sur la nature des usages appartenant aux *Activités compatibles*. Ces usages sont donnés à titre indicatif seulement. D'autres usages pourront être prévus au règlement de zonage à condition de respecter les intentions d'aménagement prévues pour l'affectation.

Finalement, s'ajoutent parfois des *Critères d'aménagement*. Ces derniers réfèrent à des conditions à respecter plus spécifiques. (*Ajout, règlement numéro 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018*)

Les affectations sont illustrées à l'annexe A. Les limites des aires d'affectation coïncident normalement avec les limites suivantes :

- Une ligne de lot et son prolongement;
- L'axe ou le prolongement de l'axe d'une voie de circulation;
- L'axe de l'emprise d'un service public;
- Un cours d'eau.

Aux fins d'établir la conformité entre les règlements d'urbanisme et le programme particulier d'urbanisme, l'interprétation des limites des aires d'affectation doit correspondre aux limites précises illustrées sur le plan des affectations du sol.

**Affectation « Mixte-artérielle »**

Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement :

Activités compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Fonction commerciale et de services	Permettre tout type d'usages commerciaux compatibles avec la mixité des usages que l'on retrouve au centre-ville : vente au détail, restauration, établissements de spectacles, hébergement	Dans le cas des usages commerciaux reliés aux véhicules des mesures devront être prévues à la réglementation d'urbanisme afin que ceux-ci soient limités. <i>(Remplacement, règl. 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)</i>
	Permettre tout type de services et de bureaux	
	Permettre les bureaux et les services personnels comme usages complémentaires à l'habitation	Les usages autorisés comme complémentaires à l'habitation doivent respecter les critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>– l'usage complémentaire doit être exercé par l'occupant</li> <li>– l'usage ne doit entraîner aucune nuisance pour le voisinage</li> <li>– l'affichage doit être discret</li> <li>– règle générale, l'usage complémentaire devra être situé au rez-de-chaussée. Il pourra néanmoins être situé à l'étage si des dispositions spécifiques sont prévues à cet égard dans la réglementation d'urbanisme. <i>(Modification, règl. 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)</i></li> </ul>

Fonction résidentielle	Permettre les logements à l'étage et à l'arrière du rez-de-chaussée des bâtiments dont le rez-de-chaussée est utilisé à des fins commerciales	Réserver le rez-de-chaussée des bâtiments pour les activités commerciales et de services.  Les logements situés à l'arrière du rez-de-chaussée sont toutefois permis.
Fonction publique et institutionnelle	Permettre une continuité dans la trame de services publics et institutionnels.  Permettre les usages et aménagements liés aux activités de divertissement public. <i>(Ajout, règl. 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)</i>	

<b>Activités partiellement compatibles</b>	<b>Intentions d'aménagement</b>	<b>Critères d'aménagement</b>
Équipement et réseau d'utilité publique	Permettre les usages et les constructions requises pour l'implantation d'équipements et d'infrastructures d'utilité publique	

**Affectation « Centre-ville »**

Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement :

Activités compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Fonction commerciale et de services	Permettre tout type d'usages commerciaux compatibles avec la mixité des usages que l'on retrouve au centre-ville : vente au détail, restauration, établissements de spectacles, hébergement	Dans le cas des usages commerciaux reliés aux véhicules des mesures devront être prévues à la réglementation d'urbanisme afin que ceux-ci soient limités. <i>(Remplacement, règl. 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)</i>
	Permettre tout type de services et de bureaux	
	Permettre les bureaux et les services personnels comme usages complémentaires à l'habitation	Les usages autorisés comme complémentaires à l'habitation doivent respecter les critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>– l'usage complémentaire doit être exercé par l'occupant</li> <li>– l'usage ne doit entraîner aucune nuisance pour le voisinage</li> <li>– l'affichage doit être discret</li> <li>– règle générale, l'usage complémentaire devra être situé au rez-de-chaussée. Il pourra néanmoins être situé à l'étage si des dispositions spécifiques sont prévues à cet égard dans la réglementation d'urbanisme. <i>(Modification, règl. 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)</i></li> </ul>

Fonction résidentielle	Permettre les logements à l'étage des bâtiments dont le rez-de-chaussée est utilisé à des fins commerciales	Réserver le rez-de-chaussée des bâtiments pour les activités commerciales et de services  Les logements situés à l'arrière du rez-de-chaussée sont toutefois permis.
Fonction publique et institutionnelle	Permettre une continuité dans la trame de services publics et institutionnels.  Permettre les usages et aménagements liés aux activités de divertissement public. <i>(Ajout, règl. 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)</i>	
Fonction industrielle <i>(ajout, règlement 6-A-9 (2019), entré en vigueur le 18 mars 2020)</i>	Limité aux micro-brasseries et aux micro-distilleries lorsqu'elles sont associées à un usage de restauration ou de bar.	Seules les micro-brasseries et micro-distilleries de type artisanal peuvent être autorisées.  L'usage ne doit pas occasionner de nuisance au milieu avoisinant.

