



PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE LAVALTRIE |

RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME
Numéro RRU1 - 2012 / Version administrative

Mise à jour le 11 juillet 2017

MISE EN GARDE : Cette version administrative a été préparée uniquement pour servir de référence et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude ou à la fiabilité du texte. **Pour toute information supplémentaire, veuillez contacter le Service d'urbanisme.** Afin d'obtenir la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements, le lecteur devra toutefois s'adresser au Service du greffe.

NOTE : Les chiffres sous forme d'exposant et entre crochets [] signifient qu'il y a eu un amendement au règlement. Le numéro correspondant à chaque amendement se retrouve à la fin du document.

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE LAVALTRIE

CERTIFICAT D'APPROBATION ET/OU PROCESSUS D'ADOPTION

RÈGLEMENT NUMÉRO RRU1-2012

Règlement sur le plan d'urbanisme

1.	Adoption du projet de règlement	2012-10-01
2.	Transmission à la MRC, municipalités limitrophes et commission scolaire du projet	2012-10-03
3.	Avis public de consultation	2012-10-10
4.	Assemblée publique de consultation	2012-10-25
5.	Avis de motion et dispense de lecture	2012-11-05
6.	Adoption du règlement	2012-12-03
7.	Transmission à la MRC du règlement	2012-12-10
8.	Résolution de la MRC quant à la conformité du règlement au schéma	2013-01-16
9.	Émission du certificat de conformité	2013-02-08
10.	Entrée en vigueur	2013-02-08
11.	Promulgation du règlement	2013-02-27
12.	Transmission finale à la MRC, municipalités limitrophes et commission scolaire	2013-02-27

Jean Claude Gravel, maire

Madeleine Barbeau, greffière

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : Le contexte d'aménagement et les enjeux	1
Section 1.1 : Le contexte de planification	2
1.1.1 : Qu'est-ce qu'un plan d'urbanisme ?	2
1.1.2 : La nécessité de réviser le plan d'urbanisme	2
1.1.3 : La localisation du territoire et les enjeux à l'échelle régionale	3
Section 1.2 : Les composantes du territoire	5
1.2.1 : La population	5
1.2.2 : Les activités résidentielles	7
1.2.3 : Les activités commerciales et de services	9
1.2.4 : Les activités industrielles	11
1.2.5 : Les activités publiques et institutionnelles, incluant les équipements et les infrastructures ...	11
1.2.6 : Les activités agricoles	13
1.2.7 : L'organisation du transport et des déplacements	14
1.2.8 : La gestion de l'urbanisation	16
Section 1.3 : Les éléments d'intérêt	19
1.3.1 : Qu'est-ce qu'un élément d'intérêt?	19
1.3.2 : Le site d'intérêt historique et culturel	19
1.3.3 : Les éléments d'intérêt esthétique et écologique	19
Section 1.4 : Les contraintes à l'occupation du territoire	20
1.4.1 : Qu'est-ce qu'une contrainte à l'occupation du territoire?	20
1.4.2 : Les contraintes naturelles	20
1.4.3 : Les contraintes anthropiques	20
CHAPITRE 2 : Les choix d'aménagement	21
Section 2.1 : Les grandes orientations d'aménagement du territoire	22
2.1.1 : Les grandes orientations d'aménagement du territoire	22
2.1.2 : Le plan d'action	22
Section 2.2 : Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation	30
2.2.1 : Les grandes affectations du sol	30
2.2.2 : La description des affectations du sol et leur densité d'occupation au sol	30
CHAPITRE 3 : Les dispositions finales	35
Section 3.1 : Les dispositions finales	36
3.1.1 : Titre du règlement	36
3.1.2 : Abrogation	36
3.1.3 : Entrée en vigueur	36
ANNEXES CARTOGRAPHIQUES	39



RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME N^o RRU1-2012

CHAPITRE 1 :

Le contexte d'aménagement et les enjeux

Réalisé par :



CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement et les enjeux

Section 1.1 : Le contexte de planification

1.1.1 : Qu'est-ce qu'un plan d'urbanisme ?

Le plan d'urbanisme est un outil de planification du territoire que les municipalités doivent adopter en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19). Le plan d'urbanisme intègre les orientations d'aménagement et les affectations du sol qui seront mises de l'avant par la Ville sur un horizon de planification de cinq (5) à dix (10) ans.

Au-delà du contexte légal d'adoption du plan d'urbanisme, ce document de planification et d'orientation est une occasion pour la Ville de Lavaltrie de réfléchir à l'avenir du territoire. Le plan d'urbanisme doit ainsi être vu comme un outil pour encadrer la mise en valeur et la gestion du territoire, et enfin, comme un outil de mise en œuvre de projets d'aménagement et de développement.

Le plan d'urbanisme est rendu opérationnel par l'adoption des règlements d'urbanisme (zonage, lotissement, construction, etc.) qui doivent être conformes aux objectifs du plan d'urbanisme ainsi que par la mise en place de mesures non réglementaires.

1.1.2 : La nécessité de réviser le plan d'urbanisme

La Ville de Lavaltrie est issue du regroupement volontaire du Village de Lavaltrie et de la Paroisse de Saint-Antoine-de-Lavaltrie en 2001. Actuellement, les plans d'urbanisme du village et de la paroisse sont toujours en vigueur. La Ville de Lavaltrie a d'ailleurs débuté depuis quelques années le processus de mise en commun de la réglementation et le présent plan d'urbanisme, qui est à l'image du nouveau territoire municipal en développement, viendra compléter les outils d'urbanisme nécessaires et obligatoires en vertu de la loi.

Par ailleurs, la rédaction du présent plan d'urbanisme doit tenir compte de la planification régionale, soit à l'échelle de la municipalité régionale de comté de D'Autray (MRC). Ainsi, le *schéma d'aménagement* de la MRC, qui correspond à l'outil de planification régionale, est entré en vigueur en 1988. Cependant, la MRC a adopté, en 2009, un *schéma d'aménagement et de développement révisé* qui viendra remplacer, à terme, le *schéma d'aménagement* de 1988. Toutefois, le *schéma d'aménagement et de développement révisé* n'a pas encore été approuvé par le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire lequel a demandé certains changements à la MRC.

En conséquence, le présent plan d'urbanisme devra être conforme au *schéma d'aménagement* de 1988 tel qu'exigé par la loi. Néanmoins, le présent exercice tient compte des orientations et objectifs d'aménagement inscrits dans le *schéma d'aménagement et de développement révisé*. Lorsque ce dernier sera en vigueur, la Ville de Lavaltrie devra procéder à la modification des outils d'urbanisme afin d'assurer leur conformité à ce document régional.

Afin de répondre à ces exigences et à cette volonté de se doter d'un outil de planification efficace, la Ville de Lavaltrie a retenu les services de la firme Apur urbanistes-conseils en 2011 afin d'entamer le processus de planification du territoire.

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement et les enjeux

1.1.3 : La localisation du territoire et les enjeux à l'échelle régionale

La Ville de Lavaltrie fait partie des quinze (15) municipalités composant le territoire de la MRC de D'Autray, dont l'organisation spatiale s'articule autour de trois (3) pôles de consolidation des activités urbaines que sont Lavaltrie, Berthierville et Saint-Gabriel.

Le présent plan d'urbanisme tient ainsi compte du positionnement de Lavaltrie à travers le territoire régional, soit un milieu de croissance résidentielle et de services où se côtoient des espaces naturels, agricoles et fluviaux. Lavaltrie se positionne comme un lieu d'activité économique important à l'échelle régionale ainsi qu'un lieu de travail pour ses résidents.

Il importe de noter la proximité du territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal qui s'étend jusqu'à la municipalité voisine (côté ouest), soit la Paroisse de Saint-Sulpice.

La Ville de Lavaltrie est accessible par l'autoroute 40 (A-40) qui traverse d'ailleurs le territoire d'est en ouest et qui offre, par la même occasion, une position stratégique pour les entreprises. Également, le territoire est traversé, du sud vers le nord, par la l'autoroute 31 (A-31) et la route 131. Deux (2) principaux milieux de vie caractérisent le territoire, représentatifs des regroupements municipaux, soit l'un au sud, en bordure du fleuve et de la route 138 (rue Notre-Dame ou Chemin du Roy) et l'autre, au nord, en bordure de l'A-31. Le territoire municipal est borné par (voir carte 1, à l'annexe 1) :

- Au sud-est par le fleuve Saint-Laurent;
- Au sud-ouest et à l'ouest par la Paroisse de Saint-Sulpice et la Ville de l'Assomption (faisant partie de la MRC de l'Assomption);
- Au nord-ouest par la Municipalité de Saint-Paul (faisant partie de la MRC de Joliette);
- Au nord par la Municipalité de Saint-Thomas (faisant partie de la MRC de Joliette);
- À l'est par la Municipalité de Lanoraie (faisant partie de la MRC de D'Autray).

Selon le Décret de population 2011 du ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, la population de Lavaltrie s'élève à 12 971 résidents ce qui représente environ 31% de la population totale de la MRC de D'Autray. Le territoire s'étend sur 68,61 km².

La MRC de D'Autray a procédé à l'identification de onze (11) grandes orientations d'aménagement du territoire dans le cadre du *schéma d'aménagement et de développement révisé* (ces orientations reprennent également les principes du *schéma d'aménagement* de 1988 actuellement en vigueur). C'est donc dans ce contexte que la Ville de Lavaltrie doit se positionner et définir ses particularités locales :

- Favoriser une utilisation du sol et des ressources compatibles avec les limites de support de l'environnement naturel, le tout dans une optique de développement durable;
- Assurer le maintien et le développement des activités agricoles;
- Assurer un transport efficace et sécuritaire des biens et des personnes;
- Favoriser le développement d'infrastructures d'accueil industrielles;

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement et les enjeux

- Favoriser le maintien et le développement de la villégiature et des activités récréotouristiques;
- Favoriser la vitalité des différentes collectivités en allouant à l'urbanisation des superficies suffisantes et adéquates;
- Renforcer les pôles de concentration des fonctions urbaines;
- Favoriser le maintien et la mise en valeur du patrimoine bâti;
- Favoriser une gestion multiressource de la forêt;
- Favoriser le développement d'infrastructures à caractère culturel;
- Favoriser le développement d'infrastructures de santé et de services sociaux.

Source : Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de D'Autray, section 5.

Le *schéma d'aménagement* de la MRC prévoit également un certain nombre d'éléments à partir desquels la Ville devra composer. Outre les grandes orientations d'aménagement qui encadrent la gestion du développement et la mise en valeur du territoire, les affectations du sol prévoient, pour le territoire de Lavaltrie, les usages compatibles ou non ainsi que certaines règles d'aménagement et d'implantation. Enfin, la MRC identifie quelques éléments d'intérêt de même que des zones de contraintes qui devront être reconduits dans le cadre du présent plan d'urbanisme.

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement et les enjeux

Section 1.2 : Les composantes du territoire

1.2.1 : La population

En 2011, la Ville de Lavaltrie comptait une population de 12 971 résidents selon le Décret de population du ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, ce qui représente une augmentation de 7 % de la population entre 2006 et 2011 et de 16% pour les 10 dernières années (2001-2011). Il s'agit d'une croissance qui s'apparente à celle connue depuis le début des années 2000 dans la région métropolitaine et, dans une moindre mesure, à celle de la région de D'Autray et de Lanaudière. Soulignons que la Ville de Lavaltrie accueille 31% de la population totale de la MRC de D'Autray, ce qui représente un pouvoir d'attractivité notable à l'échelle régionale.

