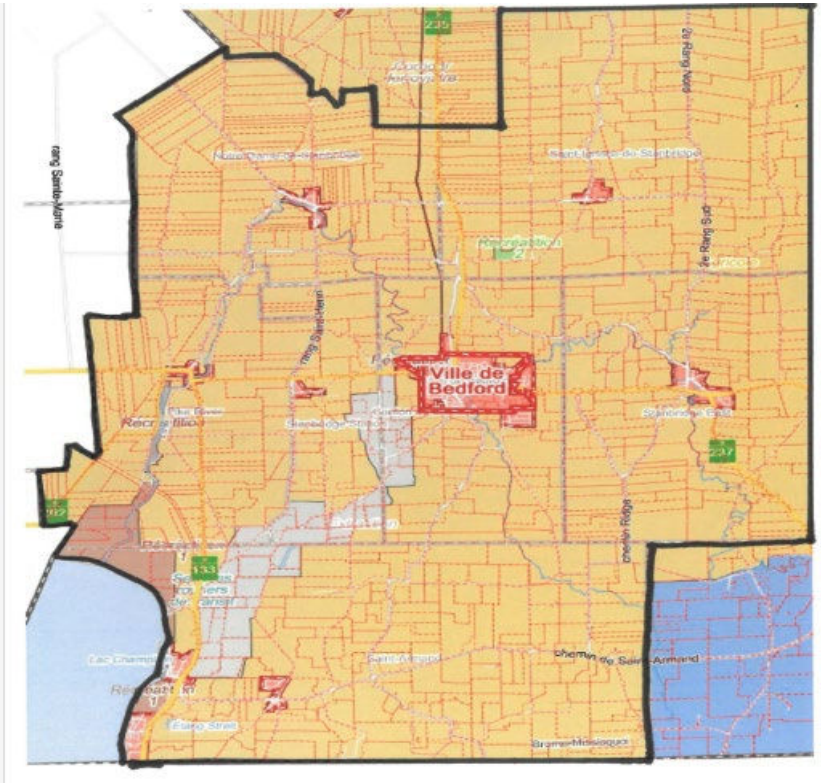
Présentation du PPU – Prairie Victoria

4 AOÛT 2026

Contexte

La Ville de Bedford est l'une des 6 villes de la MRC de Brome-Missisquoi, elle compte 2 852 habitants comparativement à 3 435 habitants en 1964.
La Ville couvre une superficie de 4,22 Km² soit 1,23 % de la superficie du pôle de Bedford.



Qu'est-ce qu'un PPU?

Plan particulier d'urbanisme (PPU) :

- Outil de planification municipale
- Permet de planifier de façon détaillée l'aménagement, le développement ou la revitalisation d'un secteur précis de son territoire
- Au Québec, le PPU est prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)
- Contrairement au plan d'urbanisme (qui couvre l'ensemble du territoire municipal), le PPU se concentre sur un secteur particulier

Qu'est-ce qu'un PPU?

À quoi sert un PPU ?

Il permet à une municipalité de définir, entre autres :

- Les usages souhaités (résidentiels, commercial, industriel, etc.);
- Les densités d'occupation;
- Le réseau de rues et les déplacements (automobiles, piétons, vélos);
- Les parcs et espaces publics;
- Les équipements municipaux;
- La protection des milieux naturels ou patrimoniaux;
- Les orientations architecturales et paysagères;
- Les interventions municipales à réaliser à court, moyen et long terme.

→ Un véritable **plan directeur** pour un secteur donné

Qu'est-ce qu'un PPU?

Quelle est la portée du PPU?

Ce n'est pas un règlement en soi. Il exprime les intentions de la municipalité et sert de guide pour:

- Modifier le zonage;
- Adopter des règlements de lotissements ou de construction;
- Planifier les investissements municipaux;
- Négocier avec les promoteurs;
- Coordonner les projets publics et privés.