Activités partiellement compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Équipement et réseau d'utilité publique	Permettre les usages et les constructions requises pour l'implantation d'équipements et d'infrastructures d'utilité publique	

**Affectation « Résidentielle moyenne densité »**

Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement :

Activités compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Fonction résidentielle	Permettre différents types d'habitation	Les projets résidentiels doivent être planifiés de manière à assurer une cohabitation harmonieuse entre les différents types d'habitations.
	Espaces verts : Favoriser l'aménagement de parcs et espaces verts afin que les résidents des différents secteurs aient un accès facile à des espaces de détente.	Une connectivité maximale des lieux d'habitation avec l'affectation centre-ville contiguë.
	Maintien et développement d'accès et de voie de circulation prévus pour les modes de transport actif	
Fonction publique et institutionnelle	Permettre les usages publics et institutionnels compatibles avec la fonction résidentielle, notamment les parcs, terrains de jeux et espaces verts. <i>(Modification, règl. 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)</i>	Les usages autorisés ne doivent entraîner aucune nuisance pour le voisinage



Activités partiellement compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Fonction commerciale et de services	Permettre les bureaux, l'hébergement et les services personnels comme usages complémentaires à l'habitation. <i>(Modification, règl. 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)</i>	<p>Les usages autorisés comme complémentaires à l'habitation doivent respecter les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– l'usage complémentaire doit être exercé par l'occupant</li> <li>– l'usage ne doit entraîner aucune nuisance pour le voisinage</li> <li>– l'affichage doit être discret</li> <li>– règle générale, l'usage complémentaire devra être situé au rez-de-chaussée. Il pourra néanmoins être situé à l'étage si des dispositions spécifiques sont prévues à cet égard dans la réglementation d'urbanisme. <i>(Modification, règl. 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)</i></li> </ul>
Équipement et réseau d'utilité publique	Permettre les usages et les constructions requises pour l'implantation d'équipements et d'infrastructures d'utilité publique	

**Affectation « Résidentielle haute densité »**

Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement :

<b>Activités compatibles</b>	<b>Intentions d'aménagement</b>	<b>Critères d'aménagement</b>
Fonction résidentielle	Permettre les habitations trifamiliales et plus.	Les projets résidentiels doivent être planifiés de manière à assurer une cohabitation harmonieuse entre les différents types d'habitations
	Espaces verts : Favoriser l'aménagement de parcs et espaces verts afin que les résidents des différents secteurs aient un accès facile à des espaces de détente	
Fonction publique et institutionnelle	Permettre les usages publics et institutionnels compatibles avec la fonction résidentielle, notamment les parcs, terrains de jeux et espaces verts. <i>(Modification, règl. 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)</i>	Les usages autorisés ne doivent entraîner aucune nuisance pour le voisinage

<b>Activités partiellement compatibles</b>	<b>Intentions d'aménagement</b>	<b>Critères d'aménagement</b>
Fonction commerciale et de services <i>(Ajout, règl. 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)</i>	Permettre les bureaux, l'hébergement et les services personnels comme usages complémentaires à l'habitation. <i>(Ajout, règl. 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)</i>	Les usages autorisés comme complémentaires à l'habitation doivent respecter les critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>– l'usage complémentaire doit être exercé par l'occupant</li> <li>– l'usage ne doit entraîner aucune nuisance pour le voisinage</li> <li>– l'affichage doit être discret</li> </ul>

		<p>– règle générale, l'usage complémentaire devra être situé au rez-de-chaussée. Il pourra néanmoins être situé à l'étage si des dispositions spécifiques sont prévues à cet égard dans la réglementation d'urbanisme. <i>(Ajout, règl. 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)</i></p>
Équipement et réseau d'utilité publique	Permettre les usages et les constructions requises pour l'implantation d'équipements et d'infrastructures d'utilité publique	

## **2.4 Les densités d'occupation au sol**

Dans le cadre du présent programme particulier d'urbanisme (PPU), la notion de densité d'occupation au sol varie d'une affectation à l'autre.