Afin de réaliser le profil sociodémographique qui suit, les données utilisées sont celles des recensements de Statistique Canada de 2001 et 2006 puisqu'elles représentent les données les plus récentes officiellement publiées. Toutefois, certaines données de 2001 ne sont pas disponibles considérant que ces dernières doivent être compilées pour le Village de Lavaltrie et la Paroisse de Saint-Antoine-de-Lavaltrie, soit avant le regroupement municipal.

Voici les principaux constats en ce qui a trait à la population :

- Le poids démographique des jeunes de 0 à 14 ans a diminué entre 2001 et 2006, passant de 25,8% à 22,0% de la population alors que le groupe des 15 à 24 ans a légèrement augmenté (de 11,2% à 12,2%). Quant aux 25 à 54 ans, le poids démographique a diminué d'environ 10 points de pourcentage. Conséquemment, on note une nette augmentation des personnes âgées de 55 ans et plus pendant la même période. Effectivement, ceux-ci représentaient 16,0 % de la population en 2001, alors qu'en 2006, ils représentaient 26,2 % des citoyens de Lavaltrie. La proportion des 55 ans et plus est cependant moins importante à Lavaltrie comparativement à celle de la MRC de D'Autray où ce groupe d'âge représente 29,2% de la population totale.
- Le revenu médian des ménages s'élève à 54 920 \$ à Lavaltrie comparativement à 41 784\$ pour l'ensemble de la MRC. On constate également cet écart en ce qui a trait au revenu des familles pour 2006.
- Les résidents de Lavaltrie possèdent, pour la majorité, un diplôme d'études secondaires ou de métiers dans une proportion de 45,8 %, alors que 22,2% de la population détient un diplôme d'études collégiales ou universitaires.
- Les données sur la mobilité permettent, de façon générale, d'évaluer le pouvoir de rétention de la population sur le territoire. Ainsi, la grande majorité des résidents de Lavaltrie habitait à la même adresse entre 2005 et 2006 (88%) : seul 8% de la population est déménagée à l'extérieur du territoire municipal. Cependant, au cours des cinq (5) années précédentes, soit de 2001 à 2006, 30,6% des citoyens ont décidé de quitter le territoire de Lavaltrie. Ainsi, on constate un mouvement relativement important de la population après un certain nombre d'années. On pourrait postuler qu'une partie des citoyens de Lavaltrie choisisse ce milieu de vie pour les premières années, par exemple pour un premier et second achat de propriété, et qu'ils décident de quitter par la suite. Cette situation pourrait également s'expliquer par le lieu de travail des citoyens.
- Selon les données étudiées, 17,9% des résidents travaillent à Lavaltrie alors que 61,3% d'entre eux travaillent à l'extérieur de la MRC, probablement dans la région métropolitaine de Montréal. Ce fait

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement et les enjeux

peut être expliqué par la présence, relativement faible, de commerces, industries ou institutions génératrices d'emplois sur le territoire. Toutefois, on observe un accroissement de l'activité économique depuis 2006 (nouveaux commerces et services) ce qui se reflétera certainement au niveau des données du recensement de 2011 (qui seront disponibles en 2012-2013).

Tableau 1 : Le profil sociodémographique

Ville de Lavaltrie	2001		2006	
Population totale	11 163		12 120	
0 à 14 ans	2 890	25,8 %	2 655	22,0 %
15 à 24 ans	1 250	11,2 %	1 480	12,2 %
25 à 54 ans	5 240	49,0 %	4 800	39,6 %
55 ans et plus	1 780	16,0 %	3 185	26,2 %
Âge médian de la population	n.d.		37 ans	
Nombre de ménages	3 885		4 435	
Nombre moyen de personnes par ménage	n.d.		2,7	
Revenu médian des ménages	n.d.		54 920 \$	
Nombre de familles	3 235		3 670	
Nombre moyen de personnes par famille	n.d.		3	
Revenu médian	n.d.		58 093 \$	
Activité sur le marché du travail				
Taux d'activité	n.d.		67,4 %	
Taux d'emploi	n.d.		63,1 %	
Taux de chômage	n.d.		6,4 %	

Ville de Lavaltrie	2006	
Niveau de scolarité		
Population de 15 ans et plus	9 430	100 %
Études secondaires	2 370	25,1 %
École de métiers	1 945	20,7 %
Études collégiales	1 255	13,3 %
Études universitaires	835	8,9 %
Aucun certificat, diplôme ou grade	3 015	32,0 %

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement et les enjeux

Ville de Lavaltrie	2006	
Mobilité – Lieu de résidence 1 an auparavant		
Lieu de résidence 1 an auparavant	11 960	100 %
Habitait à la même adresse	10 525	88,0 %
Déménagé à l'intérieur de la Municipalité	480	4,0 %
Déménagé à l'extérieur de la Municipalité	960	8,0 %
Mobilité – Lieu de résidence 5 ans auparavant		
Lieu de résidence 5 ans auparavant	11 370	100 %
Habitait à la même adresse	6 405	56,3 %
Déménagé à l'intérieur de la Municipalité	1 490	13,1 %
Déménagé à l'extérieur de la Municipalité	3 485	30,6 %
Lieu de travail		
Population active occupée totale de 15 ans et plus	5 955	100, %
À domicile	340	5,7 %
À l'intérieur de la Municipalité	1 070	17,9 %
À l'intérieur de la MRC	160	2,6 %
À l'extérieur de la MRC	3 655	61,3 %
Autres lieux de travail	730	12,6 %

Source : Statistique Canada, recensements de 2001 et 2006.

1.2.2 : Les activités résidentielles

Tel que mentionné, deux (2) principaux milieux de vie caractérisent le territoire, représentatifs des regroupements municipaux, soit l'un au sud, en bordure du fleuve et de la rue Notre-Dame (ancien Village de Lavaltrie) et l'autre, au nord, en bordure de l'A-31 / route 131 (ancienne Paroisse de Saint-Antoine-de-Lavaltrie).

Conséquemment, deux (2) périmètres d'urbanisation ont été déterminés par le *schéma d'aménagement* de la MRC. Nous traiterons de la gestion de l'urbanisation à la section 1.2.8. Le plus important demeure celui correspondant à l'ancien Village de Lavaltrie où se concentrent les activités urbaines complémentaires à la vocation résidentielle, soit les fonctions commerciales, de services et institutionnelles. La présence de l'A-40 et la zone agricole décrétée créent une barrière physique et psychologique entre les deux (2) milieux de vie.

En plus de ces deux (2) secteurs, on retrouve des implantations résidentielles ponctuelles, notamment en bordure de la rue Notre-Dame, correspondant à la route 138 et au Chemin du Roy, ainsi que quelques implantations résidentielles à l'intérieur de la zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, notamment à l'intérieur des îlots déstructurés (26 îlots).

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement et les enjeux

Les principaux constats que l'on peut dégager de la fonction résidentielle sont les suivants :

- La Ville de Lavaltrie a connu une croissance importante au cours des 10 dernières années, soit de 16% (2001-2011), ce qui représente une augmentation d'environ 670 logements, si l'on applique une moyenne de 2,7 personnes par ménage.
- La quasi-totalité des logements du territoire est occupée par des résidents permanents (97,3%). Anciennement un secteur de villégiature très prisé, le territoire de Lavaltrie s'est peu à peu transformé en secteur résidentiel et de services, ce qui se constate par le pourcentage élevé de résidents permanents. Les quelques résidences de villégiature restantes se situent essentiellement en bordure de la route 138 (Chemin du Roy). Au centre-ville, on reconnaît ces anciens secteurs de villégiature de par la trame de rues, entre la rue Notre-Dame et le fleuve Saint-Laurent : il s'agit de développements linéaires qui se terminent souvent en cul-de-sac et sans lien avec le réseau routier avoisinant.
- La majeure partie du développement résidentiel s'est effectuée entre 1986 et 2006 (61,67%) : le parc immobilier est ainsi relativement récent et environ 6% des logements nécessitent des réparations majeures.
- Près de 83% des logements sont des résidences habitées par les propriétaires (logements possédés), ce qui est supérieur au pourcentage de la MRC de D'Autray (76,7%) et du Québec (60,13%). Il est également intéressant de constater que 17,1% des logements sont occupés par des locataires, ce qui permet d'offrir une variété dans les types d'habitation sur le territoire. Il demeure que 85,9% des habitations sont des résidences unifamiliales, implantées en mode isolée.
- Pour ce qui est de la valeur des logements possédés, elle s'élevait en moyenne à 147 461 \$ en 2006. La valeur moyenne est supérieure à ce que l'on retrouve sur le territoire de la MRC (131 945 \$), mais inférieure au reste du Québec (182 399 \$). Cependant, les développements résidentiels récents sont caractérisés par des habitations dont la valeur est supérieure à la moyenne ici identifiée. À ce titre, selon le rôle d'évaluation foncière 2009-2011 de Lavaltrie, la valeur moyenne d'un immeuble résidentiel s'élevait à 168 836 \$ (approx.).
- Depuis les dernières années, plusieurs nouveaux développements résidentiels ont vu le jour et offrent à la population à la fois des propriétés plutôt abordables ainsi que des propriétés plus cossues. Bien que Lavaltrie se caractérise par un développement traditionnel de type unifamilial isolé, certains projets récents ont misé sur un développement plus dense (habitations multifamiliales). Outre l'aménagement de logements supplémentaires ou bigénérationnels à même les résidences unifamiliales, notons également un important projet potentiel de résidences pour personnes âgées (environ 140 unités), ce qui permettra d'augmenter le pouvoir de rétention de la Ville.
- On retrouve une diversité architecturale sur le territoire, notamment au niveau des nouveaux développements ainsi qu'une variation au niveau des gabarits des bâtiments. Les secteurs plus anciens regroupent des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural où s'entrecroisent une architecture traditionnelle et plus récente;
- La Ville de Lavaltrie offre encore certains terrains disponibles au développement ce qui permettra de répondre à la croissance anticipée au cours des prochaines années.

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement et les enjeux

Tableau 2 : L'habitation

Ville de Lavaltrie	2006	
Nombre total de logements	4 555	
Logements privés occupés par des résidents habituels	4 435	
Logements possédés	3 675	82,9 %
Logements loués	760	17,1 %
Logements construits entre 1986 et 2006	2 735	61,67 %
Logements construits avant 1986	1 695	38,36 %
Valeur moyenne des logements possédés	147 461 \$	
Maison individuelle (isolée)	85,9 %	
Maison jumelée	8,7 %	
Maison en rangée (contigu)	1,2 %	
Appartement – duplex	1,9 %	
Immeuble à appart. de moins de 5 étages	7,6 %	
Immeuble à appart. de plus de 5 étages	0,0 %	
Autres types de logement	0,7%	
Logements ayant besoin de réparations majeures	6,3 %	

Sources : Statistique Canada, recensement 2006; Ville de Lavaltrie.

1.2.3 : Les activités commerciales et de services

Les activités commerciales et de services se concentrent essentiellement en bordure de la rue Notre-Dame (route 138 ou Chemin du Roy) et dans la portion sud du chemin de Lavaltrie (route 131). On y retrouve une variété de commerces et de services courants et semi-courants qui s'adressent principalement à la population locale et aux résidents des municipalités avoisinantes. Selon les données de la Ville de 2010, environ 250 établissements commerciaux et de services sont présents à Lavaltrie.

