PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE LAVALTRIE

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

Mise à jour le 17 octobre 2023

***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 2

Section 1.1 : Le contexte de planification 3

1.1.1 : Qu'est-ce qu'un plan d'urbanisme ? 3
1.1.2 : La nécessité de réviser le plan d'urbanisme 3
1.1.3 : La localisation du territoire et les enjeux à l'échelle régionale 4

Section 1.2 : Les composantes du territoire 6

1.2.1 : La population 6
1.2.2 : Les activités résidentielles 8
1.2.3 : Les activités commerciales et de services [7] 10
1.2.4 : Les activités industrielles 11
1.2.5 : Les activités publiques et institutionnelles, incluant les équipements et les infrastructures 12
1.2.6 : Les activités agricoles 13
1.2.7 : L'organisation du transport et des déplacements 15
1.2.8 : La gestion de l'urbanisation 17

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 [7] 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 38

RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME Nº 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 résidants.

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 résidants 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;

- 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.

Section 1.2 : Les composantes du territoire

1.2.1 : La population

En 2011, la Ville de Lavaltrie comptait une population de 12 971 résidants 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 résidants 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 résidants 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 résidants 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

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 %

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 résidants 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 résidants 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.

Tableau 2 : L'habitation

Ville de Lavaltrie	2006	
Nombre total de logements	4 555	
Logements privés occupés par des résidants 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 [7]

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 distincte 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

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.

- Le secteur commercial de la rue Notre-Dame fait l'objet d'une planification détaillée prévue dans le programme particulier d'urbanisme du secteur du centre-ville annexé au présent document.

- 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 échant, 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.

- 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 décrétée (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 paysagement, 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 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.

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.

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 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.);

- 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 lavaltrois. 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 décrétée.

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 empiétement à l'intérieur de la zone agricole décrétée 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.

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.

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.

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 [7]

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.

Le programme particulier d'urbanisme du secteur du centre-ville annexé au présent document identifie un site institutionnel patrimonial, qui constitue une zone à protéger.

Le programme particulier d'urbanisme du secteur du centre-ville annexé au présent document identifie les bâtiments d'intérêt patrimonial répertoriés à l'inventaire de la MRC de D'Autray pour le secteur du centre-ville.

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.

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° 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 aérés, 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-courants 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'agit 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 *schéma d'aménagement* 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 *schéma d'aménagement* 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[7]	Cette affectation s'articule autour de la rue Notre-Dame et d'une partie du chemin de Lavaltrie en excluant le secteur du centre-ville assujetti au programme particulier d'urbanisme annexé au présent document. Cet espace est voué à un développement mixte d'activités urbaines comprenant des activités commerciales, institutionnelles et résidentielles. Les petits et moyens gabarits y seront privilégiés.	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 *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.	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 *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.	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 / Groupes d'usages	Mixte	Péri-mixte	Commerciale	Péri-commerciale	Résidentielle	Péri-résidentielle	Parc d'affaires	Récréative et conservation	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, excluant les centrales de biomasse ou de cogénération (4814). [11]

(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° 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
[6] Règlement RRU1-6-2016, 10-09-2020
[7] Règlement RRU1-7-2020, 12-02-2021
[8] Règlement RRU1-8-2022, 10-03-2022
[9] Règlement RRU1-9-2022, 10-03-2022
[10] Règlement RRU1-10-2022, 06-10-2022
[11] Règlement 327-2023, 17-10-2023

CHAPITRE 3 :
Les dispositions finales

Jean Claude Gravel, maire

Madeleine Barbeau, greffière

RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME N° 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 : Carte no 4 : les grandes affectations du territoire

Annexe 5 : La zone de niveau sonore élevé

Annexe 6 : Le marais de Lavaltrie

Annexe 7 : Les zones à risque d'inondation

Annexe 8 : Programme particulier d'urbanisme du centre-ville de Lavaltrie

Réalisé par :

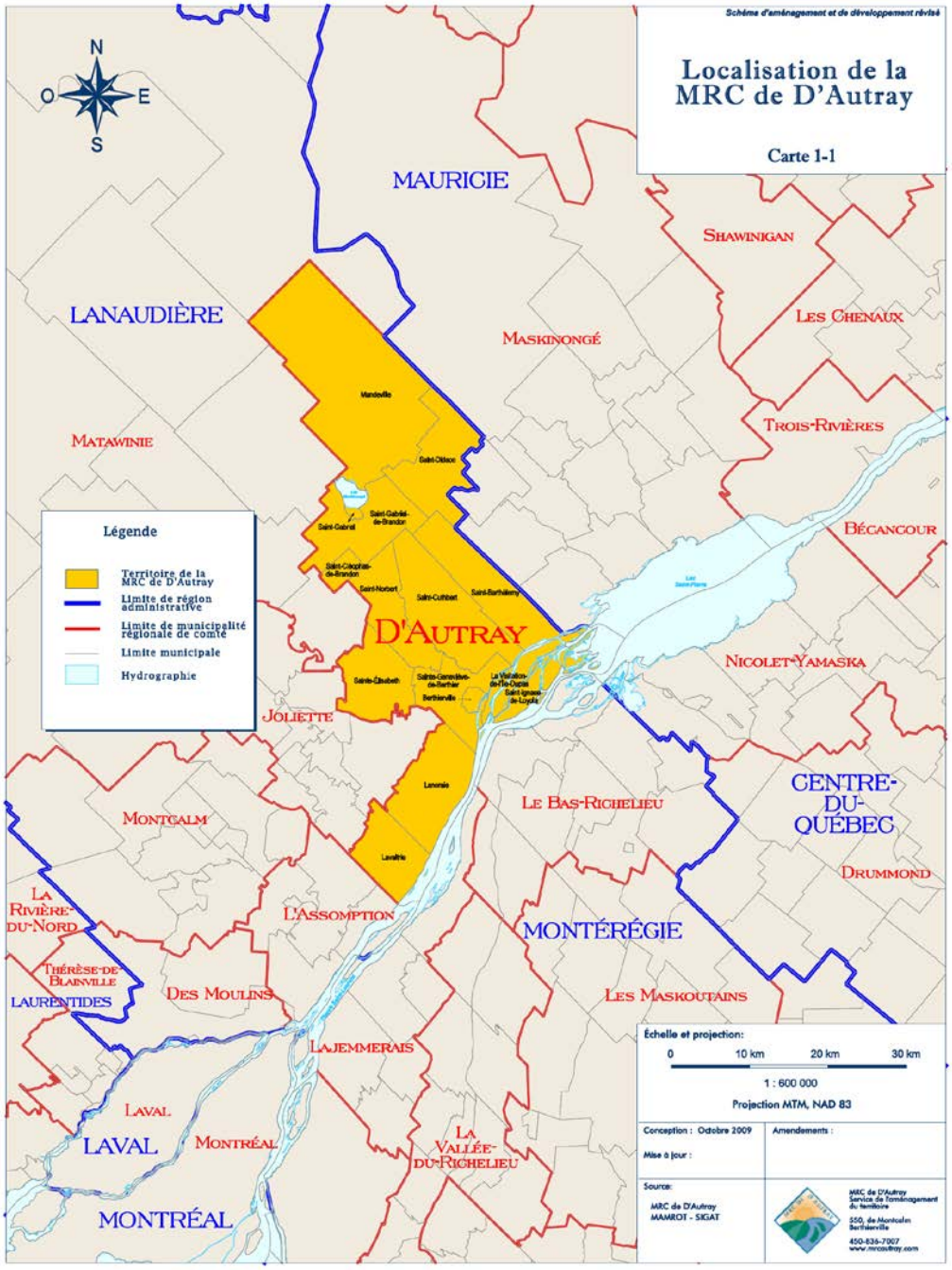
apur urbanistes conseils

VILLE DE LAVALTRIE

RÈGLEMENT SUR LE
PLAN D'URBANISME Nº RRU1-2012

ANNEXE 1

LA LOCALISATION DU TERRITOIRE À L'ÉCHELLE RÉGIONALE



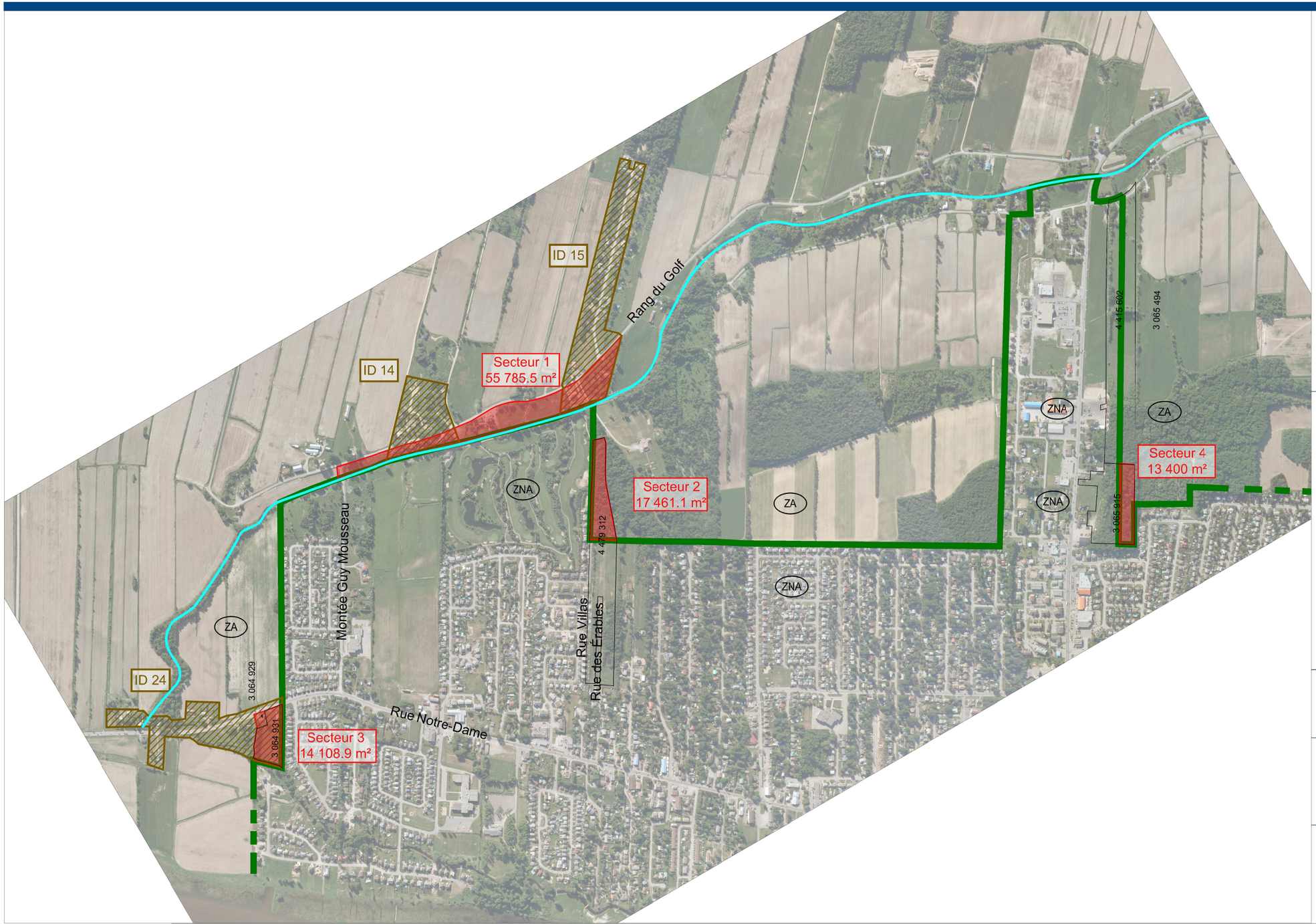
Source: Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de D'Autray, 2009.

