

PLAN PARTICULIER D'URBANISME

CENTRE-VILLE D'ALMA

DOCUMENT PROJET - 5 MARS 2024

ÉQUIPE DE PROJET



Ville d'Alma

Sylvie Beaumont, mairesse d'Alma

Frédéric Tremblay, conseiller municipal, président du comité centre-ville

Véronique Fortin, conseillère municipale, présidente du comité consultatif d'urbanisme

Frédéric Lemieux, directeur général

Jean Briand, directeur du Service des communications

Denis Verrette, urbaniste, directeur du Service de l'urbanisme

Karine Morel, ingénieure, directrice du Service des travaux publics

Émilie Guertin, directrice adjointe du Service des loisirs et culture

Philippe Jean-Tremblay, urbaniste, coordonnateur au Service de l'urbanisme

Virginie Brisson, CIDAL

Maxime Deschênes-Bouchard, CIDAL

Maxime Robitaille, SDC



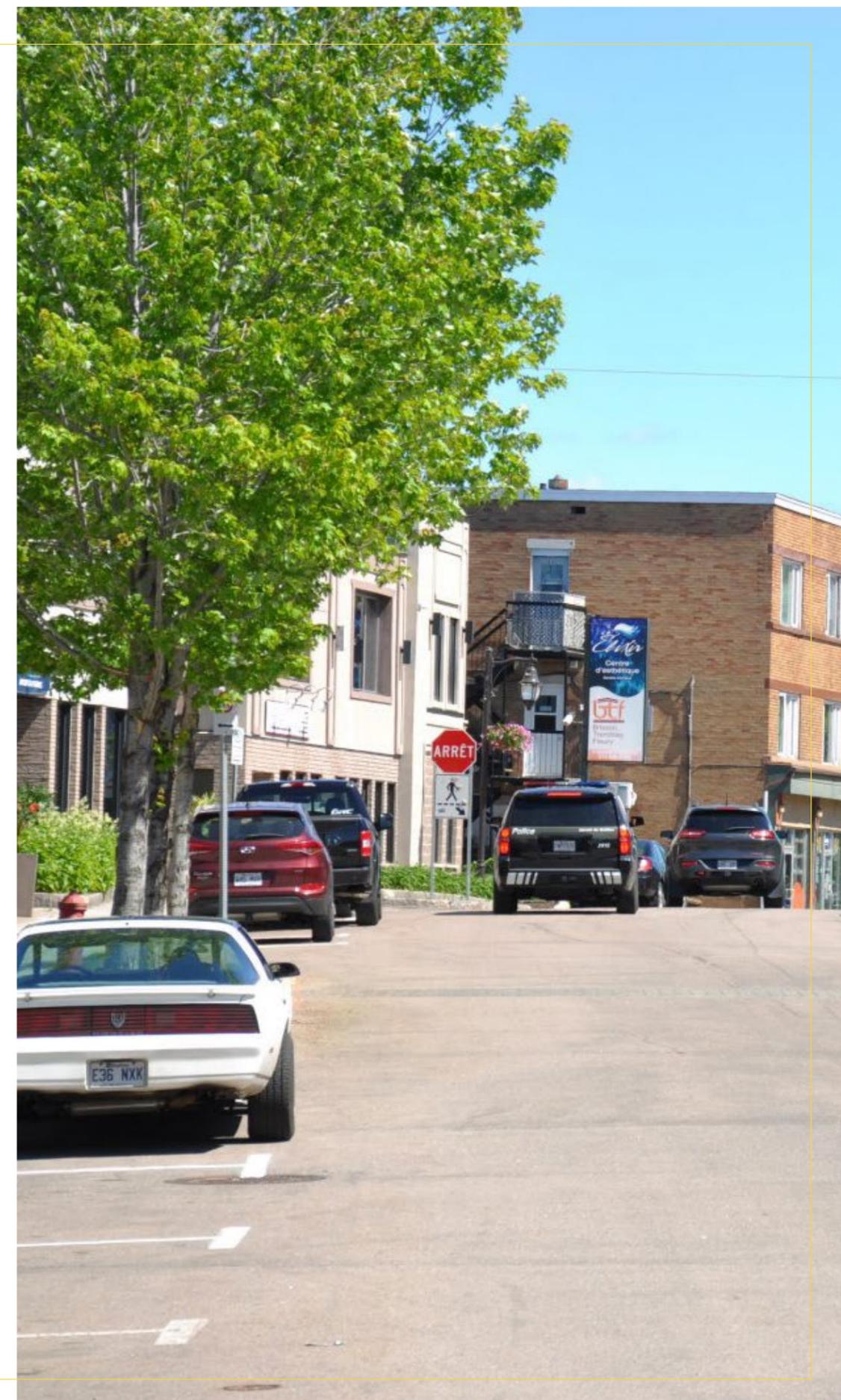
Atelier Urbain

Louis Mazerolle, urbaniste, directeur de projet

Marie-Ève Charbonneau, urbaniste, chargée de projet adjointe

Paula Galeano, designer urbain

Elisabeth Valois, agente de projet



MOT DE LA MAIRESSE

Chères citoyennes, chers citoyens d'Alma,

En tant que mairesse de notre ville dynamique, je suis fière de vous adresser ces quelques mots dans le cadre du Plan particulier d'urbanisme (PPU) pour le centre-ville d'Alma. Ce document, qui dessine l'avenir de notre cœur urbain pour les 15 prochaines années, est le fruit d'un travail collaboratif exemplaire.

Je tiens tout d'abord à exprimer ma gratitude envers le comité de suivi, composé de membres dévoués de la Société de développement commercial, de Développement économique Alma-Lac-St-Jean, de différents services de notre Ville et d'élus, qui ont investi temps et expertise dans l'élaboration de ce plan ambitieux. Leur engagement témoigne de leur amour pour Alma et de leur vision pour un centre-ville plus attractif et habité.

Un merci tout spécial s'adresse à vous, citoyennes et citoyens ainsi que les parties prenantes du centre-ville, qui avez participé massivement à la consultation publique. Vos contributions ont été essentielles pour façonner un PPU qui reflète véritablement les besoins et les aspirations de notre communauté. Votre participation active démontre l'importance que vous accordez à l'avenir de notre ville, et elle est la preuve que lorsque nous unissons nos forces, nous pouvons accomplir de grandes choses.

Ce plan est un pas de géant vers la transformation de notre centre-ville en un espace vibrant, accueillant et prospère, où résidents, étudiants, travailleurs et visiteurs trouveront un milieu de vie enrichi par une offre commerciale diversifiée et des services de proximité. Les orientations d'intervention que nous avons définies visent à faire de notre centre-ville le cœur battant d'Alma, où économie, culture et nature se rencontrent harmonieusement.

Je suis convaincue que la réussite de ce PPU repose sur la collaboration de tous: la Ville, les commerçants, les propriétaires et, bien sûr, le gouvernement du Québec avec des programmes de subvention souples et généreux. Ensemble, nous avons le pouvoir de faire évoluer Alma vers un avenir prometteur.

Des investissements privés, annoncés récemment, témoignent déjà de l'attractivité grandissante de notre centre-ville. Ces initiatives, conjuguées aux interventions structurantes que la Ville entreprendra dès 2025, marquent le début d'une ère nouvelle pour Alma.

Je vous invite à rester engagés et à participer activement à la mise en œuvre de ce plan, car c'est ensemble que nous ferons d'Alma un modèle de centre-ville dynamique et inclusif.

Avec toute ma reconnaissance pour votre implication et mon engagement à œuvrer pour le bien-être de notre ville,

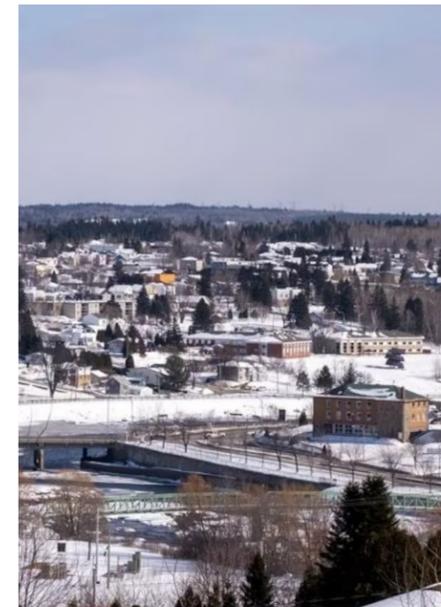
Sylvie Beaumont

Mairesse de la Ville d'Alma



TABLE DES MATIÈRES

1. MISE EN CONTEXTE.....	5	3. VISION ET ORIENTATIONS.....	27
1.1. CONTEXTE DE PLANIFICATION	6	3.1. LA VISION	28
1.2. TERRITOIRE D'APPLICATION.....	7	3.2. LES ORIENTATIONS.....	29
1.3. DÉMARCHE	8	4. CONCEPT D'AMÉNAGEMENT	33
2. PORTRAIT DU MILIEU.....	9	4.1. PLAN CONCEPT	34
2.1. FORME URBAINE.....	10	4.2. RÉSEAU D'ESPACES PUBLICS.....	35
2.2. PAYSAGE BÂTI.....	11	4.3. CONTINUITÉ DU CADRE BÂTI.....	36
2.3. PATRIMOINE BÂTI	12	4.4. RÉAMÉNAGEMENT DE RUES.....	37
2.4. PAYSAGE NATUREL ET ESPACES PUBLICS.....	13	5. PLANIFICATION DÉTAILLÉE	40
2.5. PAYSAGE CULTUREL	15	5.1. UN FUTUR POSSIBLE	41
2.6. TYPOLOGIES COMMERCIALES	16	5.2. PLAN D'AFFECTATIONS DÉTAILLÉES	44
2.7. FONCTIONS URBAINES.....	17	6. MISE EN ŒUVRE	47
2.8. MOBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ	22	6.1. PROGRAMMES MUNICIPAUX.....	48
2.9. ANALYSE DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'AMÉNAGEMENT	25	6.2. PLAN D'ACTION.....	49
2.10. ANALYSE DE LA RÉGLEMENTATION	25		
2.11. BILAN DU DERNIER PPU.....	25		
2.12. SYNTHÈSE	26		



Source: Ville d'Alma

1. MISE EN CONTEXTE

1.1. CONTEXTE DE PLANIFICATION

Le centre-ville d'Alma s'est longtemps positionné comme une partie importante de l'économie d'Alma. Des investissements significatifs y ont été injectés par la Ville depuis les vingt dernières années afin d'assurer sa vitalité commerciale. Or, le centre-ville fait face aujourd'hui à de grands défis en matière de dynamisme commercial et d'attractivité. La Ville d'Alma a donc choisi de se doter d'un plan particulier d'urbanisme (PPU) afin de répondre à ces défis. Composante du plan d'urbanisme, ce document de planification prévoit une planification détaillée de ce secteur central. Il s'agit d'un outil réglementaire qui permet à une ville de préciser, de mieux encadrer et d'harmoniser les interventions tant publiques que privées sur une portion de son territoire. Le PPU fixe des objectifs pour l'avenir et propose des mesures pour les atteindre. Cela inclut l'instauration de nouveaux règlements d'urbanisme, l'amélioration des aménagements publics, ainsi que la mise en place de programmes et de politiques.

Ce document de planification fait suite au PPU adopté en 2006. À la suite de son adoption, la Ville a entrepris différentes initiatives pour soutenir l'animation socioculturelle, la revitalisation architecturale et l'amélioration de plusieurs infrastructures et aménagements urbains. Or, de nombreux défis sont encore bien présents au centre-ville en lien avec les fonctions commerciales et résidentielles, réitérant la nécessité de réviser les interventions publiques à apporter dans ce secteur.

Enfin, ce plan particulier d'urbanisme s'inscrit dans une large réflexion amorcée par la Ville d'Alma avec l'adoption de sa planification stratégique 2023-2027, de son plan stratégique de développement durable et son plan de transport durable. Dans sa planification stratégique, la Ville s'appuie sur cinq axes majeurs, soit social, économique, aménagement, environnement et organisationnel. De ces axes découlent les orientations suivantes, qui devront certainement guider l'élaboration de ce document de planification : travailler en synergie avec les acteurs du milieu, diversifier la richesse économique, actualiser les mesures d'aménagement du territoire, améliorer la préservation de l'environnement et du développement durable, et optimiser les pratiques de gestion interne.



1.2. TERRITOIRE D'APPLICATION

La Ville d'Alma est située à proximité du lac Saint-Jean et profite d'une localisation centrale au sein de la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean. La ville est traversée par deux rivières, La Grande Décharge et La Petite Décharge. Cette dernière constitue une frontière naturelle pour le centre-ville.

Le territoire d'application du PPU constitue le cœur de la ville d'Alma. Celui-ci est bordé par la rivière La Petite Décharge et par des quartiers résidentiels. Il est délimité au sud par la rue Scott O. et la rue Harvey O. et les terrains qui y sont adjacents, à l'est par la rue Labrecque, et à l'ouest et au nord par la rivière. On y accède principalement par la route 169 (avenue du Pont Sud, quelque peu à l'est du territoire), la rue Scott O., la rue Harvey O., la rue Collard, le boulevard des Cascades (et son prolongement sur le boulevard St-Jude), ainsi que par le boulevard Dequen via le pont Saint-Joseph.

Le territoire d'application est aussi accessible par des liens cyclables et de motoneige, ce qui constitue un avantage concurrentiel en comparaison d'autres centres-villes au Québec.



FIGURE 1. TERRITOIRE D'APPLICATION



1.3. DÉMARCHE

1.3.1. VUE D'ENSEMBLE

L'élaboration du plan particulier d'urbanisme du centre-ville d'Alma constitue un exercice de réflexion collaboratif. Celui-ci a été mené de concert avec diverses parties prenantes et la population par le biais d'un questionnaire en ligne et de rencontres d'idéation et de consultation.



JUIN 2023

Démarrage du projet
Lancement du questionnaire en ligne

JUILLET 2023

Élaboration du portrait
Élaboration de la vision, des orientations
d'aménagement et de développement
Rencontre avec le conseil municipal

AOÛT 2023

Activité consultative avec les parties prenantes

DÉCEMBRE 2023

Élaboration du PPU préliminaire

FÉVRIER 2024

Présentation au conseil municipal

MARS 2024

Adoption du projet de PPU

AVRIL 2024

Assemblée publique de consultation
Adoption du PPU

1.3.2. QUESTIONNAIRE EN LIGNE

Un questionnaire en ligne a été déployé en amont du projet sur le site web de la Ville et les médias sociaux. Ce questionnaire était accessible pendant une durée de 4 semaines et visait à interroger la population sur ses besoins et ses aspirations pour le centre-ville. Au total, 1 306 personnes ont répondu au questionnaire, ainsi que 22 acteurs du milieu, c'est-à-dire des entreprises et organismes établis au centre-ville. L'analyse des résultats a permis de valider le diagnostic du territoire et d'orienter la prise de décision quant aux pistes d'action à mettre en place.

1.3.3. ACTIVITÉ CONSULTATIVE AVEC LES PARTIES PRENANTES

La rencontre avec les parties prenantes a eu lieu le 28 août 2023 dans l'édifice de la Boîte à Bleuets. Celle-ci avait pour objectif d'enrichir les résultats récoltés à l'aide du questionnaire, valider le portrait du centre-ville et les orientations et objectifs préliminaires, en plus de recueillir les idées des parties prenantes concernant les pistes d'action concrètes à mettre en place.

Au total, 72 personnes ont participé à cette activité consultative. Ces personnes étaient issues de secteurs d'activités variés (propriétaires fonciers, services professionnels, secteur public et parapublic, commerce, hébergement, restauration, tourisme, patrimoine, art et culture, développement économique,

1.3.4. ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

L'assemblée publique de consultation aura lieu le mercredi 10 avril 2024 à 19:00 à la salle du conseil de l'hôtel de ville d'Alma. Lors de cette assemblée, une présentation du projet de PPU, suivie d'une période de questions, permettra à la population citoyenne de se faire entendre.



2. PORTRAIT DU MILIEU

2.1. FORME URBAINE

Le tissu urbain du centre-ville est peu compact et comporte des lots atypiques en contraste avec les secteurs avoisinants. Les îlots sont généralement plus grands que pour le reste de la ville, et ce, surtout pour l'îlot circulaire formé par le boulevard des Cascades et la rue Saint-Joseph.

Cette trame de rue irrégulière et la grandeur des îlots créent un tissu urbain discontinu et diffus. À plusieurs endroits, celui-ci est peu perméable, ce qui décourage la mobilité active. Plusieurs rues convergent vers l'îlot circulaire et vers le pont de la rue Saint-Joseph.

On observe peu de continuité dans le cadre bâti du secteur. Le mode d'implantation, la taille et l'orientation des bâtiments présentent des logiques variables. Toutefois, la rue Sacré-Cœur O. comporte une plus grande continuité des façades, malgré quelques bris causés par la présence de vastes aires de stationnement de surface.

Le secteur compte généralement des bâtiments de faible densité, comportant un à deux étages. Quelques bâtiments plus récents atteignent jusqu'à quatre étages. L'église, quant à elle, domine le paysage, créant un point de repère important.