La dynamique commerciale s'étend, à certains égards, à une population régionale, considérant le pouvoir d'attraction de la rue Notre-Dame et l'offre de commerces et services reliés au tourisme et à la culture.

Voici les principaux éléments qui caractérisent les activités commerciales et de services :

- On distingue principalement deux (2) pôles commerciaux sur le territoire. D'une part, le secteur commercial de la rue Notre-Dame correspond au noyau commercial d'origine où l'on retrouve des commerces et services généralement de petits gabarits regroupant des commerces courants et semi-courants, des boutiques spécialisées, des services personnels ainsi que des restaurants et des galeries d'art. D'autre part, le développement récent en bordure du chemin de Lavaltrie, à la

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement et les enjeux

hauteur de la place Giguère, se caractérise par des gabarits de moyenne surface où se concentrent des commerces courants (supermarché, pharmacie, etc.) et dédiés aux usagers de la route.

- Depuis quelques années, plusieurs efforts et investissements ont été mis de l'avant afin d'entamer une démarche de revitalisation du noyau traditionnel (architecture, affichage, préservation du patrimoine bâti, aménagements publics, sécurisation des traverses piétonnes, etc.). D'ailleurs, depuis 2011, la Fondation Rues Principales a été mandatée afin d'entreprendre une démarche de revitalisation avec les gens d'affaires, et ce, en collaboration avec la Ville.

Cette démarche permettra de faire ressortir les moyens d'action concrets en ce qui a trait à l'animation du centre-ville, aux activités de fidélisation et de découverte du centre-ville, à l'amélioration des façades commerciales, incluant l'affichage, l'aménagement extérieur, incluant les espaces de stationnement, à la préservation du patrimoine bâti, à la mise en place d'activités de promotions commerciales, etc. Également, cette démarche permettra d'établir les fuites commerciales et ainsi identifier les créneaux commerciaux à développer afin d'augmenter et de bonifier l'offre commerciale et de services.

Ce premier pôle commercial est davantage destiné à accueillir des commerces et services courants, des boutiques spécialisées, des restaurants à service complet en misant sur le développement d'une gastronomie, des services professionnels et personnels ainsi que sur les commerces et structures destinés au secteur touristique et culturel. À cet égard, notons la quasi-absence d'hébergement sur le territoire de Lavaltrie. La désignation du Chemin du Roy à titre de circuit touristique régional ainsi que les récents aménagements en bordure de fleuve, notamment l'amphithéâtre permanent extérieur et la programmation culturelle, permettront certainement de maintenir et d'augmenter le dynamisme commercial de la rue Notre-Dame. Il s'agira, à court terme, de redéveloppement de certains terrains considérant la très faible présence de terrains vacants sur cette artère.

- Le second pôle situé en bordure du chemin de Lavaltrie est, quant à lui, destiné à accueillir des surfaces commerciales plus importantes ainsi que des commerces destinés aux usagers de la route (ex. : station-service, restaurant à service restreint, etc.). La partie est de ce secteur a d'ailleurs fait l'objet d'une exclusion de la zone agricole décrétée en 2010, ce qui permettra d'accueillir des commerces et services pour la desserte de la population (biens et services courants, semi-courants et de destination).

Le secteur offre encore certains terrains où pourront être implantés de nouveaux commerces et, le cas échéant, est destiné à la relocalisation de certains commerces de moyen et grand gabarit situés à l'extérieur de ce pôle commercial. En effet, la relocalisation de certains commerces pourrait être bénéfique à la fois pour le commerçant, puisqu'il disposera d'une superficie suffisante pour anticiper sa croissance et d'une facilité d'accès par les clients et les livraisons de marchandises, ainsi que pour les citoyens qui bénéficieront d'une meilleure cohabitation entre les usages et une diminution des flux véhiculaires. À noter que le ministère des Transports du Québec (MTQ) a récemment installé des feux de circulation sur le chemin de Lavaltrie afin de gérer les circulations induites par ce développement commercial.

Ce secteur commercial offre ainsi un potentiel d'accueil pour les moyennes et grandes surfaces commerciales, soit des structures commerciales qui sont quasi absentes du territoire. Ainsi, on peut prétendre à la présence de fuites commerciales qui sont récupérées par les municipalités à proximité, notamment par le développement commercial en bordure de l'A-40 à la hauteur de Repentigny ainsi que sur le territoire de la Ville de Joliette.

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement et les enjeux

- Enfin, notons la présence de quelques commerces dans le secteur nord de la Ville afin de répondre aux besoins courants des citoyens du secteur. Également, notons la présence de commerces et entreprises à domicile qui, quoiqu'intéressante pour l'aide au démarrage d'une petite entreprise, favorise la délocalisation des services et commerces et diminue l'attractivité du centre-ville.

1.2.4 : Les activités industrielles

Environ une trentaine d'entreprises industrielles sont présentes sur le territoire de Lavaltrie dont la majorité est concentrée dans un espace industriel localisé à l'intersection des autoroutes 40 et 31. D'ailleurs, ce secteur est désigné comme étant un secteur « industriel régional » par la MRC. Au niveau local, la Ville de Lavaltrie identifie ces espaces industriels à titre de « parc d'affaires ».

Ce site offre plusieurs avantages considérables pour les entreprises : une vitrine sur l'A-40 et l'A-31, une localisation stratégique, la proximité des marchés et de la région métropolitaine de Montréal, l'absence de congestion routière, un éloignement des secteurs résidentiels minimisant les conflits potentiels, etc.

Cependant, certaines lacunes peuvent limiter le développement de ce secteur. D'une part, une réorganisation de la bretelle, direction ouest de l'A-40 favorisera un accès direct au site. D'autre part, le secteur n'est pas desservi par les infrastructures municipales (aqueduc et égout, protection-incendie). Enfin, son expansion possible est actuellement limitée par la présence de la zone agricole.

La portion nord de ce secteur, qui s'articule autour de la rue des Ateliers et du chemin des Industries est cependant quasi comblée : un agrandissement de ce secteur nécessiterait une demande d'exclusion auprès de la Commission de la protection du territoire agricole puisqu'il est entouré par la zone agricole décrétee (voir le secteur d'expansion futur illustré au plan 4).

Notons la présence à proximité, sur le rang Saint-François, du Carrefour industriel et expérimental de Lanaudière (Station de recherche en agriculture). Quant à la portion sud du secteur industriel, elle offre encore un potentiel de développement, incluant pour des activités commerciales lourdes.

Quelques industries sont dispersées sur le territoire, notamment près du chemin Georges dans la partie nord de la Ville et près du chemin de Lavaltrie et de la rue Notre-Dame dans la partie sud du territoire municipal. Afin de permettre une consolidation du pôle industriel, d'augmenter son attractivité, de diminuer le camionnage, d'assurer une saine cohabitation entre les différents usages du territoire, ces entreprises devraient, à court et moyen terme, être idéalement relocalisées à l'intérieur du secteur industriel (par exemple, des entreprises liées à la construction, au paysage, etc.). De ce fait, des espaces seraient disponibles, notamment en bordure du chemin de Lavaltrie et de la rue Notre-Dame, à un développement commercial et donc, à une augmentation de la dynamique urbaine du centre-ville et à l'atteinte des objectifs de revitalisation de ce secteur.

1.2.5 : Les activités publiques et institutionnelles, incluant les équipements et les infrastructures

Voici les principales composantes des activités publiques et institutionnelles :

- Les fonctions institutionnelles, tel l'Hôtel de Ville, la bibliothèque, la piscine, le centre communautaire, les services municipaux, les services de protection incendie ainsi que la sécurité publique (SQ) se concentrent essentiellement dans le centre-ville, en bordure de la rue Notre-Dame et du chemin de Lavaltrie. À cela, s'ajoute un projet majeur de complexe sportif qui est actuellement à l'étude et qui serait localisé à proximité de l'école secondaire afin de compléter l'offre de services

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement et les enjeux

aux citoyens. Toutefois, un tel équipement nécessite des investissements publics considérables et la Ville de Lavaltrie est à identifier des solutions financières.

- Au niveau du réseau des parcs et espaces verts, la Ville de Lavaltrie a effectué, en 2007, une étude intitulée « Planification d'un programme de développement de mise à niveau et d'entretien des parcs et des espaces verts ». À cette date, on recensait 21 parcs municipaux et espaces verts ou récréatifs ainsi que 5 parcs-écoles dont leur planification s'est effectuée avant 2001. Aux fins de l'étude, quatre (4) unités de planification ont été déterminées afin d'établir les priorités d'intervention et d'évaluer les besoins.

Cette étude indique que la Ville de Lavaltrie « est dotée de parcs de secteur et de parcs de voisinage de petites superficies, mais dont la distribution est somme toute assez bien répartie. Plusieurs espaces verts pourraient être convertis en parc de secteur ou de voisinage ». L'étude a également permis d'identifier certaines lacunes au niveau des parcs et espaces verts. Depuis 2007, la Ville a entrepris des travaux de réaménagement et, en 2011, les 4 parcs nécessitant des travaux ont fait l'objet d'interventions (ajout de modules de jeux, réaménagement, etc.). Enfin, notons les récents travaux de réaménagement en bordure du fleuve Saint-Laurent au niveau de l'amphithéâtre permanent extérieur et ses abords.

- Au niveau de la santé, on dénote la présence d'un CLSC sur la rue Notre-Dame ainsi que quelques cliniques médicales.
- Au niveau scolaire, on retrouve quatre (4) écoles de niveau primaire ainsi qu'une (1) école secondaire, toutes concentrées dans la portion sud du territoire municipal.
- Au niveau des infrastructures municipales, seul le périmètre d'urbanisation sud (Notre-Dame / chemin de Lavaltrie) est desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout. Ailleurs sur le territoire, des installations septiques autonomes et des ouvrages de captage de l'eau souterraine permettent de desservir les immeubles. Il est à noter que la MRC de D'Autray est responsable de la vidange des fosses septiques, mais la Ville de Lavaltrie est responsable de l'application du règlement provincial relative à l'assainissement autonome des eaux usées.

D'autre part, la Ville possède une usine de traitement des eaux usées avec étangs ainsi qu'une usine de traitement de l'eau potable. Actuellement, la Ville est à trouver des solutions pour augmenter la capacité de l'usine de traitement des eaux usées. Au niveau de la disponibilité de l'eau, le *schéma d'aménagement* indique la présence de source aquifère à même les tourbières. Notons enfin la présence d'ouvrages communautaires de captage des eaux souterraines en zone agricole. L'aire de protection bactériologique des Puits St-Sulpice a été fixée à 400 mètres par le *Schéma d'aménagement et de développement révisé* et l'aire de protection virologique de cesdits puits a été fixée à 910 mètres par ledit schéma.

- La Ville de Lavaltrie a mis en place une gestion des matières résiduelles sur le territoire et travaille à la sensibilisation des citoyens pour les activités de recyclage et de réutilisation des matières. Quant aux déchets, ceux-ci sont dirigés vers le lieu d'enfouissement sanitaire situé à Berthierville.
- Enfin, notons la présence de certains autres équipements, soit : cinq (5) antennes de télécommunication, le gazoduc traversant le territoire d'est en ouest près de l'A-40 ainsi qu'une station de décompression, le chemin de fer et un ancien dépotoir dans la partie nord du territoire fermé depuis 1978. Quant aux télécommunications, il est à noter que le secteur nord de la Ville ne dispose pas encore du réseau Internet haute vitesse.