→ Le PPU **oriente** les décisions futures, mais les **règlements d'urbanisme** donnent la portée juridique

Chronologie des démarches préalables

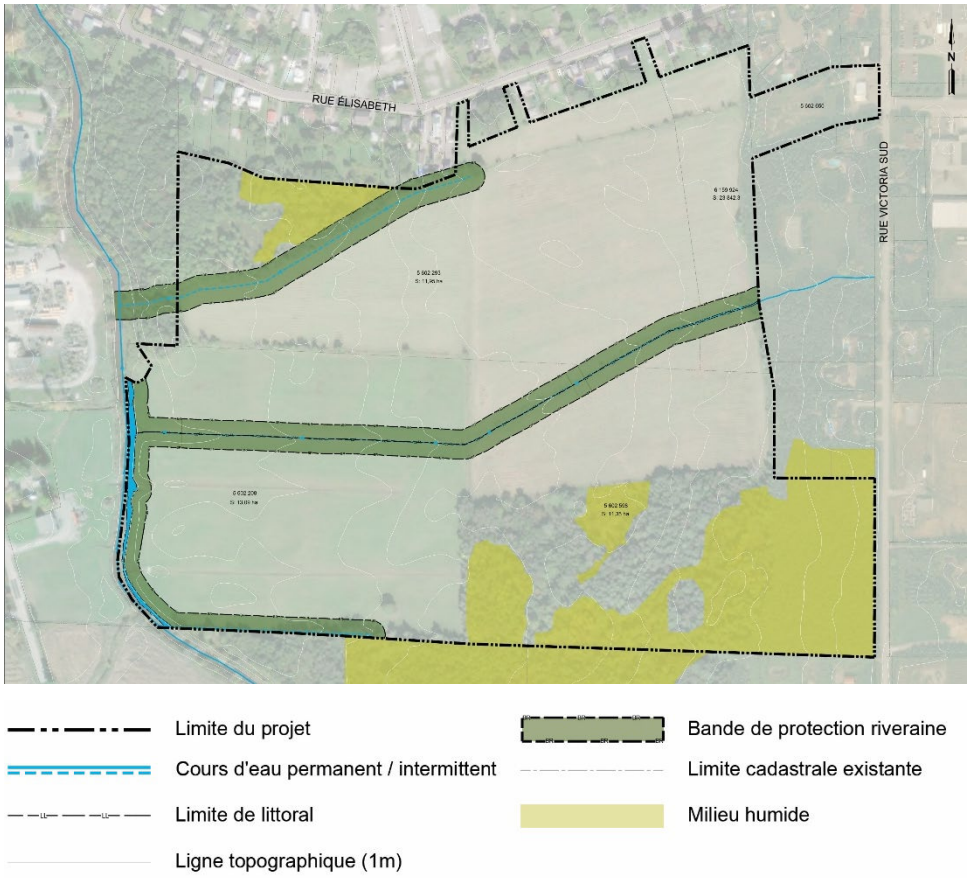
Territoire d'intervention

- Superficie de **38,77 ha**
- Terrain **déboisé** et d'une prairie
- À **l'entrée de la ville** par la route 202 Est et au sud de la rivière aux Brochets
- Accessible via la rue **Victoria Sud**
- Inclus dans le territoire urbain

Constitué des lots 5 602 208, 5 602 293, 5 602 598, 6 159 924 et 5 602 650.

VILLE DE BEDFORD

Territoire d'intervention



Source: Forêt ouverte, Gouvernement du Québec et Évolution Environnement Inc. 2024

Zone traversée par 3 cours d'eau:

- Un permanent vers le centre
- Ruisseau Groat à l'ouest

Présence de milieux humides d'intérêt (un au nord-ouest et un sud-est).

Vaste portion actuellement occupée par un champ agricole en exploitation (prairie sans couvert arboré).

VILLE DE BEDFORD

Enjeux d'aménagement

Trois enjeux majeurs encadrent la planification du secteur:

1. Respect de l'environnement
   - → Mise en valeur durable du territoire
   - → Protection des milieux naturels, des boisés et des caractéristiques du site
   - → Limiter les impacts du développement sur les écosystèmes existants

2. Réponse à la demande en logements
   - → Diversifier l'offre d'habitation
   - → Autant pour les résidents actuels que pour la clientèle de l'extérieur

3. Desserte et capacité des infrastructures
   - → Tenir compte de la capacité et de l'adaptation des infrastructures existantes (réseau routier et services municipaux)
   - → A pour but d'assurer une desserte efficace, sécuritaire et cohérente avec l'ampleur du projet

La Vision

Permettre un développement résidentiel **durable et harmonieux** afin de répondre à la demande croissante en logements tout en s'intégrant à un secteur déjà urbanisé et en **privilégiant la conservation, la mise en valeur et la connectivité des milieux boisés d'importance**.