VILLE DE LAVALTRIE

RÈGLEMENT SUR LE
PLAN D'URBANISME Nº RRU1-2012

ANNEXE 2

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



NORD

Légende :

- Rivière Saint Jean
- Limite approximative de la zone agricole
- Limite de lot
- Secteurs visés
- Îlots destructurés
- ZA — Zone agricole
- ZNA — Zone non agricole

Échelle 1:12 500

0 250 500m

Sources :

Infolot en date du 21 octobre 2011
Photo aérienne en date du 25 octobre 2011

Notes générales :

Les dimensions sur le plan doivent être lues et non mesurées.
Toute erreur ou omission doit être rapportée à Cima+.
Les limites, superficies et titres de propriété devront être vérifiés par un arpenteur.

Ville de Lavaltrie

Ce plan, cette infographie sont la propriété intellectuelle de « Cima+ » ; toute reproduction totale ou partielle est conditionnée par un accord préalable explicite d'un collaborateur de « Cima+ ».

Plan 1 : Vue d'ensemble du milieu et des secteurs concernés

Plan global

Chargé de projet : L. Beauclair
Dessinateur : P. Le Guennec
Émis pour coordination
Plan EX-01 - page 1/4
16 novembre 2011

RÈGLEMENT SUR LE
PLAN D'URBANISME Nº RRU1-2012

ANNEXE 3

LES PRINCIPALES COMPOSANTES DU TERRITOIRE

Annexe A

Résolution de contrôle intérimaire # 2010-06-193 régissant la coupe d'arbres dans les boisés de la plaine du St-Laurent

Carte 1-12

N
O E
S

L'Assomption

Saint-Sulpice

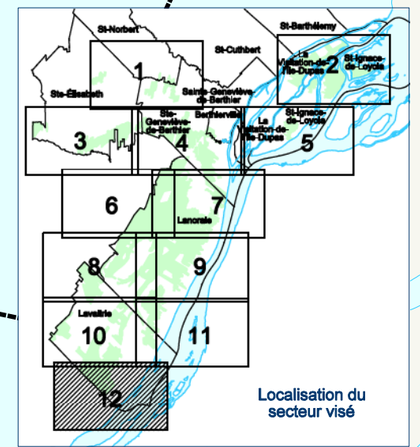
Lavaltrie

Autoroute Félix-Leclerc

Rang du Golf

Notre-Dame

Fleuve Saint-Laurent



Localisation du secteur visé

Légende

- Boisé protégé
- Cours d'eau
- Plan d'eau
- Réseau autoroutier
- Réseau routier
- Chemin
- P-807 Numéro de lot
- Ligne de lot et limite de propriété
- Ligne de lot
- Limite municipale
- Chemin de fer

Échelle et projection:

0 500 m 1 km 1,5 km

1 : 25 000

Projection MTM, NAD 83

Conception : Juin 2010

Mise à jour :

Amendements :

Source:

MRC de D'Autray
MAMROT - SIGAT

MRC de D'Autray
Service de l'aménagement du territoire
550, de Montcalm
Berthierville
450-836-7007
www.mrcautray.com

Annexe A

Résolution de contrôle intérimaire # 2010-06-193 régissant la coupe d'arbres dans les boisés de la plaine du St-Laurent

Carte 1-11

Lanoraie

Lavaltrie

Contrecoeur

Saint-Roch-de-Richelieu

Fleuve Saint-Laurent

René-Rondeau

Grande Côte Ouest

Canto Vinay

Ivery

1ère Ave. Pickering

Chemin du Lac

Rang Saint-Jean Nord-est

Rang Saint-Jean Sud-Est

Louis-Noël

Terrasse Chaput

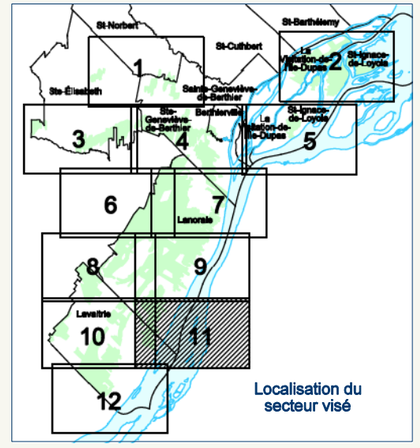
Claude

Notre-Dame

138

Légende

- Boisé protégé
- Cours d'eau
- Plan d'eau
- Réseau autoroutier
- Réseau routier
- Chemin
- P-807 Numéro de lot
- Ligne de lot et limite de propriété
- Ligne de lot
- Limite municipale
- Chemin de fer



N
O E
S

Échelle et projection:

0 — 500 m — 1 km — 1,5 km

1 : 25 000

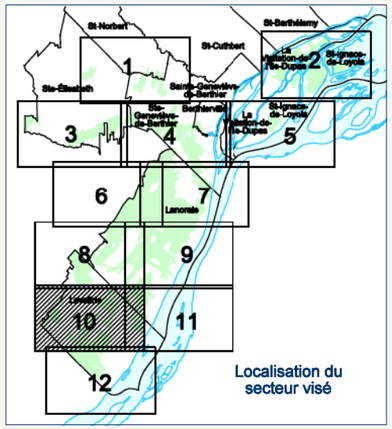
Projection MTM, NAD 83

Conception : Juin 2010 Mise à jour :	Amendements :
Source: MRC de D'Autray MAMROT - SIGAT	MRC de D'Autray Service de l'aménagement du territoire 550, de Montcalm Berthierville 450-836-7007 www.mrcautray.com

Annexe A

Résolution de contrôle intérimaire # 2010-06-193 régissant la coupe d'arbres dans les boisés de la plaine du St-Laurent

Carte 1-10



N
O E
S

Saint-Paul

Lanoraie

Lavaltrie

L'Assomption

Rang Saint-Henri
Chemin Lavaltrie
Traverse de la Savane
Rang Point-du-Jour Nord
Rang Point-du-Jour Sud
Autoroute Félix-Leclerc
Rang Saint-François
De Leeuwens
Rang Saint-Antoine Est
1ère Ave. Pickering
Chemin du Lac
Louis-Noël
Terrasse Poudrier
Rang Saint-Jean Nord-est
Rang Saint-Jean Sud-Est
Carrosse du Vent
Du Soleil
Nathalie
Lareault

Légende

- Boisé protégé
- Cours d'eau
- Plan d'eau
- Réseau autoroutier
- Réseau routier
- Chemin
- P-807 Numéro de lot
- Ligne de lot et limite de propriété
- Ligne de lot
- Limite municipale
- Chemin de fer

Échelle et projection:

0 — 500 m — 1 km — 1,5 km

1 : 25 000

Projection MTM, NAD 83

Conception : Juin 2010 Mise à jour :	Amendements :
Source: MRC de D'Autray MAMROT - SIGAT	MRC de D'Autray Service de l'aménagement du territoire 550, de Montcalm Berthierville 450-836-7007 www.mrcautray.com

Annexe A

Résolution de contrôle intérimaire # 2010-06-193 régissant la coupe d'arbres dans les boisés de la plaine du St-Laurent

Carte 1-8

N

O E

S

Joliette

Saint-Thomas

Saint-Paul

Lanoraie

Lavaltrie

Localisation du secteur visé

St-Norbert
St-Cuthbert
St-Barthélemy
Ste-Élisabeth
Sainte-Geneviève-de-Berthier
Berthierville
La Visitation-de-l'Île-Dupas
St-Ignace-de-Loyola
Lanoraie
Lavaltrie

Légende

- Boisé protégé
- Cours d'eau
- Plan d'eau
- Réseau autoroutier
- Réseau routier
- Chemin
- P-807 Numéro de lot
- Ligne de lot et limite de propriété
- Ligne de lot
- Limite municipale
- Chemin de fer

Rang Saint-Henri
Rang Saint-François
Parc Industriel
Vifan
Sheitcan

Échelle et projection:

0 500 m 1 km 1,5 km

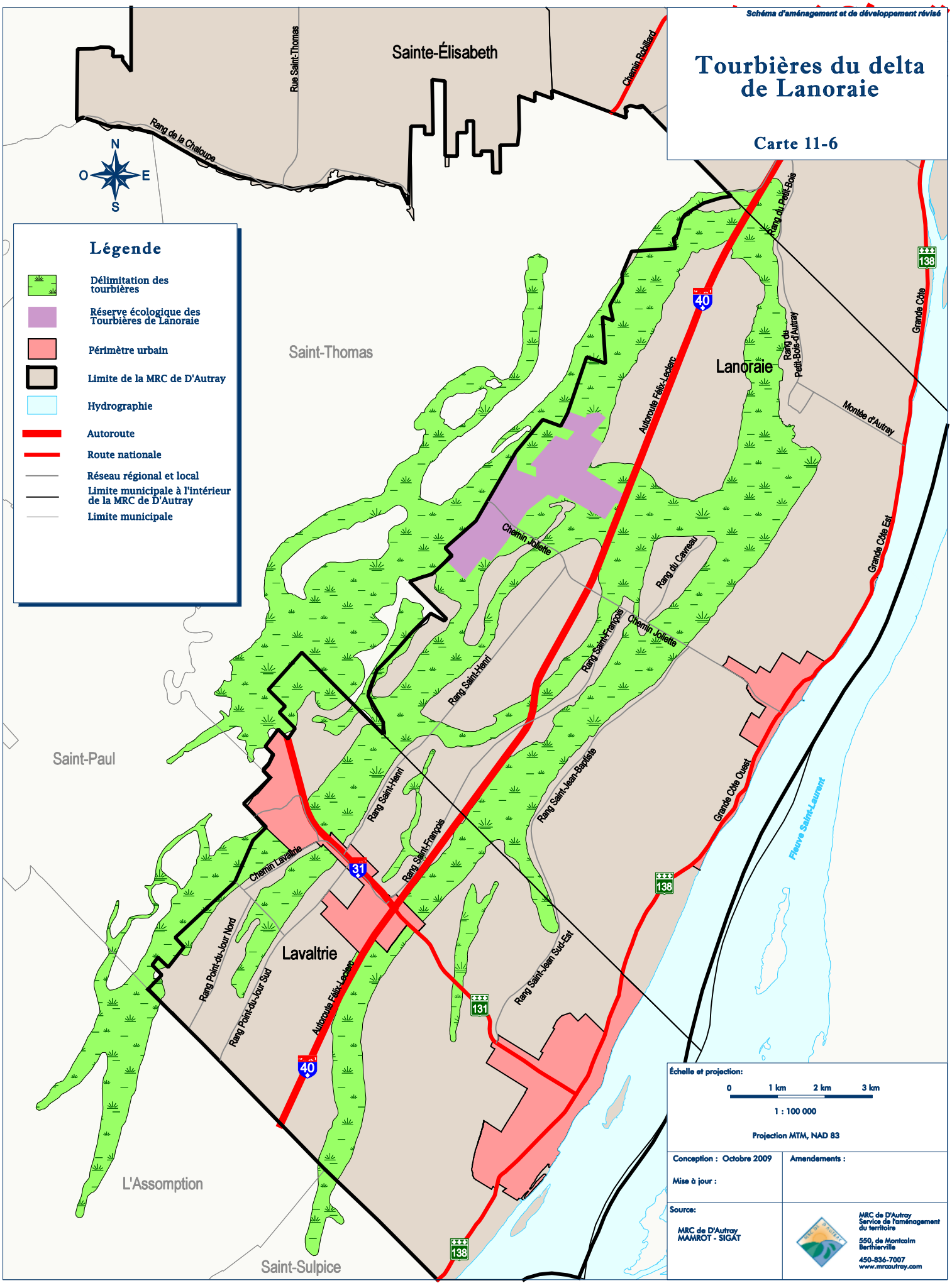
1 : 25 000

Projection MTM, NAD 83

Conception : Juin 2010 Mise à jour :	Amendements :
Source: MRC de D'Autray MAMROT - SIGAT	MRC de D'Autray Service de l'aménagement du territoire 550, de Montcalm Berthierville 450-836-7007 www.mrcautray.com