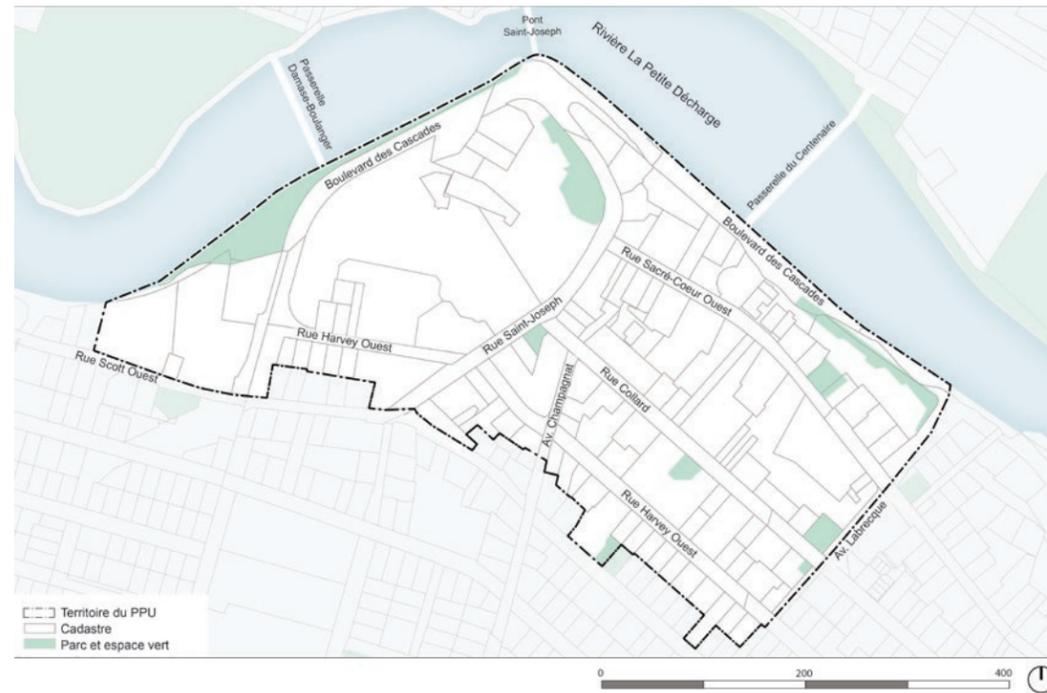


FIGURE 2. LOTISSEMENT

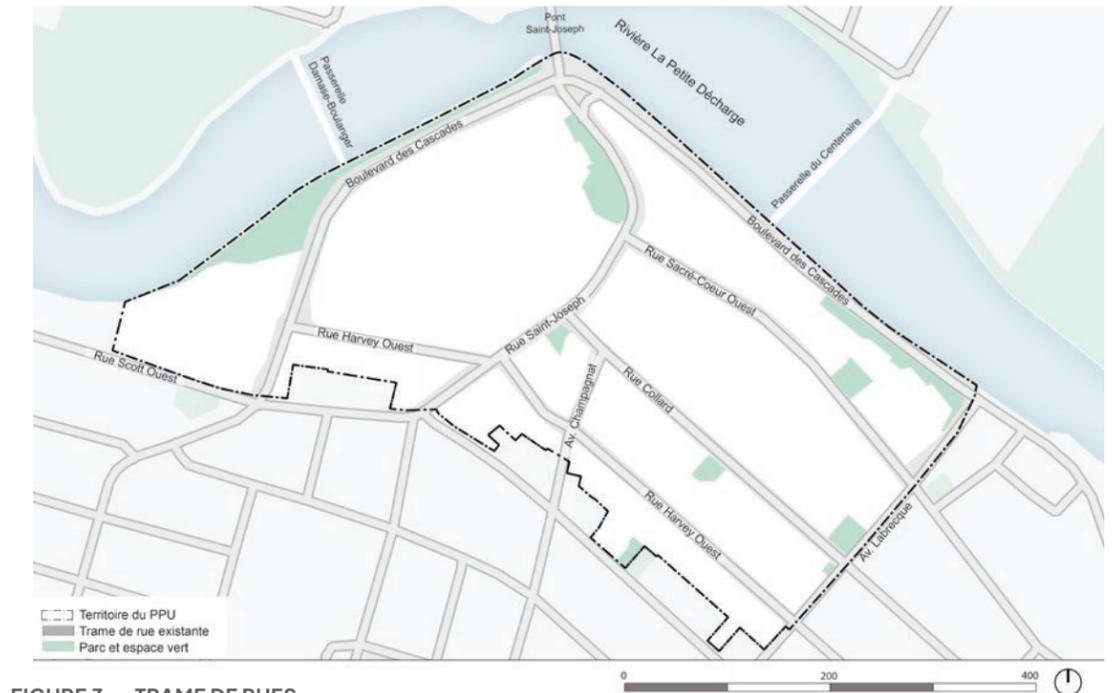


FIGURE 3. TRAME DE RUES

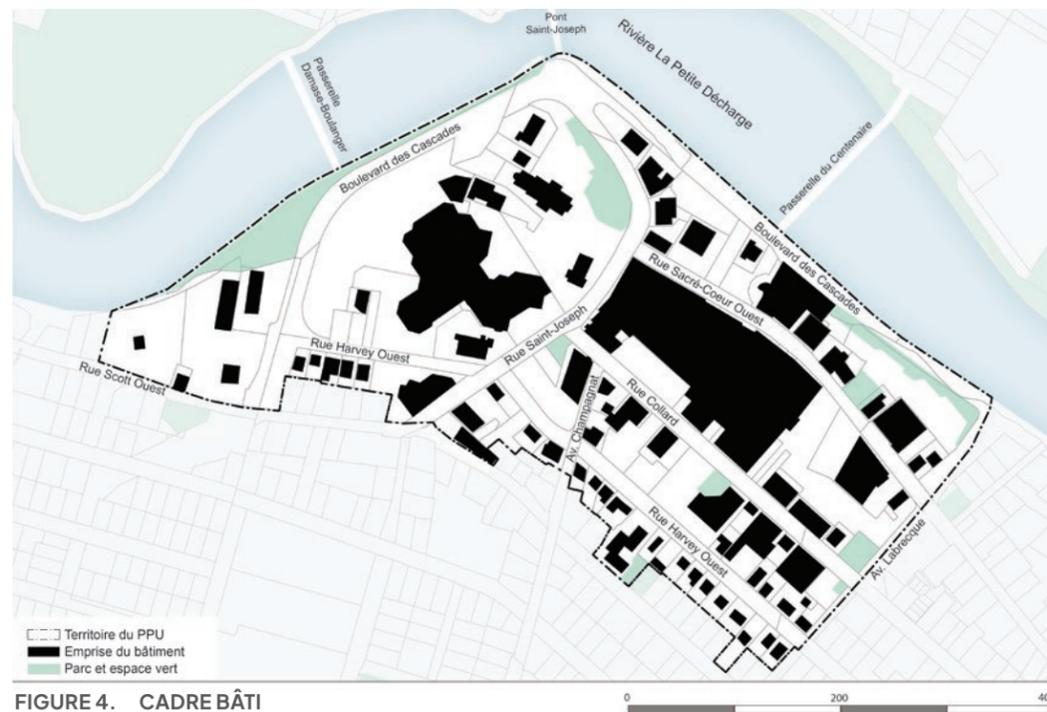


FIGURE 4. CADRE BÂTI

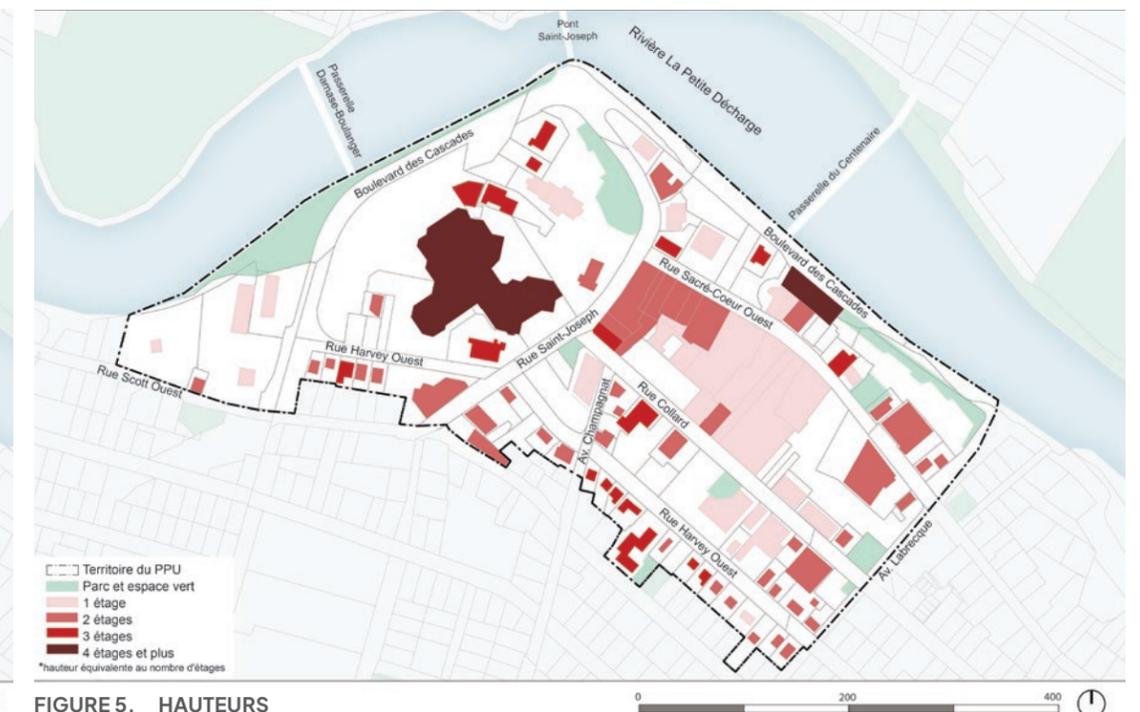


FIGURE 5. HAUTEURS

2.2. PAYSAGE BÂTI

L'implantation, la dimension des lots et des bâtiments, ainsi que l'ambiance urbaine présentent des logiques distinctes de telle sorte qu'on observe trois unités de paysage dans le secteur.

1. PÔLE CIVIQUE

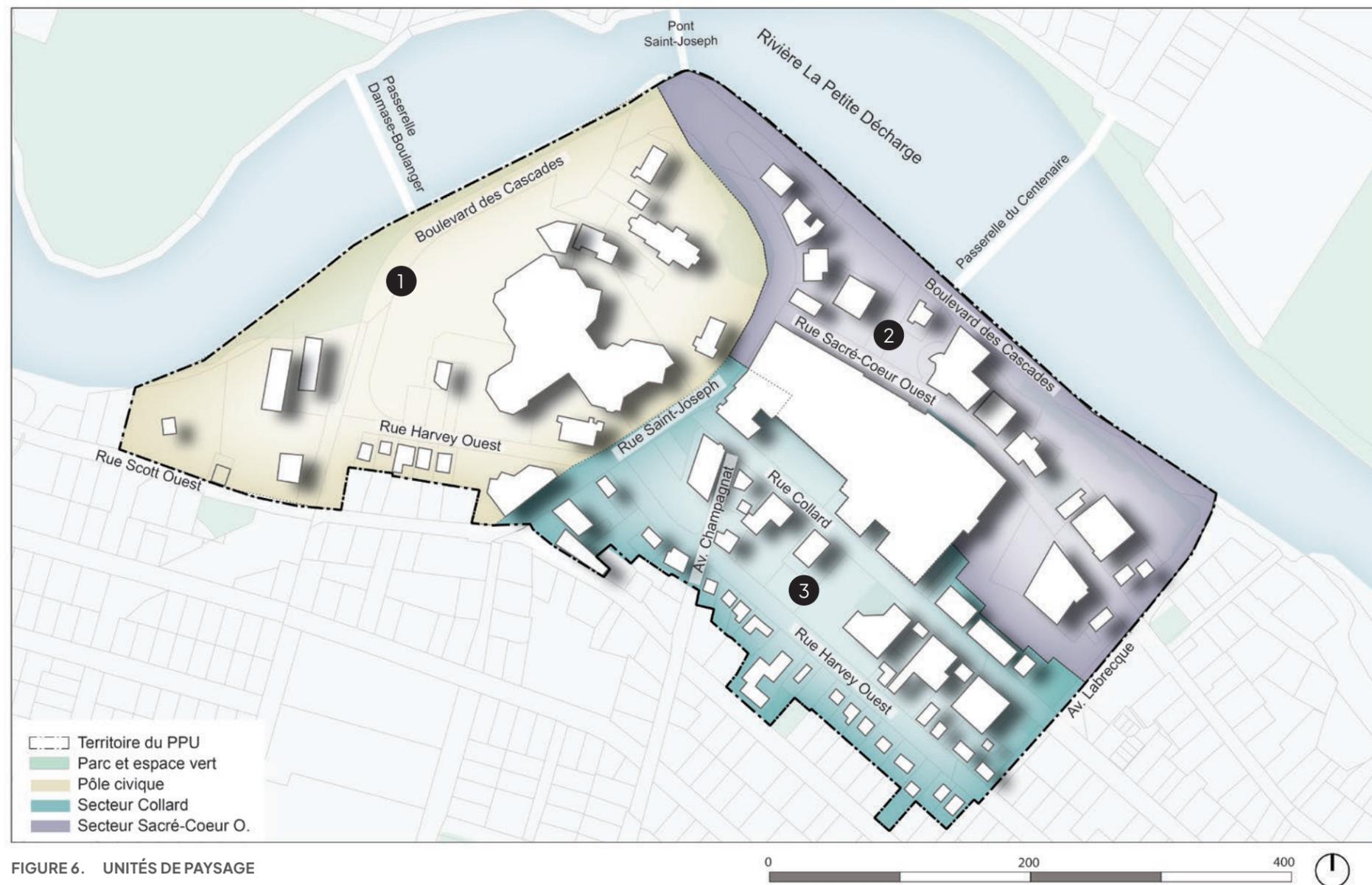
Cette unité de paysage est composée d'un grand îlot de forme circulaire et de plusieurs autres îlots irréguliers localisés à une extrémité. On y retrouve plusieurs bâtiments aux dimensions très variables et ayant une implantation pavillonnaire en rupture avec le cadre bâti du reste du centre-ville et des secteurs limitrophes. La proportion d'espace non bâti est importante, de telle sorte qu'on observe une sous-utilisation du sol à plusieurs endroits. Cette unité de paysage représente donc un potentiel de développement et de valorisation important.

2. SECTEUR SACRÉ-CŒUR O.

Cette unité de paysage comprend une continuité de bâtiments sur la rue Sacré-Cœur O. Le cadre bâti qui compte d'un à trois étages comprend des bureaux et des commerces d'ambiance, c'est-à-dire les commerces qui contribuent à générer une ambiance animée sur la rue, et se caractérise par une percée visuelle significative sur l'église. Les commerces de la Plaza Alma ayant un accès direct sur la rue Sacré-Cœur O. y sont situés puisqu'ils participent à la continuité commerciale de la rue. Ce tissu urbain prévoit un cadre intéressant pour faire de cet axe une rue d'ambiance. La présence des stationnements et du centre commercial Plaza Alma, dont l'emprise au sol est de grande dimension, crée toutefois une rupture dans le paysage bâti.

3. SECTEUR COLLARD

Cette unité de paysage se caractérise par des bâtiments de plus petits gabarits qui créent un arrimage entre la rue commerciale au nord et le quartier résidentiel avoisinant. On y observe de nombreux bris dans la trame urbaine en raison de la présence de stationnements de surface.



2.3. PATRIMOINE BÂTI

On observe peu d'uniformité dans les styles architecturaux des bâtiments du centre-ville. Les incendies majeurs de 1925 et de 1941 peuvent expliquer la faible présence de bâtiments patrimoniaux mis en valeur. Le secteur comprend toutefois un cœur institutionnel patrimonial composé de bâtiments protégés par des règlements de citation. Il s'agit de l'hôtel de ville, l'église Saint-Joseph, le presbytère et l'ancien Palais de justice. L'implantation, la volumétrie et la matérialité de ces bâtiments en font un ensemble architectural particulier.

La trame urbaine irrégulière offre un point de vue sur l'église à partir de la rue Sacré-Cœur O., élément symbolique du paysage. Depuis 2021, l'église est inoccupée. Un soutien financier du Conseil du patrimoine religieux du Québec, de la Ville d'Alma et de partenaires du milieu permettra la réfection de la structure.

Caractéristiques communes du patrimoine bâti :

- Implantation dans le centre-ville
- Généralement de 2 à 3 étages
- Utilisation de matériaux bruts (pierre de granit)
- Généralement construits avant 1930
- Pourcentage d'ouverture significatif
- Volumétrie imposante
- Ornementation sobre
- Texture, modulation et couleur du revêtement en pierre
- Symétrie et dimensions



1901

1907

1931

1935

2020



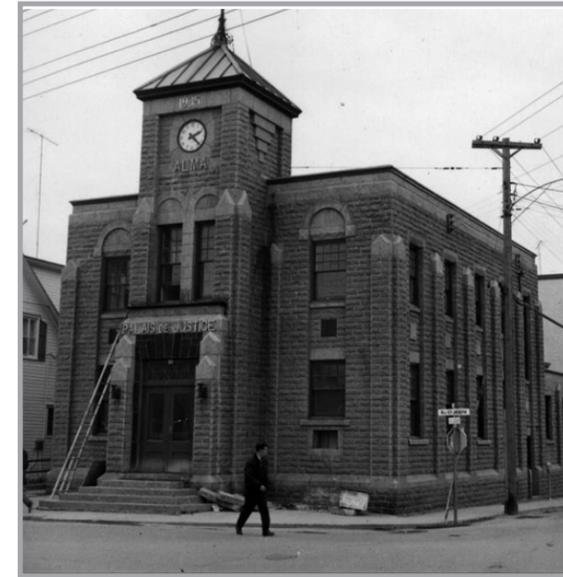
Source: Répertoire du patrimoine culturel du Québec



Source: Répertoire du patrimoine culturel du Québec



Source: Répertoire du patrimoine culturel du Québec



Édifice de l'ancien palais de justice avant l'ajout d'un étage en 1966



Source: Maltais Avocats, Le Quotidien

Presbytère de Saint-Joseph

Église de Saint-Joseph

Hôtel de ville d'Alma

2.4. PAYSAGE NATUREL ET ESPACES PUBLICS

2.4.1. LA RIVIÈRE PETITE DÉCHARGE

Le centre-ville est localisé dans un cadre naturel de grand intérêt dû à sa proximité avec la rivière Petite Décharge. Celui-ci est effectivement bordé d'une ceinture verte longeant la rivière. Une promenade a été aménagée le long du boulevard des Cascades, mais ce paysage naturel n'est que très peu mis en valeur depuis le centre-ville. Le boulevard crée une rupture majeure dans le paysage. D'un côté, on observe la rivière et de l'autre, des aires de stationnement de surface et des bâtiments qui tournent le dos au paysage naturel.

2.4.2. VUES ET POINTS D'INTÉRÊT

L'irrégularité de la trame de rue pourrait donner lieu à d'intéressants points de vue sur le paysage naturel. Or, ce potentiel n'est pas exploité actuellement. Le boulevard des Cascades permet plusieurs points de vue intéressants, mais le centre-ville est tourné vers l'intérieur et ne permet pas de réelle connexion avec la rivière. Le cadre bâti du secteur ne tire pas profit de la topographie ni des points d'intérêt naturels qui l'entourent.

2.4.3. CONNEXIONS

Le secteur est bordé d'un aménagement paysager le long du boulevard des Cascades et de la rivière Petite Décharge. Un pont et deux passerelles permettent d'accéder à des parcs structurants à l'échelle de la ville, situés sur la rive opposée.



FIGURE 7. AMÉNAGEMENT DU BOULEVARD DES CASCADES

Source: Atelier Urbain

2.4.4. LES ESPACES PUBLICS

Le centre-ville compte trois places publiques, deux parcs, ainsi que le parvis de la bibliothèque municipale qui a été aménagé avec du mobilier urbain. Les espaces publics aménagés sont généralement de petites dimensions. La Ville travaille actuellement à l'aménagement d'une nouvelle place publique située sur la Terrasse des Cascades et au réaménagement du parc Labrecque.

Malgré la présence de ces espaces publics qui offrent des aires de repos, le centre-ville demeure peu verdoyant. Très peu d'arbres à grand déploiement y sont présents. Également, les espaces publics ne sont pas aménagés pour y intégrer une diversité d'équipements publics qui répondraient aux besoins d'une variété de ménages et de visiteurs.

Le centre-ville compte toutefois plusieurs espaces publics non aménagés qui offrent un fort potentiel de réaménagement. Parmi ceux-ci, plusieurs stationnements sous-utilisés ainsi que le toit et l'allée d'accès du stationnement étagé pourraient s'ajouter à l'offre en espaces publics et permettre la création de nouvelles vues sur le paysage naturel entourant le centre-ville.

Enfin, les abords du boulevard des Cascades ont été verdis à certains endroits de manière à créer une ceinture verte. Le prolongement de ce geste à l'intérieur du centre-ville pourrait par ailleurs améliorer la convivialité et le confort des déplacements pour l'ensemble du secteur.



FIGURE 8. BOULEVARD DES CASCADES

Source: Atelier Urbain



FIGURE 9. PLACE DUBERGER

Source : Atelier Urbain



FIGURE 10. BELVÉDÈRE SUR LE TOIT DU STATIONNEMENT ÉTAGÉ

Source: Atelier Urbain



FIGURE 11. BIBLIOTHÈQUE MUNICIPALE

Source : Ville d'Alma

2.5. PAYSAGE CULTUREL

La Ville d'Alma comporte un riche paysage culturel qui provient d'une longue tradition de diffusion artistique et culturelle. Dès les années 1940, la Ville d'Alma affirmait son identité culturelle et se faisait connaître comme une ville hospitalière et festive avec la tenue de nombreux événements artistiques. Déjà en 1962, la rue Sacré-Cœur était fermée à la circulation automobile et accueillait 3 000 personnes venues danser lors de la première Grande Nuit (Alain Laroche, 2017).

Le partage de la culture participe à l'identité de la ville et crée un esprit du lieu unique. Plusieurs lieux de diffusion culturelle sont présents au centre-ville, notamment la Boîte à Bleuets et les centres d'art actuel Sagamie et Langage Plus. Une scène extérieure construite suite à l'adoption du PPU de 2006 visait à accueillir une programmation estivale proposant des activités culturelles au centre-ville de façon régulière. Or, on observe aujourd'hui une diminution du nombre de spectacles tenus sur cette scène extérieure. Son emplacement dans le stationnement de Plaza Alma s'avère problématique tant sur le plan de l'aménagement, de la sécurité des spectateurs et de la gestion des déchets. De plus en plus, les événements extérieurs dans le centre-ville se sont tenus avec succès sur le terrain de l'église Saint-Joseph.