### **Affectation « Résidentielle moyenne densité »**

Pour cette affectation la densité sera moyenne.

### **Affectation « Résidentielle haute densité »**

Pour cette affectation la densité sera haute.

### **Affectation « Centre-ville »**

Pour cette affectation la densité sera haute.

### **Affectation « Mixte-artérielle »**

Pour cette affectation la densité sera moyenne.

## **2.5 Les interventions d'aménagement proposées**

### **2.5.1 La vision d'intervention**

Sans reprendre les objectifs et orientations énumérés plus haut, la présente démarche a permis de retenir quelques projets d'intervention de diverses natures. Ces projets permettront la mise en place d'outils d'encadrement et d'incitatifs pour la réalisation des objectifs.

## 2.5.2 Les sites d'intervention prioritaires

Dans le but de réaliser la vision, 18 projets d'intervention regroupés parmi 8 sites ont été retenus en lien avec les enjeux précédemment énoncés. Ces actions seront détaillées au plan d'action (articles 2.8) avec leur calendrier proposé de réalisation.

### Site 1 : Les sites de démolition de la rue Child

1. Aménager les sites de démolition de la rue Child
2. Permettre une mixité d'usage sur tout le site

### Site 2 : Les rues Main Ouest et Gérin-Lajoie

1. Modérer la vitesse de la circulation par des aménagements.



2. Mieux intégrer l'espace de stationnement « Gérin-Lajoie » dans la trame urbaine.
3. Restaurer l'aspect général du viaduc.

### Site 3 : Le ruisseau Pratt et ses environs

1. Réaménager le stationnement près du Pavillon des Arts
2. Valoriser les abords du ruisseau Pratt
3. Améliorer les façades donnant sur le ruisseau Pratt



TERRASSE POUR RESTAURANT-BAR: proposition

Coaticook  
Juillet 2008

Guy Lévesque, B. Arch.

### Site 4 : L'allée des marchands

1. Aménager une allée qui donne la priorité à la circulation des piétons.
2. Améliorer l'aspect des façades donnant sur l'Allée des Marchands.
3. Favoriser une deuxième façade commerciale donnant sur l'allée des Marchands.



ALLÉE DES MARCHANDS: Proposition

Coaticook  
Février 2011

Guy Lévesque, B. Arch.

### Site 5 : Parc Chartier et ses environs

1. Mettre en valeur et améliorer la place publique qu'est le Parc Chartier.
2. Augmenter la sécurité des intersections avoisinantes.



### Site 6 : L'intersection Main Ouest et Child

1. Repenser le terrain nord-ouest de l'intersection Main-Ouest /Child (propriété de la Ville)

### Site 7 : Rues Dionne/Lallier

1. Réaménager les lots.
2. Augmenter la densité.

### Site 8 : Secteur de l'ancienne Laiterie de Coaticook

1. Réaménager les lots.
2. Augmenter la densité.

## 2.6 Principaux paramètres réglementaires



La mise en œuvre du présent PPU sous-tend l'ajustement du cadre réglementaire actuellement en vigueur. Globalement, les thèmes qui devront être revus ou abordés dans les règlements d'urbanisme :

- Les usages autorisés ou prohibés, notamment pour l'augmentation de l'offre résidentielle et la mixité des usages;
- Les types d'habitations pour l'augmentation de l'offre résidentielle;
- Les hauteurs de bâtiments et les normes d'implantation dans un esprit de continuité de la trame urbaine ainsi que d'augmentation de l'offre;
- Les règles concernant le stationnement hors rue.
- Les entrées charretières

Enfin, nous estimons que de façon plus spécifique les normes et dispositions suivantes devraient être modifiées telles que décrites :

## **2.6.1 Dispositions générales**

### **2.6.1.1 Stationnement hors rue**

Les espaces de stationnement hors rue devront être en cour latérale ou arrière pour tous les usages nécessitant trois cases de stationnement ou plus. Les cases de stationnements situées en cour avant ne devront en aucun cas se retrouver en façade du bâtiment principal.

Lorsqu'aménagé en cour latérale, les espaces de stationnements hors rues devront être séparés de la rue par des aménagements de végétaux de manière à créer un écran visuel. Les espaces de stationnement hors rue devront être aménagés de manière à ne créer aucune manœuvre dans la rue.