VILLE DE BEDFORD

Orientations

Un environnement assurant la conservation des secteurs sensibles du milieu

→ Assurer un environnement de qualité fondé sur la protection et la mise en valeur des milieux sensibles, en orientant le développement de manière à préserver les milieux boisés et naturels.

Orientations

Un milieu de vie intégré

→ Favoriser la création d'un milieu de vie intégré, cohérent et inclusif, par le développement d'une offre résidentielle diversifiée, l'aménagement d'un réseau de mobilité active structurant et l'intégration harmonieuse du projet au cadre bâti existant.

Orientations

Assurer la desserte en infrastructure

→ Assurer une desserte adéquate et durable en infrastructures municipales afin de soutenir le développement projeté, tout en garantissant la qualité de l'eau potable et une gestion efficiente des eaux usées.

L'approche 3-30-300

Approche empirique développée en février 2021 et soutenu par Nature Québec pour la foresterie et l'écologie urbaine.

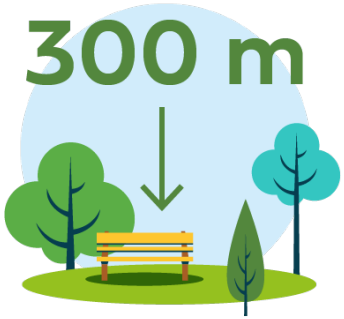
Objectif: Rendre les villes plus vertes et résilientes en garantissant un accès minimal aux arbres et aux espaces verts pour tous les habitants.

L'approche 3-30-300 est recommandée comme outil transversal de structuration du quartier, sans constituer une norme quantitative rigide.

L'approche 3-30-300

L'approche repose sur 3 critères principaux:

1. Voir au moins **3 arbres** depuis son domicile pour assurer un contact quotidien avec la nature et ses bienfaits sur la santé mentale et physique;
2. Avoir **30% de canopée** dans chaque quartier (30% de la surface du quartier recouverte par le feuillage des arbres) pour bénéficier de la régulation thermique, de la dépollution de l'air et de la réduction des îlots de chaleur;
3. Vivre à **moins de 300 m d'un espace vert** garantissant un accès facile à ces espaces pour la détente, le sport et le bien-être.



Source: Nature Québec

L'approche 3-30-300

Pour respecter l'approche, le développement devra:

→ Être structuré autour d'un cœur de quartier de plus forte densité résidentielle, desservi par un réseau de petits parcs de proximité et de corridors verts formant une trame paysagère continue au centre du secteur;

→ Conserver les deux boisés d'intérêt situés aux extrémités du site;

Cette organisation permettra de situer la majorité des unités résidentielles à distance de marche d'un espace vert, grâce à la complémentarité entre les parcs, les corridors verts et les boisés conservés.

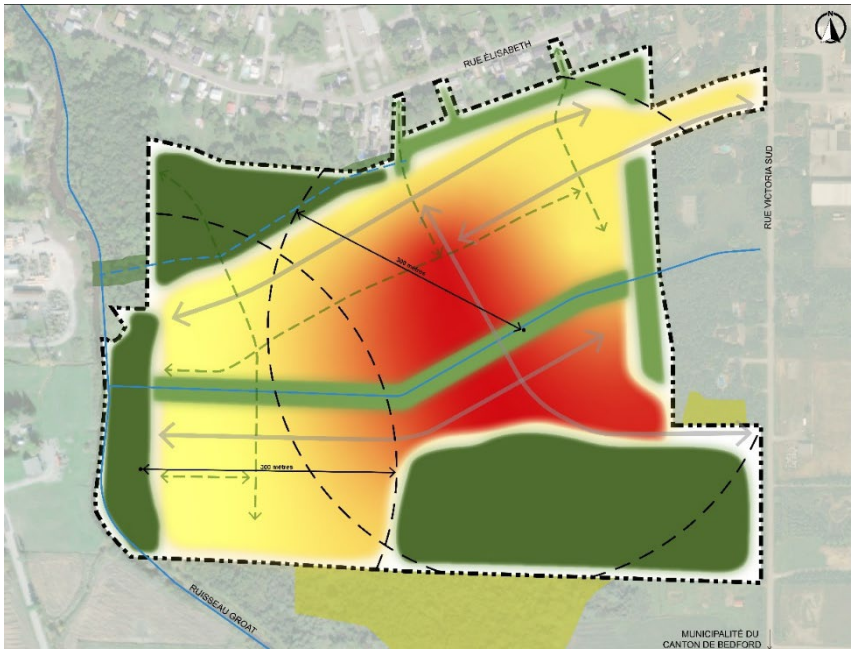
Concept d'organisation spatiale

Le concept repose sur une diversification de l'offre résidentielle pour répondre aux besoins d'une clientèle variée, tant en matière d'accession à la propriété que de location.