Enfin, un circuit d'art public vient également matérialiser la présence des arts dans le centre-ville. On y retrouve 10 œuvres d'art extérieures, qui font partie d'un parcours pédestre à l'échelle de la ville, lequel rappelle la tenue des symposiums internationaux de sculptures dans les années 1960. Parallèlement, la diffusion de la culture et des arts se fait par le biais d'autres équipements, dont plusieurs sont situés à l'extérieur du centre-ville.



FIGURE 12. LA GRANDE NUIT D'ALMA, 1965

Source : Le Quotidien



FIGURE 13. FESTIVAL DES BIÈRES D'ALMA

Source : Festival des bières d'Alma



FIGURE 14. CENTRE D'ART LANGAGE PLUS

Source : Centre-ville d'Alma



FIGURE 15. UNE ŒUVRE DU CIRCUIT D'ART PUBLIC

Source : Atelier Urbain

2.6. TYPOLOGIES COMMERCIALES

2.6.1. TYPES VARIABLES

Le secteur est composé de bâtiments très variables tant par leur dimension et leur implantation que sur le plan architectural. Ceux-ci comportent très souvent des caractéristiques propres à une architecture contemporaine, bien que quelques bâtiments arborent des détails représentatifs de courants tels que *Boomtown* et vernaculaire américain. De façon générale, les façades commerciales sont bien entretenues et ont été, dans plusieurs cas, rénovées depuis les 15 dernières années. Ces rénovations n'ont pas toujours visé à conserver ou réintégrer les styles architecturaux d'origine, ce qui peut partiellement expliquer le peu d'uniformité dans la forme urbaine. On distingue quatre grandes typologies commerciales à l'intérieur du centre-ville.



FIGURE 16. BÂTIMENT COMMERCIAL URBAIN

Source : Google Maps

Ce type regroupe des bâtiments d'un à deux étages, implantés de façon contiguë ou isolée. Ces bâtiments ont une faible marge avant, voire aucune marge avant. Le rez-de-chaussée est toujours commercial et on retrouve parfois un étage supérieur résidentiel ou de bureaux.

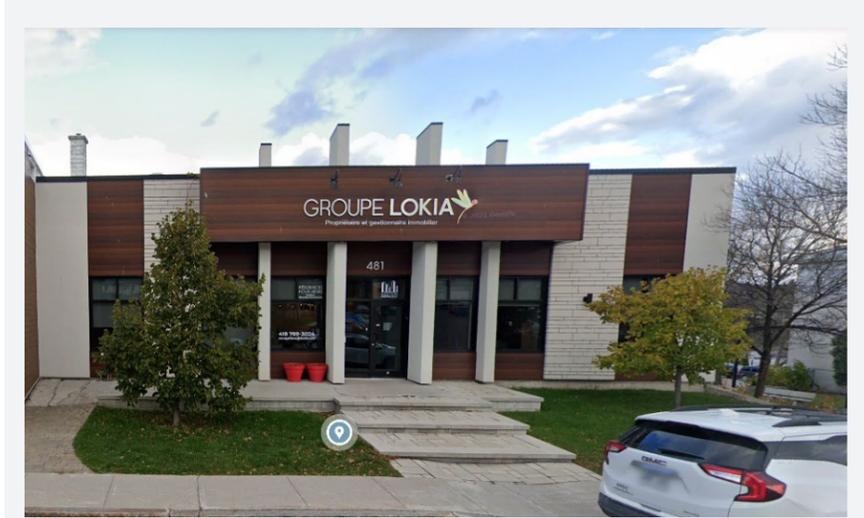


FIGURE 17. BÂTIMENT COMMERCIAL SUBURBAIN

Source : Google Maps

Les bâtiments concernés par ce type ont en commun une implantation isolée et un recul important face à la rue. L'aménagement des marges se caractérise par des aires gazonnées. Les bâtiments comportent habituellement un seul étage bien que leur hauteur soit équivalente à deux étages.



FIGURE 18. MAIL COMMERCIAL

Source : Atelier Urbain

Ce type réfère au centre commercial caractéristiques des années 1970 à 2000, dont le bâtiment est pavillonnaire et des établissements généralement accessibles par un couloir intérieur. La marge avant est de grande dimension avec une aire de stationnement de surface. La Plaza Alma correspond à ce type. Toutefois, ce mail commercial a la particularité sa localisation centrale et d'être implanté sur rue, du côté de la rue Sacré-Cœur O., avec des locaux accessibles depuis le trottoir.



FIGURE 19. GRAND ENSEMBLE MIXTE

Source : Atelier Urbain

Un grand ensemble mixte, le Complexe Jacques-Gagnon, comprend des commerces et services majeurs, tels qu'un hôtel, restaurant et salles de réception, le palais de justice et des bureaux, ainsi qu'un cinéma, dans un bâtiment de deux à six étages. Celui-ci est de grande superficie et comporte une implantation irrégulière sur un grand îlot, ou encore sur plusieurs lots. Il compte des aires de stationnement de grande superficie en façade et en cour latérale.

2.7. FONCTIONS URBAINES

2.7.1.COMMERCIALE

UNE FONCTION COMMERCIALE DOMINANTE

Le centre-ville d'Alma est essentiellement marqué par la fonction commerciale et de services, qui se déploie surtout sur deux axes, soit la rue Sacré-Cœur O. et la rue Collard. L'activité commerciale du secteur du centre-ville se caractérise par sa grande diversité. Elle se compose notamment de restaurants, de commerces de détail et de bureaux. Ce sont toutefois les commerces offrant des services à la population qui sont les plus nombreux dans le secteur, notamment les bureaux de notaire, les bureaux d'avocat, les agences de voyages et les ateliers de mécanique automobile. De plus, si on retrouve de grandes bannières, on y trouve également de petits commerces locaux, dont un restaurant emblématique attirant touristes et résidents d'Alma. Il est à noter aussi que la présence de nombreux commerces liés à la vie nocturne a donné à Alma une réputation de ville festive et lui octroyait un « nightlife » unique dans le passé. Toutefois, compte tenu du vieillissement de la population et des modifications dans les habitudes de consommation, les commerces de bar se trouvent aujourd'hui en nombre réduit, diminuant l'achalandage du secteur durant la nuit.

Malgré la grande variété de commerces se trouvant dans le secteur, on compte peu de commerces de proximité et de commerces d'ambiance à plus grande portée. Les clientèles touristiques, cyclistes venus pour la Véloroute des Bleuets et motoneigistes par exemple, sont peu visées par l'offre commerciale actuelle. En 2022, la Véloroute des Bleuets a attiré quelques 269 739 cyclistes, parmi lesquels 84 % provenaient de l'extérieur de la région. Il est à noter que 69 % des usagers débutent leur parcours à vélo à Alma. On relève au centre-ville deux établissements hôteliers faisant partie de grandes chaînes ainsi qu'un centre de congrès. Un Bureau des congrès travaille au démarchage et à la facilitation d'événements au Lac-Saint-Jean. Une augmentation du nombre de chambres et la bonification des infrastructures du centre des congrès auraient le potentiel d'attirer davantage de touristes, dont les visiteurs pour affaires.

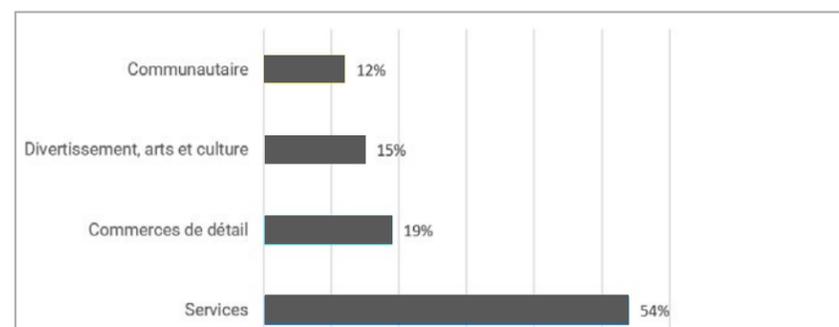
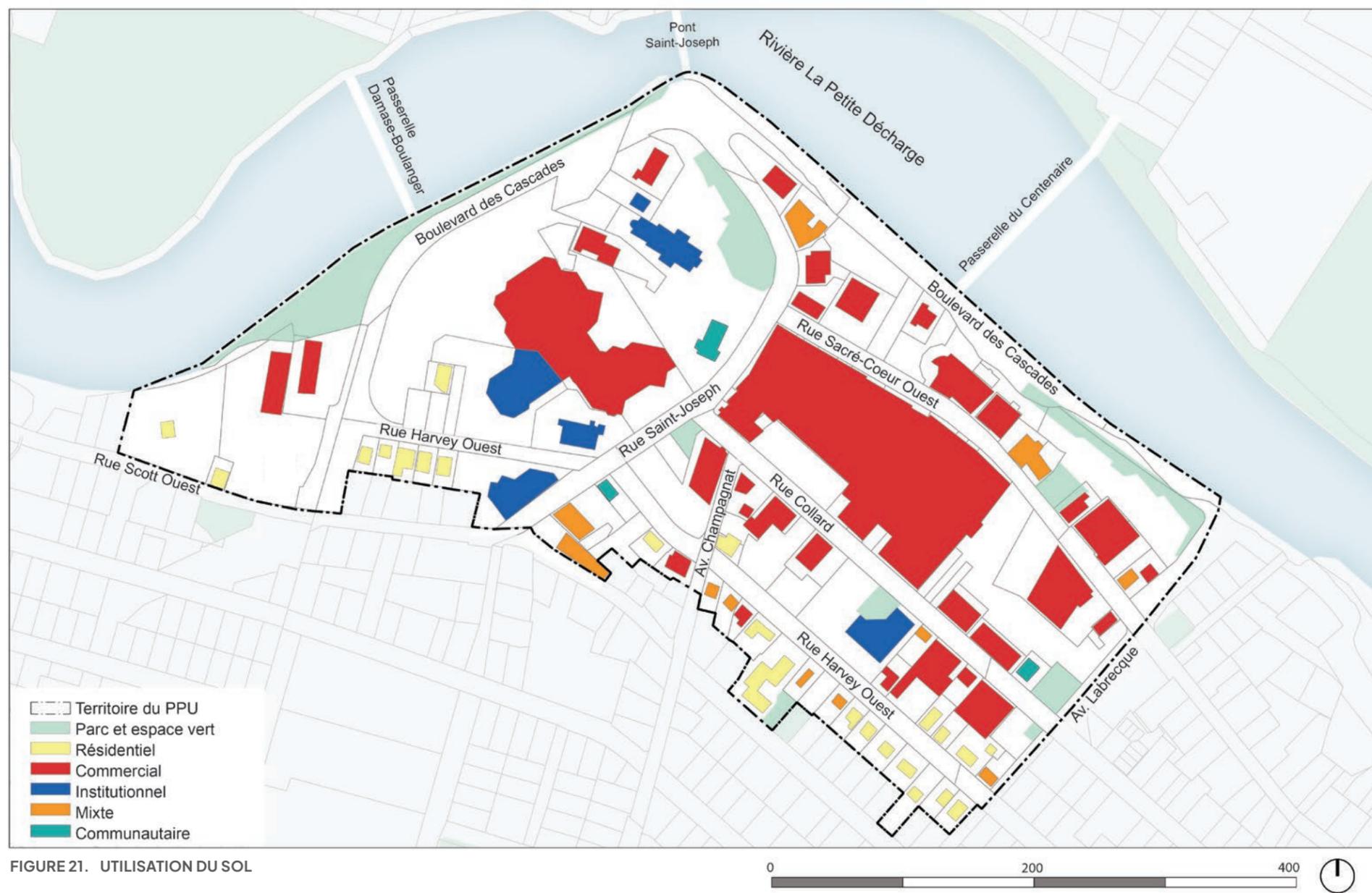


FIGURE 20. RÉPARTITION DES SECTEURS D'ACTIVITÉ



UN TAUX DE VACANCE ÉLEVÉ

Le centre-ville connaît actuellement une dévitalisation de son offre commerciale, ce dont témoigne la fermeture ou la relocalisation de nombreux commerces. Les commerces concernés sont principalement ceux qui sont localisés à l'intérieur du mail commercial Plaza Alma. Avant la pandémie, des 271 locaux occupés par des commerces ayant pignon sur rue au centre-ville, 74 étaient vacants, soit plus d'un local sur quatre. Depuis la pandémie, la situation s'est aggravée principalement au mail commercial Plaza Alma par un effet d'entraînement et de faillites. Cette dévitalisation touche également le secteur des services financiers, notamment par le déménagement des succursales de la Banque Nationale, de la Caisse Desjardins et de la Banque Laurentienne vers d'autres secteurs de la ville.

Les commerces spécialisés du centre-ville sont toutefois ceux qui fonctionnent le mieux. Miser sur ce type d'offre commerciale permettrait de mieux répondre au défi que présente la concurrence avec l'offre commerciale des autres pôles commerciaux locaux et régionaux, et ainsi attirer les clientèles d'Alma et du Lac-Saint-Jean.

LA MULTIPLICITÉ DES PÔLES COMMERCIAUX

Par sa forte concentration commerciale et sa localisation stratégique, le centre-ville représente l'un des principaux pôles commerciaux de la ville. Avant la pandémie, on y comptait 190 places d'affaires générant environ 600 emplois dans différents domaines d'activités. Des changements majeurs dans les habitudes de consommation, notamment avec l'essor majeur du commerce en ligne et l'augmentation du nombre de travailleurs en télétravail transforme toutefois la manière de fréquenter le centre-ville.

Le centre-ville d'Alma détient une position stratégique au sein de la MRC de Lac-Saint-Jean Est par sa desserte en services commerciaux, professionnels et institutionnels. Celui-ci constitue le second pôle de services de la région après celui de Saguenay.

La présence d'autres pôles commerciaux dans la ville positionne toutefois le centre-ville dans une dynamique de concurrence, ce qui se présente comme un défi majeur. Plusieurs centres commerciaux et concentrations de commerces de grande surface se trouvent à proximité en bordure de l'avenue du Pont Sud. Leur superficie de plancher commercial est similaire à celle du centre-ville, ou supérieure dans le cas du Centre Alma.

L'ABSENCE DE VITRINE SUR L'AGRICULTURE AU CENTRE-VILLE

Malgré la forte présence de l'agriculture dans l'économie de la ville, on ne retrouve pas de marché public au centre-ville. De manière générale, les agriculteurs ont démontré peu d'intérêt pour ce type d'initiatives dans le passé. Plusieurs producteurs et transformateurs de la région font toutefois partie d'un projet mené par l'entreprise Nordbio qui distribue des paniers issus de l'agriculture biologique locale à partir d'un local dédié.

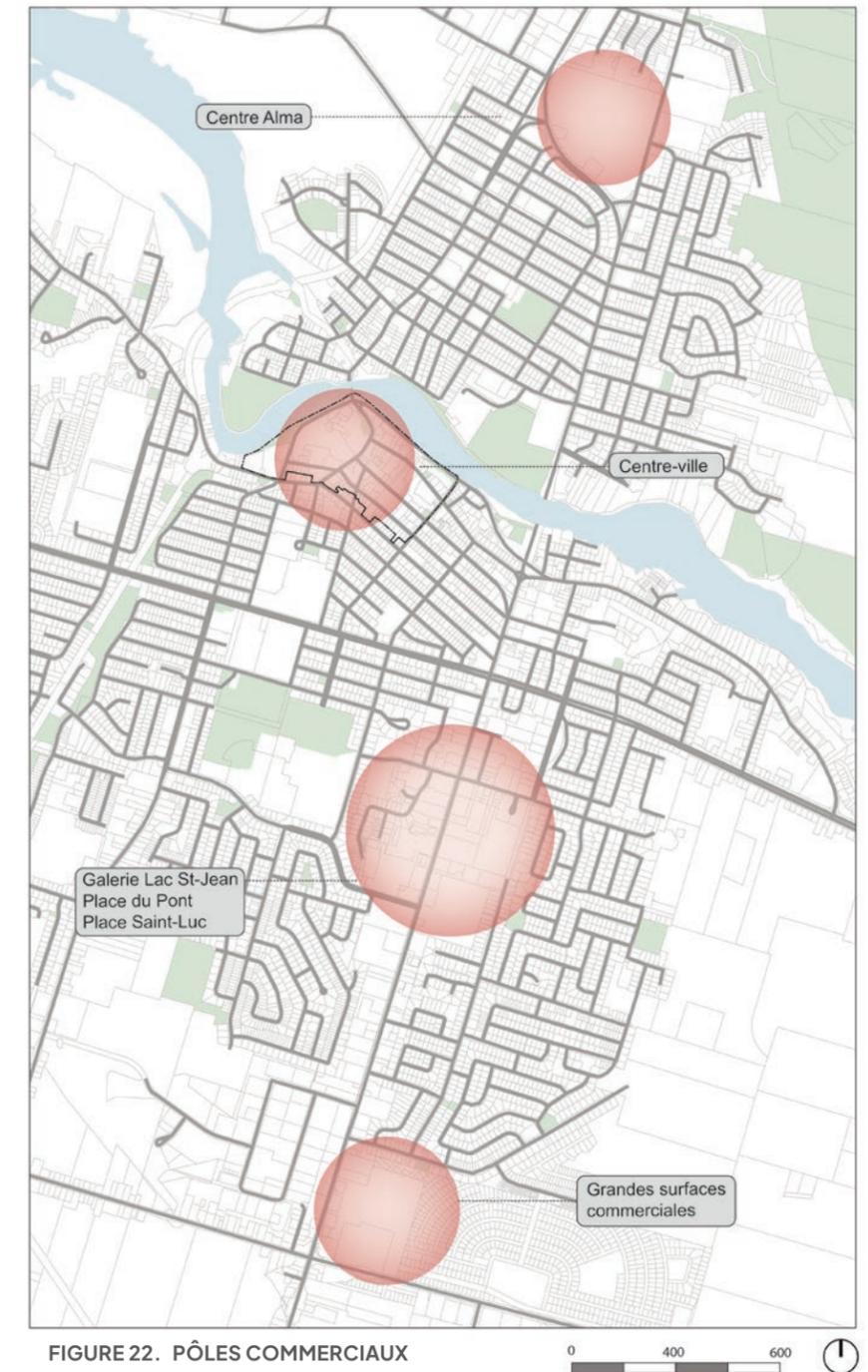


FIGURE 22. PÔLES COMMERCIAUX

DES AMBIANCES VARIÉES

LA RUE SACRÉ-CŒUR OUEST

La rue Sacré-Cœur O. offre un milieu commercial attractif pour les consommateurs et se caractérise par une ambiance qui évoque celle d'une rue commerciale traditionnelle. La faible marge de recul des bâtiments et l'encadrement de la voie publique, le rythme au niveau des façades et la contiguïté des bâtiments, en plus de l'éclairage de la rue qui est assuré par des lampadaires de petit gabarit, correspondent à une échelle piétonne. Également, on retrouve une perspective de grande qualité donnant sur l'église Saint-Joseph d'Alma. La continuité commerciale de la rue Sacré-Cœur O. prend fin toutefois, au niveau de la rue Labrecque; la portion entre Labrecque et l'avenue du Pont Sud étant entièrement résidentielle.

LA RUE COLLARD

La rue Collard possède une large emprise avec plusieurs espaces de stationnement de part et d'autre de celle-ci. Les commerces qui y sont implantés présentent des caractéristiques architecturales diverses et de nombreux espaces de stationnements sont aménagés en marge avant ou arrière, créant ainsi de multiples ruptures dans les façades commerciales. La présence de commerces s'étend jusqu'à l'avenue du Pont Sud. On y retrouve également peu de mobilier urbain, à l'exception de quelques bancs installés aléatoirement de chaque côté de la voie. De plus, de grands lampadaires, davantage adaptés pour les automobilistes, assurent l'éclairage de la rue. L'ensemble de ces caractéristiques a pour effet de réduire l'attractivité de la rue pour des consommateurs qui viendraient y déambuler.