Tourbières du delta de Lanoraie

Carte 11-6



Échelle et projection:

0 1 km 2 km 3 km

1 : 100 000

Projection MTM, NAD 83

Conception : Octobre 2009

Mise à jour :

Amendements :

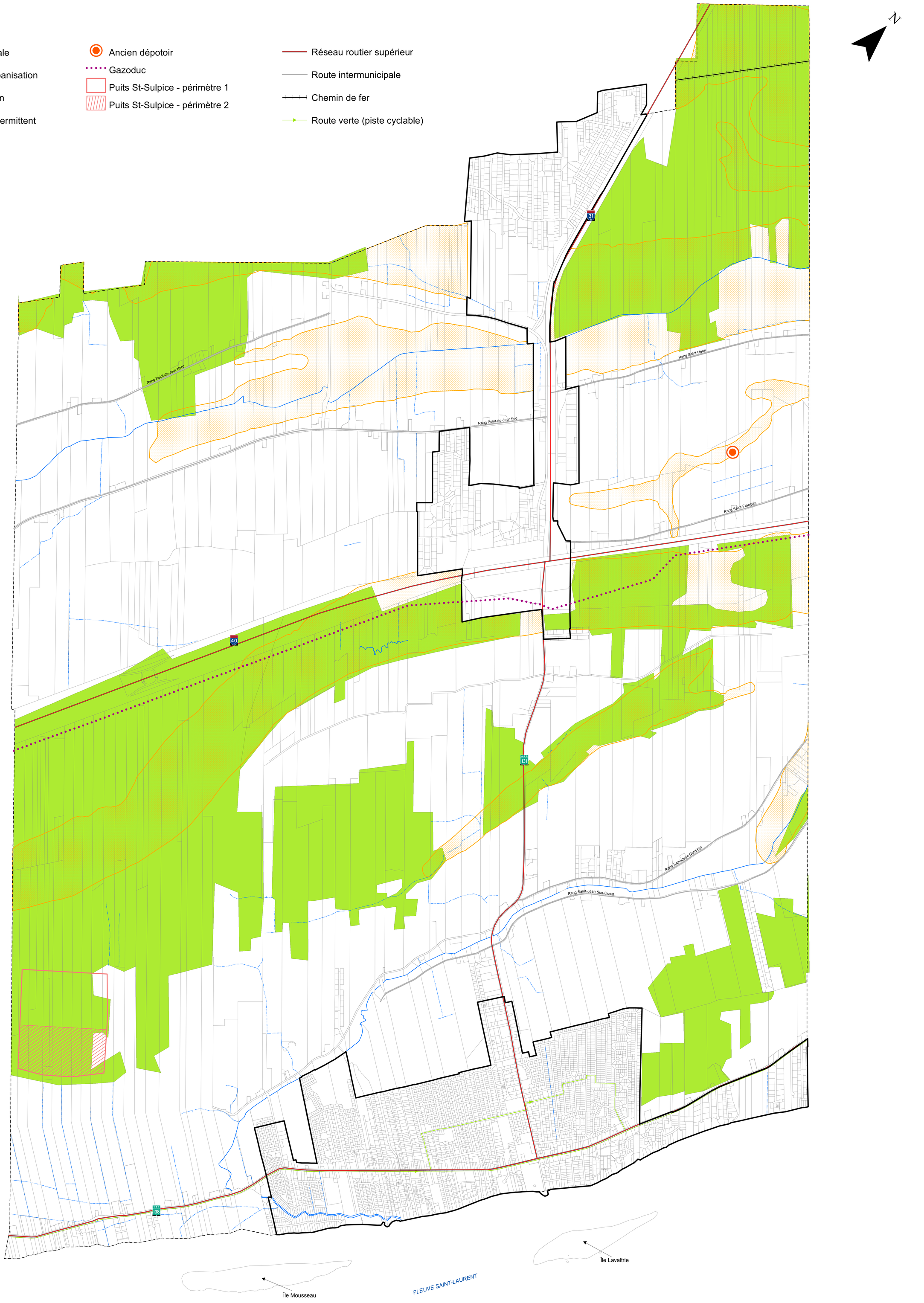
Source:

MRC de D'Autray
MAMROT - SIGAT

MRC de D'Autray
Service de l'aménagement du territoire
550, de Montcalm
Berthierville
450-836-7007
www.mrcautray.com

Légende

- Limite municipale
- Périmètre d'urbanisation
- Limite de terrain
- Cours d'eau intermittent
- Cours d'eau
- Tourbière
- Boisé protégé
- Ancien dépotoir
- Gazoduc
- Puits St-Sulpice - périmètre 1
- Puits St-Sulpice - périmètre 2
- Réseau routier supérieur
- Route intermunicipale
- Chemin de fer
- Route verte (piste cyclable)



VILLE DE LAVALTRIE

Plan d'urbanisme

CARTE N° 3 : LES COMPOSANTES DU TERRITOIRE

Cette carte faisant partie intégrante du Règlement sur le plan d'urbanisme

Échelle : 1 : 12 000

Date : 19 novembre 2012

apur urbanistes conseils
1 · 8 7 7 · 7 2 5 · 2 7 7 0

RÈGLEMENT SUR LE
PLAN D'URBANISME N^{O} RRU1-2012

ANNEXE 4

CARTE NO 4 : LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

Légende

- Périmètre d'urbanisation
- Limite municipale
- Cours d'eau intermittent
- Cours d'eau
- Chemin de fer
- Route intermunicipale
- Réseau routier supérieur
- Secteur d'expansion - Parc d'affaires
- Secteur d'expansion urbaine
- Secteur du PPU centre-ville

Affectations

- Agricole
- Agricole - Îlots destructurés
- Commerciale
- Mixte
- Parc d'affaires
- Péri-commerciale
- Péri-mixte
- Péri-parc d'affaires
- Péri-résidentielle
- Récréative
- Résidentielle



Amendements

Règ. RRU1-3-2016	Adopté le 1er août 2016
Règ. RRU1-5-2016	Adopté le 16 janvier 2017
Règ. RRU1-6-2020	Adopté le 24 août 2020
Règ. RRU1-7-2020	Adopté le 11 janvier 2020
Règ. RRU1-9-2022	Adopté le 7 mars 2022
Règ. RRU1-10-2022	Adopté le 12 octobre 2022

Plan d'urbanisme

CARTE N° 4 : LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

Cette carte faisant partie intégrante du Règlement sur le plan d'urbanisme

Échelle : 1 : 12 000

Date : 19 novembre 2012

VILLE DE LAVALTRIE

RÈGLEMENT SUR LE
PLAN D'URBANISME Nº RRU1-2012

ANNEXE 5

LA ZONE DE NIVEAU SONORE ÉLEVÉ

Schéma d'aménagement et de développement révisé

Contraintes de bruit Réseau autoroutier

Lavaltrie

Carte 11-5-1

Légende

- Zone de contrainte de bruit - type 1
- Zone de contrainte de bruit - type 2
- Zone agricole
- Zone blanche
- Cours d'eau
- Plan d'eau
- Réseau autoroutier
- Réseau routier
- Chemin
- 3 066 946 — Numéro de lot
- Ligne de lot et limite de propriété
- Ligne de lot
- Limite municipale
- Chemin de fer

230 m

360 m

360 m

280 m

120 m

120 m

230 m

230 m

Lavaltrie

Lanoraie

Chemin Lavaltrie

Rang Saint-Henri

Rang Saint-François

Autoroute Félix-Leclerc

Des Industries

Des Ateliers

Du Domaine

Des Mélèzes

Place des Marroniers

De l'Avenir

Bobsleigh

Perron

Ave. Sylvie

Bellefeuille

Rachel

Lessard

Lucien

Émilie

Anne-Marie

Des Jumeaux

Poirier

Jean-Pierre

Chemin Georges

Évelyne

Yolande

Christine

Isabelle

Éric-Michel

Réal

Gentilly

Pierrette

Pierrot

Laura

Julien

Mireille

Traverse de la Savane

Échelle et projection:

0 — 300 m — 600 m — 900 m

1 : 15 000

Projection MTM, NAD 83

Conception : Octobre 2009 Mise à jour :	Amendements :
Source: MRC de D'Autray MAMROT - SIGAT	MRC de D'Autray Service de l'aménagement du territoire 550, de Montcalm Berthierville 450-836-7007 www.mrcautray.com

RÈGLEMENT SUR LE
PLAN D'URBANISME Nº RRU1-2012

ANNEXE 6

LE MARAIS DE LAVALTRIE

Schéma d'aménagement et de développement révisé

Habitats fauniques d'intérêts du fleuve St-Laurent MRC de D'Autray

Carte 4-1-2

Légende

- Aménagement faunique de la plaine inondable de Saint-Barthélemy
- Habitats du secteur est de l'archipel du lac St-Pierre
- Héronnière
- Habitats des îles de la Commune et du Milieu
- Marais de Lavaltrie
- Réserve des îles de Contrcoeur
- Principaux aménagements fauniques
- Limite de la MRC de D'Autray
- Hydrographie
- Autoroute
- Route nationale
- Réseau régional et local
- Limite de MRC
- Limite municipale à l'intérieur de la MRC de D'Autray
- Limite municipale

Voir agrandissement

Agrandissement

N
O E
S

Échelle et projection:

0 3 km 6 km 9 km

1 : 150 000

Projection MTM, NAD 83

Conception : Octobre 2009 **Mise à jour :**	**Amendements :**
Source: MRC de D'Autray MAMROT - SIGAT	MRC de D'Autray Service de l'aménagement du territoire 550, de Montcalm Berthierville 450-836-7007 www.mrcautray.com

VILLE DE LAVALTRIE

RÈGLEMENT SUR LE
PLAN D'URBANISME Nº RRU1-2012

ANNEXE 7

LES ZONES À RISQUE D'INONDATION

Schéma d'aménagement et de développement révisé

Zones inondables
Rivière Saint-Jean et Fleuve Saint-Laurent

MRC de D'Autray
Carte 8-1-6 (1/2)