Les aménagements, la trame de rues et de sentiers, les espaces verts ainsi que les typologies de bâtiments doivent être conçus de manière intégrée.

Cette réflexion s'appuie sur l'actualisation des objectifs municipaux en matière de densité des projets de développement, favorisation de la conservation des milieux boisés existants, rentabilisation des infrastructures en place, élargissement du bassin de taxation et vitalisation du tissu urbain.

Concept d'organisation spatiale



Ce plan sert de cadre de référence pour guider l'implantation d'un projet de développement futur. Les affectations sont de type résidentiel, de faible à plus forte densité, ainsi que des espaces de conservation et des parcs.

Résidentiel faible densité		Limite du secteur PPU	
Résidentiel moyenne densité		Cours d'eau permanent	
Résidentiel haute densité		Cours d'eau intermittent	
Espace vert		Rue locale projetée	
Espace arboré		Sentier multifonctionnel	

VILLE DE BEDFORD

Principes de préservation du site

Le concept d'organisation spatiale repose sur les principes suivants:

- **Préservation des boisés existants et création de zones de conservation** dont le boisé Victoria;

- **Le principe 3-30-300** (le concept proposé répond déjà aux critères du 30 et du 300, mais la réglementation devra prévoir des dispositions spécifiques afin d'assurer le respect du critère 3).

Principes de structuration du développement

Le développement du secteur devra être structuré selon les principes suivants:

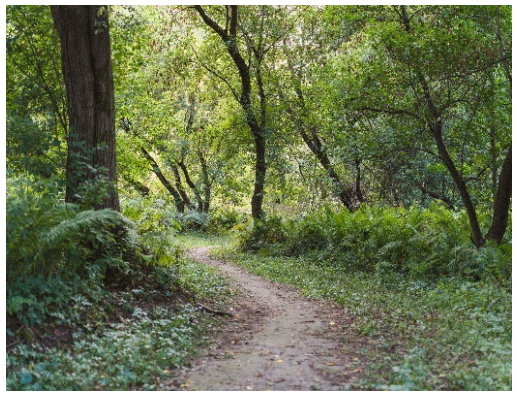
- **Planification du développement par phase** pour assurer une mise en œuvre cohérente et progressive du projet;
- **Création de deux accès routiers à partir de la rue Victoria Sud** permettant une desserte efficace et sécuritaire du futur développement;
- **Organisation du développement autour d'îlots à vocation résidentielle homogène** favorisant une lecture claire du milieu bâti;
- **Gradation des densités résidentielles** avec une concentration des formes bâties plus denses vers le centre du secteur et des gabarits plus faibles en bordure des milieux naturels;
- **Aménagement d'un réseau de sentiers multifonctionnels** reliant les sentiers existants et traversant le site, afin de favoriser la mobilité active et l'accès aux espaces naturels;
- **Aucun accès routier à partir de la rue Élisabeth** afin d'assurer une connexion douce avec le milieu existant.

Conservation et parc

- → La conservation des milieux naturels est une composante structurante du projet;
- → Les interventions projetées devront viser la protection, la mise en valeur et l'enrichissement de la biodiversité, tout en assurant une cohabitation harmonieuse entre les milieux bâtis et naturels;
- → Un reboisement ciblé permettra de renforcer des bandes végétalisées jouant un rôle de transition écologique et paysagère avec certaines résidences de la rue Élisabeth;
- → L'aménagement des espaces naturels et d'un réseau de sentiers devra favoriser la mobilité douce, l'accessibilité aux milieux naturels et une expérience immersive en pleine nature;

Conservation et parc

→ Les sentiers devront être conçus dans le respect du couvert végétal existant et pourront traverser les espaces verts et certaines zones de conservation, tout en limitant l'impact anthropique sur les écosystèmes.