### **2.6.1.2 Entrée charretière**

Harmoniser les entrées charretières en fonction des disponibilités du terrain et des usages

### **2.6.1.3 Modification au PIIA**

Le règlement sur les PIIA actuellement en vigueur devra être modifié afin de donner les outils nécessaires aux intervenants pour atteindre les objectifs du présent PPU.

## **2.6.2 Dispositions spécifiques**



### 2.6.2.1 Dans l'affectation Mixte-artérielle :

#### Usages :

- Les usages résidentiels :
  - Les logements aux étages supérieurs seulement;
  - ~~Un minimum de 3 logements par bâtiments;~~ (Abrogé, règlement numéro 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)
  - Favoriser, dans le cas d'un bâtiment mixte, l'aménagement d'un nombre minimum de logements; (Ajout, règlement numéro 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)
  - Obligation de maintenir un certain nombre de logements lors des travaux de transformation d'un bâtiment résidentiel; (Ajout, règlement numéro 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)
  - Un logement peut se retrouver au rez-de-chaussée s'il n'est pas en façade;
- Les usages complémentaires à un usage résidentiel ~~existant au rez-de-chaussée en date du 13 avril 2015.~~ (Abrogé, règlement numéro 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)
- Les usages liés à la culture, aux bars et au club sociaux;
- Les usages liés aux établissements récréatifs; (Ajout, règlement numéro 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)
- Les bureaux, les services et les commerces de vente au détail;
- Les usages liés à la restauration;
- L'ensemble des usages publics et institutionnels;
- ~~Les commerces de grandes surfaces (ou « centre commercial ») : contingence de 1 par zone~~ (Abrogé, règlement numéro 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)
- Les commerces liés aux véhicules, selon les règles de contingentement prévues au règlement de zonage; (Ajout, règlement numéro 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)
- Les commerces liés à l'hébergement. (Ajout, règlement numéro 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)

### Implantation :

- ~~Marge de recul avant minimale (m) : 3.5~~
- ~~Marge de recul avant maximal (m) : 3.5~~
- ~~Marge de recul latérale minimale (m) : 2~~
- ~~Somme des marges de recul latérales (m) : 5~~
- ~~Hauteur de bâtiment minimale (étages) : 2~~
- ~~Hauteur de bâtiment maximale (étages) : 3~~
- ~~Hauteur bâtiment min (m) : 10~~
- ~~Hauteur bâtiment max (m) : 12~~
- ~~Pourcentage d'occupation du sol : 60%min~~

*(Abrogé, règlement numéro 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)*

### 2.6.2.2 Dans l'affectation Centre-ville :

Date de l'entrée en vigueur le 13 avril 2015

#### Usages :

- Les usages résidentiels. Sauf dans les cas où les caractéristiques de l'occupation du sol le justifient, les règles suivantes s'appliquent aux usages résidentiels : *(Modification, règlement numéro 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)*
  - Les logements aux étages supérieurs seulement;
  - ~~Un minimum de 3 logements par bâtiments;~~ *(Abrogé, règlement numéro 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)*
  - Favoriser, dans le cas d'un bâtiment mixte, l'aménagement d'un nombre minimum de logements; *(Ajout, règlement numéro 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)*
  - Obligation de maintenir un certain nombre de logements lors des travaux de transformation d'un bâtiment résidentiel; *(Ajout, règlement numéro 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)*
  - Un logement peut se retrouver au rez-de-chaussée s'il n'est pas en façade;
- Les usages complémentaires à un usage résidentiel ~~existant au rez-de-chaussée en date du 13 avril 2015.~~ *(Abrogé, règlement numéro 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018).*
- Les usages liés à la culture, aux bars et au club sociaux;

- Les usages liés aux établissements récréatifs; (*Ajout, règlement numéro 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018*)
- Les bureaux, les services et les commerces de vente au détail;
- Les usages liés à la restauration;
- L'ensemble des usages publics et institutionnels;
- Les commerces de grande surface (~~ou « centre commercial »~~): ~~contingence de 1 par zone~~ selon les règles de contingentement prévues au règlement de zonage; (*Modification, règlement numéro 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018*)
- Les commerces liés aux véhicules, selon les règles de contingentement prévues au règlement de zonage; (*Ajout, règlement numéro 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018*)
- Les commerces liés à l'hébergement. (*Ajout, règlement numéro 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018*)
- Les micro-brasseries et micro-distilleries associées à un usage de restauration ou de bar (*Ajout, règlement numéro 6-A-9 (2019) entré en vigueur le 18 mars 2020*)