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement et les enjeux

1.2.6 : Les activités agricoles

Environ 90% du territoire municipal est situé à l'intérieure de la zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Le paysage agricole domine ainsi le territoire à l'extérieur des deux (2) périmètres d'urbanisation.

Anciennement reconnue pour la culture du tabac, cette culture est aujourd'hui quasi disparue pour faire place à la culture maraîchère et à la grande culture. Conséquemment, on y retrouve certaines activités agrotouristiques et la présence de quelques kiosques de produits maraîchers durant la saison estivale. Très peu d'activités d'élevage sont recensées sur le territoire. Notons également l'interdiction d'établissement d'industries porcines sur le territoire établie par la MRC.

Il est à noter que près de la moitié du territoire agricole est caractérisé par la présence de milieux boisés et de tourbières (terres noires). Le *schéma d'aménagement* prévoit des dispositions à cet égard et certains boisés sont, de plus, protégés par un règlement de contrôle intérimaire adopté par la MRC et qui régit la coupe d'arbres.

Selon le *schéma d'aménagement et de développement révisé* de la MRC, les terres noires « correspondent à d'anciens chenaux, vestiges d'une époque où le fleuve Saint-Laurent occupait une superficie beaucoup plus considérable qu'aujourd'hui. Désormais comblés de dépôts de sol très riche en matière organique, ces anciens chenaux ont, entre autres, la propriété de retenir de forte quantité d'eau. Ces bras de tourbière ceinturent de vastes îlots de terre très sablonneuse, dont certains sont en culture. Les réserves d'eau sont importantes dans l'aquifère de surface, lequel alimente des ruisseaux et de petites rivières dont le débit est régulé à des fins agricoles par un réseau de barrages. »

Le territoire agricole est relativement homogène, malgré la présence de nombreux boisés, de tourbières et d'implantations ponctuelles. D'ailleurs, un *Règlement de contrôle intérimaire*, adopté par la MRC, régit les implantations résidentielles en zone agricole. Ce règlement a été adopté en 2010 par la MRC suivant la décision de la Commission de la protection du territoire agricole concernant la reconnaissance des îlots déstructurés. Au total, 26 îlots déstructurés ont été identifiés pour Lavaltrie. Ceux-ci sont essentiellement situés en bordure des rangs Point-du-Jour Nord, Saint-Henri, Saint-François, Saint-Jean et du Golf ainsi qu'en bordure de la rue Notre-Dame (Chemin du Roy).

Au cours des dernières années, certaines portions de la zone agricole ont été exclues afin d'être vouées à un développement urbain, et ce, pour répondre à la demande résidentielle et commerciale. Ces secteurs, tous adjacents aux périmètres d'urbanisation, sont actuellement en développement. Par ailleurs, la Ville de Lavaltrie a déposé une nouvelle demande d'exclusion de la zone agricole, constituée de quatre (4) secteurs distincts représentant une superficie totale approximative de 10 hectares (voir l'annexe 2 pour la localisation des secteurs visés). Ces secteurs sont également identifiés comme étant des « secteurs d'expansion future » à la carte 4 en annexe. Voici un extrait du dossier argumentaire présentant les motifs de la nouvelle demande :

« La Ville de Lavaltrie a procédé récemment à une analyse exhaustive des usages et conditions qui prévalent en zone agricole, plus spécifiquement à la périphérie du périmètre d'urbanisation principal situé au nord du fleuve Saint-Laurent. Cet exercice a permis de constater certaines incohérences au découpage et aux limites de la zone agricole. »

En lien avec ce qui précède, la ville souhaite revoir la délimitation de la zone agricole dans certains secteurs et s'adresse à la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) afin d'obtenir l'exclusion de certains espaces.

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement et les enjeux

L'exclusion recherchée permettra un ajustement d'ordre mineur au découpage de la limite de la zone agricole afin d'une part, d'en accroître la crédibilité et d'autre part de permettre à la ville d'exercer une gestion adéquate et responsable des usages que nous retrouvons sur les espaces concernés.

Les objectifs poursuivis par cette demande sont de ces faits de divers ordres, notamment :

- *Accroître la crédibilité de la limite de la zone agricole, en tenant compte de l'absence de perspectives agricoles de certains espaces et de l'occupation et des usages qui prévalent sur ces espaces actuellement situés en zone agricole;*
- *Assurer la pérennité de la zone agricole du fait d'une crédibilité et de la pertinence accrue de la limite de ladite zone;*
- *Permettre à la ville de rendre conformes certains usages établis par le passé en zone agricole, par la révision de certaines affectations et l'adoption de mesures de zonage appropriées;*
- *Permettre à la ville d'exercer une gestion cohérente de certains usages établis antérieurement en zone agricole, compte tenu de l'encadrement établi par la CPTAQ au dossier 3613921. »*

Source : CIMA, Document de présentation, analytique et argumentaire – exclusion de la zone agricole, novembre 2011.

Enfin, tel que mentionné précédemment, une demande d'exclusion de la zone agricole afin d'agrandir le parc d'affaires existant sera déposée à moyen terme.

1.2.7 : L'organisation du transport et des déplacements

Le territoire de Lavaltrie est bien desservi et est accessible par le réseau routier supérieur sous la responsabilité du ministère des Transports du Québec (MTQ). D'une part, on retrouve deux (2) autoroutes, soit l'A-40 qui traverse le territoire d'est en ouest ainsi que l'A-31, vers le nord, en direction de la Ville de Joliette. Également, deux (2) routes nationales sont présentes, soit la route 131 qui est le prolongement l'A-31 vers le sud (et dont la portion située à l'intérieur du périmètre d'urbanisation se nomme le chemin de Lavaltrie) ainsi que la route 138 qui correspond à la rue Notre-Dame et au Chemin du Roy, route d'intérêt historique régional.

Le réseau routier est aussi composé de routes intermunicipales, soit des artères qui assurent une desserte intermunicipale, soit (le chemin de Lavaltrie et la rue Notre-Dame sont également considérés comme des routes collectrices outre leur statut provincial) :

- Rang Point-du-Jour Nord;
- Rang Point-du-Jour Sud;
- Rang Saint-Henri;
- Rang Saint-François;
- Rang Saint-Jean Sud-Est.

Les autres rues du territoire municipal font partie du réseau routier local. Quant aux activités de camionnage, celles-ci empruntent principalement les routes du réseau routier supérieur et les

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement et les enjeux

collectrices. Notons également la présence d'un chemin de fer qui traverse le territoire dans la portion nord.

Au niveau du transport en commun, Lavaltrie est actuellement desservie par le service de transport en commun de la MRC de D'Autray (taxi-bus), en collaboration avec le Conseil régional de transport de Lanaudière (CRTL) qui offre un transport local et régional (par exemple, en direction de Berthierville, Joliette et Montréal). Également, un service de transport adapté est offert sur le territoire.

En matière de transport actif, c'est-à-dire toute forme de transport où l'énergie est fournie par l'être humain (ex. : le vélo, la marche, le patin à roues alignées, la planche à roulettes, la raquette, les déplacements en fauteuil roulant non motorisé, etc.), on retrouve quelques aménagements particuliers sur le territoire municipal. En plus de contribuer à la réduction de l'émission des gaz à effet de serre, le transport actif procure des bienfaits sur la santé des citoyens, l'environnement et les finances personnelles (réduction des coûts associés à l'automobile). Dans la foulée des mesures mises en l'avant au cours des dernières années (politique familiale, revitalisation, environnement scolaire sain, etc.), le conseil municipal entend mettre de l'avant des mesures particulières afin de favoriser l'utilisation des transports actifs.

Au niveau cyclable, la Route Verte traverse le territoire à même la rue Notre-Dame ce qui permet à la Ville d'accueillir des excursionnistes et amateurs de vélo. La Route Verte emprunte également les rues locales, soit à travers les rues Turnbull, du Tricentenaire, Stéphanie, Liette, Georges-Albini-Lacombe et des Saules.

Quant aux déplacements piétonniers, des traverses piétonnes sécuritaires ont récemment été aménagées sur la rue Notre-Dame. De plus, la Ville de Lavaltrie souhaite obtenir la collaboration du MTQ afin de renforcer la sécurité des traverses piétonnières sur le réseau routier supérieur ainsi que pour s'assurer de l'application du Code de sécurité routière relativement à la priorité accordée aux piétons à ces traverses. Enfin, la Ville interpelle également le MTQ pour corriger la problématique du marquage au sol des traverses piétonnes et pour assurer un entretien régulier de celles-ci.

Voici les principales problématiques reliées au réseau de transport sur le territoire (outre les réparations du réseau attribuable à un entretien normal des chaussées et infrastructures) :

- Une congestion quasi régulière aux heures de pointe à l'intersection des routes 131 / 138. Bien que plusieurs empruntent le rang du Golf, la configuration de cette artère, autrefois dédié à des fins agricoles, présente plusieurs problématiques et n'assure pas adéquatement le surplus véhiculaire aux heures de pointe;
- La présence de vitesse relativement élevée dans certains secteurs sur le réseau local. À cet égard, des correctifs ont été apportés sur la rue Notre-Dame, en y intégrant des traverses piétonnes, et où les vitesses de circulation ont été réduites;
- La gestion de certaines intersections ou configurations du réseau routier, par exemple, au niveau des intersections accessibles à partir de la route 131;
- La présence d'une zone de bruit routière, déterminée par le MTQ, aux abords de la route 131, au nord de l'A-40, incluant la bretelle d'accès du côté ouest. Cette zone présente un niveau sonore supérieur à 55 dBA Leq 24 heures, soit un niveau sonore présentant une contrainte pour l'implantation de certains usages sensibles (habitations, institutions, espaces verts, etc.);

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement et les enjeux

- La barrière physique que représente l'A-31, c'est-à dire qu'elle ne permet pas aux cyclistes et véhicules circulant à basse vitesse, par exemple la machinerie agricole, d'avoir accès à l'ensemble du territoire lavaltois. Devant cette situation, il serait opportun que l'A-31 débute officiellement son tracé à partir de la sortie 2 de manière à ce que la partie de l'A-31, comprise entre la route 131 et le rang Saint-Henri, devienne une partie de la route 131;
- La présence de nombreux cul-de-sac dans les anciens secteurs de villégiature. Toutefois, considérant l'espace restreint sur le domaine public et l'occupation au sol, peu de bouclage du réseau routier serait possible;
- La quasi-absence de liaisons cyclables entre les pôles de services (parcs, écoles, etc.), ce qui ne contribue pas à la valorisation des transports actifs;
- L'improvisation de réseaux motorisés sur le territoire en zone agricole décrétee.

Enfin, certains projets sont envisagés par le MTQ afin de corriger des tronçons déficients, notamment la reconfiguration de la bretelle A-40/A-31, direction ouest. À cet effet, une étude doit être préparée par le MTQ pour identifier les solutions envisageables. Également, des travaux touchant le réaménagement de la route 131 par le MTQ sont envisagés (au sud de l'A-40).

Au niveau local, les principaux travaux toucheront le réaménagement du rang du Golf considérant ses déficiences actuelles. Également, la Ville évaluera la possibilité d'aménager une voie alternative à l'intersection des routes 131 / 138 pour des questions de sécurité publique, de desserte en services de sécurité-incendie et de fluidité des circulations. Toutefois, pour devenir une voie alternative, des travaux majeurs sont à prévoir. Le rang du Golf rejoindrait ainsi la rue Notre-Dame et, conséquemment, un empiètement à l'intérieur de la zone agricole décrétee sera possiblement nécessaire. Enfin, une seconde voie alternative pourrait être prévue dans le prolongement de la place Giguère, à partir du chemin de Lavaltrie, ce qui permettrait également de contourner l'intersection des routes 131 / 138.