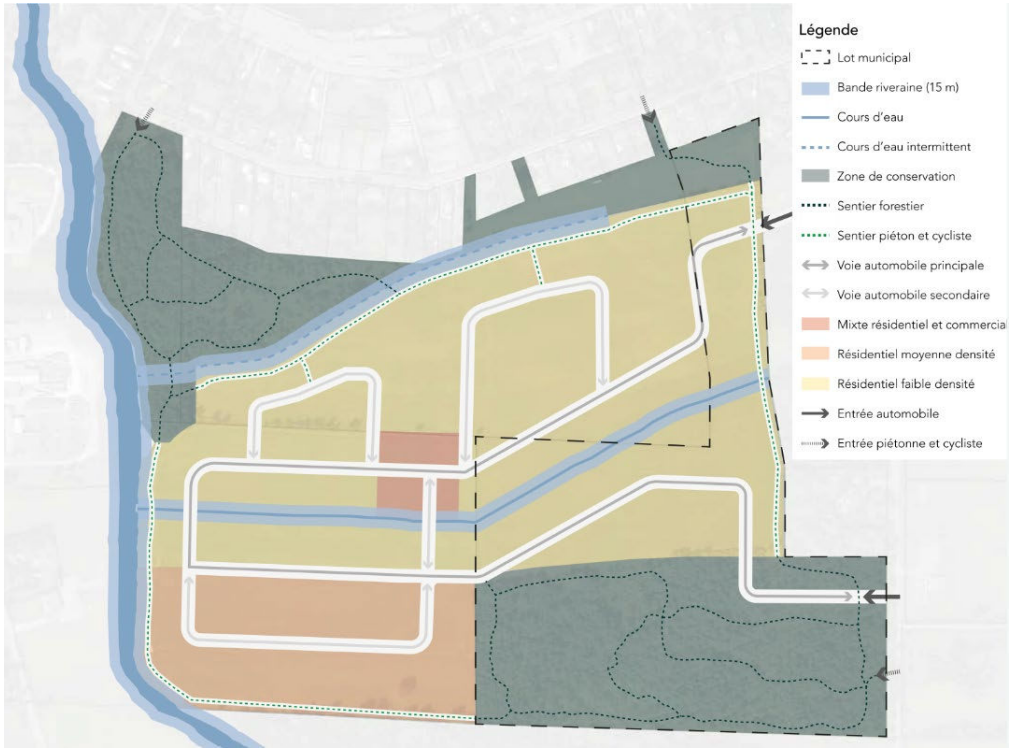
Cadre bâti et implantation

- → L'implantation des bâtiments devra être planifiée de manière à optimiser l'utilisation du sol tout en minimisant les impacts sur l'environnement;
- → Les constructions doivent être localisées à l'intérieur des secteurs destinés au développement, en privilégiant une densification efficace et une performance énergétique optimale;
- → La conception du cadre bâti devra assurer une intégration harmonieuse au paysage, notamment par une orientation favorable à l'ensoleillement, ainsi que par l'utilisation de matériaux durables et à faible empreinte environnementale.

Caractéristiques d'aménagement

- → Les zones résidentielles devront être planifiées de manière à favoriser une gradation de la densité, avec une concentration plus élevée au cœur du développement.
- → Elles devront regrouper des habitations allant de l'unifamiliale au multifamilial, sous formes isolées, jumelées ou contiguës (afin d'assurer une diversité de typologies résidentielles et de répondre aux différents besoins en matière de logement);
- → Les bâtiments multifamiliaux devront comprendre entre 4 et 12 unités par immeuble, seront encadrés en termes de hauteur et favoriseront une utilisation optimale du sol.

Exemple d'aménagement



Exemple de plan conceptuel pouvant être envisagé pour le site à l'étude. Le concept a été élaboré par la firme JFVL dans le cadre de la réalisation de la stratégie d'habitation de la Ville. Il vise à illustrer le potentiel d'aménagement du secteur ainsi que certaines orientations de développement pouvant être explorées. Ce plan est préliminaire et présenté à titre illustratif.

Résumé des exigences du PPU

- → Création de deux accès routiers à partir de la rue Victoria;
- → Aucun accès routier à partir de la rue Élisabeth;
- → Préservation de deux boisés existants dont le boisé Victoria;
- → L'approche 3-30-300 pour la foresterie et l'écologie urbaine;
- → Reboisement ciblé jouant un rôle de transition écologique et paysagère avec certaines résidences de la rue Élisabeth;
- → Augmentation du couvert forestier comparativement à la situation actuelle;
- → Aménagement d'un réseau de sentiers multifonctionnels;
- → Planification d'un développement par phase.

Merci !