#### **Implantation :**

- ~~Marge de recul avant minimal (m) : nul~~
- ~~Marge de recul avant maximale (m) : nul~~
- ~~Marge de recul latérale minimale (m) : nul~~
- ~~Marge de recul latérale maximale (m) : nul~~
- ~~Somme des marges latérales (m) : nul~~
- ~~Hauteur de bâtiment minimale (étages) : 2~~
- ~~Hauteur de bâtiment maximale (étages) : 4~~
- ~~Hauteur bâtiment min (m) : 9~~
- ~~Hauteur bâtiment max (m) : 12~~
- Pourcentage d'occupation du sol : 70 % min  
(*Abrogé, règlement numéro 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018*)

#### **2.6.2.3 Dans l'affectation Résidentielle moyenne densité :**

~~Le règlement de zonage devra spécifier qu'une seule entrée charretière est permise par propriété peu importe le nombre de logements. Cependant, le nombre de cases minimales de stationnement exigées devra être respecté. (Abrogé, règlement numéro 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)~~

Des dispositions devront être prévues au règlement de zonage afin :

- De limiter le nombre d'entrées charretières par propriété;
- De prévoir des normes de hauteur d'étage dans le but d'uniformiser la volumétrie de la trame urbaine;
- De favoriser le rapprochement du bâtiment principal de la voie publique.

*(Ajout, règlement numéro 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)*

#### **Usages :**

- Les habitations unifamiliales en rangée, bifamiliales, bifamiliales en rangée, trifamiliales, multifamiliales; *(Modification, règlement numéro 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)*
- Les usages de bureaux et services compatibles avec le voisinage résidentiel; *(Ajout, règlement numéro 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)*
- L'ensemble du groupe d'usage public et institutionnel;
- Les usages complémentaires à un usage résidentiel. *(Ajout, règlement numéro 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)*

#### **Implantation :**

- ~~Marge de recul avant minimal (m) : 3.6~~
  - ~~Marge de recul avant maximal (m) : 3.6~~
  - ~~Marge de recul latérale minimale (m) : 2~~
  - ~~Marge de recul somme (m) : 6~~
  - ~~Hauteur de bâtiment minimale (étages) : 2~~
  - ~~Hauteur de bâtiment maximale (étages) : 3~~
  - ~~Hauteur max (m) : 12~~
  - ~~Hauteur min (m) : 10~~
  - Pourcentage d'occupation du sol : 30 % min
- (Abrogé, règlement numéro 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)*

#### **2.6.2.4 Dans l'affectation Résidentielle haute densité :**

~~Le règlement de zonage devra spécifier qu'une seule entrée charretière est permise par propriété peu importe le nombre de logements. Cependant, le nombre de cases minimales de stationnement exigées devra être respecté. (Abrogé, règlement numéro 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)~~

Des dispositions devront être prévues au règlement de zonage afin :

- De limiter le nombre d'entrées charretières par propriété;
- De prévoir des normes de hauteur d'étage dans le but d'uniformiser la volumétrie de la trame urbaine;
- De favoriser le rapprochement du bâtiment principal de la voie publique.

*(Ajout, règlement numéro 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)*

#### **Usages :**

- Les habitations bifamiliales en rangée, trifamiliales, trifamiliales jumelées et en rangée, multifamiliales; *(Modification, règlement numéro 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)*
- Les usages de bureaux et services compatibles avec le voisinage résidentiel; *(Ajout, règlement numéro 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)*
- L'ensemble du groupe d'usage public et institutionnel;
- Les usages complémentaires à un usage résidentiel. *(Ajout, règlement numéro 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)*

#### **Implantation :**

- ~~Marge de recul avant minimal (m) : 3.6~~
- ~~Marge de recul avant maximal (m) : 3.6~~
- ~~Marge de recul latérale minimale (m) : 4.6~~
- ~~Marge de recul latérale maximale (m) : 6~~
- ~~Hauteur de bâtiment minimale (étages) : 2~~
- ~~Hauteur de bâtiment maximale (étages) : 3~~
- ~~Hauteur max (m) : 12~~
- ~~Hauteur min (m) : 10~~
- ~~Pourcentage d'occupation du sol : 55 % min~~

*(Abrogé, règlement numéro 6-A-8 (2017) entré en vigueur le 21 février 2018)*

## **2.7 Programmes particuliers de réaménagement, de restauration, de démolition, d'acquisition, etc.**

Aux fins de mener à terme les principales interventions précédemment énumérées et détaillées, il s'avère qu'un certain nombre d'actions doivent ou peuvent être mises de l'avant.