1.2.8 : La gestion de l'urbanisation

Le *schéma d'aménagement* de la MRC de D'Autray identifie deux (2) périmètres d'urbanisation pour la Ville de Lavaltrie dont leurs limites apparaissent à l'annexe 3 (carte 4 relative aux affectations du sol). Rappelons que les périmètres d'urbanisation désignent l'espace où se concentre le développement des activités urbaines, et ce, dans une optique de consolidation et de rentabilisation des infrastructures et équipements.

C'est d'ailleurs dans cette optique de saine gestion du développement et de l'aménagement du territoire que la Ville a entrepris, il y a quelques années, certaines demandes d'agrandissement du périmètre d'urbanisation situé au sud du territoire. En 2010, certaines de ces demandes ont ainsi reçu une décision favorable, notamment pour l'utilisation d'espaces à des fins commerciales et résidentielles.

Cela dit, Lavaltrie fait face à une croissance importante de sa population considérant son rôle de pôle économique régional ainsi que la qualité de vie et de services que l'on retrouve et, dans une moindre mesure, la proximité du territoire à la région métropolitaine de Montréal. En 2009, la MRC estimait, dans le *schéma d'aménagement et de développement révisé*, que le 2/3 de la croissance démographique de la MRC de D'Autray est enregistré sur le territoire de la Ville de Lavaltrie. Rappelons que la Ville a connu une croissance de 16% au cours des dix (10) dernières années.

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement et les enjeux

Lors des demandes adressées en 2009 à la Commission de la protection du territoire agricole, les études démontraient que la population de Lavaltrie devrait augmenter de 23,6% entre 2011 et 2026 (pour un total d'environ 16 150 citoyens). Quant au nombre de ménages, ceux-ci devraient croître de 18,6% pour la même période ce qui représente une demande approximative de 880 nouveaux logements. Les études établissaient en conséquence que la Ville ne dispose pas assez de terrains disponibles pour accueillir la croissance au niveau résidentiel.

Le tableau suivant présente le nombre de permis de construction émis pour des nouvelles constructions résidentielles depuis 2007. Bien qu'une évaluation sur cinq (5) années ne permette pas de dégager une tendance lourde, on constate une moyenne de 69 nouvelles unités résidentielles par année. En appliquant les projections relativement au nombre de ménages, la demande annuelle sera d'environ 59 unités résidentielles, ce qui concorde avec le nombre de permis au cours des cinq (5) dernières années.

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement et les enjeux

Tableau 3 : Évolution du nombre de permis de construction émis

Nombre de permis de construction émis – construction résidentielle				
2007	2008	2009	2010	2011
124	71	60	44	46

Source : Ville de Lavaltrie, décembre 2011.

En date de décembre 2011, on estime qu'il reste environ 500 terrains disponibles au développement à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. Dans un scénario optimiste, ces terrains permettront de répondre à la croissance uniquement pour les sept (7) prochaines années, en considérant que 70 permis pour des nouvelles constructions pourraient être émis par année.

Outre la demande qui sera adressée prochainement à la Commission de protection du territoire agricole (voir section 1.2.6) qui permettra d'ajuster les limites du périmètre d'urbanisation et d'accueillir quelques nouveaux ménages, la Ville de Lavaltrie devra se positionner, à court terme, sur les axes de développement à privilégier afin d'accueillir la croissance. Nous estimons que ces données sont conservatrices.

Au niveau commercial, les récentes exclusions permettront de répondre à la demande à court et moyen termes. Toutefois, la croissance commerciale, notamment au niveau des moyens et grands gabarits, sera certainement tributaire de la croissance résidentielle et, en conséquence, une demande devra être envisagée à moyen et long termes.

Quant au secteur industriel (parc d'affaires), des terrains demeurent disponibles près de l'A-40, mais une extension du secteur devra être envisagée puisqu'il s'agit du lieu préférentiel pour l'établissement d'entreprises considérant la vitrine sur les autoroutes 40 et 31, l'accessibilité routière et la quasi-absence d'usages résidentiels ou sensibles à proximité.

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement et les enjeux

Section 1.3 : Les éléments d'intérêt

1.3.1 : Qu'est-ce qu'un élément d'intérêt?

Un élément d'intérêt est défini comme étant une partie du territoire ou un immeuble qui comporte des caractéristiques au niveau historique, culturel, esthétique ou écologique. De ce fait, leur importance requiert une attention particulière qui se reflète au niveau des interventions réglementaires ou non réglementaires qui permettront d'atteindre des objectifs de protection et de mise en valeur que la Ville aura préalablement déterminée. Ces éléments sont représentés à l'annexe cartographique (à noter que certains éléments ne sont pas cartographiés considérant leur caractère diffus ou évolutif).

1.3.2 : Le site d'intérêt historique et culturel

Les sites d'intérêt historique et culturel représentent des ensembles, des bâtiments ou immeubles et des routes qui, par leur historique, méritent d'être reconnus. Ils sont généralement issus d'un historique particulier ou présente une composition architecturale significative. L'ensemble patrimonial constitué du Chemin du Roy (route 138) et du noyau villageois traditionnel font ainsi partie de cette catégorie.

Considérant l'importance du patrimoine bâti sur le territoire de Lavaltrie, la Ville de Lavaltrie a mandaté des consultants en patrimoine culturel en 2011 afin de réaliser un inventaire et une étude du patrimoine bâti. Il s'agit de la première phase de l'étude qui visait l'analyse de 36 édifices d'intérêt patrimonial situés dans le centre-ville de Lavaltrie.

Cette étude a permis de déterminer une valeur patrimoniale et un état d'authenticité qui tiennent compte de différents paramètres. Au total, 7 bâtiments sont considérés comme des édifices d'intérêt particulier (statut le plus élevé). Également, l'étude énonce une série de recommandations.

1.3.3 : Les éléments d'intérêt esthétique et écologique

Les éléments d'intérêt esthétique représentent un paysage ou un ensemble dont les éléments ou leur composition comportent des caractéristiques visuelles qui méritent d'être soulignées. Pour leur part, les éléments d'intérêt écologique regroupent les territoires présentant une valeur environnementale méritant également d'être reconnue. Les éléments d'intérêt esthétique et écologique sont les suivants :

- Le fleuve Saint-Laurent et les cours d'eau, notamment la rivière Saint-Jean et son bassin versant;
- Les tourbières (terres noires) où sont également concentrés des aquifères;
- Le marais de Lavaltrie, en bordure du fleuve Saint-Laurent, couvrant la partie ouest de la Ville (frayère en calme et aire d'alevinage et où l'on retrouve également l'habitat du rat musqué);
- Les îles Mousseau et Lavaltrie (Hervieux) qui représente une réserve nationale de la faune;
- Les espaces boisés (foresterie) considérant leur importance au niveau paysager, environnemental et à titre d'habitat faunique;
- Le paysage fluvial, notamment à partir des espaces publics, par exemple, à partir du parc Gérard-Lavallée.

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement et les enjeux

Section 1.4 : Les contraintes à l'occupation du territoire

1.4.1 : Qu'est-ce qu'une contrainte à l'occupation du territoire?

Les zones de contraintes à l'occupation du territoire sont des secteurs où l'occupation du sol à proximité est soumise à certaines contraintes découlant de leur présence. Ces contraintes peuvent être de type « naturel » ou « anthropique ». Conformément au *schéma d'aménagement*, des zones de contraintes naturelles et anthropiques ont été identifiées dans le présent plan d'urbanisme. Ces dernières sont représentées à l'annexe cartographique (à noter que certains éléments ne sont pas cartographiés considérant leur caractère diffus ou évolutif).

1.4.2 : Les contraintes naturelles

Le *schéma d'aménagement* de la MRC identifie des zones à risque d'inondation où des dispositions particulières seront intégrées dans la réglementation afin d'assurer la sécurité publique.

Ainsi, les îles Mousseau et Lavaltrie (Hervieux) sont incluses dans les zones à risque d'inondation tout comme la rivière Saint-Jean et ses abords (à proximité des rues des Goélands et des Riverains). Également, les abords du fleuve Saint-Laurent sont inclus dans une zone à risque d'inondation, soit entre l'embouchure de la rivière Saint-Jean et la limite ouest du territoire municipal.

1.4.3 : Les contraintes anthropiques

Certaines contraintes à l'occupation du territoire proviennent d'interventions humaines. Pour la Ville de Lavaltrie, les contraintes anthropiques sont les suivantes :

- Quatre (4) terrains figurent au répertoire des terrains contaminés du ministère du Développement Durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP) en date de novembre 2011. Parmi ceux-ci, seule la décontamination d'un terrain n'est pas terminée. Pour les trois (3), la décontamination est complétée et seuls certains usages pourront y être autorisés en fonction du niveau de décontamination atteint. Rappelons que le fonctionnaire désigné ne peut délivrer un permis ou un certificat pour les terrains contaminés à moins que ceux-ci aient fait l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le MDDEP et qu'une attestation soit fournie par un expert attestant que le projet proposé est compatible avec les dispositions du plan mentionné ci-haut ;
- Une zone de niveau sonore élevé est identifiée de part et d'autre de la route 131, au nord de l'A-40, incluant la bretelle de l'A-40 en direction ouest. Cette zone est établie, par la MRC et le MTQ, lorsque le bruit atteint 55 décibels. Dans cette zone, des usages résidentiels y sont déjà présents. Des mesures de mitigation devront donc être exigées pour ainsi atténuer les impacts liés à la pollution sonore pour les nouveaux usages dits sensibles ;
- La présence d'un ancien dépotoir au nord du territoire municipal fermé depuis 1978;
- La présence d'ouvrages communautaires de captage des eaux souterraines en zone agricole. L'aire de protection bactériologique a été fixée à 400 mètres au *Schéma d'aménagement et de développement révisé* et l'aire de protection virologique de cesdits puits a été fixée à 910 mètres par ledit schéma;
- Le gazoduc de Trans-Québec qui traverse le territoire d'est en ouest, au sud de l'A-40.



RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME N^o RRU1-2012

CHAPITRE 2 :

Les choix d'aménagement

Réalisé par :



CHAPITRE 2 :
Les choix d'aménagement

Section 2.1 : Les grandes orientations d'aménagement du territoire

2.1.1 : Les grandes orientations d'aménagement du territoire

Les grandes orientations correspondent aux lignes directrices de l'aménagement du territoire de la Ville de Lavaltrie et découlent des enjeux du territoire et des principes d'aménagement mis de l'avant au niveau régional. Ces lignes directrices encadreront l'aménagement, le développement et la mise en valeur du territoire, et ce, sur un horizon de planification de cinq (5) à dix (10) ans. Elles représentent la vision stratégique d'aménagement et de développement du territoire.

Elles servent à circonscrire les principaux enjeux de l'aménagement du territoire et à baliser les choix relatifs aux moyens qui s'offrent à la Ville pour encadrer, par son plan d'urbanisme, les interventions publiques et privées sur le territoire. Huit (8) orientations ont été élaborées pour le présent plan d'urbanisme, soit :

1. Assurer une gestion adéquate du développement et de la croissance anticipée ;
2. Consolider les activités commerciales et de services pour la création d'un milieu de vie complet et diversifié ;
3. Développer un parc d'affaires structurant au niveau économique et de l'emploi ;
4. Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et les éléments d'intérêt esthétique et écologique ;
5. Poursuivre les investissements pour le développement d'un réseau complet et diversifié de parcs, d'équipements et de services à la population;
6. Assurer le maintien et le développement des activités agricoles ;
7. Maintenir un réseau routier fonctionnel et sécuritaire ;
8. Assurer la sécurité et le bien-être des citoyens.