ÉLÉMENTS GÉNÉRAUX

Enfin, l'ensemble du secteur du centre-ville n'affiche pas de signature visuelle distinctive. Outre les éléments de signalétique sur socle, aucune unité dans le mobilier urbain ne reflète l'identité du secteur.

De façon générale, les problématiques liées à la santé mentale et à l'itinérance sont visibles dans les rues du centre-ville. Les personnes répondant au questionnaire ont soulevé qu'un sentiment d'insécurité les accompagne souvent lors de leurs visites dans ce secteur. Ce sentiment d'insécurité est davantage ressenti à l'extérieur des heures du bureau et dans certains lieux publics tels que le stationnement étagé.



FIGURE 23. RUE SACRÉ-CŒUR O.
Source : Google Maps



FIGURE 24. RUE SACRÉ-CŒUR O.
Source : Google Maps



FIGURE 25. RUE COLLARD
Source : Google Maps



FIGURE 26. RUE COLLARD
Source : Google Maps

2.7.2. RÉSIDENTIELLE

UNE FONCTION RÉSIDENTIELLE À DÉVELOPPER

Si on recense plus de 13 000 logements à l'échelle de la ville, seulement près de 120 sont situés dans le centre-ville, faisant tout de même de la fonction résidentielle la troisième fonction en matière d'importance dans le secteur. Elle se déploie presque exclusivement sur la rue Harvey O. et prend essentiellement la forme d'habitations unifamiliales, avec quelques insertions d'habitations bi et trifamiliales. Le secteur comprend très peu de bâtiments résidentiels de plus de trois logements et présente une faible densité résidentielle. Par conséquent, l'offre résidentielle du secteur est peu diversifiée et ne peut combler notamment les besoins des étudiants, des travailleurs et des familles que tentent d'attirer les entreprises, la CIDAL, le Carrefour Jeunesse et les établissements d'enseignement.

En 2021, la Ville d'Alma comptait 30 330 résidents. Sa population demeure stable depuis le tournant des années 2000 et les projections prévoient une légère décroissance d'ici 2041. Actuellement, le tiers des logements dans la ville sont occupés par une personne seule.

Les défis en matière de logement résident donc principalement dans l'attraction de nouveaux ménages (étudiants, travailleurs, familles, etc.) et dans la rétention de ceux existants. Le vieillissement de la population soulève l'importance d'une offre résidentielle adaptée aux aînés et à proximité des services essentiels.

Comme dans bon nombre de municipalités, la Ville d'Alma démontre en 2023 un taux d'inoccupation des logements locatifs très bas, soit de 0,6 %. Celui-ci accuse une diminution marquée depuis 2017, alors qu'il était de 4,1 % (SCHL, 2017 à 2022). À titre de comparaison, le seuil d'équilibre permettant de répondre aux besoins de la population en matière de logement est de 3 %, ce qui signifie qu'Alma fait aujourd'hui face à des défis importants en matière de logement locatif. De plus, aucun logement de type HLM, géré par l'OMH d'Alma, n'est actuellement disponible dans le secteur centre-ville, et ce, depuis 2021.

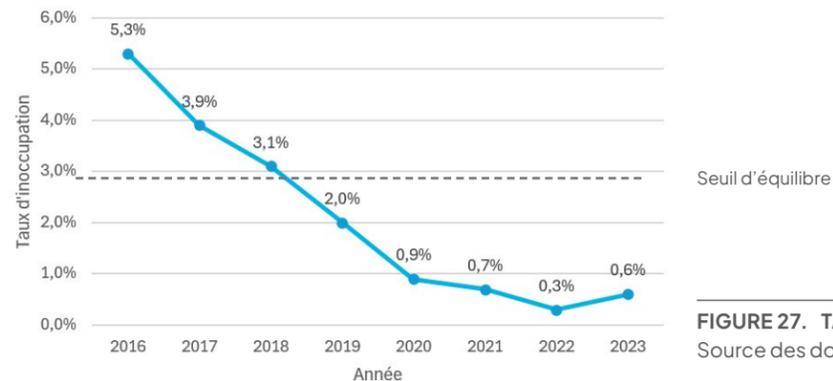


FIGURE 27. TAUX D'INOCCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS
Source des données: Société canadienne d'hypothèques et de logement

2.7.3. INSTITUTIONNELLE

UN PÔLE INSTITUTIONNEL FORT

La fonction institutionnelle est la deuxième fonction la plus représentée dans le secteur centre-ville. Elle se concentre essentiellement aux abords du Complexe Jacques Gagnon au cœur du centre-ville, et forme un pôle d'utilité publique. Elle est composée de l'hôtel de ville, du palais de justice, de l'église, de la bibliothèque, d'un CLSC et d'un bureau de poste.

À proximité du centre-ville se trouvent plusieurs établissements d'enseignement importants (Collège d'Alma, école secondaire Camille-Lavoie, centre de formation professionnelle Alma), ce qui nous laisse présumer que les personnes qui fréquentent ces établissements peuvent être une clientèle pour le centre-ville.

2.7.4. COMMUNAUTAIRE

LA PRÉSENCE D'UN PÔLE COMMUNAUTAIRE

La fonction communautaire est aussi présente dans le secteur visé. En effet, plusieurs établissements y sont dédiés, dont l'ancien presbytère qui est aujourd'hui occupé par l'organisme la Marmite Fumante et dont l'objectif est de servir des repas gratuits à la population en situation de précarité. On retrouve également plusieurs organismes communautaires qui œuvrent au centre-ville. Cette offre communautaire, jumelée à l'offre institutionnelle, fait du centre-ville un pôle de services publics.

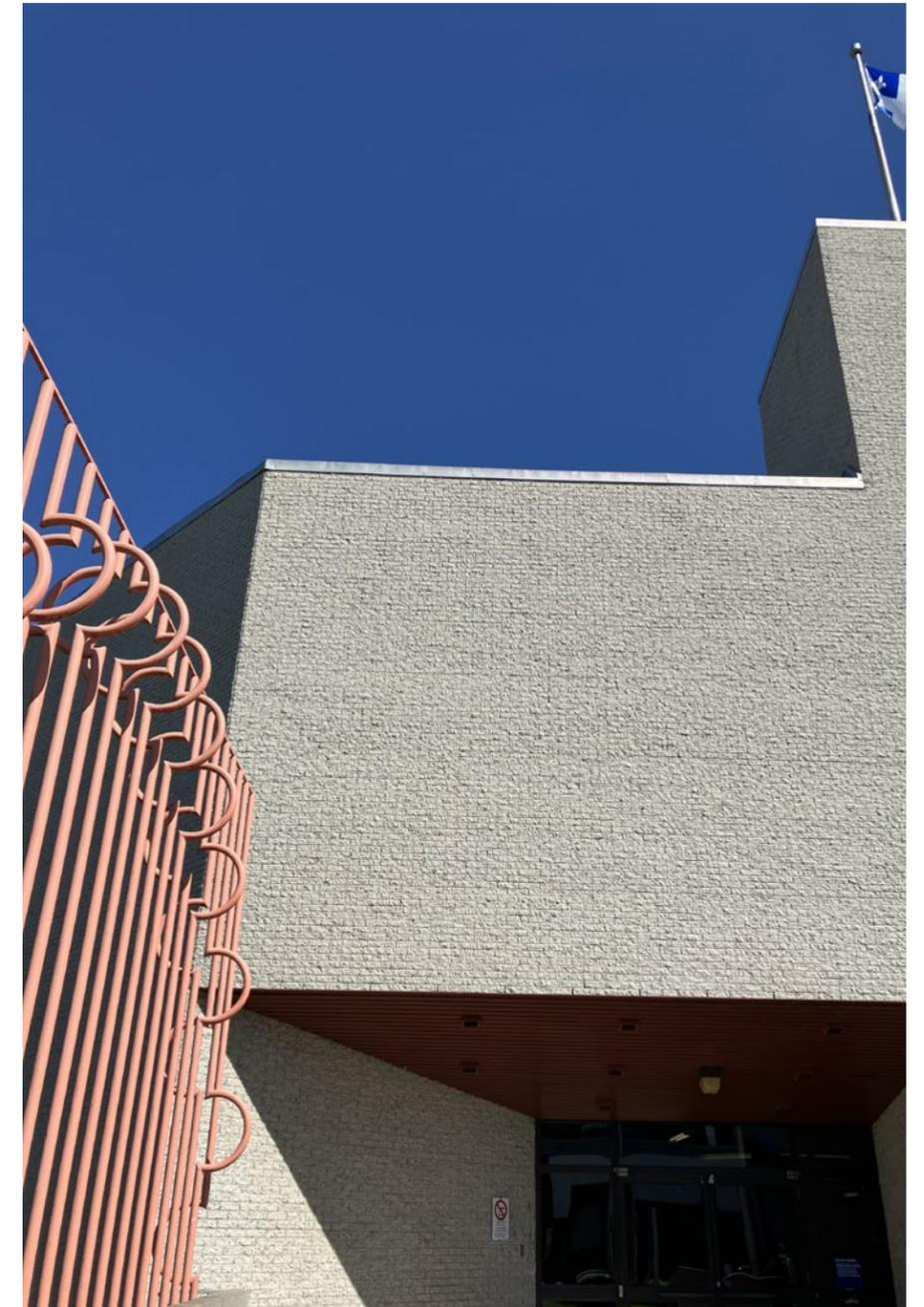


FIGURE 28. PALAIS DE JUSTICE
Source : Atelier Urbain

2.7.5. PARCS ET ESPACES VERTS

L'AMÉNAGEMENT DES PARCS ET ESPACES VERTS

Le secteur d'intervention compte un parc, soit le parc des Générations, d'une superficie d'environ 2 800 m². Celui-ci est situé en bordure de la rivière Petite Décharge. On y retrouve du mobilier urbain permettant une meilleure appréciation de l'espace, des espaces ombragés, ainsi que des tables à pique-nique, des poubelles et un abri. Le secteur comprend aussi deux places publiques, soit la Place Duberger d'une superficie de 380 m² et le Jardin du parc, d'une superficie d'environ 500 m². Ces places publiques sont munies de tables à pique-nique et de poubelles et contribuent au verdissement du secteur puisqu'on y retrouve quelques arbres et végétaux.

Parallèlement, des espaces verts de tailles variées se trouvent à divers endroits dans le secteur. En effet, on retrouve quelques îlots de verdure, notamment face à l'Église Saint-Joseph, où se trouve un espace vert de près de 2 500 m². Une portion de cet espace est muni de bancs et de poubelles et, tout comme le parc des Générations, il est essentiellement gazonné avec quelques plantations d'arbres. Toutefois, ces espaces publics ne comportent pas d'aménagements pouvant accueillir une diversité d'utilisations ou d'espaces récréatifs pour les jeunes.

Outre les espaces verts, les mesures de verdissement dans le secteur ne sont que très ponctuelles et la plupart sont de petite taille. Il s'agit notamment d'arbres en bordure de route ou encore de marges avant gazonnées. Parmi ces espaces verts, on retrouve le parc de la Tourmaline, un espace gazonné aménagé en paliers donnant directement sur le boulevard des Cascades.

L'adoption du dernier PPU a donné lieu à la renaturalisation des rives de la rivière Petite Décharge, permettant ainsi une bonification de la végétation dans le secteur. Toutefois, malgré ces espaces végétalisés, le secteur présente un manque en matière d'espaces de verdure de qualité qui contribueraient à la formation d'îlots de fraîcheur, à l'attractivité du secteur et à l'amélioration de la qualité de vie des usagers.

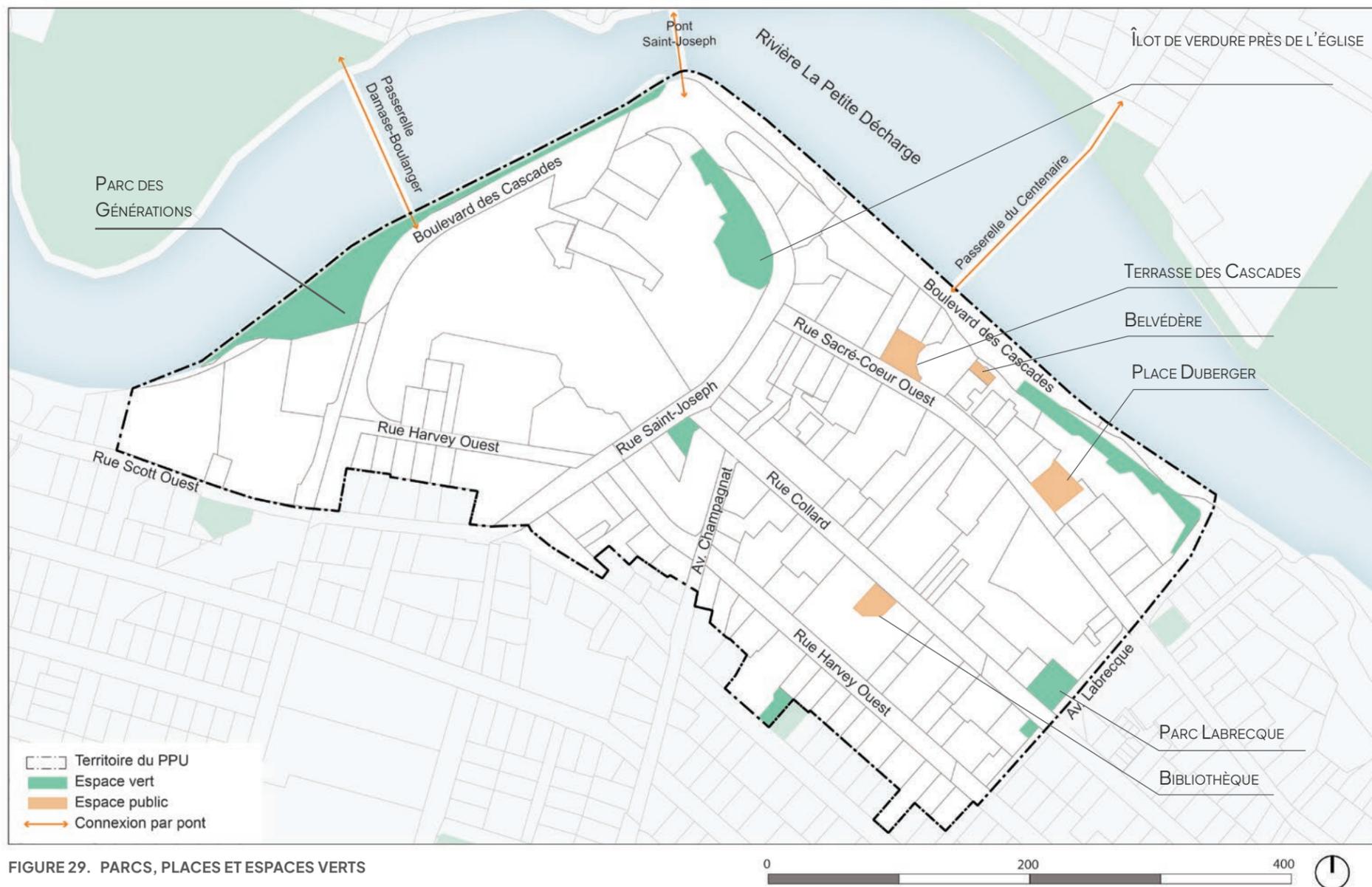


FIGURE 29. PARCS, PLACES ET ESPACES VERTS

2.8. MOBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ

2.8.1. RÉSEAU VIAIRE

Le centre-ville est composé de deux voies structurantes et deux rues locales, soit la rue Saint-Joseph, le boulevard des Cascades qui sont des collectrices, et les rues Sacré-Cœur O. et Collard qui sont des rues locales. La rue Saint-Joseph assure la connexion du secteur avec les quartiers au nord de la rivière La Petite Décharge ainsi que l'accès aux différentes rues locales qui composent le secteur. Le boulevard des Cascades, qui longe le cours d'eau, permet un transit est-ouest. Celui-ci permet notamment de rejoindre la route 169 et la rue Scott O., deux axes qui assurent la connectivité du centre-ville avec les quartiers avoisinants. La rue Sacré-Cœur O. et la rue Collard sont quant à elle des rues locales qui permettent un accès aux différents services et commerces du centre-ville. Depuis la route 169, le sens de la circulation fait en sorte que l'entrée au centre-ville se fait par les rues Harvey et Collard pour la circulation provenant du sud.

2.8.2. RÉSEAU DE TRANSPORT COLLECTIF

On relève au centre-ville le point de départ et d'arrivée du service d'autobus interrégional. Également, un service de taxibus permet des déplacements entre des points d'embarquement préétablis. Le taxibus est donc le seul mode de transport collectif qui assure un accès local au centre-ville.

2.8.3. RÉSEAU CYCLABLE

Le secteur est bordé par une piste cyclable et une piste multifonctionnelle. Davantage une infrastructure récréative, celle-ci est aménagée le long du boulevard des Cascades et se poursuit sur la passerelle Damase-Boulangier à même la promenade.

Le centre-ville n'est toutefois pas traversé par un réseau cyclable. La largeur de ses rues détient cependant un fort potentiel pour y aménager des infrastructures cyclables soutenant des déplacements efficaces et sécuritaires à l'intérieur même du centre-ville et vers les parcs et équipements publics à proximité.

Enfin, la proximité de la Véroroute des Bleuets, circuit touristique largement emprunté, offre un fort potentiel pour positionner le centre-ville comme une destination incontournable pour la clientèle touristique.