Lavaltrie

Saint-Sulpice

Île Mousseau

Rivière Saint-Jean

Fleuve Saint-Laurent

Rang du Golf

Notre-Dame

Terrasse Tumbull

Saint-Thomas

du Bord-de-l'Eau

Terrasse Paloise

des Tramises

Douaire-de-Bondy

des Castors

des Goélands

Terrasse de l'Ancrage

Terrasse Brunet

Terrasse Champagne

Terrasse Pel-Hen

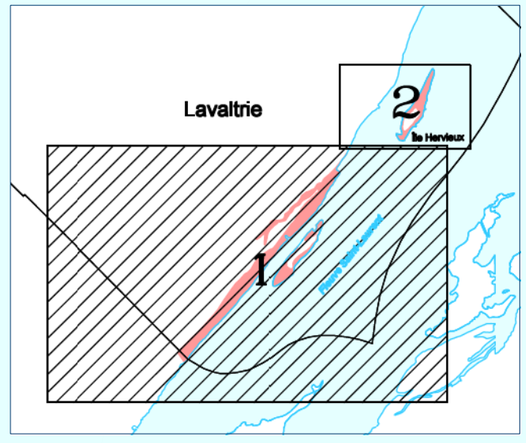
138

3 044 361 3 044 587 3 044 371 3 044 362 3 044 481 3 044 731 3 065 410 3 065 184 3 383 441 3 044 727 3 044 100 3 044 704 3 191 706 3 044 346 3 044 357 3 044 365 3 044 344 3 044 348 3 044 095 3 044 359 3 044 730 3 044 857 3 044 364 3 044 096 3 044 726 3 984 343 3 044 581 3 064 582 3 044 346 3 044 357 3 044 725 3 044 703 3 044 583 3 044 677 3 064 676

N O E S

Légende

- Zone inondable 0 - 20 ans
- Cours d'eau
- Plan d'eau
- Réseau autoroutier
- Réseau routier
- Chemin
- P-607 Numéro de lot
- Ligne de lot et limite de propriété
- Ligne de lot
- Limite municipale
- Chemin de fer



Échelle et projection:

0 200 m 400 m 600 m

1 : 15 000

Projection MTM, NAD 83

Conception : Octobre 2009 Mise à jour :	Amendements :
Source: MRC de D'Autray MAMROT - SIGAT	MRC de D'Autray Service de l'aménagement du territoire 550, de Montcalm Berthierville 450-836-7007 www.mrcautray.com

Schéma d'aménagement et de développement révisé

Zones inondables Rivière Saint-Jean et Fleuve Saint-Laurent

MRC de D'Autray

Carte 8-1-6 (2/2)

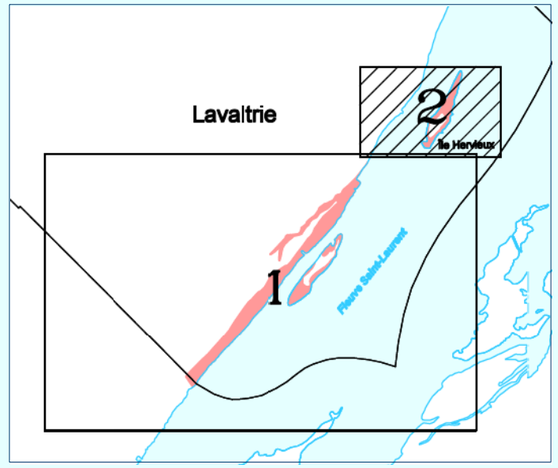
N
O E
S

Lavaltrie

Île Hervieux

Fleuve Saint-Laurent

Erauw
Karyn
Saint-Antoine Nord
Villeneuve
Notre-Dame
Gravel
Émile
Claude
Saint-Antoine Sud
Mousseau
138



Légende

- Zone inondable 0 - 20 ans
- Cours d'eau
- Plan d'eau
- Réseau autoroutier
- Réseau routier
- Chemin
- P-807 Numéro de lot
- Ligne de lot et limite de propriété
- Ligne de lot
- Limite municipale

Échelle et projection:

0 — 75 m — 150 m — 225 m

1 : 5 000

Projection MTM, NAD 83

Conception: Octobre 2009

Mise à jour:

Amendements :

Source:

MRC de D'Autray
MAMROT - SIGAT

MRC de D'Autray
Service de l'aménagement du territoire
550, de Montcalm
Berthierville
450-836-7007
www.mrcautray.com

RÈGLEMENT SUR LE
PLAN D'URBANISME Nº RRU1-2012

ANNEXE 8

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU CENTRE-VILLE DE LAVALTRIE

PROGRAMME PARTICULIER
D'URBANISME DU

CENTRE-VILLE DE LAVALTRIE

DÉCEMBRE 2020



UN PPU POUR LE CENTRE-VILLE DE LAVALTRIE



Source : L'Atelier Urbain

ÉQUIPE DE PROJET

L'Atelier Urbain
Marc-André Bourgault, urbaniste
Stéphanie Rocher, urbaniste
Joëlle Ouellette, urbaniste
Marie-Eve Milot, architecte
Marie-Ève Charbonneau, agente de projet

Ville de Lavaltrie
Marc-Olivier Breault, directeur général
Pascale Lapointe-Manseau, conseillère en développement économique
Carol Rivest, agent en urbanisme

L'ATELIER URBAIN

TABLE DES MATIÈRES

1. MISE EN CONTEXTE 5
- 1.1 CONTEXTE DE PLANIFICATION 5
- 1.2 LOCALISATION 6
- 1.3 TERRITOIRE D'INTERVENTION 7
- 1.4 HISTORIQUE DU SECTEUR 8
- 1.5 TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES 9

2. DIAGNOSTIC 10
- 2.1 FONCTIONS URBAINES 10
- 2.2 FORMES URBAINES 13
- 2.3 MOBILITÉ 20
- 2.4 SYNTHÈSE 22

3. VISION DE DÉVELOPPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT 24
- 3.1 VISION ET ORIENTATIONS 24
- 3.2 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 27
- 3.3 CONCEPT 38

4. PROGRAMME DE MISE EN ŒUVRE 42
- 4.1 INTERVENTION SUR LE DOMAINE PUBLIC 42
- 4.2 RÉGLEMENTATION 60
- 4.3 PROGRAMMES ET FINANCEMENT 69
- 4.4 PLAN D'ACTION 70

MOT DU MAIRE

RÊVER LAVALTRIE…
RÊVER LAVALTRIE EN 2030 !

Voilà ce que nous a permis de faire cet exercice enrichissant du programme particulier d'urbanisme (PPU). De façon officielle, il s'agit d'une démarche de planification du territoire, une façon d'orienter le développement futur. Lorsque l'on prend connaissance du résultat final, on constate que c'est surtout l'occasion de mettre en mots et surtout, en images, la vision collective que nous avons de notre ville pour l'avenir.

Cette réflexion s'est d'abord amorcée avec la planification stratégique 2018-2022. Nous vous avions alors partagé l'ensemble de nos orientations pour toutes les sphères d'activités de la Ville. Le PPU vient, de façon spécifique, caractériser ce que nous souhaitons mettre en place pour revitaliser le cœur villageois et y offrir un milieu de vie animé, rassembleur, festif. Un centre-ville qui a une âme et qui sait préserver son cachet unique et attractif.

Bien sûr, cette vision ne prendra pas forme demain matin. Il faudra du temps… En se dotant d'un PPU, la Ville vient se donner les outils essentiels pour garder le cap et prendre des décisions éclairées quant à l'aménagement de ce bout de territoire, qui longe le fleuve Saint-Laurent, et qui permet de nous distinguer.



Nous croyons fermement que le succès de cette mise en valeur passe par une volonté commune de faire revivre notre centre-ville et, pour ce faire, l'adhésion des citoyens et du milieu des affaires s'avère essentielle. C'est d'ailleurs pour cette raison que, durant ce processus qui s'est échelonné sur plusieurs mois, nous avons pris le temps de consulter les commerçants et les résidents du secteur ciblé par le PPU. Accompagnés par la firme L'Atelier Urbain, nous avons créé un événement de partage d'idées pour faire émerger un fil conducteur. Nous avons cueilli et accueilli les diverses réflexions pour en faire la toile de fond de notre PPU.

Ces influences se retrouvent dans le projet que nous vous présentons aujourd'hui. Maintenant, il appartient à chacun d'y prendre part, à sa juste mesure, et de faire en sorte que cette vision se réalise. Le succès de la démarche repose aussi sur votre engagement et sur votre volonté à développer le potentiel de notre centre-ville pour en faire un milieu de vie inspirant et accueillant.

Rêver le Lavaltrie de demain, c'est aussi se donner les moyens de passer à l'action. Puisque notre vision est maintenant bien définie, à nous de jouer et de faire de notre cœur villageois la fierté des Lavaltroises et des Lavaltrois !

Christian Goulet

1. MISE EN CONTEXTE

1.1 CONTEXTE DE PLANIFICATION

Depuis plusieurs années, la Ville de Lavaltrie a entrepris une démarche de revitalisation de son centre-ville. Ces efforts ont donné lieu notamment à la mise en place de programmes de subvention pour la revitalisation des façades et de l'affichage commercial, au réaménagement de l'intersection principale entre les routes provinciales 138 et 131, et à l'acquisition de bâtiments d'intérêt patrimonial dans le but de les préserver.

L'élaboration d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) s'inscrit dans cette même volonté d'encadrer le développement du centre-ville, dans un contexte où la croissance résidentielle donne lieu à une pression sans précédent sur la densification des terrains dans ce secteur.

Dans son plan d'urbanisme adopté en 2012, la Ville accorde une attention particulière à l'importance d'assurer l'attractivité de son centre-ville. Les orientations qui y figurent vont en ce sens, soit :

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

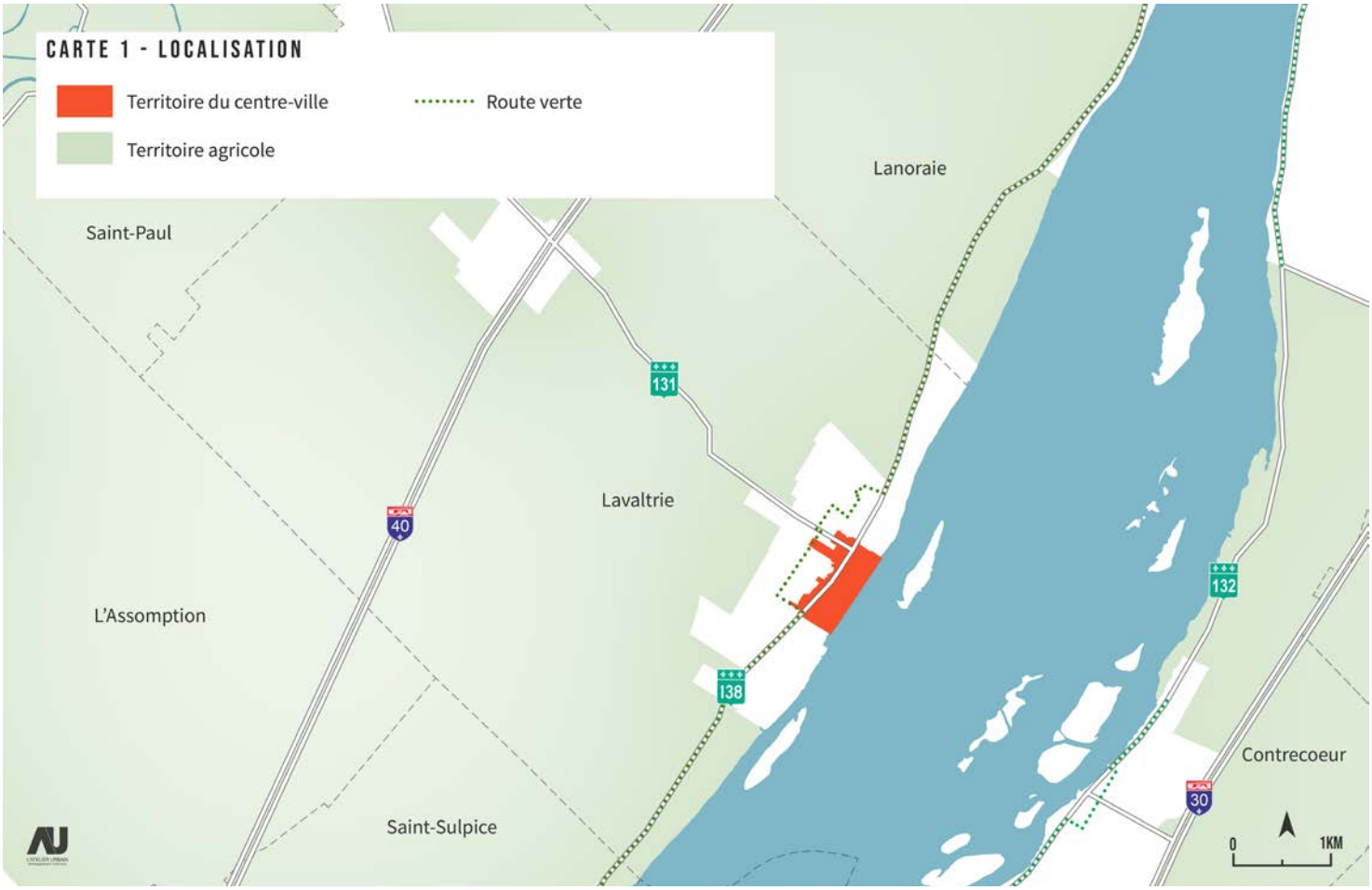
Suivant ces orientations, la Ville de Lavaltrie a adopté, en 2019, une planification stratégique dans laquelle ces orientations sont précisées et où un plan d'action est établi. On y souligne la volonté d'assurer la vitalité économique, la création d'un milieu de vie animé et inclusif ainsi que la mise en œuvre d'aménagements structurés et harmonieux.