2.1.2 : Le plan d'action

Pour chacune des orientations, des moyens d'action ont été définis ainsi que les intervenants et l'échéancier de réalisation. Afin de rendre opérationnels les moyens d'action, les règlements d'urbanisme devront traduire les choix retenus dans le cadre du présent plan d'urbanisme.

Par l'identification des intervenants et des échéanciers de réalisation, la Ville de Lavaltrie exprime sa volonté de mettre en œuvre les moyens qui ont été définis dans le cadre des grandes orientations d'aménagement du territoire. Il s'agit donc d'un plan d'action. La réalisation des moyens d'action s'effectuera en fonction des priorités de la Ville, et ce, en tenant compte des considérations financières qui découleront de ces projets.

Échéancier proposé :

- Court terme : moins de deux (2) ans ;

CHAPITRE 2 :
Les choix d'aménagement

- Moyen terme : plus de deux (2) ans ;
- En continu ;
- Révision réglementaire : il s'agit de mettre en œuvre l'action dans le cadre de la révision des règlements d'urbanisme (2012).

Tableau 4 : Les orientations d'aménagement et les moyens d'action

Orientation 1 :		
Assurer une gestion adéquate du développement et de la croissance anticipée		
Moyens d'action :	Intervenants	Échéancier
1.1 Consolider et promouvoir les terrains disponibles au développement résidentiel.	Ville	Révision réglementaire
1.2 Favoriser une densification du territoire dans certains secteurs tout en maintenant une offre variée de typologie d'habitations.	Ville	Révision réglementaire
1.3 Évaluer régulièrement la croissance du territoire et la capacité des infrastructures municipales et, le cas échéant, planifier les demandes d'extension des périmètres d'urbanisation pour répondre à la croissance résidentielle.	Ville	En continu
1.4 Encadrer adéquatement les usages additionnels à l'habitation (logement supplémentaire, activité professionnelle à domicile, etc.).	Ville	Révision réglementaire
1.5 Encadrer la qualité des constructions et des lotissements, notamment par l'introduction de dispositions normatives et d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, dans certains secteurs.	Ville	Révision réglementaire
1.6 Exiger la plantation d'arbres lors des nouveaux développements.	Ville	Révision réglementaire
1.7 Encourager la rénovation des bâtiments résidentiels.	Ville	En continu
1.8 Sensibiliser les promoteurs à des pratiques environnementales adéquates lors des projets de développement (gestion écologique des eaux de pluie, gestion de l'érosion, bâtiments durables, performance énergétique, etc.).	Ville	En continu
1.9 Assurer une application rigoureuse des normes provinciales en matière d'installations septiques et d'ouvrages de captage des eaux souterraines, notamment dans les secteurs bâtis et riverains.	Ville / MRC	En continu
1.10 Poursuivre la recherche de solution pour l'augmentation de la capacité des réseaux et des équipements de traitement, notamment les étangs aérys, en tenant compte des raccordements illégaux de pompes de puisards au réseau sanitaire.	Ville	Court terme
1.11 Éviter l'implantation d'usages incompatibles à proximité des secteurs résidentiels.	Ville	Révision réglementaire

CHAPITRE 2 :
Les choix d'aménagement

Orientation 2 :		
Consolider les activités commerciales et de services pour la création d'un milieu de vie complet et diversifié		
Moyens d'action :	Intervenants	Échéancier
2.1 Hiérarchiser les deux (2) pôles commerciaux à travers la réglementation d'urbanisme de manière à créer des espaces commerciaux et de services complémentaires (et non pas concurrentiels).	Ville	Révision réglementaire
2.2 Favoriser le développement d'activités commerciales et de services de petits gabarits sur la rue Notre-Dame et accueillant des usages tels que les boutiques spécialisées, les restaurants à service complet (gastronomique), les services professionnels et personnels, les commerces et services liés à la culture (galeries d'art, etc.) et au tourisme.	Ville	Révision réglementaire
2.3 Poursuivre les démarches de revitalisation du centre-ville par l'identification de mesures concrètes d'intervention sur le domaine public (enfouissement des fils, mobilier urbain, trottoir, éclairage urbain, embellissement par les végétaux ou de l'affichage signalétique, etc.), sur le domaine privé (rénovation des façades commerciales, affichage, aménagement extérieur et espaces de stationnement, etc.) ainsi qu'au niveau de l'animation urbaine par des activités culturelles, artistiques et promotionnelles du centre-ville.	Ville	En continu
2.4 Favoriser le développement d'activités commerciales et de services de moyens et grands gabarits sur le chemin de Lavaltrie et accueillant des activités de consommations courantes et semi-courantes et destinées aux usagers de la route (supermarché, pharmacie, station-service, restaurant à service restreint, etc.).	Ville	Révision réglementaire
2.5 Encadrer le développement commercial du chemin de Lavaltrie, par des mesures d'aménagement et d'implantation des constructions.	Ville	Révision réglementaire
2.6 Privilégier la localisation des usages communautaires et publics sur la rue Notre-Dame et le chemin de Lavaltrie.	Ville	Révision réglementaire
2.7 Favoriser l'implantation de services et commerces destinés aux besoins courants de la population dans le secteur nord.	Ville	En continu
2.8 Encadrer les entreprises générant des nuisances à proximité des secteurs résidentiels et l'entreposage extérieur et identifier des sites potentiels pour leur relocalisation à l'intérieur du parc d'affaires, le cas échéant.	Ville	En continu
2.9 Limiter et encadrer les commerces et services professionnels à domicile.	Ville	Révision réglementaire
2.10 Évaluer régulièrement la croissance du territoire afin de planifier les l'extension des périmètres d'urbanisation pour répondre à la croissance des activités commerciales et de services.	Ville	Court terme

CHAPITRE 2 :
Les choix d'aménagement

Orientation 3 :		
Développer un parc d'affaires structurant au niveau économique et de l'emploi		
Moyens d'action :	Intervenants	Échéancier
3.1. Promouvoir les sites industriels disponibles en collaboration avec les partenaires économiques afin de soutenir la vocation régionale du parc d'affaires de Lavaltrie.	Ville / CLD / MRC	Court terme
3.2. Tirer profit de la localisation stratégique du parc d'affaires et de la visibilité à partir des axes autoroutiers en encadrant l'architecture et l'implantation des nouvelles entreprises.	Ville	En continu
3.3. Évaluer la possibilité d'identifier des créneaux industriels afin de créer un espace distinctif et attractif.	Ville	Moyen terme
3.4. Encourager la relocalisation à l'intérieur du parc d'affaires des entreprises situées ailleurs sur le territoire	Ville	En continu
3.5. Encadrer l'aménagement extérieur, les aires de stationnement et l'entreposage extérieur.	Ville	En continu
3.6. Faire les représentations auprès du MTQ pour le réaménagement de la bretelle de l'A-40 afin d'augmenter les accès au parc d'affaires et les déplacements véhiculaires des marchandises.	Ville / CLD / MRC	Court terme
3.7. Réaffecter les abords de l'A-31 à des fins de parc d'affaires ainsi qu'une portion du territoire située entre le chemin de Lavaltrie et le chemin Georges afin de répondre à la demande et d'offrir des espaces disponibles pour la relocalisation de certaines entreprises.	Ville	Révision réglementaire
3.8. Prévoir des mesures de mitigation pour le nouveau parc d'affaires située entre le chemin de Lavaltrie et le chemin Georges afin d'assurer une saine cohabitation des usages et minimiser les nuisances à proximité des zones résidentielles.	Ville	Révision réglementaire
3.9. Réaliser les études préliminaires en vue de déposer une demande d'exclusion de la zone agricole à la Commission de la protection du territoire agricole pour l'agrandissement du parc d'affaires.	Ville	Moyen terme

CHAPITRE 2 :
Les choix d'aménagement

Orientation 4 :		
Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et les éléments d'intérêt esthétique et écologique		
Moyens d'action :	Intervenants	Échéancier
4.1 Évaluer les options réglementaires pour la protection du patrimoine bâti identifié dans la phase 1 de l'étude sur le patrimoine et les bâtiments situés sur le Chemin du Roy (ex. : règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, règlement de démolition, etc.)	Ville	Court terme
4.2 Poursuivre l'inventaire du patrimoine bâti.	Ville	Moyen terme
4.3 Sensibiliser les propriétaires à la préservation du patrimoine bâti (fiche d'information, communiqués, etc.).	Ville	En continu
4.4 Évaluer la possibilité de mettre en place un programme d'aide à la rénovation des bâtiments d'intérêt (assistance financière ou professionnelle, etc.).	Ville	Moyen terme
4.5 Promouvoir, avec les intervenants concernés, les atouts du centre-ville au niveau patrimonial et les qualités du Chemin du Roy (circuit touristique et patrimonial régional, etc.).	Ville	Moyen terme
4.6 Poursuivre l'application des mesures réglementaires relatives à la protection des cours d'eau, des rives et du littoral favorisant une qualité des eaux de surface et souterraine.	Ville	Révision réglementaire
4.7 Sensibiliser les propriétaires riverains à la protection des rives et du littoral des cours d'eau (fiches d'information, communication, etc.).	Ville	Court terme
4.8 Travailler, en collaboration avec les municipalités concernées, à une gestion adéquate des usages à l'intérieur des bassins versants.	Ville	Court terme
4.9 Application des dispositions réglementaires découlant de la MRC relativement à la protection des tourbières et des boisés (couvert forestier).	Ville	Révision réglementaire
4.10 Poursuivre les démarches avec les intervenants concernés afin d'évaluer la possibilité de mettre en valeur les îles Mousseau et Lavaltrie (Hervieux) à des fins écotouristiques.	Ville	Moyen terme
4.11 Mettre en valeur les paysages fluviaux, notamment à partir des espaces publics, par exemple, à partir du parc Gérard-Lavallée.	Ville	Moyen terme
4.12 Favoriser une intégration optimale des infrastructures, équipements et constructions, incluant les tours de télécommunication (impact visuel et implantation).	Ville	Révision réglementaire

CHAPITRE 2 :
Les choix d'aménagement

Orientation 5 :		
Poursuivre les investissements pour le développement d'un réseau complet et diversifié de parcs, d'équipements et de services à la population		
Moyens d'action :	Intervenants	Échéancier
5.1 Poursuivre la mise en œuvre du plan directeur des réseaux des parcs et espaces verts.	Ville	En continu
5.2 Mettre à jour le plan directeur des parcs et espaces verts selon la croissance de la population et de leurs besoins.	Ville	Moyen terme
5.3 Exiger une contribution pour le maintien et de développement des parcs, espaces verts et terrains de jeux.	Ville	Révision réglementaire
5.4 Maintenir une offre d'activités et de services sportifs et culturels dans les espaces publics de la Ville.	Ville	En continu
5.5 Identifier les tronçons pour le développement d'un réseau cyclable local sécuritaire en favorisant l'accès aux principaux pôles de services de la Ville et la présence d'un réseau en bordure des cours d'eau.	Ville	Court terme
5.6 Poursuivre l'aménagement de traverses piétonnes sécuritaires ainsi qu'un réseau local favorisant l'accès aux principaux pôles de services de la Ville.	Ville / MTQ	En continu
5.7 Continuer les démarches pour la construction d'un complexe sportif afin contribuer au développement d'un environnement scolaire sain et favorisant des bonnes habitudes de vie, et ce, pour l'ensemble des citoyens de Lavaltrie.	Ville	Court terme
5.8 Identifier les mesures pouvant être mise en place pour le développement et la promotion de l'utilisation des transports en commun, adapté et actif (à vélo et à pied). À titre d'exemple, il pourrait s'agir de mesures de promotion et de sensibilisation, de prolongement des réseaux récréatifs (cyclable, ski de fond, etc.), d'augmenter les points de desserte du transport en commun et mesures de navette, d'ajouter des équipements et infrastructures particulières (rampes d'accessibilité universelle, stationnement pour vélos, etc.).	Ville	Court terme