### **2.7.1 Programme d'acquisition d'immeubles**

Le présent PPU contient un programme d'acquisition d'immeubles. Celui-ci s'applique à tous les immeubles contenus dans le périmètre du présent PPU aux fins de la mise en œuvre des interventions précisément décrites au présent document. Ce programme permet ainsi à la Ville de se prévaloir des pouvoirs lui accordant la LAU art. 85 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> alinéas, ainsi que 85.0.1. (acquisition de gré à gré ou par expropriation)

### **2.7.2 Programme de démolition**

Ce programme est intimement lié au programme d'acquisition d'immeubles et permet à la Ville de procéder à la démolition des bâtiments pour la réalisation des objectifs prévus au présent PPU. Ce programme s'applique donc à tous les immeubles contenus dans le périmètre du présent PPU aux fins de la mise en œuvre des interventions précisément décrites au plan d'action.

### **2.7.3 Programme de subvention**

Programme incitatif à la rénovation (cf. affirmer l'identité de Coaticook) : restauration des façades.

La Ville de Coaticook bénéficie de la présence de plusieurs bâtiments dont la valeur patrimoniale contribue à donner au secteur central son cachet unique. De plus, plusieurs enjeux du présent PPU touchent l'identité du secteur central, sa préservation, sa mise en valeur et sa pérennité. C'est pourquoi la Ville désire améliorer son programme de restauration de façade commerciale règlement 6-F (2004) et ses amendements actuel en lien avec les objectifs du PPU.

Grandes orientations	Moyens de mise en œuvre	Intervenants	Échéancier	Priorité
<b>Affirmer l'identité de Coaticook</b>	Modifier le règlement sur les PIIA et le chapitre 15 du règlement de zonage (Architecture des bâtiments) en respect des particularités architecturales à préserver du secteur central	Ville	Court	1
	Aménager les sites de démolition de la rue Child	Ville	Court	1
	Repenser le terrain occupé par le parc du 150 <sup>e</sup>	Ville	Moyen	2
	Créer des aménagements paysagers sur le domaine public	Ville	Moyen	2
	Mettre en valeur et améliorer le Parc Chartier	Ville	Moyen	2
	Valoriser les abords du ruisseau Pratt	Ville	Moyen	1
	Mettre à jour le programme de restauration de façades commerciales et y inclure d'autres travaux de rénovation ou restauration admissibles	Ville	Court	1

<b>Concentrer et harmoniser l'activité socio-économique</b>	Concordance réglementaire	Ville	Court	1
---	---------------------------	-------	-------	---

## 2.8 Plan d'action

Tel que mentionné précédemment, la réalisation des interventions proposées et les moyens d'action identifiés au présent PPU sont tributaires, notamment, de la situation financière de la Ville. Voici donc le plan qui permettra la mise en œuvre réaliste des projets, avec la priorisation de ceux-ci dans le temps, sur un horizon d'environ 15 ans.



Grandes orientations	Moyens de mise en œuvre	Intervenants	Échéancier	Priorité
<b>Intégrer et harmoniser tous les modes de déplacement</b>	Créer des aménagements sécuritaires pour les piétons	Ville	Court	2
	Rendre plus sécuritaires les intersections des sites 2 et 5	Ville	Court	1
	Réaménager le stationnement entre Main-Ouest et Gérin-Lajoie et le stationnement du Pavillon des arts et de la culture.	Ville	Moyen	3
	Restaurer le viaduc ferroviaire	St-Laurent & Atlantique Railroad	Long	3
<b>Revitaliser la portion nord-est du secteur central</b>	Concordance réglementaire	Ville	Court	1
	Mise en application des programmes d'acquisition et de démolition	Ville	Court, moyen et long	2

Court terme : 0-5 ans

Moyen terme : 6-10 ans

Long terme : 11 ans et plus

Prioritaire : 1

moyennement prioritaire : 2

Peu prioritaire : 3

**Liste des annexes au PPU :**

**Annexe A :** Sites prioritaires d'intervention

**Annexe B :** Affectations du sol