L'élaboration du PPU, en conformité avec les orientations du schéma d'aménagement et de développement de la MRC de D'Autray et du plan d'urbanisme, permettra de préciser la vision d'aménagement pour le secteur du centre-ville, ainsi que les orientations et les moyens d'action qui seront mis en œuvre. Il s'agit donc d'une occasion de formaliser les intentions de la Ville de Lavaltrie pour l'avenir de son centre-ville historique.

1.2 LOCALISATION

Située dans la région de Lanaudière en bordure du fleuve Saint-Laurent, la Ville de Lavaltrie est constituée à la fois d'un territoire agricole important et d'un territoire urbanisé qui s'étend aux abords de la route 138. Cette route, l'autoroute 40 et la route 131, constituent les principaux accès à la Ville de Lavaltrie.

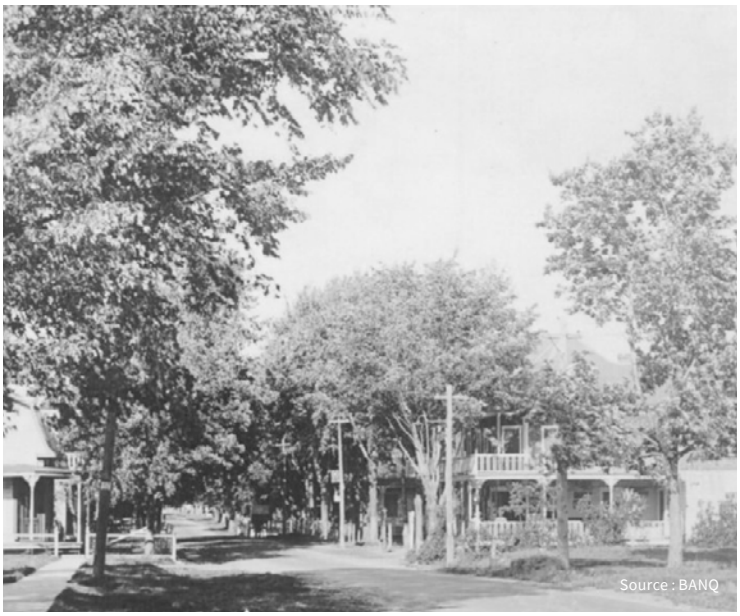
La route 138, soit l'ancien Chemin du Roy, constitue un témoin du développement de la ville. Alors qu'elle traverse Lavaltrie, elle prend le nom de rue Notre-Dame et structure la trame urbaine et le centre-ville.



1.3 TERRITOIRE D'INTERVENTION

Le territoire d'application du Programme particulier d'urbanisme (PPU) s'étend approximativement du bord du fleuve jusqu'aux terrains bordant la rue Notre-Dame entre la rue Saint-Antoine et la rue Turnbull. Afin d'assurer le développement durable du centre-ville, la réflexion derrière ce document va au-delà de ce périmètre puisqu'il prend en considération les enjeux liés à l'ensemble du territoire. L'application des différentes stratégies de développement élaborées dans ce document concerne toutefois le territoire d'application tel qu'identifié sur la carte 2.




Source : BANQ

1.4 HISTORIQUE DU SECTEUR

La paroisse catholique Saint-Antoine-de-Lavaltrie est fondée en 1716. Située à proximité du fleuve, une première église est érigée en 1772, puis fut détruite lors d'une inondation survenue en 1865. L'église actuelle, construite selon les plans de Victor Bourgeau sur la rue Notre-Dame en 1869, rejoint alors les quelques résidences qui étaient construites le long du Chemin du Roy. Le secteur acquiert peu à peu un rôle institutionnel structurant en regroupant, au fil des ans, en plus des édifices religieux (église et presbytère, charnier et chapelle), la mairie et une multitude d'équipements récréatifs et communautaires. Si les activités religieuses fonctionnent aujourd'hui à une vitesse réduite, ce pôle continue d'être au centre de la communauté par sa localisation ainsi que par la présence des bureaux municipaux et d'équipements communautaires.

Intimement liée à la légende de la chasse-galerie, écrite par Honoré Beaugrand, l'histoire du secteur souligne l'importance de la foresterie au 19e siècle.

Jusqu'au début des années 2000, la rue Notre-Dame et le centre-ville se présentaient comme le principal pôle commercial, institutionnel et civique de la ville. Le dynamisme commercial et la vie communautaire de la ville y étaient concentrés. Or, le développement d'un nouveau pôle commercial situé en bordure de la route 131 contribue à la modification des habitudes de consommation des résidents, nécessitant la redéfinition du rôle du centre-ville historique.

Témoin de l'histoire de Lavaltrie, la route 138 regroupe encore aujourd'hui une concentration importante d'édifices présentant un fort intérêt patrimonial en raison de leurs caractéristiques architecturales, de leurs usages traditionnels et de leur implantation.

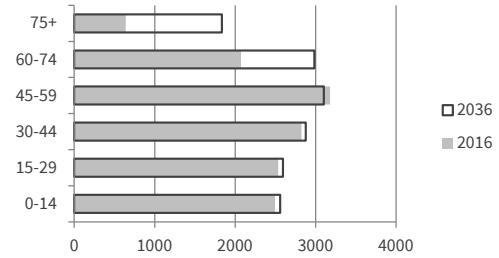
On observe, depuis quelques années, une diversification des activités commerciales dans le secteur avec notamment le développement d'un pôle technologique et l'implantation d'un nombre croissant de services professionnels dans le secteur.

1.5 TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES

D'après les données de l'Institut de la statistique du Québec, la population de la ville de Lavaltrie poursuivra sa croissance d'ici 2036. Les projections montrent une croissance de près de 16 % entre 2016 et 2036 ce qui représente près de 2209 personnes. Les données par groupe d'âge montrent une forte progression des personnes âgées de 60 ans et plus, particulièrement les personnes âgées de 75 ans et plus dont la proportion devrait presque tripler. Ces changements dans la structure démographique auront certainement un impact sur la forme urbaine puisque de nouveaux besoins en matière de logements apparaîtront.

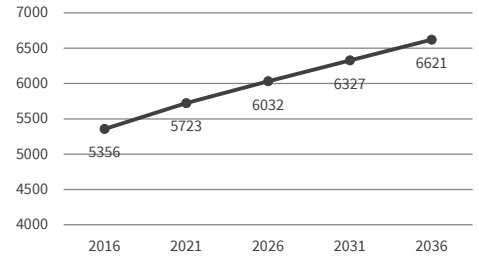
Pour ce qui est de la projection des ménages, la croissance prévue atteint 24 % entre 2016 et 2036. Cela représente 1265 nouveaux logements à prévoir. Si cette tendance constitue une opportunité économique importante, elle engendre d'importants enjeux au niveau de la planification du centre-ville qui fait de plus en plus face à cette pression pour le développement et la densification résidentielle.

PROJECTION DE LA POPULATION 2016 - 2036



Source : Institut de la statistique du Québec, 2020

PROJECTION DES MÉNAGES 2016 - 2036



Source : Institut de la statistique du Québec, 2020



Source : Café culturel de la chasse-galerie

2. DIAGNOSTIC

2.1 FONCTIONS URBAINES

2.1.1 USAGES

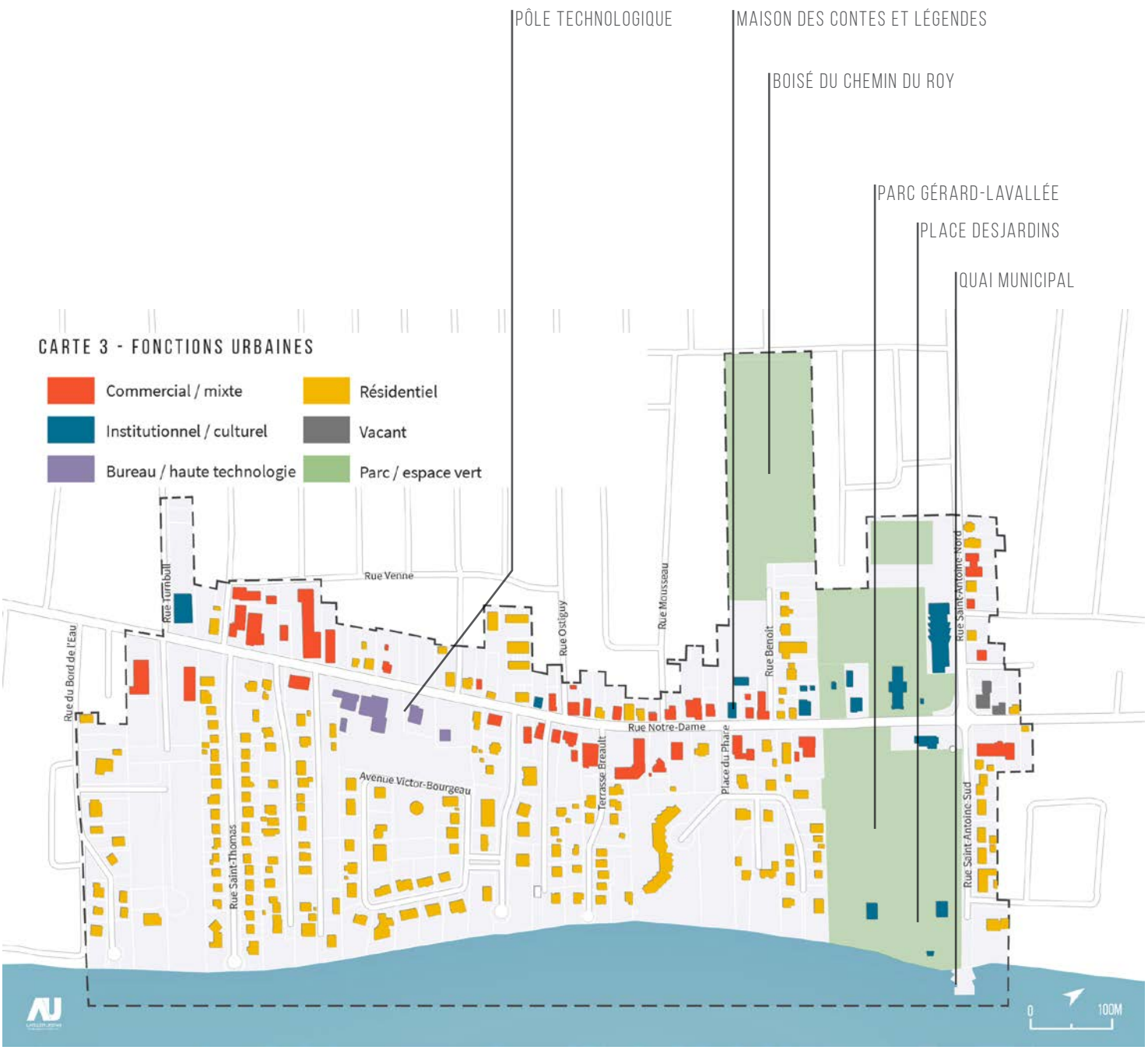
Le secteur visé par le PPU comprend une variété d'usages résidentiel, commercial, institutionnel et d'équipements récréatifs. On distingue le cœur commercial et civique du centre-ville, entre les rues Saint-Antoine et Ostiguy. Ce secteur concentre des bâtiments mixtes dans lesquels on retrouve des commerces d'ambiance et des services à la population, tels que salons de coiffure, clinique dentaire, boulangerie et boucherie. En plus des commerces installés dans des bâtiments isolés, un petit centre commercial marque la vocation du secteur. Autour de la rue Saint-Antoine, on retrouve les équipements civiques notamment une école, l'hôtel de ville, l'église, le CLSC et des bureaux occupés par des organismes communautaires.