CHAPITRE 2 :
Les choix d'aménagement

Orientation 6 :		
Assurer le maintien et le développement des activités agricoles		
Moyens d'action :	Intervenants	Échéancier
6.1 Donner la priorité aux activités agricoles dans la zone agricole décrétée aux fins d'assurer la pérennité de la base territoriale pour la pratique de l'agriculture.	Ville	Révision réglementaire
6.2 Assurer la cohabitation des usages agricoles et non agricoles, notamment par l'introduction des normes relatives aux distances séparatrices en zone agricole.	Ville	Révision réglementaire
6.3 Régir les implantations des usages autres que l'agriculture en zone agricole, notamment à l'intérieur des îlots déstructurés.	Ville	Révision réglementaire
6.4 Soutenir le développement des activités agrotouristiques.	Ville / MRC	En continu
6.5 Participer au développement d'une stratégie de développement des paysages agricoles avec les intervenants concernés.	MRC	Moyen terme

Orientation 7 :		
Maintenir un réseau routier fonctionnel et sécuritaire		
Moyens d'action :	Intervenants	Échéancier
7.1 Effectuer les réfections nécessaires sur le réseau local.	Ville	En continu
7.2 Prioriser, lorsque possible, le bouclage du réseau routier existant.	Ville	En continu
7.3 Adopter des mesures de « traffic calming » dans les secteurs problématiques.	Ville	Court terme
7.4 Introduire des mesures de gestion des accès véhiculaires et des intersections.	Ville	Révision réglementaire
7.5 Travailler en collaboration avec le MTQ pour les travaux à réaliser pour la bretelle de l'A-40, le réaménagement de la route 131 ainsi que la délimitation officielle de l'A-31.	Ville / MTQ	Court terme
7.6 Travailler en collaboration avec le MTQ pour l'aménagement de traverses piétonnes sécuritaires.	Ville / MTQ	Court terme
7.7 Planifier les travaux de réaménagement du rang du Golf.	Ville	Moyen terme
7.8 Planifier les deux voies alternatives au centre-ville, via le rang du Golf et la place Giguère, aux fins d'assurer une fluidité des circulations véhiculaires, notamment aux heures de pointe, et d'assurer la sécurité des riverains.	Ville	Moyen terme

CHAPITRE 2 :
Les choix d'aménagement

Orientation 8 : Assurer la sécurité et le bien-être des citoyens		
Moyens d'action :	Intervenants	Échéancier
8.1 Introduire les dispositions réglementaires découlant du <i>schéma d'aménagement</i> relativement aux zones à risque d'inondation.	Ville	Révision réglementaire
8.2 S'assurer du respect des plans de réhabilitation des terrains contaminés approuvés par le MDDEP lors de l'émission d'un permis ou d'un certificat.	Ville	Révision réglementaire
8.3 Introduire les dispositions réglementaires prévues au <i>schéma d'aménagement</i> relativement à la zone de niveau sonore élevée en bordure de la route 131/A-31.	Ville	Révision réglementaire
8.4 Dans la mesure du possible, favoriser l'implantation de réseaux majeurs d'infrastructures de transport d'énergie et de télécommunication à l'intérieur des corridors existants	Ville	En continu

CHAPITRE 2 :
Les choix d'aménagement

Section 2.2 : Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation

2.2.1 : Les grandes affectations du sol

Les grandes affectations du sol représentent les vocations souhaitées pour chacune des parties du territoire de la Ville de Lavaltrie. Afin de les rendre opérationnelles, le *Règlement de zonage* prévoit des zones dans lesquelles les usages autorisés doivent correspondre aux paramètres inscrits au présent plan d'urbanisme. Conformément au *schéma d'aménagement* de la MRC, dix (10) grandes affectations du sol ont été retenues pour le territoire de la Ville de Lavaltrie, soit :

- L'affectation « mixte » ;
- L'affectation « péri-mixte » ;
- L'affectation « commerciale » ;
- L'affectation « péri-commerciale » ;
- L'affectation « résidentielle » ;
- L'affectation « péri-résidentielle » ;
- L'affectation « parc d'affaires » ;
- L'affectation « récréative et conservation ».
- L'affectation « agricole » ;
- L'affectation « agricole – îlots déstructurés ».

Les affectations sont illustrées à l'annexe cartographique (carte 4). Les limites des aires d'affectation coïncident normalement avec les limites municipales, l'axe ou le prolongement de l'axe d'une voie de circulation, l'axe d'un cours d'eau ou une ligne de lot et son prolongement.

2.2.2 : La description des affectations du sol et leur densité d'occupation au sol

Le tableau qui suit présente les grandes affectations du sol, leur description ainsi que le ou les objectifs visés par la mise en place d'une telle affectation.

Par ailleurs, le tableau prescrit une densité d'occupation du sol (densité nette). La notion de densité d'occupation du sol réfère au nombre de logements autorisé sur une superficie de territoire donnée (logements par hectare). Ainsi, la densité d'occupation du sol ne peut être prescrite que pour les usages résidentiels qui sont autorisés dans les affectations.

Par exemple, lorsque la densité d'occupation au sol maximale est fixée à 3,33 logements par hectare, cela signifie que la dimension minimale d'un terrain pour accueillir un logement (habitation unifamiliale) est de 3 000 mètres carrés. Les règlements d'urbanisme prescrivent d'autres mesures de densité afin d'assurer la concordance des règlements aux densités autorisées au présent plan d'urbanisme.

CHAPITRE 2 :
Les choix d'aménagement

Tableau 5 : Les grandes affectations du sol et la densité d'occupation

Affectations	Description	Densité d'occupation au sol
Mixte	Cette affectation correspond au centre-ville de Lavaltrie qui s'articule autour de la rue Notre-Dame et d'une partie du chemin de Lavaltrie. Cet espace est voué à un développement d'activités urbaines favorisant l'animation et la dynamique commerciale de la Ville (commerces, services, institutions, etc.). Les petits et moyens gabarits y seront privilégiés. Des usages résidentiels sont également présents.	6,66 log. / ha et plus pour les secteurs desservis ⁽¹⁾
Péri-mixte	Cette affectation vise à circonscrire les espaces destinés à des fins mixtes qui ont fait l'objet d'une exclusion de la zone agricole, mais qui sont actuellement situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. Conséquemment, les activités mixtes y sont dominantes, mais certaines activités agricoles y sont compatibles.	6,66 log. / ha et plus pour les secteurs desservis ⁽¹⁾
Commerciale	Cette affectation vise à circonscrire le pôle commercial du chemin de Lavaltrie où les moyens à grands gabarits y seront privilégiés pour les activités commerciales, de services et pour les usagers de la route. Des usages résidentiels multifamiliaux sont également présents.	n.a.
Péri-commerciale	Cette affectation vise à circonscrire les espaces destinés à des fins commerciales qui ont fait l'objet d'une exclusion de la zone agricole, mais qui sont actuellement situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. Conséquemment, les activités commerciales y sont dominantes, mais certaines activités agricoles y sont compatibles. Des usages résidentiels multifamiliaux sont également présents.	n.a.
Résidentielle	Cette affectation correspond aux développements résidentiels situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.	6,66 log. / ha et plus pour les secteurs desservis ⁽¹⁾
Péri-résidentielle	Cette affectation vise à circonscrire les espaces destinés à des fins résidentielles qui ont fait l'objet d'une exclusion de la zone agricole, mais qui sont actuellement situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. Conséquemment, les activités résidentielles y sont dominantes, mais certaines activités agricoles y sont compatibles.	6,66 log. / ha et plus pour les secteurs desservis ⁽¹⁾
Parc d'affaires	Cette affectation englobe le pôle industriel et économique (vocation industrielle et commerciale) en bordure des autoroutes 40 et 31 / route 131.	n.a.
Récréative et conservation	Cette affectation inclut les îles Mousseau et Lavaltrie (Hervieux) de même qu'un espace situé au sud de la rivière Saint-Jean qui sont destinés à des fins récréatives, de loisirs et de conservation.	n.a.
Agricole	Cette affectation correspond à la zone agricole décrétée en vertu de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> .	Maximum de 3,33 log. / ha ⁽²⁾
Agricole – îlots déstructurés	Cette affectation correspond aux îlots déstructurés situés à l'intérieur de la zone agricole décrétée en vertu de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> .	Maximum de 3,33 log. / ha ⁽²⁾ Maximum 6,66 log. / ha pour les secteurs partiellement desservis ⁽²⁾

CHAPITRE 2 :
Les choix d'aménagement

Note : la densité peut varier si le terrain est situé à l'intérieur d'un corridor riverain (à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou 300 mètres d'un lac). Dans ce cas, les normes de lotissement sont plus élevées, soit 4 000 mètres carrés (2,5 logements à l'hectare) pour un terrain non desservi et 2 000 mètres carrés (5 logements à l'hectare) pour un terrain partiellement desservi.

- (1) Pour les terrains partiellement desservis, la densité maximale est fixée à 6,66 logements à l'hectare. Pour les terrains non desservis, la densité maximale est fixée 3,33 logements à l'hectare. Cependant, cette densité maximale peut varier en fonction de la présence d'un logement additionnel dans les habitations unifamiliales.
- (2) La densité maximale peut varier en fonction de la présence d'un logement intergénérationnel dans les habitations unifamiliales.

Le tableau no. 6 présente les usages principaux compatibles (avec ou sans conditions) ou non compatibles pour chacune des affectations du sol retenues, soit les usages qui seront possibles d'autoriser à travers le règlement de zonage de la Ville. Ainsi, des dispositions particulières seront introduites à la réglementation d'urbanisme aux fins de préciser les normes relatives à l'exercice des usages compatibles sélectionnés par cette réglementation, à l'implantation des constructions et au lotissement. La Ville n'est pas tenue d'autoriser dans une aire d'affectation aucun des usages faisant partie d'un même groupe d'usages désigné comme compatible dans le tableau 6, sous réserve de devoir autoriser les usages nécessaires au respect de la dominance de ladite aire d'affectation.

Globalement, les groupes d'usages inscrits au tableau 6 sont définis de la façon suivante (ces derniers sont précisés au *Règlement de zonage*) :

Habitation :

Inclut tous types d'habitation.

Commerce et services :

Inclut les activités commerciales et de services d'accommodation, de détail, de gros ainsi que les restaurants, l'hébergement et les commerces et services reliés à l'automobile.

Industrie :

Inclut les industries légères et contraignantes de même que les activités extractives.

Public et communautaire :

Inclut les usages communautaires, les parcs et espaces verts ainsi que les usages d'utilité publique.