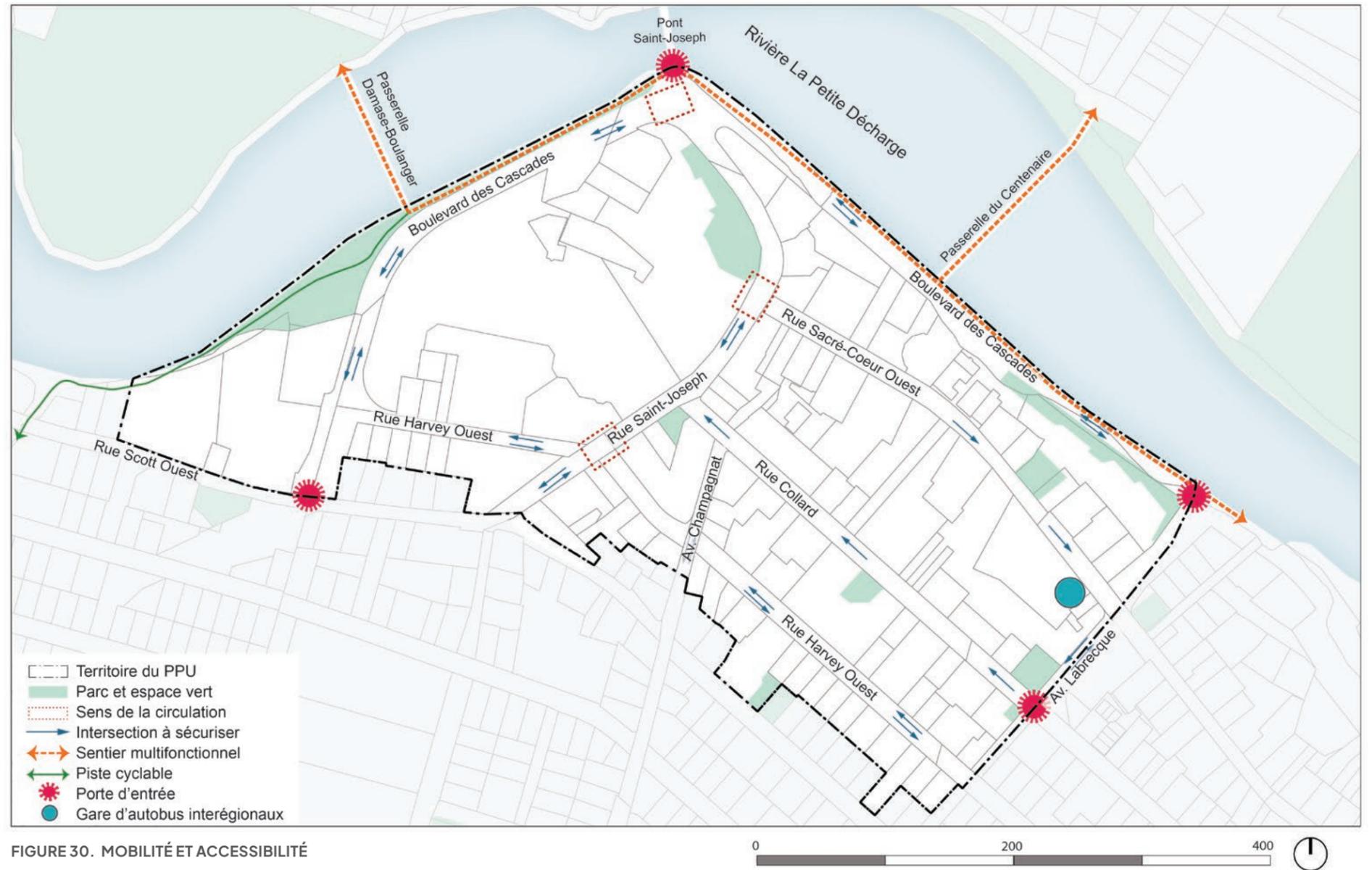


FIGURE 30. MOBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ

2.8.4. DÉPLACEMENTS À PIED

Plusieurs éléments dans l'aménagement du secteur rendent difficiles les déplacements à pied. D'une part, la dimension de certains îlots rend le secteur peu perméable pour ces déplacements. Également, la largeur des trottoirs réduit la convivialité des déplacements ainsi que l'efficacité et la sécurité pour les personnes à mobilité réduite. L'installation de terrasses estivales accentue cette problématique durant la belle saison. Le marquage au sol hâtif en saison constitue également un enjeu. Enfin, le nombre élevé d'entrées charretières qui segmentent les trottoirs présente un enjeu de sécurité pour la mobilité active.

La concentration des activités au centre-ville et la proximité des quartiers résidentiels et de plusieurs lieux d'emplois permettraient toutefois d'en faire un centre-ville où les visiteurs prennent plaisir à se déplacer à pied. La carte ci-contre illustre le temps de déplacement requis pour se déplacer dans le centre-ville et vers les quartiers avoisinants à partir d'un point central. Les usagers peuvent parcourir l'ensemble du centre-ville dans une distance de moins de 500 mètres. Il apparaît également que le centre-ville est accessible à distance de marche pour de nombreux résidents et usagers des quartiers avoisinants. De nombreux générateurs d'achalandage hors centre-ville et des attraits majeurs tels que le Parc de la Pointe des Américains sont également accessibles à pied. À titre d'exemple, ce parc est situé à moins de 2 km du centre-ville.

Générateurs d'achalandage

-  Bibliothèque municipale
-  Établissement scolaire
-  Hôpital et autre établissement de soins de santé
-  Lieu d'emplois majeur
-  Palais de justice
-  Parc
-  Installation sportive
-  Salle de spectacle

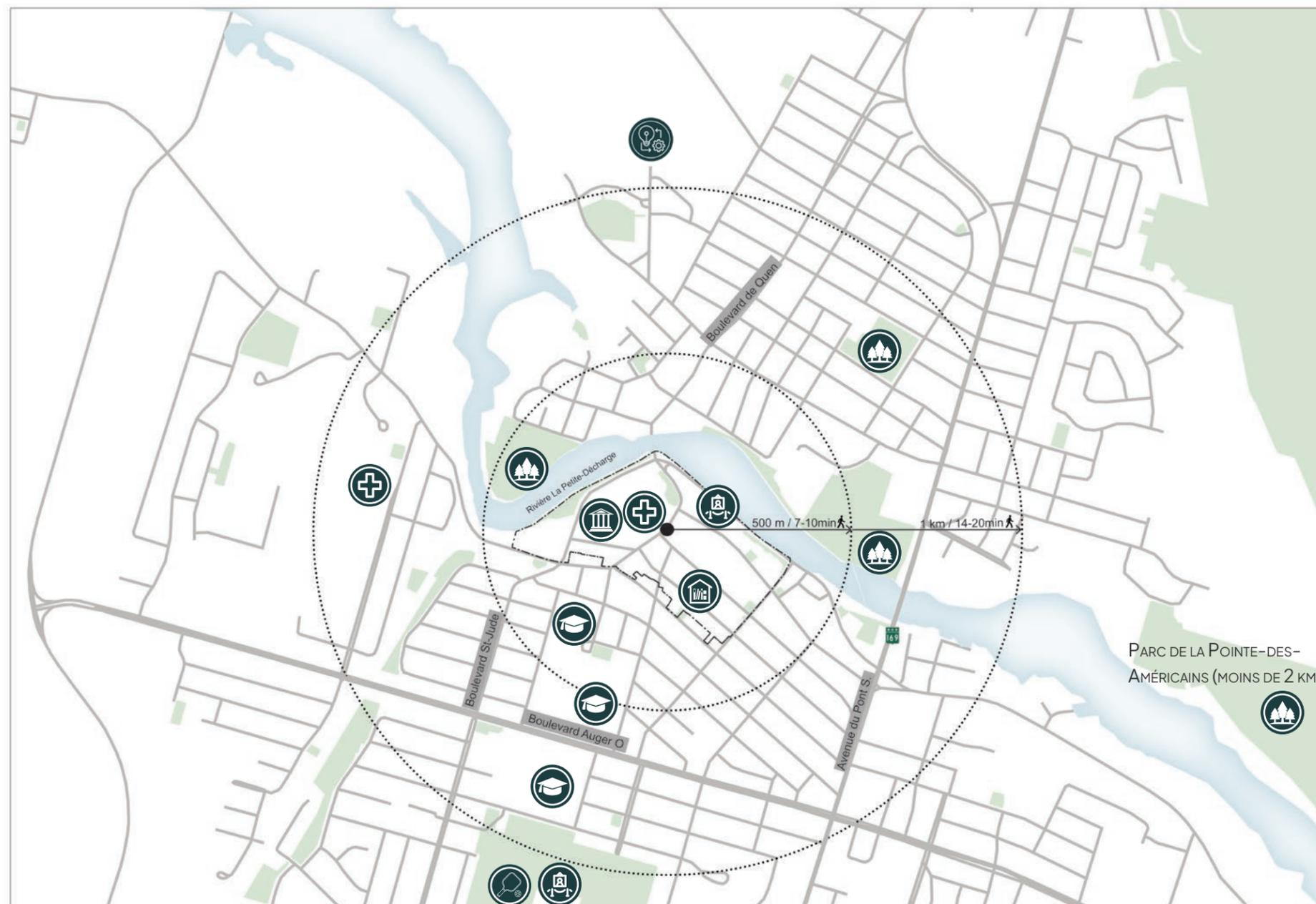


FIGURE 31. RAYON DE MARCHABILITÉ ET ACCÈS AUX GÉNÉRATEURS D'ACHALANDAGE

2.8.5. STATIONNEMENT

Le secteur compte ± 2 100 cases de stationnement publiques et privées. Localisées en façade ou en marge latérale de plusieurs commerces, ces cases sont majoritairement regroupées dans de vastes aires de stationnement. Ces nombreux vides dans le tissu urbain ont de multiples conséquences sur le paysage bâti. Parfois situés entre les bâtiments, les vastes aires de stationnement ont pour effet de créer une rupture dans les façades commerciales. Ultimement, ces ruptures effritent le tissu urbain et sa fonction comme lieu de destination, ce qui nuit à la convivialité et à l'attractivité du milieu.

Suite à l'adoption du PPU de 2006, des espaces de stationnement sur rue offrent des plages de stationnement de 90 minutes en semaine durant les heures de bureau. Les parcomètres du secteur centre-ville ont également été retirés. Enfin, le centre-ville compte un stationnement municipal étagé accessible par le boulevard des Cascades et la rue Collard. Celui-ci est très utilisé par les travailleurs du secteur. Il a fait l'objet d'investissements majeurs pour améliorer son enveloppe extérieure et ainsi améliorer son intégration architecturale. La Ville d'Alma prévoit par ailleurs de nouveaux investissements pour y réaliser des rénovations structurelles et intérieures.

La forte présence de stationnements dans le secteur a un impact considérable sur la formation d'îlots de chaleur et la gestion des eaux pluviales. En effet, par la présence abondante de surface minéralisée dédiée aux stationnements et l'absence d'une canopée significative, le phénomène d'îlot de chaleur se voit exacerbé dans le secteur du centre-ville. Des mesures de verdissement, notamment dans les aires de stationnement, sont donc à privilégier dans le but de lutter contre ce phénomène.

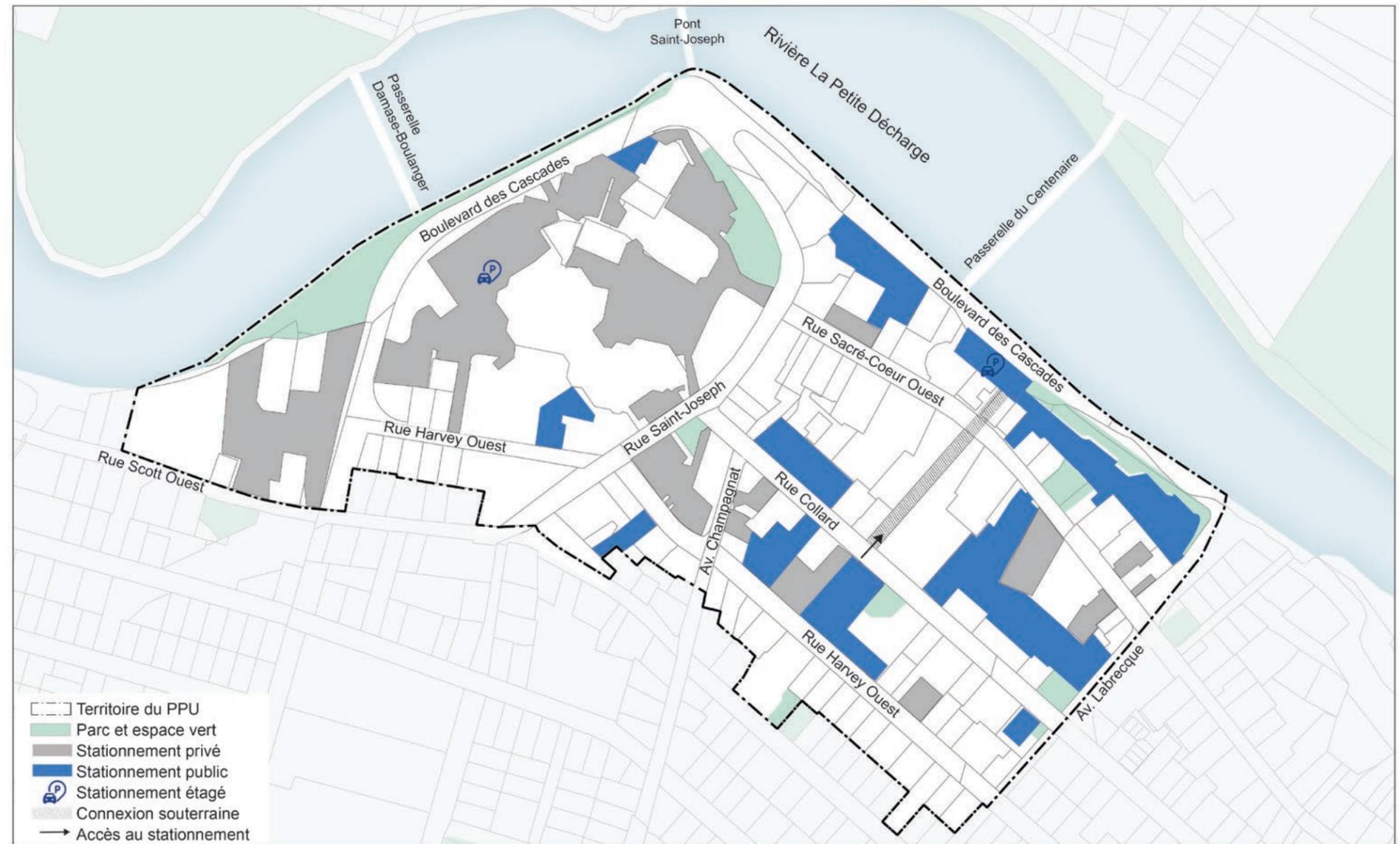
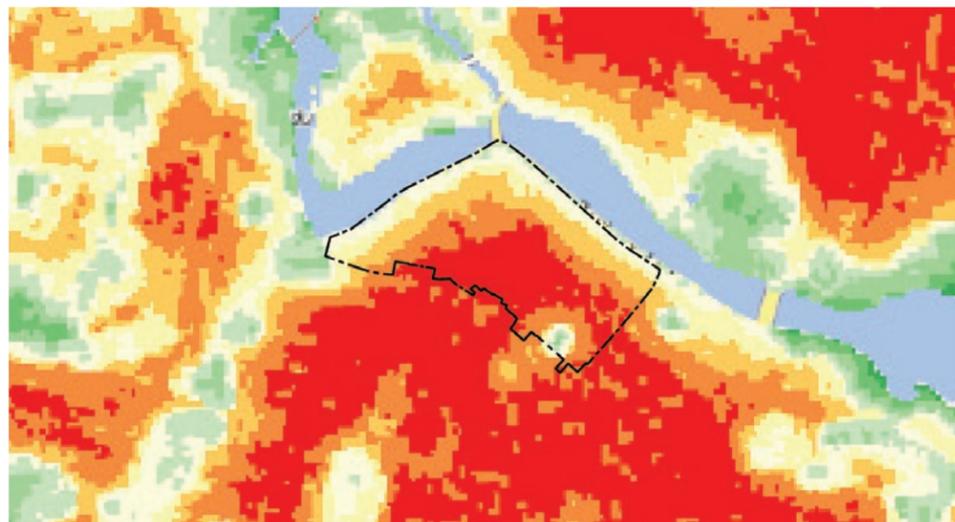


FIGURE 32. STATIONNEMENTS

FIGURE 33. ÎLOTS DE CHALEUR
Source : Données Québec

2.9. ANALYSE DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'AMÉNAGEMENT

Le centre-ville d'Alma est largement traité dans les divers documents de planification, tant à l'échelle de la Ville que de la MRC. Dans le plan d'urbanisme d'Alma, on aborde l'aire du centre-ville, qui se définit comme un secteur ayant une forte concentration commerciale, notamment assuré par la présence du mail commercial Plaza d'Alma. Toutefois, même si la fonction commerciale est largement présente dans le secteur d'intervention, elle fait face à plusieurs défis, entre autres sur le plan de son attractivité qui est plutôt faible. Ainsi, le plan d'urbanisme établit plusieurs objectifs portant sur le secteur du centre-ville, dont celui d'augmenter l'attractivité commerciale à Alma en général et au centre-ville en particulier.

Parallèlement, le centre-ville est abordé comme étant l'emplacement de choix pour bonifier la densité résidentielle sur le territoire d'Alma. La densification du centre-ville figure d'ailleurs parmi les objectifs du plan d'urbanisme de la ville, de même que la création de nouveaux logements multifamiliaux. Par conséquent, l'adoption d'une politique de densification du centre-ville, ainsi que la modification de certaines dispositions réglementaires favorisant la densité, ne sont pas exclues.

De plus, en 2006 a été produit un programme particulier d'urbanisme (PPU) propre au secteur centre-ville. Cette démarche s'inscrivait d'ailleurs dans une volonté de bonifier et actualiser le plan stratégique du centre-ville, réalisé en 1996. Ainsi, tout comme dans le plan d'urbanisme de la Ville, plusieurs objectifs ont été établis dans le but d'intervenir dans le centre-ville. Réaffecter certains édifices du centre-ville afin de rendre les usages plus compatibles ou encore supporter les activités socioculturelles au centre-ville sont deux exemples d'objectifs prévus au PPU.

Le schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Lac-Saint-Jean Est aborde également le secteur du centre-ville d'Alma. D'abord, une partie de celui-ci est nommée le cœur institutionnel de la Ville d'Alma et est inscrite comme étant un territoire et un site d'intérêt culturel. Face à ces territoires et sites, la MRC souhaite bonifier leur mise en valeur afin d'assurer leur pérennité et leur intégration à la trame récréotouristique du territoire.

2.10. ANALYSE DE LA RÉGLEMENTATION

Le secteur d'intervention est découpé en plusieurs zones qui permettent des usages variés. En effet, dans ce territoire on retrouve des zones dont l'usage dominant est le commercial et les services, le résidentiel, l'institutionnel, les parcs et espaces verts ou encore les infrastructures. Par conséquent, sont notamment autorisés dans le secteur, les commerces de détail, les commerces d'hébergement et de restauration, les commerces et services de voisinage, les institutions locales et régionales et les espaces verts. Parallèlement, bien que la Ville d'Alma possède un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturales (PIIA), celui-ci ne couvre pas le territoire d'intervention.

Le règlement de zonage autorise actuellement la mixité d'usage au sein d'un bâtiment, à la condition que les usages soient permis dans la zone concernée. Par conséquent, on retrouve quelques bâtiments mixtes dans le secteur d'intervention.

Parallèlement, des ratios de cases de stationnement minimaux sont présentement en vigueur et varient selon l'usage exercé. Des ratios particuliers s'appliquent cependant au secteur centre-ville. Les exigences en matière de stationnement y sont réduites de moitié dans le centre-ville pour les usages commerciaux, en comparaison avec ce qui est exigé à l'échelle de la ville.

Plus précisément au centre-ville, des dispositions sont prévues quant aux terrasses estivales. Par conséquent, du 1^{er} mai au 30 septembre, les commerçants situés dans les zones Cb1, Cb13, Cb14 et Cb47 où il y a des stationnements sur rue peuvent aménager une terrasse sous respect de certaines conditions. Également, un encadrement normatif architectural s'applique aux enseignes dans le secteur centre-ville. Ainsi, aucune enseigne électronique n'est autorisée dans les zones comprises dans le centre-ville.

2.11. BILAN DU DERNIER PPU

La mise en œuvre du PPU de 2006 a donné lieu à des investissements de près de 20 M\$, répartis entre les gouvernements, la Ville d'Alma et le secteur privé. Les interventions se sont articulées principalement autour de l'animation socioculturelle, la revitalisation du cadre bâti et l'amélioration des infrastructures. La Ville d'Alma a également réalisé divers projets répondant aux objectifs du PPU dans le centre-ville et à ses abords. L'aménagement d'une salle de spectacle, la Boîte à Bleuets, d'une place publique attenante et d'une scène extérieure, le programme de subventions à la rénovation des façades et de locaux commerciaux, le réaménagement du boulevard des Cascades et la consolidation du réseau électrique souterrain sont quelques exemples d'interventions réalisées dans le cadre de cette planification détaillée.