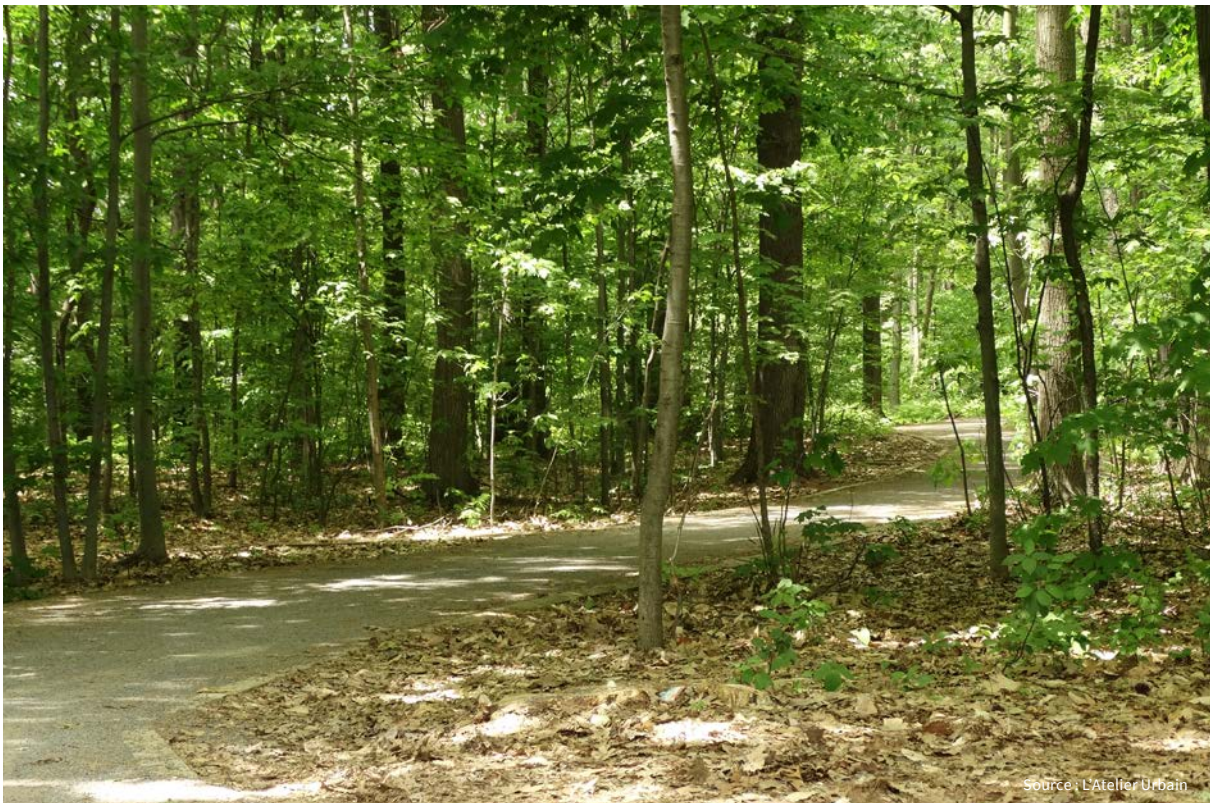
La partie ouest comprend davantage d'usages résidentiels ainsi que des bureaux de professionnels et plusieurs commerces, garages et restaurants. C'est dans cette partie que l'on retrouve le pôle technologique regroupant diverses entreprises spécialisées dans le domaine des technologies.

2.1.2 GÉNÉRATEURS D'ACHALANDAGE

Le secteur visé par le PPU compte plusieurs générateurs d'achalandage. D'abord, le Technocentre, incubateur de projets technologiques, ainsi que l'entreprise Devolutions qui œuvre dans les technologies informatiques, forment un pôle technologique en croissance dans la partie ouest du centre-ville. Le développement de ce pôle dont les activités sont tournées vers l'avenir permet d'accroître le nombre de travailleurs fréquentant quotidiennement le centre-ville. Son rayonnement régional permet d'autant plus d'attirer de nouveaux visiteurs au centre-ville.

Plusieurs établissements et activités culturelles attirent ponctuellement une population régionale. Le Café culturel de la chasse-galerie, qui accueille des artistes de renom et la Maison des contes et légendes, contribuent largement à l'achalandage du secteur. L'incendie qui a lourdement endommagé la salle de spectacles demande aujourd'hui une réflexion sur son avenir. Les espaces publics, et précisément, la scène aménagée en bordure du fleuve sur la Place Desjardins, ainsi que le quai, contribuent également à l'achalandage du secteur.


PÔLE TECHNOLOGIQUE
MAISON DES CONTES ET LÉGENDES
BOISÉ DU CHEMIN DU ROY
PARC GÉRARD-LAVALLÉE
PLACE DESJARDINS
QUAI MUNICIPAL
CARTE 3 - FONCTIONS URBAINES
Commercial / mixte
Institutionnel / culturel
Bureau / haute technologie
Résidentiel
Vacant
Parc / espace vert
Rue Venne
Rue Turnbull
Rue du Bord de l'Eau
Rue Ostiguy
Rue Mousseau
Rue Benoit
Rue Saint-Antoine-Nord
Rue Notre-Dame
Avenue Victor-Bourgeau
Terrasse Bréault
Place du Phare
Rue Saint-Thomas
Rue Saint-Antoine-Sud
0
100M



Source : L'Atelier Urbain

2.1.3 ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

Le secteur visé compte deux espaces verts d'envergure, soit le Boisé du Chemin du Roy dont le point de départ est situé au bout de la rue Benoît, et le parc Gérard-Lavallée, qui compte des équipements récréatifs multiples. Ensemble, ces espaces à vocations respectives de conservation et récréative représentent une superficie de plus de sept hectares. Bien qu'utilisés principalement par les citoyens de Lavaltrie, le parc Gérard-Lavallée et le Boisé du Chemin du Roy attirent également une population régionale.

Si le Boisé du Chemin du Roy est visité principalement pour la randonnée, les sentiers aménagés sont également empruntés par les riverains qui y prennent un raccourci pour accéder à certains établissements situés au centre-ville, notamment pour accéder aux attraits qui bordent la rue Notre-Dame. Le parc Gérard-Lavallée a une vocation tout à fait différente puisqu'on y retrouve plusieurs terrains sportifs, une aire d'entraînement, une aire de repos et un complexe aquatique extérieur. À proximité du bord de l'eau, une scène et une promenade ont été aménagées, de telle sorte que ce parc est devenu un lieu de rencontres majeur dans la ville, et ce, surtout lorsque des activités sportives et événementielles ont lieu.

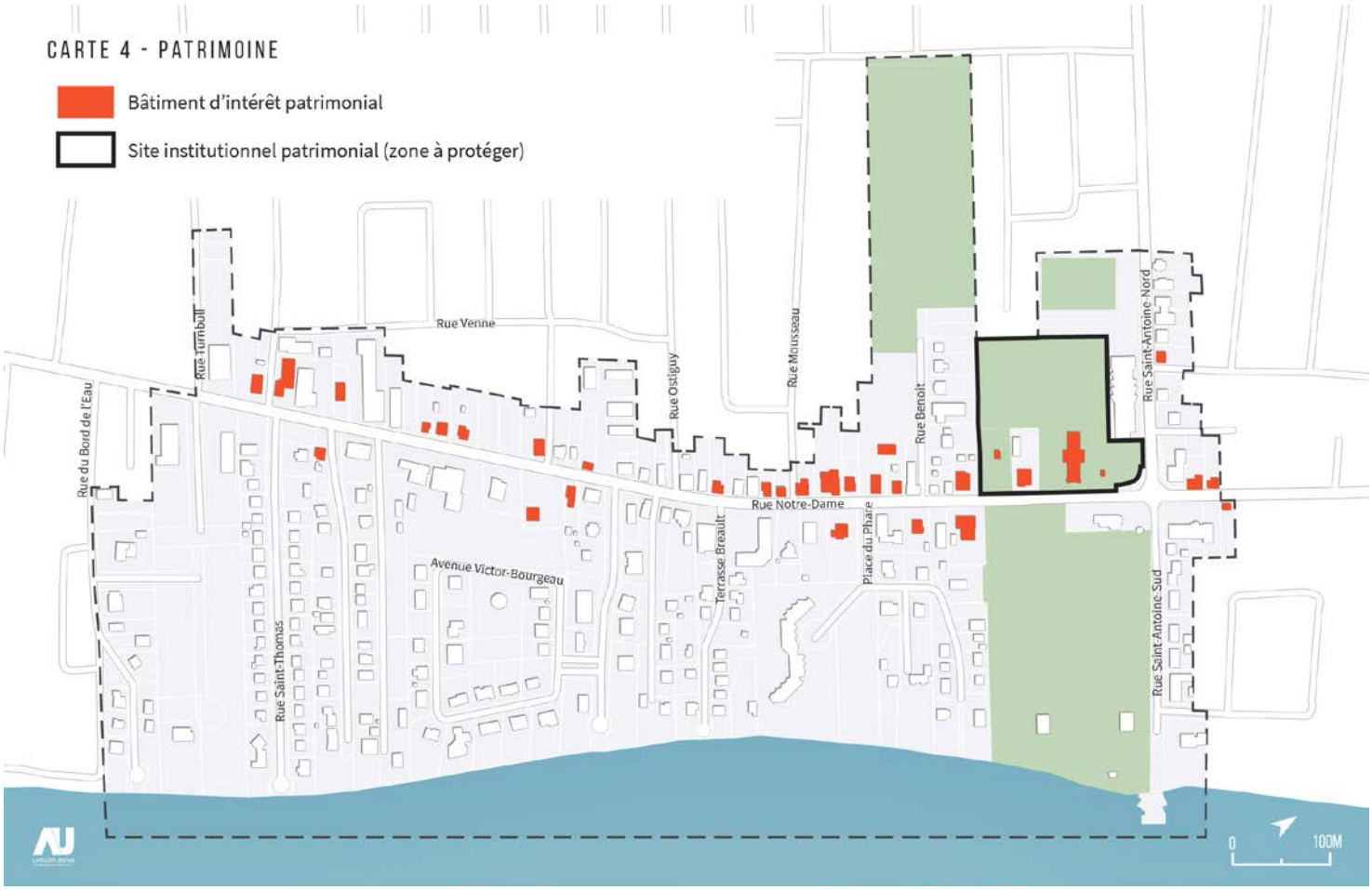
Quelques espaces verts de plus petite envergure sont également présents dans le périmètre. Le terrain où est située la chapelle présente une opportunité importante pour l'aménagement d'un espace destiné au public.