Récréation :

Inclut les activités de récréation extensive, certaines activités récréatives particulières (ex. : piste de course, etc.) et les activités de conservation.

Agricole :

Inclut les usages en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* de même que les activités d'agrotourisme.

Certains usages seront **prohibés sur l'ensemble du territoire**, à savoir : les cimetières d'autos, les dépôts de pneus usés, les incinérateurs de déchets domestiques, de produits dangereux, de produits toxiques, d'huiles usées, de matériaux secs et de pneus, les usines de valorisation énergétique ayant comme combustible les déchets domestiques, les produits dangereux, les produits toxiques, les huiles usées, les matériaux secs et les pneus, les sites d'enfouissement et les centres de transfert ou d'entreposage de matières résiduelles (autres que des matières destinées à la valorisation), incluant les matériaux secs, de produits dangereux, de produits toxiques, d'huiles usées, de résidus radioactifs, de déchets radioactifs et de pneus ainsi que les installations d'élevage porcin.

CHAPITRE 2 :
Les choix d'aménagement

Tableau 6 : Les usages compatibles ou non compatibles par affectation

Affectations	Mixte	Péri-mixte	Commer- ciale	Péri- commerciale	Résidentielle	Péri-résiden- tielle	Parc d'affaires	Récréative et conser- vation	Agricole	Agricole (îlots déstructurés)
Habitation	●	●	● (4)	● (4)	●	●	X	X	● (10)	● (12)
Commerce et services	● (1)	● (1)	● (5)	● (5)	● (13)	● (6)	●	● (8)	● (15)	X
Industrie	X	X	X	X	● (14)	X	● (7)	X	● (15)	X
Public et communautaire	● (2)	● (2)	● (2)	● (2)	● (2)	● (2)	●	● (9)	● (11)	● (11)
Récréation	● (3)	● (3)	● (3)	● (3)	X	X	●	● (3)	● (11)	X
Agricole	X	●	X	●	X	●	X	X	●	●

● Usage compatible (avec ou sans condition) X Usage non compatible

Notes :

⁽¹⁾ Sauf les usages contraignants, les commerces de gros et entreposage intérieur, les commerces particuliers, l'entreposage extérieur à titre d'usage principal, ainsi que les commerces érotiques. ⁽¹⁾

⁽²⁾ Sauf les activités d'utilité publique contraignante.

⁽³⁾ Uniquement les activités récréatives extensives. Sur l'île Mousseau, les activités de conservation doivent être dominantes.

⁽⁴⁾ Uniquement les habitations isolées d'au moins 6 logements ou les groupements d'habitations jumelées ou en rangée comportant ensemble au moins 6 logements ou les bâtiments mixtes (commerciaux / résidentiels) comportant au moins 6 logements.

⁽⁵⁾ Sauf les usages contraignants, les commerces de gros et entreposage intérieur, les commerces particuliers, l'entreposage extérieur à titre d'usage principal, ainsi que les commerces érotiques.

⁽⁶⁾ Uniquement les commerces d'accommodation, dans la mesure où ils sont circonscrits dans des zones particulières afin de répondre à des besoins de la population du quartier et qu'ils ne génèrent pas de nuisance aux usages résidentiels.

⁽⁷⁾ Sauf les activités d'extraction.

CHAPITRE 2 :
Les choix d'aménagement

⁽⁸⁾ Uniquement les commerces et services reliés à une activité récréative et de loisirs (par exemple, les restaurants, l'hébergement, les services de location ou de vente d'équipements sportifs, etc.). Les commerces et services ne sont pas compatibles sur l'île Mousseau.

⁽⁹⁾ Uniquement les parcs et espaces verts.

⁽¹⁰⁾ Les résidences autorisées en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

⁽¹¹⁾ Uniquement les usages autorisés au Schéma d'aménagement de la MRC et qui ont fait l'objet d'une autorisation au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricole*.

⁽¹²⁾ Les résidences autorisées en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* et du règlement de contrôle intérimaire relatif aux îlots déstructurés.

⁽¹³⁾ Uniquement les commerces d'accommodation, dans la mesure où ils sont circonscrits dans des zones particulières afin de répondre à des besoins de la population du quartier et qu'ils ne génèrent pas de nuisance aux usages résidentiels, ainsi qu'un usage qui est autorisé en vertu du règlement sur les usages conditionnels. ^[2]

⁽¹⁴⁾ Uniquement un usage autorisé en vertu du règlement sur les usages conditionnels. ^[2]

⁽¹⁵⁾ Uniquement les usages autorisés au Schéma d'aménagement de la MRC ou un usage autorisé en vertu du règlement sur les usages conditionnels, et qui ont fait l'objet d'une autorisation au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricole*. ^[4]



RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME N^o RRU1-2012

CHAPITRE 3 :

Les dispositions finales

Réalisé par :



CHAPITRE 3 :
Les dispositions finales

Section 3.1 : Les dispositions finales

3.1.1 : Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement sur le plan d'urbanisme* » et le numéro RRU1-2012.

3.1.2 : Abrogation

Le présent règlement abroge le règlement numéro 267-1990, intitulé « *Plan d'urbanisme du Village de Lavaltrie* », tel que modifié par tous ses amendements et le règlement numéro 257-90, intitulé « *Plan d'urbanisme de la Paroisse de Saint-Antoine de Lavaltrie* », tel que modifié par tous ses amendements, ainsi que toute disposition inconciliable d'un autre règlement.

3.1.3 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

[1] Règlement RRU1-1-2015, 22-09-2015

[2] Règlement RRU1-2-2015, 9-12-2015

[3] Règlement RRU1-3-2016, 15-09-2016

[4] Règlement RRU1-4-2016, 28-11-2016

[5] Règlement RRU1-5-2016, 23-01-2017

CHAPITRE 3 :
Les dispositions finales

Jean Claude Gravel, maire

Madeleine Barbeau, greffière



RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME N^o RRU1-2012

ANNEXES CARTOGRAPHIQUES

- Annexe 1 : La localisation du territoire à l'échelle régionale
- Annexe 2 : L'agrandissement du périmètre d'urbanisation souhaité (2011)
- Annexe 3 : Les principales composantes du territoire
- Annexe 4 : Les affectations du sol
- Annexe 5 : La zone de niveau sonore élevé
- Annexe 6 : Le marais de Lavaltrie
- Annexe 7 : Les zones à risque d'inondation

Réalisé par :

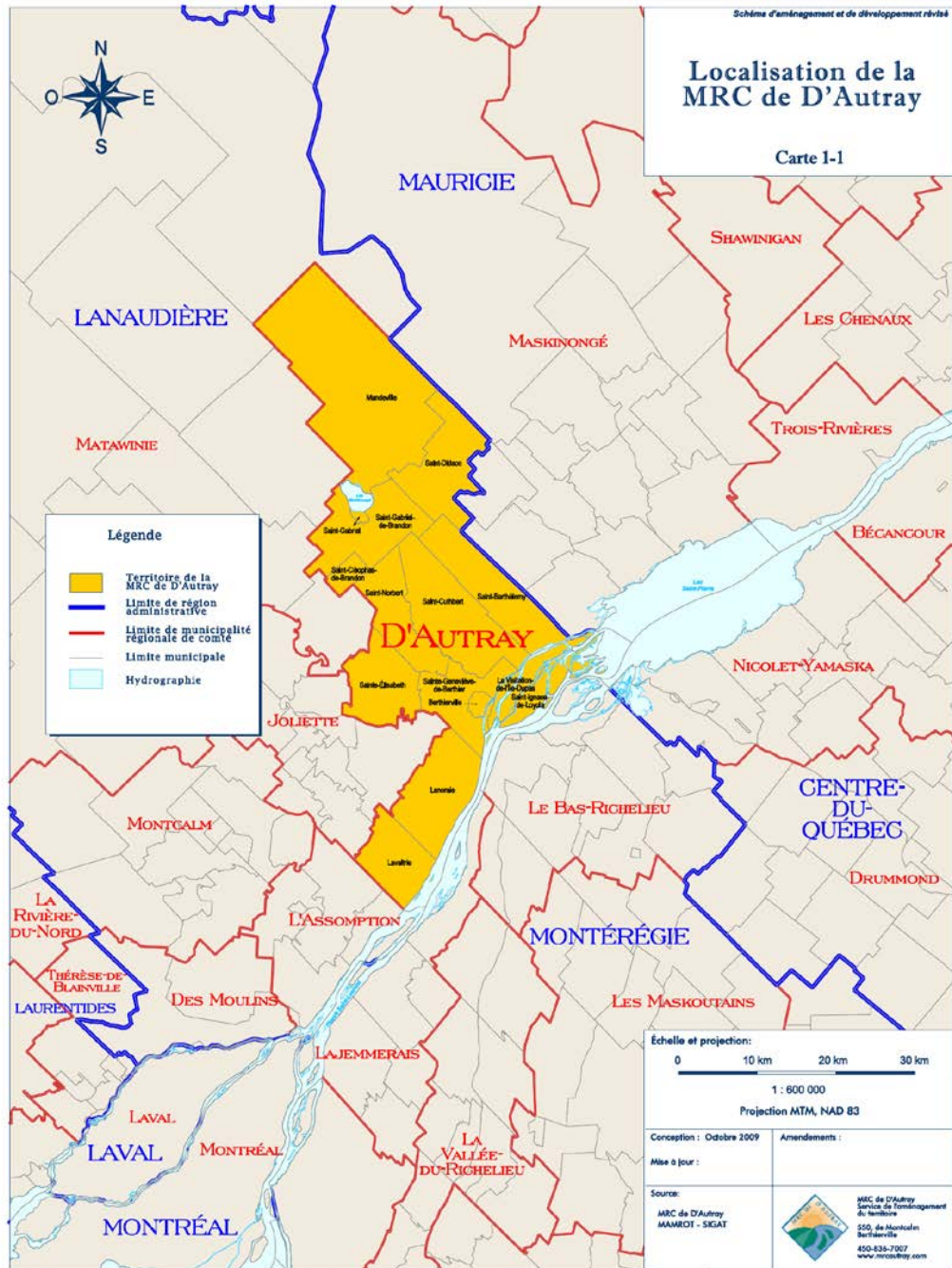




RÈGLEMENT SUR LE
PLAN D'URBANISME N^o RRU1-2012

ANNEXE 1

**LA LOCALISATION DU TERRITOIRE À L'ÉCHELLE
RÉGIONALE**



Source: Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de D'Autray, 2009.



RÈGLEMENT SUR LE
PLAN D'URBANISME N^o RRU1-2012

ANNEXE 2

L'AGRANDISSEMENT DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION
SOUHAITÉ (2011)



RÈGLEMENT SUR LE
PLAN D'URBANISME N^o RRU1-2012

ANNEXE 3

LES PRINCIPALES COMPOSANTES DU TERRITOIRE



RÈGLEMENT SUR LE
PLAN D'URBANISME N° RRU1-2012

ANNEXE 4

LES AFFECTATIONS DU SOL



RÈGLEMENT SUR LE
PLAN D'URBANISME N^o RRU1-2012

ANNEXE 5

LA ZONE DE NIVEAU SONORE ÉLEVÉ



RÈGLEMENT SUR LE
PLAN D'URBANISME N^o RRU1-2012

ANNEXE 6

LE MARAIS DE LAVALTRIE



RÈGLEMENT SUR LE
PLAN D'URBANISME N^o RRU1-2012

ANNEXE 7

LES ZONES À RISQUE D'INONDATION