2.12. SYNTHÈSE

FORCES

- La localisation centrale, le caractère unique et la superficie limitée du centre-ville
- La présence de la rivière Petite Décharge
- La présence d'un milieu artistique et communautaire
- Une programmation culturelle très dynamique
- La présence de générateurs d'achalandage (centre des congrès, bibliothèque, salle de spectacles Boîte à Bleuets, cinéma, hôtels, services, restaurants emblématiques et de grands événements)
- La proximité d'établissements d'enseignement
- L'état extérieur général des bâtiments
- Le stationnement municipal étagé
- La concentration des activités au centre-ville
- L'enfouissement des fils améliorant le paysage des rues Sacré-Cœur Ouest et Saint-Joseph
- De nombreuses places d'affaires (palais de justice, institutions financières, bureaux professionnels, CIDAL, incubateur d'entreprises, école de formation des entrepreneurs)
- La présence d'institutions au centre-ville
- L'accès direct des motoneiges au centre-ville

FAIBLESSES

- Le taux de vacance très élevé et la désuétude des locaux, principalement ceux faisant partie du mail
- Le manque de commerces de proximité et de commerces d'ambiance
- Les ruptures dans la continuité commerciale
- Un secteur peu propice aux déplacements actifs
- Le très faible nombre de logements
- Le manque de caractère identitaire unique au centre-ville
- La quantité et la qualité de l'aménagement des espaces publics
- L'attractivité et l'aménagement des entrées de centre-ville
- La prédominance de surfaces minérales créant des îlots de chaleur et réduisant l'absorption des eaux pluviales
- La délocalisation de commerces et de services, et son effet d'entraînement
- Les projections démographiques qui prévoient une légère décroissance d'ici 2041

CONTRAINTES

- Le contexte économique : pénurie de main-d'œuvre, hausse des coûts de construction et taux d'intérêt élevés
- Une forte habitude de l'utilisation de la voiture
- Une compétition féroce pour le commerce du détail avec les autres pôles locaux et régionaux, ainsi qu'avec le commerce en ligne
- La géomorphologie du secteur (roc et risque de mouvement de terrain)
- Le peu de terrains municipaux autres que des stationnements
- Les enjeux liés à l'itinérance

OPPORTUNITÉS

- La proximité d'un lien cyclable connecté à la Véloroute des Bleuets
- La proximité de nombreux attraits (rivière Petite-Décharge, parc Falaise, parc des Générations, parc de la Pointe-des-Américains, quai municipal)
- Un secteur facilement accessible à distance de marche pour une grande partie de l'aire urbaine
- La réfection prévue du stationnement étagé
- La surlargeur de plusieurs voies de circulation
- La rénovation prévue et le potentiel de requalification de l'église Saint-Joseph d'Alma
- Le potentiel de développement des aires de stationnement sous-utilisées et plusieurs espaces vacants
- La réfection prévue de plusieurs rues et infrastructures souterraines
- Le projet de réaménagement de la place publique Des Cascades
- La forte présence de travailleurs au centre-ville
- Les besoins en logement de ménages de petite taille et/ou peu mobiles (ex.: pré-retraités, travailleurs saisonniers et étudiants internationaux)
- L'acquisition possible par de nouveaux investisseurs de bâtiments mis en vente à la suite de faillites
- L'existence de programmes gouvernementaux d'aide à la construction ou à la rénovation résidentielle
- Le positionnement d'Alma sur le marché touristique comme point de départ des aventures à vélo au Lac-Saint-Jean
- Le tourisme d'affaires
- La modernisation et l'augmentation prévue de la capacité d'accueil en hébergement touristique

3. VISION ET ORIENTATIONS

3.1. LA VISION

En 2040, le centre-ville est un lieu d'échanges entre la population almatoise et régionale, les étudiants, les travailleurs et visiteurs venus d'horizons divers. Le centre-ville accueille de nouveaux résidents qui jouissent d'une qualité de vie sans pareil grâce à la proximité des services, équipements publics et commerces de proximité et d'ambiance. L'offre commerciale renouvelée et diversifiée qu'on y retrouve en fait un moteur de l'économie locale et régionale.

L'aménagement des rues invite à la déambulation. La circulation automobile y est apaisée et cohabite avec la mobilité active. On désire visiter ce lieu bien vivant pour son caractère unique et y revenir.

Heureux maillage entre paysages culturel et naturel, le centre-ville est un ancrage pour la communauté et un lieu de destination pour les visiteurs. Ce secteur est le reflet de la culture almatoise bien vivante. Une culture qui se distingue par l'esprit festif, collectif et artistique de sa population. On y retrouve une ambiance qui rappelle la chaleur de ses résidents.

Cette vision se décline en quatre orientations:

Faire du centre-ville le pôle majeur d'une économie locale prospère et durable

Résidents, travailleurs et visiteurs se côtoient quotidiennement au centre-ville afin de profiter de l'expérience offerte par la diversité de commerces et services ainsi que de ses parcs et places publiques. Le centre-ville se positionne comme un pôle économique dynamique majeur. Son dynamisme rayonne également à l'échelle régionale : le centre-ville est un incontournable du tourisme et des grands événements de la région.

Optimiser l'utilisation du sol en redéveloppant les espaces sous-utilisés

Le centre-ville a vu l'intégration de nouveaux bâtiments qui forment une continuité bâtie à l'échelle du piéton et contribuent à former un paysage urbain qui plaît à quiconque s'y promène. Ces insertions dans le cadre bâti sont réalisées dans le respect et la préservation du paysage naturel qui l'encadre et contribuent à faire du centre-ville un milieu habité, animé, diversifié et sécuritaire.

Améliorer l'accès au centre-ville pour tous les modes de déplacement

La circulation au centre-ville est facile et sécuritaire pour tous les modes de déplacement. Plusieurs intersections et voies de circulation ont été réaménagées afin de mieux diriger la circulation en voiture, en vélo et à pied, ainsi que pour améliorer la cohabitation de ces modes de transport. Le centre-ville est également devenu un passage incontournable du circuit touristique de la Véloroute des Bleuets. Celui-ci retient les visiteurs et grands sportifs par son offre commerciale d'ambiance et son cadre unique. La place de la mobilité active est le reflet d'une population en santé, qui bouge au quotidien.

Renforcer l'esprit du lieu et l'identité marqués par ses paysages culturels et naturels

Le centre-ville est connecté au paysage naturel qui l'encadre. Ce paysage est visible par des percées et s'invite au centre-ville par des espaces publics verdoyants. L'aménagement flexible de ces vastes espaces ponctue le réseau vert et crée une fenêtre sur la rivière.

Ce paysage est aussi marqué par l'église, élément symbolique du centre-ville auquel les Almatois ont un fort sentiment d'attachement. Symbole du passé et des transformations de la ville, la population continue à fréquenter ce lieu de rassemblement central.



Source: Ville d'Alma

3.2. LES ORIENTATIONS

1

Faire du centre-ville le pôle majeur d'une économie locale prospère et durable

Le centre-ville d'Alma détient de nombreuses forces sur lesquelles miser afin d'améliorer sa santé économique, notamment la présence d'établissements publics, bureaux professionnels, services et commerces spécialisés qui attirent déjà la population almatoise. Il s'agit du principal pôle d'affaires. La Ville d'Alma souhaite donc consolider la présence des places d'affaires au centre-ville et encourager l'établissement d'entreprises structurantes. On souhaite favoriser l'occupation des nombreux locaux vacants et créer de nouveaux logements au centre-ville afin de réduire la pression sur le marché du logement locatif et de répondre aux besoins de travailleurs, d'étudiants et de personnes âgées qui bénéficieraient d'un logement situé à proximité de commerces et services. L'arrivée de ces nouveaux résidents soutiendra une offre en commerces de proximité et spécialisée.

Cette orientation comprend trois objectifs :

- 1 Consolidier les services, les commerces, ainsi que les lieux culturels et communautaires existants en favorisant leur synergie
- 2 Attirer une population résidante au centre-ville par une offre en logements adaptés aux différents types de ménages et par un environnement attrayant
- 3 Encourager l'établissement de commerces spécialisés et de commerces d'ambiance

Interventions structurantes :

- Appuyer les projets majeurs de construction et de rénovation résidentielle;
- Élaborer un programme de crédit de taxes ou de subventions à l'établissement de certains types d'entreprise;
- Modifier la réglementation d'urbanisme afin de:
 - favoriser la densification résidentielle aux étages supérieurs avec des rez-de-chaussée comportant une mixité d'usages;
 - favoriser l'établissement au centre-ville pour les catégories d'usages et usages spécifiques suivants : les bureaux et services gouvernementaux, les services financiers, d'assurance ou immobiliers dont les bureaux ont une superficie de plus de 950 pi², les hôtels et les cinémas;
- Réviser les normes encadrant l'implantation et la construction des terrasses commerciales.



FIGURE 34. RUE DES FORGES, TROIS-RIVIÈRES
source : Radio-Canada



FIGURE 35. ARDOISE, QUÉBEC
source : l'UTILE



FIGURE 36. RUE PRINCIPALE, VICTORIAVILLE
source : Ville de Victoriaville

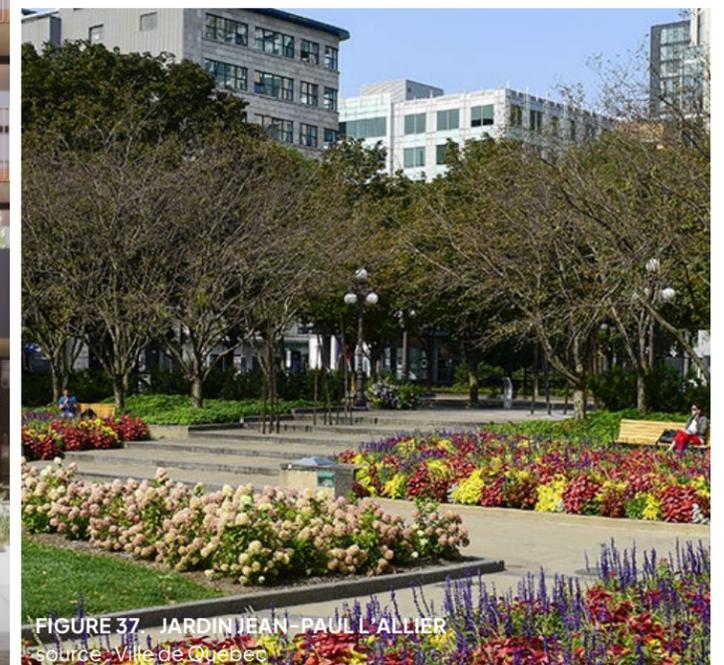


FIGURE 37. JARDIN JEAN-PAUL L'ALLIER
source : Ville de Québec

2

Optimiser l'utilisation du sol en redéveloppant les espaces sous-utilisés

Le centre-ville comprend actuellement une proportion importante de surfaces sous-utilisées, ce qui a de nombreuses conséquences sur le plan de la continuité commerciale, de l'animation urbaine, de la densité, des déplacements actifs, de la fiscalité municipale et de la prédominance de surfaces minérales qui accentue le phénomène d'îlot de chaleur.

Le redéveloppement de certains de ces espaces assurera une utilisation optimale des services municipaux et une meilleure rentabilité foncière. Il répondra aux enjeux d'offre en habitation, de vitalité commerciale, soutiendra les déplacements actifs et minimisera la proportion d'espaces minéralisés, en plus de créer un front bâti en dialogue avec la rivière et un meilleur encadrement de la rue.

Cette orientation comprend trois objectifs :

- 1 Améliorer la compacité du cadre bâti
- 2 Restructurer l'îlot Saint-Joseph (pôle institutionnel)

Interventions structurantes :

- Évaluer la possibilité d'acquérir et mettre en valeur des immeubles stratégiques pour de nouveaux usages;
- Évaluer la possibilité de vendre des terrains municipaux, incluant certaines unités de stationnement public en appui à des projets résidentiels ou mixtes;
- Modifier la réglementation d'urbanisme afin de:
 - mieux encadrer la forme urbaine et assurer la conception de projets immobiliers compacts et intégrés à la trame urbaine;
 - favoriser le redéveloppement des terrains sous-utilisés;
 - favoriser le redéveloppement d'un front bâti en relation avec la rue et la rivière;
- Mettre en valeur des terrains municipaux pour en faire des espaces publics de qualité.



FIGURE 38. QUARTIER BOIS-FRANC, MONTRÉAL
source : Bois-Franc



FIGURE 39. ELEVATED ACRE
source: Secret NYC



FIGURE 40. JARDINS HÔTEL DE VILLE
source : Destination Québec Cité

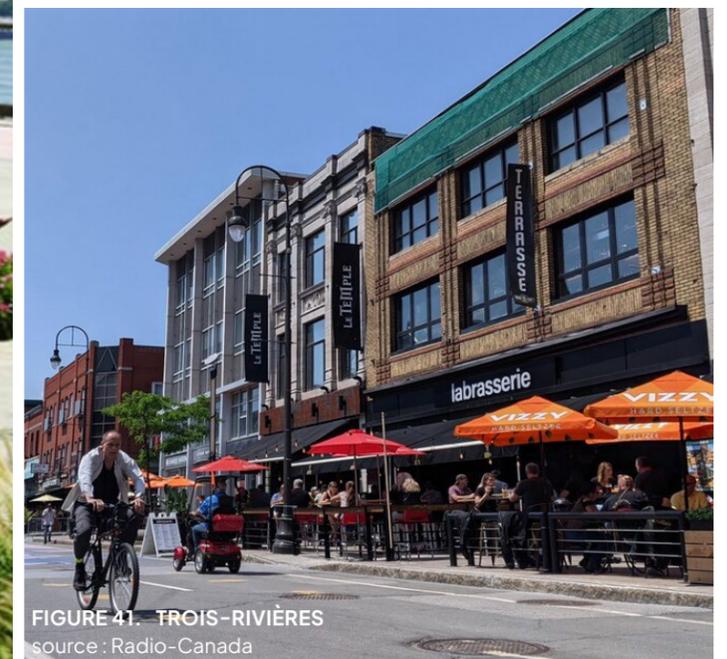


FIGURE 41. TROIS-RIVIÈRES
source : Radio-Canada

3

Améliorer l'accès au centre-ville pour tous les modes de déplacement

Des aménagements visant à encourager les déplacements actifs et à améliorer la cohabitation des différents modes de déplacement devront être mis en place afin d'améliorer la sécurité et la convivialité des rues commerciales du centre-ville. L'aménagement de nouvelles pistes cyclables en site protégé vise à inviter les cyclistes à entrer au centre-ville et à améliorer la sécurité entre ce secteur et les autres points d'attrait ou de services à proximité. Le réaménagement de certaines rues afin d'ajouter des saillies végétalisées et l'élargissement des trottoirs permettront d'apaiser la circulation automobile et de donner plus de place aux piétons, tout en créant des rues commerciales conviviales. En parallèle, une amélioration de l'espace dédié aux automobiles par une signalisation appropriée est prévue (ex.: localisation et occupation des stationnements publics).

De plus, la proximité du centre-ville avec la Véloroute des Bleuets, important équipement récréotouristique qui fait partie de l'identité de la ville, soulève l'importance d'assurer le prolongement de sa connexion plus au cœur du centre-ville. La Véloroute vise à accueillir 300 000 cyclistes annuellement d'ici 2025. L'attraction de ces visiteurs au centre-ville constitue un potentiel important de retombées économiques sur lesquelles capitaliser.

Cette orientation comprend trois objectifs :

- 1 Concevoir un centre-ville attractif pour les cyclistes
- 2 Concevoir un centre-ville attrayant pour les piétons
- 3 Améliorer les accès et la signalisation au centre-ville

Interventions structurantes :

- Conserver au centre-ville la gare d'autobus régionaux et solliciter du gouvernement du Québec des actions pour favoriser la pérennité de ce service;
- Réaménager la rue Saint-Joseph afin d'en faire une rue conviviale pour les piétons et les cyclistes;
- Améliorer la signalétique destinée à tous les modes de transport;
- Sécuriser les intersections et certains endroits stratégiques par l'aménagement de saillies végétalisées;
- Planifier de nouveaux liens cyclables sécuritaires, efficaces et connectés au réseau cyclable;
- Évaluer la possibilité d'offrir un point de service touristique et un point de départ alternatif pour la Véloroute des Bleuets;
- Favoriser un aménagement des stationnements à faible impact écologique et minimiser leur impact visuel.



FIGURE 42. PISTE CYCLABLE AU NIVEAU DU TROTTOIR.
source : Collectivités viables



FIGURE 43. PASSAGE PIÉTONNIER SURÉLEVÉ
source : Piétons Québec



FIGURE 44. SUPPORTS À VÉLO
source : Reliance Foundry



FIGURE 45. SUPPORTS À VÉLO
source : Reliance Foundry Co. Ltd.

4 Renforcer l'esprit du lieu et l'identité marqués par ses paysages culturels et naturels

Le centre-ville est constitué de paysages naturels, culturels et bâtis particuliers qui participent à créer un esprit du lieu et une identité uniques. Ce secteur est effectivement marqué par une longue tradition de festivités, par un paysage naturel d'exception grâce à la rivière et une topographie accidentée et par un cadre bâti comprenant des bâtiments modernistes et des bâtiments religieux patrimoniaux. Il est donc tout indiqué de miser sur ce caractère unique, d'assurer sa mise en valeur et d'en tirer profit pour en faire un lieu attractif.

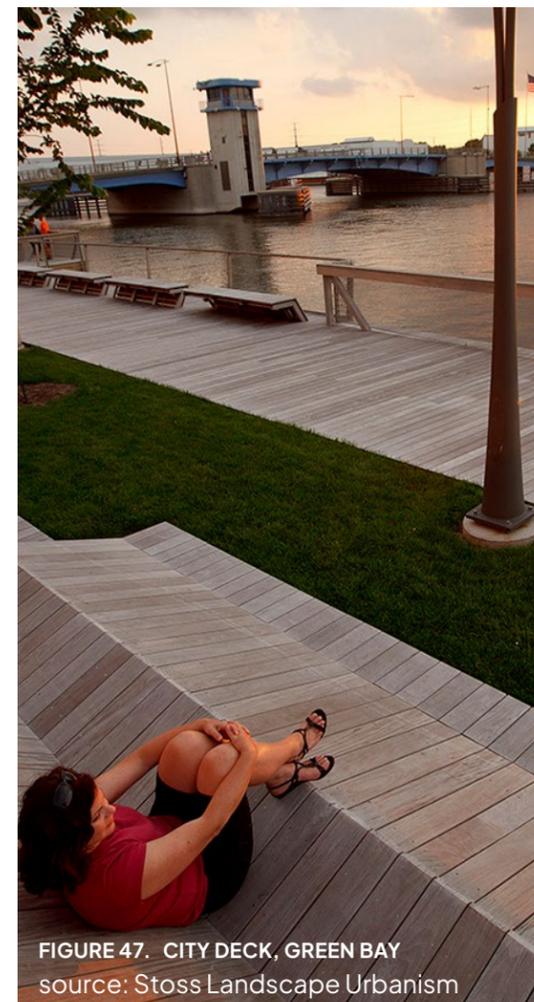
L'augmentation de la canopée permettra d'inviter le paysage naturel à l'intérieur du centre-ville et de diminuer la présence des îlots de chaleur. Un centre-ville verti assurera l'amélioration du confort des usagers et l'embellissement du secteur, améliorant ainsi la qualité de vie de ses résidents, travailleurs et visiteurs.

Cette orientation comprend trois objectifs :

- 1 Verdir le centre-ville et le connecter au paysage naturel
- 2 Donner une grande visibilité au vélo
- 3 Ancrer les marqueurs d'une identité forte dans le centre-ville

Interventions structurantes :

- Inverser le sens de la circulation sur la rue Sacré-Cœur O. afin de mettre en valeur l'église Saint-Joseph;
- Aménager une place publique aux abords de l'église;
- Évaluer la localisation et l'aménagement optimal de la scène COGECO;
- Créer de nouvelles fenêtres sur la rivière par l'aménagement des espaces publics et l'implantation réfléchie des bâtiments;
- Favoriser la mise en valeur des bâtiments patrimoniaux par leur rénovation, leur occupation, l'aménagement de leur site et leur éclairage;
- Intégrer des mesures de verdissement, de plantation d'arbres et de gestion des eaux pluviales dans les rues, les espaces publics et les stationnements.



4. CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

4.1. PLAN CONCEPT



Le centre-ville comprend des secteurs de maintien, de consolidation et de transformation. Les secteurs de consolidation sont à optimiser de façon à assurer leur pérennité, alors que les secteurs appelés à se transformer sont actuellement sous-utilisés et ont le potentiel d'atteindre une plus grande intensité urbaine. Une nouvelle vocation pourrait leur être attribuée afin qu'ils puissent réellement soutenir le dynamisme économique du centre-ville ou une offre importante en logements.

La planification du centre-ville s'articule autour de connexions à créer avec le paysage et le reste de la ville. Ces connexions prennent la forme de vues sur la rivière, de nouveaux espaces publics ou encore de liens physiques cyclables et piétons.

FIGURE 50. CONCEPT D'AMÉNAGEMENT



4.2. RÉSEAU D'ESPACES PUBLICS



FIGURE 51. RÉSEAU VERT



4.3. CONTINUITÉ DU CADRE BÂTI



FIGURE 52. REDÉVELOPPEMENT POTENTIEL



4.4. RÉAMÉNAGEMENT DE RUES

Rue Saint-Joseph

L'aménagement proposé pour la rue Saint-Joseph prévoit en faire une rue invitante et conviviale qui encourage à la déambulation. Les principaux éléments d'aménagement sont les suivants:

- Élargissement du trottoir du côté est permettant l'installation de terrasses commerciales permanentes contre les bâtiments tout en conservant un corridor piétonnier continu d'une largeur d'au moins 1,5 mètre;
- Stationnement sur rue du côté est, à proximité des commerces et îlots plantés d'arbres;
- Aménagement d'un sentier multifonctionnel rejoignant la piste cyclable du boulevard des Cascades et l'avenue Champagnat afin de sécuriser l'accès cyclable aux principaux lieux de destination à l'extérieur du centre-ville;
- Aménagement de saillies de trottoir végétalisées aux intersections afin d'apaiser la circulation automobile, augmenter l'espace dédié aux piétons et verdifier le centre-ville;
- Ajout de traverses piétonnières aux intersections;
- Installation d'un pavé distinct à un niveau du trottoir et de la voie de stationnement sur rue.

NOTE:

Il est possible d'élargir l'espace terrasse jusqu'à 3,9 mètres ou l'espace piéton jusqu'à 5,4 mètres lorsque le bâtiment est en retrait de la ligne d'emprise.

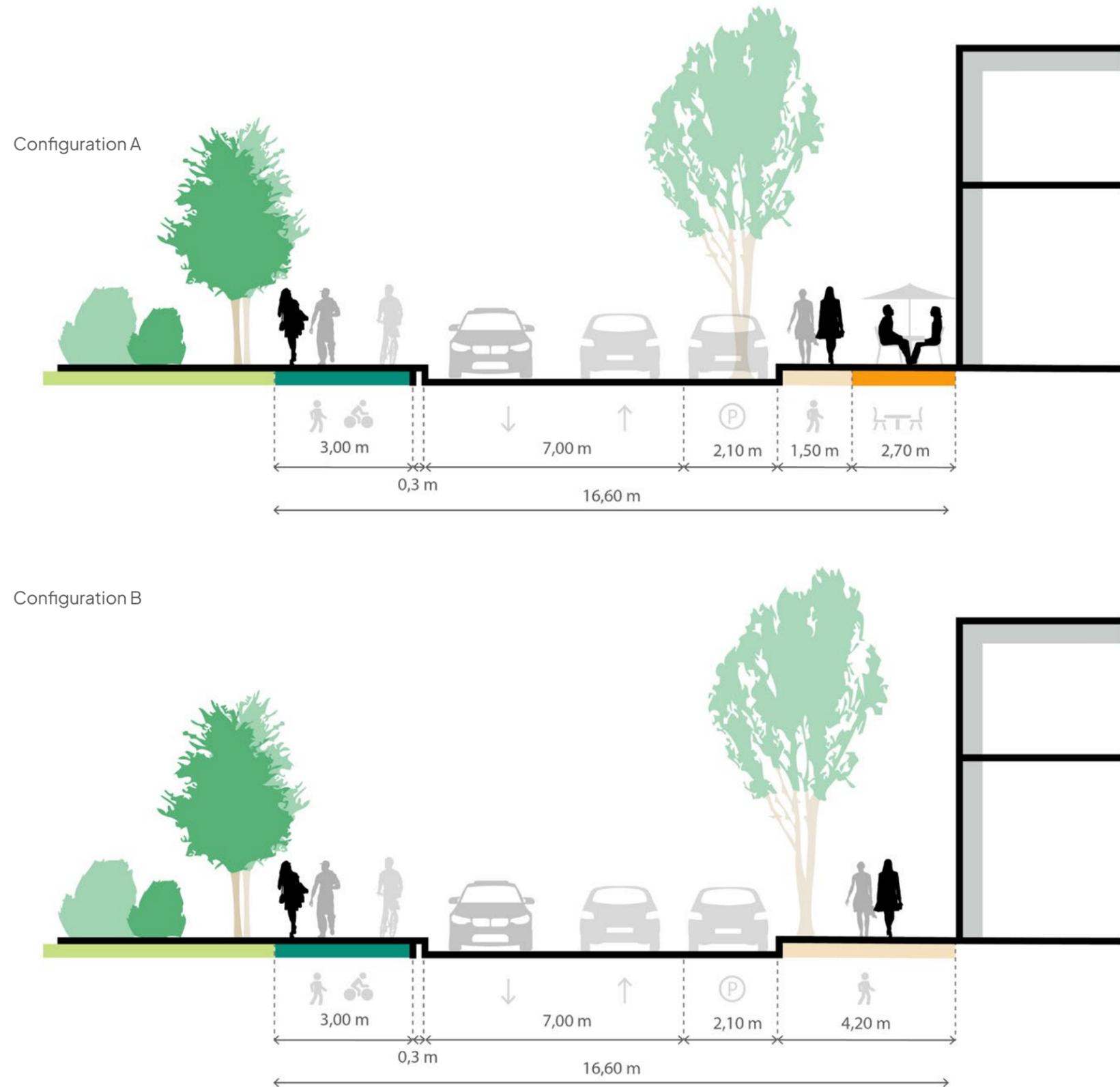


FIGURE 53. COUPE RUE SAINT-JOSEPH

Rue Sacré-Cœur ouest

Réaménagement permanent

Aucun réaménagement majeur n'est prévu pour la rue Sacré-Cœur à l'exception de l'ajout de saillies de trottoir à partir de l'intersection avec la rue Saint-Joseph. Les saillies permettront l'installation de terrasses commerciales permanentes contre les bâtiments tout en conservant un corridor piétonnier continu d'au moins 1,5 mètre. La coupe ci-contre illustre l'aménagement dans la section à proximité de la rue Saint-Joseph.

Le sens de la circulation sera également inversé afin d'offrir une vue sur l'église qui constitue le point culminant de la rue Sacré-Cœur ouest.

Aménagement transitoire

Un aménagement temporaire pourrait être mis en place en saison estivale afin d'apaiser la circulation automobile et offrir davantage d'espaces dédiés aux piétons. Des bacs de plantation, du mobilier urbain et du marquage au sol pourraient constituer des interventions temporaires améliorant la convivialité de la rue.



FIGURE 54. COUPE RUE SACRÉ-CŒUR

Rue Collard

Les principales interventions prévues à long terme sont l'élargissement des trottoirs à certains endroits stratégiques et l'ajout de plantations en alternance avec le stationnement sur rue. Ainsi, des arbres pourraient être plantés sur certains espaces de stationnement afin d'augmenter la canopée au centre-ville et de lutter contre les îlots de chaleur. Des saillies de trottoir végétalisées et des traverses piétonnières seront aménagées à des endroits clés, notamment à l'intersection avec la rue Saint-Joseph et vis-à-vis la bibliothèque d'Alma.

La configuration des voies de circulation sur la rue Collard sera modifiée afin d'accueillir une circulation automobile à double sens, conséquemment à la modification du sens de la circulation sur la rue Sacré-Cœur Ouest.

L'enfouissement des fils électriques sera à évaluer puisque cela permettrait d'optimiser le redéveloppement de terrains, le cas échéant.

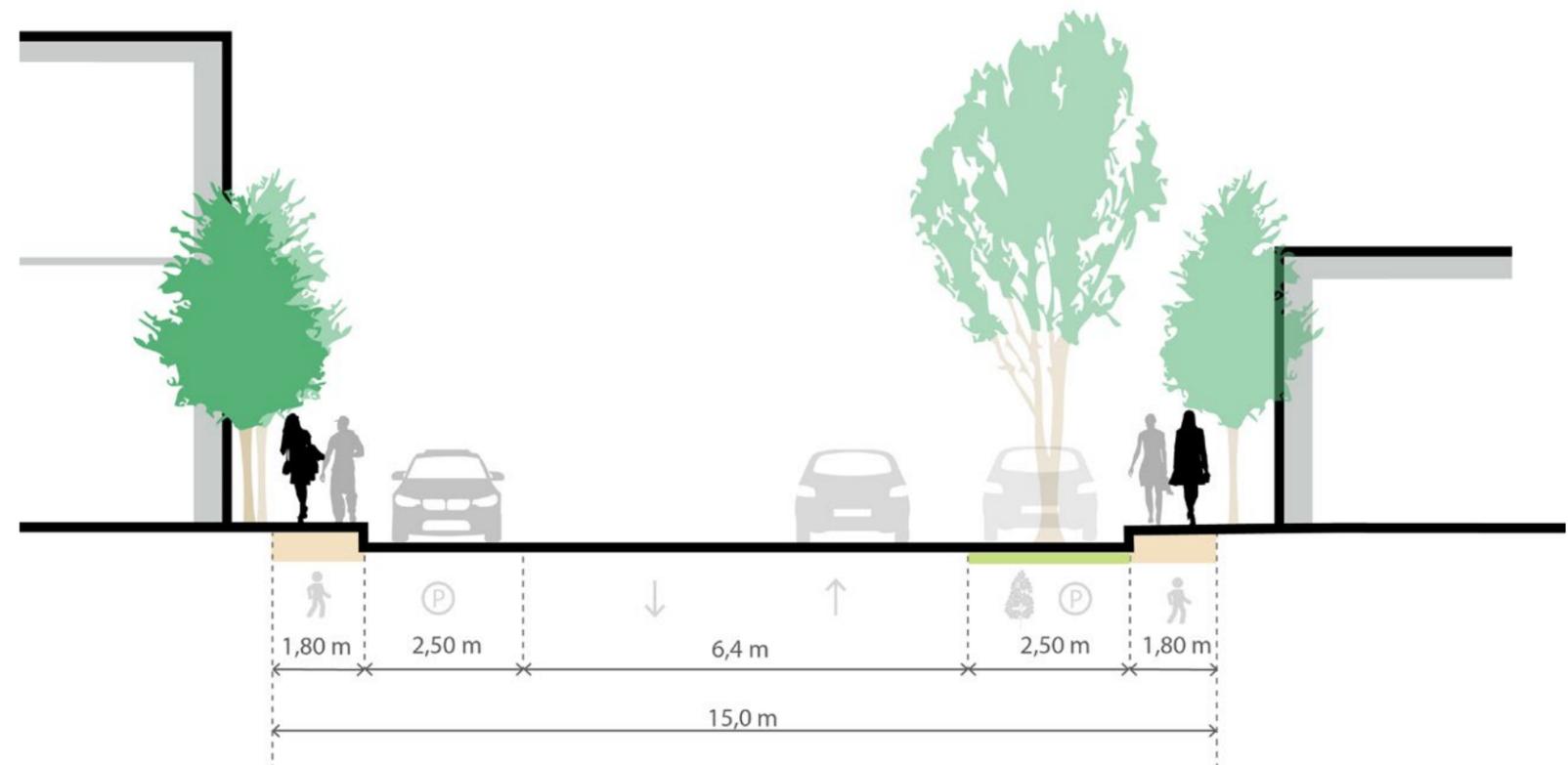


FIGURE 55. COUPERUE COLLARD

5. PLANIFICATION DÉTAILLÉE

5.3. UN FUTUR POSSIBLE

Front bâti en relation avec la rivière

De nouveaux logements avec vue sur la rivière

Saillies de trottoir végétalisées

Des saillies aménagées à des endroits stratégiques visent à apaiser la circulation automobile, à donner davantage d'espace aux piétons et à verdir le centre-ville.

Consolidation des places publiques

Le réaménagement de la Terrasses des Cascades et du Berlvédère fera de ces places des lieux de rencontre au panorama exceptionnel.

Nouveaux logements

La proposition ci-contre pourrait permettre d'offrir ± 670¹ nouveaux logements au centre-ville.

¹ Calcul basé sur des logements d'une superficie moyenne de 100 m².

Place centrale

Une grande place créant un lien piétonnier entre les rues Sacré-Cœur et Collard pourra accueillir une diversité d'activités

Piste multifonctionnelle

Cette infrastructure de mobilité active connecte le centre-ville au réseau cyclable.

Saint-Joseph conviviale et rassembleuse

Des trottoirs élargis invitant à la déambulation et permettant l'installation de terrasses permanentes harmonisées

Mise en valeur de l'église

Le changement de sens de la circulation automobile sur la rue Sacré-Cœur, l'éclairage de l'église, ainsi que l'aménagement d'une place publique devant le parvis mettra en valeur ce repère visuel et historique qu'est l'église Saint-Joseph.

Fenêtres sur la rivière

L'agrandissement du parc Duberger et l'aménagement d'un nouveau parc créant une connexion entre la rue Sacré-Cœur et le boulevard des Cascades offre des vues sur le paysage.

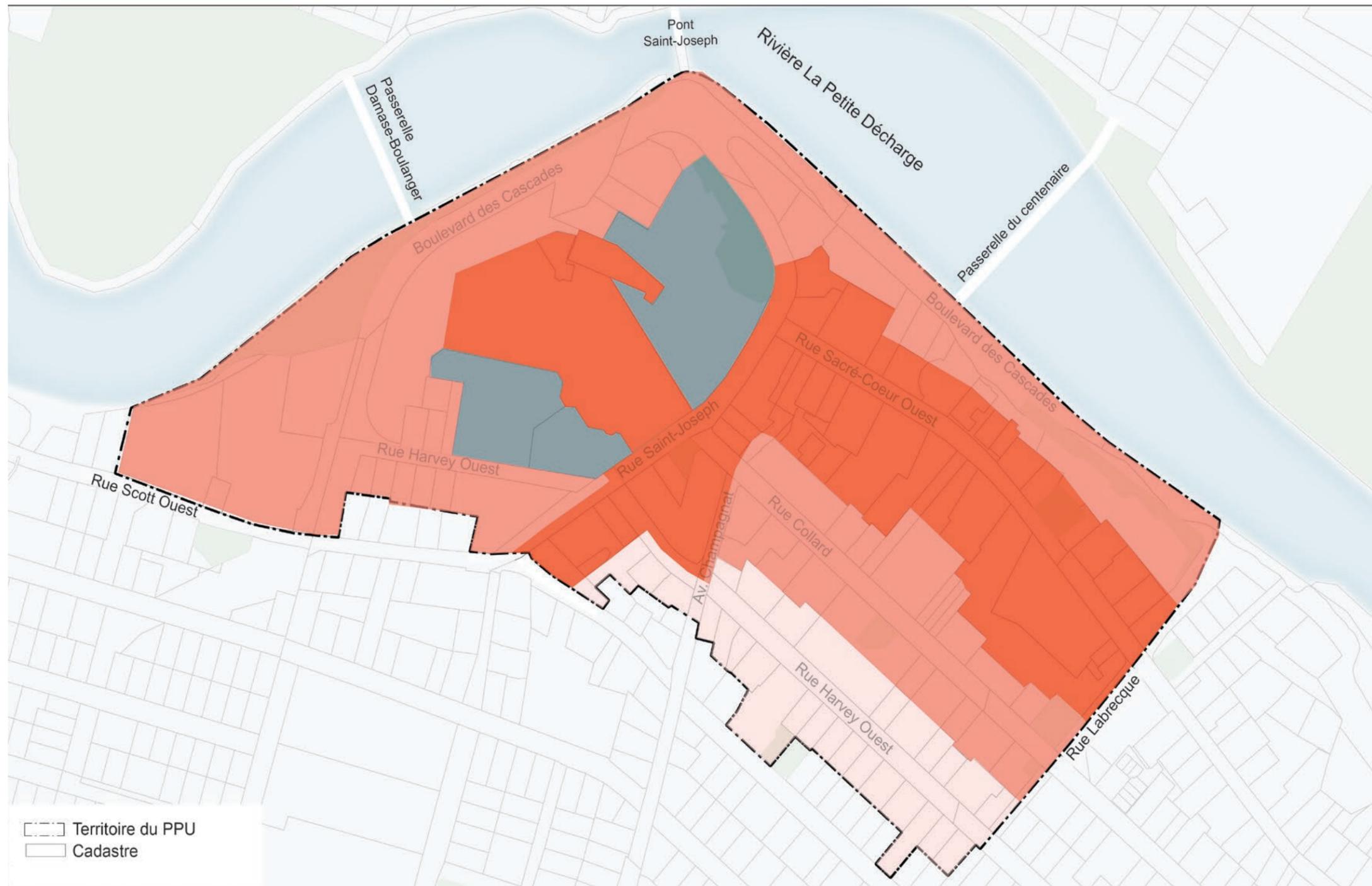


Ambiance / rue Saint-Joseph



Ambiance / rue Sacré-Cœur

5.4. PLAN D'AFFECTATIONS DÉTAILLÉES



Affectations détaillées

Cœur urbain

Intentions:

- Grande intensité urbaine
- Contiguïté du cadre bâti
- Hauteur maximale permise
- Implantation à l'alignement
- Flexibilité des usages, excepté usage actif requis au rez-de-chaussée

Urbaine

Intentions:

- Intensité urbaine élevée
- Contiguïté du cadre bâti
- Implantation à l'alignement ou presque
- Flexibilité des usages
- PIIA applicable face à la rivière

Interface

Intentions:

- Intensité urbaine moyenne
- Maintien d'une forme urbaine à l'interface des quartiers adjacents
- Flexibilité des usages au rez-de-chaussée

Pôle civique

Intentions:

- Reconnaissance et encadrement particulier de la forme et de l'implantation atypique des bâtiments institutionnels

Territoire du PPU
 Cadastre

FIGURE 56. PLAN DES AFFECTATIONS



La délimitation des aires d'affectations détaillées correspond généralement aux limites cadastrales, et aux emprises de rue. Leurs limites font l'objet d'une règle d'interprétation permettant d'ajuster ultérieurement les limites précises au plan de zonage et aux règlements d'urbanisme, notamment lorsque la limite d'une affectation est située plus ou moins au centre d'un lot. Un ajustement des limites ne pourra cependant s'éloigner de plus de 30 mètres des limites des aires d'affectation détaillées illustrées ci-contre, et ce afin de tenir compte d'une nouvelle limite cadastrale ou d'un projet de requalification.