2.2 FORMES URBAINES

2.2.1 PATRIMOINE BÂTI

Plusieurs édifices d'intérêt patrimonial sont répertoriés dans le secteur du centre-ville. En effet, la rue Notre-Dame regroupe certains des plus anciens bâtiments de Lavaltrie. Dans une étude menée par la MRC de D'Autray, on note toutefois un manque d'intégrité architecturale dû notamment au remplacement des matériaux traditionnels ou à des changements dans la volumétrie.

La carte 4 illustre les bâtiments d'intérêt patrimonial répertoriés à l'inventaire de la MRC de D'Autray.



2.2.2 CARACTÉRISTIQUES DES LOTS

Historiquement, les lots en bordure de la route 138 sont des lots seigneuriaux étroits et profonds. La largeur des lots mesure approximativement entre 10 et 20 mètres du côté nord de la rue, et entre 20 et 30 mètres du côté sud. Ce découpage qui caractérise le territoire donne lieu à un alignement serré des bâtiments permettant une plus grande activité dans cette zone urbanisée. Ce tissu morphologique serré favorise un environnement propice aux déplacements actifs.

Le développement immobilier des dernières années est toutefois bien visible dans le grain bâti du secteur. Un projet intégré et un projet de développement commercial récent, sur des lots redimensionnés, laissent une marque bien visible dans la continuité de la trame bâtie.

2.2.3 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

De façon générale, le bâtiment type sur la rue Notre-Dame est implanté de manière isolée à une distance variant entre 5 et 10 mètres de la rue. L'ensemble institutionnel religieux respecte une implantation similaire à l'exception que les bâtiments sont construits sur un terrain de plus grande dimension.

En 1992, la construction d'un centre commercial comprenant des restaurants, des services professionnels ainsi qu'une pharmacie sur le terrain adjacent se caractérise par une implantation distincte. Cette variation dans l'implantation des bâtiments, bien qu'elle soit témoin de l'histoire du secteur, marque une discontinuité dans l'encadrement de la rue. Plusieurs des projets immobiliers construits au tournant du 21e siècle créent également une cassure dans la forme urbaine traditionnelle.



Source : L'Atelier Urbain

2.2.4 GABARIT DES BÂTIMENTS

La rue Notre-Dame est composée principalement de bâtiments isolés de petit gabarit, d'un à deux étages et atteignant rarement une hauteur de plus de huit mètres. S'intégrant à ce paysage formé de bâtiments de faible densité construits sur des lots étroits, les bâtiments contemporains comptent également une hauteur de deux étages. Ceux-ci dominent toutefois la rue par un gabarit surdimensionné par rapport aux bâtiments contigus, par des composantes architecturales particulières ou par de nouvelles typologies.

2.2.5 UNITÉ DE PAYSAGE

La carte 5 illustre les lots dont les caractéristiques typomorphologiques sont fidèles à l'unité de paysage typique le long de la rue Notre-Dame, soit l'unité traditionnelle villageoise. On remarque que la partie centrale du centre-ville présente une plus grande intégrité de la forme urbaine traditionnelle. Dans la partie est, c'est l'unité de paysage institutionnelle qui prédomine. En périphérie du centre-ville, le tissu urbain est principalement résidentiel de type pavillonnaire.





2.2.5 STYLES ARCHITECTURAUX

Le secteur du centre-ville de Lavaltrie présente une variété architecturale reflétant les différentes époques de construction des bâtiments. De façon générale, les bâtiments construits avant 1850 sont des maisons traditionnelles québécoises ou encore, s'inspirent de l'architecture française (pierres à moellons, toit à deux versants, cheminées massives et fenêtres à battants à petits carreaux).

Vers la fin du 19e siècle, l'éclectisme victorien fait son apparition et puise dans les éléments architecturaux moyenâgeux et le classicisme georgien. Ce style met en évidence l'appartenance du propriétaire à la bourgeoisie et se répand en Amérique du Nord principalement entre 1890 et 1910. On retrouve quelques exemples remarquables dans le secteur, entre autres la Maison des contes et légendes.

Populaire durant la première moitié du 20e siècle, l'architecture résidentielle faisant partie de la famille de style vernaculaire américain se retrouve à plusieurs endroits le long de la rue Notre-Dame. Ce style inclut l'édifice cubique d'inspiration *Four Square Style* et le cottage Régence.

Enfin, on remarque quelques insertions plus modernes dans le secteur. Ainsi, on retrouve sur la rue Notre-Dame aux côtés des bâtiments construits au 19e siècle dans des styles variés, un projet intégré et des constructions isolées privilégiant un style architectural contemporain et une plus grande densité. Si cette diversité représente une richesse pour la Ville de Lavaltrie, le manque d'intégration des bâtiments récents engendre une coupure dans le tissu urbain traditionnel villageois caractéristique du secteur n'assurant pas la mise en valeur des différents bâtiments.

STYLES ARCHITECTURAUX DES BÂTIMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

1. Architecture d'inspiration française
2. Architecture traditionnelle québécoise
3. Édifice à toit mansardé
4. Éclectisme victorien
5. Édifice de style Prairie
6. Type vernaculaire américain
7. Style cottage Régence
8. Édifice cubique d'inspiration *Four Square Style*

























Source des photos : MRC de D'Autray

2.2.5 INTERFACE AVEC LA RUE NOTRE-DAME

STATIONNEMENTS

Les aires de stationnement privées représentent en général entre 30 % et 60 % de la superficie des terrains commerciaux. Si, certaines constructions récentes ont prévu un stationnement à l'arrière, les stationnements commerciaux sont, de façon générale, situés en cour avant ou en cour latérale donnant sur une rue. L'impact de la superficie et des matériaux utilisés pour l'aménagement des aires de stationnement nuit à la qualité paysagère et au confort de la rue particulièrement dû à la création d'îlots de chaleur et à un bris de continuité des corridors piétons.

AMÉNAGEMENT PAYSAGER

De superficie beaucoup plus restreinte, les espaces de stationnement résidentiel sont généralement situés à l'arrière des bâtiments ou en cour latérale, laissant place à des aménagements paysagers en cour avant. C'est également le cas des immeubles appartenant à la Ville de Lavaltrie tel que le Café culturel de la Chasse-galerie et l'ancien presbytère J.-B.-H.-Marcotte. Le couvert végétal qui caractérise le centre-ville est variable tout au long de la rue Notre-Dame. Si les terrains où sont implantés les commerces comptent habituellement une aire de stationnement importante et peu de verdure, les résidences ont conservé les arbres matures sur leur terrain, contribuant à la qualité paysagère du secteur.


Source : L'Atelier Urbain


Source : L'Atelier Urbain


Source : L'Atelier Urbain



Source : L'Atelier Urbain



Source : L'Atelier Urbain

TERRASSES

Trois établissements commerciaux accueillent des terrasses en cour avant, bonifiant ainsi l'animation sur rue. Bien que ces restaurants ne soient pas tous situés dans des immeubles présentant une valeur patrimoniale élevée, plusieurs de ces terrasses comprennent des structures en hauteur qui peuvent altérer la vue de la façade et des détails architecturaux.

AFFICHAGE

Partie intégrante du paysage urbain, l'affichage est le reflet de la diversité commerciale du centre-ville, en plus de contribuer à sa signature visuelle. On observe actuellement une uniformité quant au type d'enseigne commerciale privilégiée, c'est-à-dire que la majorité des commerces sont identifiés par une enseigne détachée. Ayant également opté pour des enseignes détachées, la Ville de Lavaltrie compte plusieurs enseignes informatives, en plus des enseignes identifiant la présence des institutions. Bien harmonisées au niveau de la taille, de la hauteur, des matériaux et des couleurs, ces enseignes peuvent participer à la mise en valeur d'une rue commerciale. Or, dans le secteur à l'étude, la présence d'enseignes à plat sur certains bâtiments dans des proportions démesurées par rapport à la façade et s'ajoutant parfois aux enseignes détachées, vient altérer la qualité paysagère de la rue. De plus, des différences majeures au niveau des hauteurs et des matériaux utilisés créent parfois une discontinuité dans l'effet visuel voulu.

Certaines enseignes comportent un élément qui fait référence à la légende de la chasse-galerie, ce qui constitue un rappel historique et patrimonial intéressant à mettre en valeur.

2.3 MOBILITÉ

2.3.1 RUE NOTRE-DAME

Un investissement important a été fait en 2018 pour le réaménagement de l'intersection principale de la rue Notre-Dame. La nouvelle configuration intègre un élargissement de l'espace alloué aux piétons et aux plantations devant les terrains municipaux situés à l'intersection, de nouveaux fûts d'éclairage ainsi qu'un traitement particulier au sol. Cependant, l'emprise publique sur la rue Notre-Dame étant restreinte, cette configuration ne peut être adaptée à l'ensemble du tronçon de rue traversant le centre-ville. Il s'agit là d'un défi important.

Le long de la rue Notre-Dame, deux voies de circulation sont aménagées et, sur près de l'ensemble du tronçon, seul un trottoir du côté nord est aménagé. On observe aussi une réduction de l'emprise de la rue à son arrivée au centre-ville. Dans le périmètre à l'étude, la largeur de la rue totalise environ 10 mètres. La piste cyclable de la Route verte aménagée sur la 138 doit ainsi dévier de sa trajectoire et emprunter le réseau municipal, faute d'espace.

2.3.2 RUES TRANSVERSALES

La rue Saint-Antoine Nord, le long du terrain de l'école Jean-Chrysostôme Chaussé, compte des trottoirs de chaque côté de la rue. Toutefois, la largeur de l'emprise permettrait une bonification du confort des déplacements piétons.

La totalité des commerces du centre-ville étant située sur la rue Notre-Dame et sur la rue Saint-Antoine, les rues transversales sont entièrement résidentielles. Celles-ci ne bénéficient pas d'aménagement favorable à la mobilité active, mais ne constituent pas, pour la plupart, des voies de transit importantes.

Les rues transversales possèdent une voie de circulation dans chaque sens et une emprise au sol qui varie beaucoup en fonction de la rue. Les rues au sud de la rue Notre-Dame, débouchant sur le fleuve tout en bas, se terminent par un rond de virage. Aucun aménagement ne permet de profiter du bord de l'eau à l'exception de la rue Saint-Antoine Sud, où le quai est aménagé.