	COEUR URBAIN	URBAINE	INTERFACE	PÔLE CIVIQUE
Intention	<p>L'affectation détaillée «Cœur urbain» correspond au milieu le plus intense du centre-ville. On peut y retrouver une grande densité d'habitations et d'activités qui cohabitent. L'animation urbaine est à son maximum avec des rez-de-chaussée animés par des usages actifs (autre que résidentiel, idéalement commercial). Le cadre bâti est compact, généralement contigu, avec des bâtiments de différents gabarits et d'une hauteur pouvant être plus importante.</p> <p>On souhaite favoriser l'implantation de commerces, services et bureaux structurants.</p>	<p>L'affectation détaillée «Urbaine» correspond à un milieu de forte intensité urbaine caractéristique d'une grande partie du centre-ville. On peut y retrouver une grande densité d'habitation et une mixité d'usages. Le cadre bâti est compact, souvent contigu, avec des bâtiments de différents gabarits et d'une hauteur pouvant être plus importante.</p> <p>On souhaite favoriser l'implantation de commerces, services et bureaux structurants.</p>	<p>L'affectation détaillée «Interface» correspond au milieu de moyenne intensité urbaine existant à la périphérie du centre-ville. Le cadre bâti est souvent isolé, avec des bâtiments de différents gabarits et d'une hauteur faible à moyenne visant à s'arrimer à la fois à l'intensité urbaine du centre-ville et au milieu qui l'entoure. Généralement résidentiel, on peut y retrouver une légère mixité d'usages.</p> <p>On souhaite assurer une intégration harmonieuse des usages aux milieux résidentiels voisins.</p>	<p>L'affectation détaillée «Pôle civique» comporte des bâtiments dont la volumétrie et l'implantation sont atypiques. Les interventions devraient donc assurer la reconnaissance et la mise en valeur de ce noyau institutionnel qui constitue un élément marquant du paysage almatois et qui inclut des témoins historiques et, dans certains cas, patrimoniaux.</p>
Nombre d'étages	2 à 6	2 à 6	2 à 3	1 à 4
Structure de bâtiment				
Isolé			•	•
Jumelé	•	•	•	•
Contigu	•	•		
Marge avant	0 à 3 mètres	0 à 3 mètres	3 mètres et plus	6 mètres et plus

	COEUR URBAIN	URBAINE	INTERFACE	PÔLE CIVIQUE
Activités compatibles	<p>R4 : Résidences bifamiliales de 2 logements superposés</p> <p>R7 : Résidences trifamiliales</p> <p>R8 : Résidences multifamiliales de 4 logements</p> <p>R9 : Résidences multifamiliales de 5 à 8 logements</p> <p>R10 : Résidences multifamiliales de 9 logements et plus</p> <p>R11 : Résidences communautaires</p> <p>C1 : Commerces et services de voisinage</p> <p>C2 : Commerce de détail et services</p> <p>C3 : Services financiers, d'assurance et immobiliers</p> <p>C4 : Commerces d'hébergement</p> <p>C5 : Discothèques et bars à spectacle</p> <p>C9 : Centres commerciaux</p> <p>E1 : Institutions de quartier</p> <p>E2 : Institutions locales et régionales</p> <p>P1 : Aires de jeux et d'ornementation</p> <p>P2 : Parcs et jardins communautaires et de secteur</p> <p>P3 : Terrains de sport</p> <p>P4 : Espaces verts</p> <p>T1 : Activités récréotouristiques intensives</p> <p>T2 : Activités récréotouristiques extensives</p> <p>A1 : Culture du sol</p>	<p>R4 : Résidences bifamiliales de 2 logements superposés</p> <p>R7 : Résidences trifamiliales</p> <p>R8 : Résidences multifamiliales de 4 logements</p> <p>R9 : Résidences multifamiliales de 5 à 8 logements</p> <p>R10 : Résidences multifamiliales de 9 logements et plus</p> <p>R11 : Résidences communautaires</p> <p>C1 : Commerces et services de voisinage</p> <p>C2 : Commerce de détail et services</p> <p>C3 : Services financiers, d'assurance et immobiliers</p> <p>C4 : Commerces d'hébergement</p> <p>C5 : Discothèques et bars à spectacle</p> <p>E1 : Institutions de quartier</p> <p>E2 : Institutions locales et régionales</p> <p>P1 : Aires de jeux et d'ornementation</p> <p>P2 : Parcs et jardins communautaires et de secteur</p> <p>P3 : Terrains de sport</p> <p>P4 : Espaces verts</p> <p>T1 : Activités récréotouristiques intensives</p> <p>T2 : Activités récréotouristiques extensives</p> <p>A1 : Culture du sol</p>	<p>R1 : Résidences unifamiliales isolées</p> <p>R2 : Résidences unifamiliales jumelées</p> <p>R4 : Résidences bifamiliales de 2 logements superposés</p> <p>R7 : Résidences trifamiliales</p> <p>R8 : Résidences multifamiliales de 4 logements</p> <p>R9 : Résidences multifamiliales de 5 à 8 logements</p> <p>R11 : Résidences communautaires</p> <p>C1 : Commerces et services de voisinage</p> <p>C2 : Commerce de détail et services</p> <p>C3 : Services financiers, d'assurance et immobiliers</p> <p>C4 : Commerces d'hébergement</p> <p>P1 : Aires de jeux et d'ornementation</p> <p>P2 : Parcs et jardins communautaires et de secteur</p> <p>P3 : Terrains de sport</p> <p>P4 : Espaces verts</p> <p>T2 : Activités récréotouristiques extensives</p> <p>A1 : Culture du sol</p>	<p>R11 : Résidences communautaires</p> <p>C1 : Commerces et services de voisinage</p> <p>C2 : Commerce de détail et services</p> <p>C3 : Services financiers, d'assurance et immobiliers</p> <p>C4 : Commerces d'hébergement</p> <p>C5 : Discothèques et bars à spectacle</p> <p>E1 : Institutions de quartier</p> <p>E2 : Institutions locales et régionales</p> <p>P1 : Aires de jeux et d'ornementation</p> <p>P2 : Parcs et jardins communautaires et de secteur</p> <p>P3 : Terrains de sport</p> <p>P4 : Espaces verts</p> <p>T1 : Activités récréotouristiques intensives</p> <p>T2 : Activités récréotouristiques extensives</p> <p>A1 : Culture du sol</p>
Mention spéciale	<ul style="list-style-type: none"> Un usage actif (autre que résidentiel) doit occuper la majorité de la largeur de façade au rez-de-chaussée. La qualité des bâtiments sur le paysage devrait être régit par un PIIA relatif à un bâtiment de 4 étages ou plus et à un bâtiment en bordure de la rivière 	<ul style="list-style-type: none"> La qualité des bâtiments sur le paysage devrait être régit par un PIIA relatif à un bâtiment de 4 étages ou plus et à un bâtiment en bordure de la rivière 		

6. MISE EN ŒUVRE

6.1. PROGRAMMES MUNICIPAUX

6.1.1 Programme d'acquisition d'immeubles

Le présent règlement de plan particulier d'urbanisme établit un programme d'acquisition d'immeubles pour le secteur désigné, soit le centre-ville tel que délimité à la figure 1 (page 7). Dans le cadre de ce programme, la Ville peut acquérir tout immeuble situé dans ce secteur pour l'aliéner ou le louer aux fins décrites dans le présent document. Elle peut aussi détenir et administrer ces immeubles, et exécuter tous les travaux d'aménagement, de restauration, de démolition ou de déblaiement requis sur ceux-ci. La Ville d'Alma pourra mettre en œuvre cette planification à la suite l'entrée en vigueur du PPU et des règlements de concordance.

6.1.2 Exemples de programmes d'aide financière possibles

Le présent PPU permet à la Ville d'offrir des incitatifs et/ou crédits de taxes pour la réalisation de travaux conformes à un programme de revitalisation. La Ville d'Alma pourra établir des catégories d'immeubles et de travaux éligibles et les combiner. À cet effet, le présent PPU propose de maintenir, de bonifier ou de mettre en place les programmes d'aide financière suivants:

- Pour le démarrage de commerces d'ambiance et de proximité au centre-ville;
- Pour le redéveloppement de certains espaces sous-valorisés;
- Pour la décontamination d'espaces à potentiel de redéveloppement;
- Pour le soutien aux initiatives en faveur de la mobilité active;
- Etc.

6.1.3 Droit de préemption

La Ville pourra acquérir des immeubles, en priorité sur tout autre acheteur, dans l'éventualité où ceux-ci sont mis en vente, suite à l'entrée en vigueur d'un règlement adopté à cette fin. La Ville d'Alma identifiera des propriétés stratégiques sur lesquelles elle exercera un droit de préemption.

6.2. PLAN D'ACTION

1. PLANIFICATION, PROGRAMMES, INCITATIFS ET ACCOMPAGNEMENT						
Orientation	Intervention	Responsable et partenaires	Échéancier			
			Court terme	Moyen terme	Long terme	En continu
1.1 Faire du centre-ville le pôle majeur d'une économie locale prospère et durable	Appuyer les projets majeurs de construction et de rénovation résidentielle au centre-ville	Service d'urbanisme	•			
	Assurer une veille et prospection commerciale	CIDAL				•
	Créer des occasions de concertation avec les organismes présents au centre-ville	SDC				•
	Promouvoir les commerces du centre-ville auprès des cyclistes	Service des communications	•			
	Soutenir les initiatives locales faisant le pont entre les établissements d'enseignement et la mise en place d'une offre spécialisée au centre-ville (ex. : promotion pour les étudiants dans les commerces du centre-ville, diffusion de la création artistique dans les lieux publics)	CIDAL Service des communications	•			
	Favoriser l'aménagement de résidences étudiantes en travaillant de concert avec les établissements d'enseignement	Direction générale Service d'urbanisme	•			
	Évaluer avec les organismes partenaires les besoins et solutions pour les problématiques d'itinérance	Service des loisirs et de la culture Service d'urbanisme Organismes communautaires ciblés	•			
	Participer aux programmes gouvernementaux d'aide à la construction et la rénovation de logements au centre-ville	Direction générale Service d'urbanisme	•			
	Mettre en place les conditions pour favoriser l'expansion et la modernisation du centre des congrès	Direction général CIDAL		•		
1.2 Optimiser l'utilisation du sol en redéveloppant les espaces sous-utilisés	Élaborer un programme de crédits de taxes et/ou de subventions à l'établissement de certains types d'entreprises et /ou la rénovation des locaux commerciaux	Direction générale Service d'urbanisme Service des finances	•			
	Évaluer la possibilité d'exercer un droit de préemption ou d'acquérir et mettre en valeur des immeubles stratégiques pour de nouveaux usages	Direction générale Service d'urbanisme		•		
	Évaluer la possibilité de vendre des terrains municipaux et certaines unités de stationnement public en appui à des projets résidentiels	Direction générale Service d'urbanisme Service des travaux publics		•		

1.3 Améliorer l'accès au centre-ville pour tous les modes de déplacement	Veiller à la pérennité des différents accès et modes de transport au centre-ville (ex. accès motoneiges, points de desserte du taxi bus, gare d'autobus interrégionaux, bornes de recharge électrique)	Service d'urbanisme Service des travaux publics	•			
	Établir un dialogue avec le Ministère des Transports et de la Mobilité Durable du Québec en vue d'un réaménagement de l'intersection de l'avenue du Pont parallèlement aux interventions visant à réaménager les entrées de centre-ville	Ministère des Transports et de la Mobilité durable Service des travaux publics Service d'urbanisme			•	
	Évaluer la possibilité d'offrir un point de service touristique au centre-ville ainsi qu'un point de départ alternatif pour la Véloroute des Bleuets	Direction générale CIDAL Corporation de la Véloroute des Bleuets		•		
	Encourager les initiatives privées en faveur de l'implantation de services de location de vélos et de points de service de dépannage pour les vélos	CIDAL	•			
	Élaborer une programmation événementielle régulière	SDC et Festivalma Service des communications	•			
	Prévoir des éléments de signalétique dont l'homogénéité et l'unicité marquent la présence du centre-ville et s'insèrent dans l'environnement naturel (ex. mobilier urbain uniforme)	Service d'urbanisme Service des communications		•		
	Développer une image de marque identitaire pour le centre-ville qui s'appuie sur les spécificités de la culture almatoise et fait référence au produit d'appel qu'est la Véloroute des Bleuets	Service des communications CIDAL		•		
	Soutenir financièrement la rénovation de l'église Saint-Joseph et travailler avec la Fabrique Saint-Joseph afin d'envisager des usages complémentaires dans l'église et le presbytère	Direction générale Service des loisirs et de la culture Fabrique Saint-Joseph		•		
	Concevoir un plan de mise en lumière des édifices institutionnels et des terrains afin de mettre en valeur les bâtiments patrimoniaux et de créer une ambiance invitante et agréable, notamment pour les saisons d'automne et d'hiver	Service des travaux publics Service des loisirs et de la culture		•		
	Travailler à l'élaboration d'une programmation culturelle dans les espaces publics	Service des loisirs et de la culture		•		
	Autoriser l'aménagement de terrasses commerciales permanentes de qualité et harmonisées sur le domaine public et prévoir les modalités entourant cette autorisation	Service d'urbanisme	•			
	Concevoir un guide illustré pour l'aménagement de terrasses commerciales harmonisées	Service d'urbanisme Service des communications	•			

2. RÉGLEMENTATION

Orientation	Intervention	Responsable et partenaires	Échéancier			
			Court terme	Moyen terme	Long terme	En continu
2.1 Faire du centre-ville le pôle majeur d'une économie locale prospère et durable	Modifier la réglementation d'urbanisme afin de favoriser la densification résidentielle aux étages supérieurs avec rez-de-chaussée comportant une mixité d'usages	Service d'urbanisme	•			
	Évaluer à l'échelle de la ville les zones où les catégories d'usages et les usages spécifiques suivants devraient être autorisés : les bureaux et services gouvernementaux, les services financiers, d'assurance, immobiliers dont les bureaux ont une superficie de plus de 95 m ² , les hôtels et les cinémas, afin que leur établissement au centre-ville soit favorisé.	Service d'urbanisme	•			
	Modifier la réglementation d'urbanisme de façon à assurer la présence d'usages adjacents complémentaires et éphémères aux espaces publics existants dans le but de dynamiser ces espaces publics	Service d'urbanisme	•			
	Modifier la réglementation d'urbanisme afin de faciliter la tenue de marchés publics temporaires dans le centre-ville	Service d'urbanisme	•			
	Réviser les normes encadrant l'implantation et la construction des terrasses pour assurer la sécurité, l'accès universel, la visibilité des commerces, l'utilisation de matériaux harmonisés et le maintien d'un corridor piétonnier continu de 1,5 mètre de largeur	Service d'urbanisme Service des travaux publics Service de prévention des incendies	•			
2.2 Optimiser l'utilisation du sol en redéveloppant les espaces sous-utilisés	Modifier la réglementation d'urbanisme afin de mieux encadrer la forme urbaine et assurer la conception de projets immobiliers compacts et intégrés à la trame urbaine	Service d'urbanisme	•			
	Modifier la réglementation d'urbanisme afin de favoriser l'aménagement attrayant des terrains (verdure, arbres, vues)	Service d'urbanisme	•			
	Modifier la réglementation d'urbanisme afin d'assouplir les exigences minimales de stationnement pour favoriser le redéveloppement des terrains sous-utilisés	Service d'urbanisme	•			
	Modifier la réglementation d'urbanisme afin de favoriser le redéveloppement d'un front bâti en relation avec la rue et la rivière	Service d'urbanisme	•			
2.3 Améliorer l'accès au centre-ville pour tous les modes de déplacement	Modifier la réglementation d'urbanisme de manière à assurer un aménagement des stationnements à faible impact écologique	Service d'urbanisme	•			
2.4 Renforcer l'esprit du lieu et l'identité marqués par ses paysages culturels et naturels	Modifier la réglementation d'urbanisme afin de moduler l'implantation et la volumétrie des nouveaux bâtiments de façon à conserver et mettre en valeur les ouvertures vers la rivière	Service d'urbanisme	•			
	Encadrer les travaux d'aménagement, d'affichage et de rénovation extérieure par l'adoption d'un PIIA pour la construction et la rénovation des bâtiments	Service d'urbanisme	•			

3. PROJETS D'AMÉNAGEMENT						
Orientation	Intervention	Responsable et partenaires	Échéancier			
			Court terme	Moyen terme	Long terme	En continu
3.1 Faire du centre-ville le pôle majeur d'une économie locale prospère et durable	Concevoir un nouvel espace public verdoyant dont l'aménagement flexible permet différentes initiatives (vitrine de l'offre agrotouristique régionale, activités familiales, etc.) entre les rues Sacré-Cœur O. et Collard	Service d'urbanisme Service des travaux publics			•	
3.2 Optimiser l'utilisation du sol en redéveloppant les espaces sous-utilisés	Rénover et occuper l'ancien édifice de la CSN par la Ville d'Alma	Direction générale Ressources humaines Service des loisirs et de la culture	•			
	Mettre en valeur des terrains municipaux vacants pour en faire des espaces publics de qualité	Service d'urbanisme Service des travaux publics			•	
3.3 Améliorer l'accès au centre-ville pour tous les modes de déplacement	Réaménager la rue Saint-Joseph afin d'en faire une rue conviviale pour les piétons et cyclistes avec des trottoirs élargis et une piste cyclable bidirectionnelle (évaluer le tracé exact de la piste cyclable en fonction des aménagements cyclables prévus à l'extérieur du centre-ville à moyen terme, notamment avec le réaménagement futur du pont Saint-Joseph)	Service des travaux publics Service d'urbanisme	•			
	Réaménager les entrées de centre-ville afin d'identifier le secteur comme un milieu distinctif et sécuriser les accès pour tous les modes de déplacement (pont Saint-Joseph et boul. des Cascades, Sacré-Cœur O., Collard)	Service des travaux publics Service d'urbanisme			•	
	Planifier l'aménagement de nouveaux liens cyclables sécuritaires, efficaces et connectés au réseau cyclable municipal et aux divers attraits et lieux de destination de la ville	Service des travaux publics Service d'urbanisme		•		
	Sécuriser les intersections par l'aménagement de saillies végétalisées à l'intersection des rues Saint-Joseph et Sacré-Cœur O. ainsi qu'à des endroits stratégiques à mi-îlots	Service des travaux publics Service d'urbanisme		•		
	Réaménager la rue Collard de manière à élargir les trottoirs, ajouter des fosses de plantation en alternance avec les espaces de stationnement sur rue et évaluer la possibilité d'enfouir les fils électriques	Service des travaux publics Service d'urbanisme			•	
	Conserver les stationnements publics de surface aux endroits stratégiques et les réaménager de manière à minimiser leur empreinte environnementale	Service d'urbanisme Service des travaux publics			•	
	Améliorer la signalétique destinée aux piétons, cyclistes et automobilistes (ex. accès et disponibilité des stationnements)	Service d'urbanisme		•		
	Procéder à la rénovation structurelle du stationnement étagé et mettre en place des mesures pour améliorer le sentiment de sécurité, notamment par une amélioration de l'éclairage	Service des travaux publics	•			
	Aménager un stationnement sécurisé pour les vélos, davantage de supports à vélos sur le domaine public ainsi qu'une halte extérieure (eau, borne de réparation en libre-service)	Service des loisirs et de la culture Service des travaux publics		•		

3.4 Renforcer l'esprit du lieu et l'identité marqués par ses paysages culturels et naturels	Procéder à la rénovation de l'hôtel de ville	Service des ressources humaines Services des loisirs et de la culture	•			
	Intégrer des mesures de verdissement, de plantation d'arbres et de gestion des eaux pluviales dans les rues, espaces publics et stationnements	Service des travaux publics Service d'urbanisme		•		
	Favoriser la plantation d'arbres à grand déploiement dans les espaces publics	Service des travaux publics Service d'urbanisme	•			
	Planifier l'agrandissement du Parc Duberger de manière à en faire une fenêtre sur la rivière	Service d'urbanisme			•	
	Aménager et autoriser l'utilisation du belvédère sur le toit du stationnement étagé de manière à en faire un lieu de rencontre au panorama exceptionnel	Service des loisirs et de la culture Service des travaux publics Service d'urbanisme			•	
	Aménager une place publique d'envergure aux abords de l'église	Service d'urbanisme Service des travaux publics Service des loisirs et de la culture		•		
	Évaluer la localisation et l'aménagement optimal de la scène COGECO	Service des loisirs et de la culture Service des travaux publics		•		
	Inverser le sens de la circulation sur la rue Sacré-Cœur O. afin qu'elle devienne une porte d'entrée du centre-ville et mette en valeur l'église Saint-Joseph	Service des travaux publics		•		
	Concevoir un nouvel espace public verdoyant adjacent à la Terrasse des Cascades et ainsi créer une fenêtre sur la rivière	Service d'urbanisme Service des loisirs et de la culture		•		