Source : L'Atelier Urbain

2.3.3 MOBILITÉ ACTIVE

Bien que le réaménagement de l'intersection principale ait permis d'améliorer la sécurité des piétons à cet endroit précis, on observe des situations problématiques au niveau de la sécurité des déplacements piétonniers et cyclables sur l'ensemble du périmètre. La circulation très dense qui caractérise la rue Notre-Dame nécessite l'adoption de mesures de ralentissement de la circulation et de sécurisation des différents modes de déplacement. L'absence de traverses piétonnes à des endroits clés, de trottoir du côté sud et de pistes cyclables, crée des conflits au niveau de la mobilité.

En outre, l'absence d'aménagement paysager à l'avant de certains bâtiments commerciaux et mixtes crée une discontinuité dans l'ambiance piétonne, en plus de représenter dans de nombreux cas des enjeux de sécurité en raison de l'aménagement d'entrées charretières pleine longueur permettant d'accéder aux stationnements.

2.3.4 STATIONNEMENT

L'emprise de la voie publique, comptant une voie dans chaque sens, ne permet pas l'aménagement d'espaces de stationnement sur la rue Notre-Dame. On retrouve donc sur le territoire, des stationnements publics en bordure de la rue Notre-Dame à proximité de l'hôtel de ville, sur la rue Benoît (stationnement du boisé) et sur la rue Saint-Antoine à proximité du quai. Au total, ces aires de stationnement offrent près de 150 espaces, utilisés principalement lors des concerts et activités organisées par la Ville de Lavaltrie. À l'occasion de ces activités, ces aires de stationnement sont utilisées au maximum de leur capacité et suffisent à peine à répondre aux besoins des citoyens et des visiteurs.

Au niveau des stationnements privés, comme mentionné, leur présence en cour avant nuit à l'image et à l'ambiance du centre-ville. En outre, les normes minimales de stationnement actuelles compliquent les conversions d'usage et la mise en place de nouveaux projets dans un secteur patrimonial comme celui du centre-ville.



2.4 SYNTHÈSE



FORCES

- Le parc Gérard-Lavallée, la Place Desjardins, le quai municipal et la vue sur le fleuve Saint-Laurent ;
- La tenue d'événements rassembleurs au centre-ville ;
- Le dynamisme du pôle technologique et la présence d'emplois de bureau et de services ;
- La présence d'un patrimoine bâti d'intérêt ;
- La présence du Boisé du Chemin du Roy.



FAIBLESSES

- Le confort des déplacements piétons le long de la rue Notre-Dame ;
- L'absence de lien cyclable ;
- Le manque de verdissement le long de la rue Notre-Dame ;
- La difficulté à profiter de l'achalandage de la route 138 pour retenir des visiteurs et l'absence d'hébergement touristique ;
- La mise en valeur du patrimoine bâti et la qualité de l'insertion des nouvelles constructions.



OPPORTUNITÉS

- L'achalandage de la route 138, particulièrement en période estivale ;
- Le dynamisme économique et immobilier ;
- La présence de terrains et de bâtiments ayant un potentiel de requalification ;
- Les nombreux terrains et bâtiments de propriété municipale ;
- La présence d'institutions culturelles à rayonnement régional et le changement de vocation de l'Église ;
- Le 350^{e} de Lavaltrie en 2022.



DÉFIS

- L'évolution du commerce de détail et la concurrence commerciale ;
- La cohabitation des modes de transport et la création d'un environnement convivial le long d'une route provinciale ;
- La mise en valeur de l'identité et de l'histoire du centre-ville et la préservation des bâtiments d'intérêt patrimonial ;
- L'intégration harmonieuse des nouvelles constructions ;
- La gestion du stationnement et le verdissement.

LA PROBLÉMATIQUE

Dès les prémisses du développement de la ville, le centre-ville fut un lieu central puisqu'il accueillait le pôle civique ainsi que les flux de visiteurs qui empruntaient le Chemin du Roy (rue Notre-Dame). On y retrouve certaines des plus anciennes résidences de Lavaltrie, lui conférant un attrait particulier. En effet, la rue Notre-Dame se présente comme un témoin des couches historiques de développement de la ville.

Devant la forte demande pour la construction de nouveaux logements et devant la croissance de la population anticipée, une pression importante se fait sentir pour de nouveaux projets résidentiels, prenant la forme de conversion de commerces en logements ou encore pour de la densification résidentielle, fragilisant ainsi l'équilibre des fonctions du centre-ville.

Plus récemment, l'implantation d'entreprises œuvrant dans le domaine des technologies s'avère structurante dans le rôle de la rue Notre-Dame, qui accueille aujourd'hui des lieux d'emplois importants. Son rôle devient multiple. Bien qu'elle s'avère une voie de circulation importante tant au niveau local que régional, la rue Notre-Dame est également une destination pour de nombreux travailleurs. À cela s'ajoutent la présence d'espaces verts et récréatifs d'importance, l'accès au fleuve Saint-Laurent et une offre culturelle d'envergure régionale.

Sa fonction commerciale connaît toutefois d'importantes transformations avec le développement d'un pôle commercial aux abords de la rue Saint-Antoine Nord (route provinciale 131). Regroupant plusieurs institutions et commerces comme la bibliothèque, des institutions financières, des stations-service et de la restauration rapide, ce second pôle commercial crée un effet de compétitivité avec le centre-ville. La valeur foncière et les espaces de stationnement à grande surface constituent notamment des éléments d'attractivité pour les commerçants.

Dans ce contexte, le centre-ville doit s'appuyer sur ces spécificités et redéfinir son rôle. Se présentant depuis toujours comme un lieu de rencontres pour les Lavaltroises et les Lavaltrois, il détient des attraits naturels, culturels et identitaires particuliers, et bénéficie d'un achalandage important dû à l'afflux d'automobilistes empruntant les routes 138 et 131. Malgré cela, l'achalandage de ses établissements demeure largement irrégulier. La proportion de la population travaillant à l'extérieur de la ville atteint 70 %, ce qui a un effet considérable sur l'achalandage commercial en semaine. À l'inverse, on observe un achalandage élevé lorsque des événements ont lieu, amenant à saturation les espaces de stationnement disponibles. L'étendue restreinte des périodes d'achalandage a un impact sur la vitalité commerciale du centre-ville. Celui-ci se doit de retenir les commerces existants et d'attirer de nouvelles entreprises qui répondront aux besoins en commerces de proximité et d'ambiance.



Source : L'Atelier Urbain

3. VISION DE DÉVELOPPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT

3.1 VISION ET ORIENTATIONS



UN CENTRE-VILLE À L'IDENTITÉ FORTE PORTÉE PAR UN PATRIMOINE ET UN PAYSAGE RÉVÉLÉ

En 2030, le centre-ville de Lavaltrie a réussi à préserver son caractère villageois en misant sur son patrimoine. Les bâtiments d'intérêt ont été préservés et restaurés. Les nouvelles constructions témoignent d'une architecture novatrice réinterprétant l'architecture traditionnelle du secteur. Ces insertions ont été réalisées dans le respect du patrimoine et contribuent à la qualité paysagère du centre-ville.

Épicentre de la célèbre légende de la chasse-galerie popularisée par Honorée Beaugrand, le centre-ville de Lavaltrie et ses deux clochers sont un repère culturel et récréotouristique ancré dans le folklore québécois, en faisant vivre ses contes et ses légendes. L'Église reconvertie fait rayonner Lavaltrie et symbolise un centre-ville riche de ses institutions et de ses équipements culturels diversifiés.

Le centre-ville de Lavaltrie se distingue par son image de marque, ses aménagements et son mobilier identitaires. On reconnaît le centre-ville de Lavaltrie par son côté chaleureux et en tant que cœur d'une communauté tissée serrée au fort sentiment d'appartenance.

Construit comme un « centre-ville sur le fleuve », le centre-ville et son parc Gérard-Lavallée sont reconnus parmi les plus beaux accès panoramiques sur le fleuve Saint-Laurent. L'offre récréotouristique, le parcours riverain ainsi que les vues exceptionnelles attirent des visiteurs régionaux. Les nombreux passants qui parcourent le Chemin du Roy sont amenés à s'y arrêter et à découvrir un lieu unique, authentique, et mémorable.



UN CENTRE-VILLE ANIMÉ OÙ L'ON TRAVAILLE, OÙ L'ON VIT ET OÙ L'ON DÉCOUVRE

En 2030, le centre-ville de Lavaltrie a misé sur ses différentes vocations pour offrir un milieu complet à ses résidents, visiteurs et travailleurs. Le cœur commercial, entre les rues Terrasse Breault et Saint-Antoine, s'est diversifié et consolidé en secteur commercial d'ambiance animé et dynamique. On vient s'y promener, profiter des terrasses et des commerces de bouches et magasiner dans les commerces spécialisés qui profitent de l'achalandage piétonnier le long de la rue Notre-Dame.

La consolidation du pôle technologique et la présence de nombreux espaces de bureaux ont permis d'élargir le bassin d'emploi de la Ville et garantissent un achalandage tout au long de la journée. Les travailleurs de l'ensemble de la ville profitent grandement de la présence des commerces, des aménagements et de l'ambiance du centre-ville.

Les projets résidentiels et mixtes des dernières années ont permis de révéler le potentiel de certains espaces sous-valorisés et de diversifier l'offre de logements dans certaines parties du centre-ville.

Le centre-ville de Lavaltrie est un lieu où il est possible de se loger, de travailler, de magasiner, de se divertir, de se réunir et de découvrir.



UN CENTRE-VILLE CONVIVIAL ET SÉCURITAIRE ANCRÉ AU CŒUR DE SA COMMUNAUTÉ

En 2030, le centre-ville de Lavaltrie est convivial et sécuritaire pour tous, quel que soit leur moyen de déplacement. Le réaménagement de la rue Notre-Dame, par un partage de l'espace entre les divers modes de déplacements, a permis de réduire l'impact de la circulation automobile. La mise en place d'un réseau cyclable permet des connexions entre le secteur, la Route verte et le reste du territoire. Il est désormais agréable de se promener au centre-ville à travers le réseau piétonnier et le long d'une rue Notre-Dame verdie et embellie.

La mise en commun des aires de stationnement et l'aménagement de cases le long de certaines rues transversales à la rue Notre-Dame ont modifié la manière de se déplacer au sein du secteur. Les gens peuvent accéder facilement aux différentes parties du centre-ville en voiture et profitent des aménagements pour se déplacer à pied entre leurs différentes destinations. Cela crée un achalandage piétonnier dont tous les commerces profitent tout en transformant le visage du secteur. Les cours autrefois asphaltées ont laissé place à des espaces végétalisés. Les arbres matures ont créé une majestueuse canopée au-dessus de la rue Notre-Dame. Cette verdure fait partie de la signature du centre-ville.

Le centre-ville est l'endroit où l'on se rencontre, où l'on se retrouve et où l'on profite de l'extérieur tout au long de l'année. Le réseau d'espaces publics quatre-saisons prévoit des aménagements ludiques qui s'adressent aux petits comme aux grands. Le centre-ville offre une expérience urbaine chaleureuse pour les Lavaltroises et les Lavaltrois, ainsi que pour tous les visiteurs, et tous s'y sentent invités.

3.2 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

ORIENTATION 1

UN CENTRE-VILLE À L'IDENTITÉ FORTE PORTÉE PAR UN PATRIMOINE ET UN PAYSAGE RÉVÉLÉ

OBJECTIF 1

FAIRE VALOIR L'INTÉRÊT PATRIMONIAL COMME UNE FORCE POUR LA PROMOTION DU CENTRE-VILLE ET CONTRIBUER À LA CRÉATION DU PATRIMOINE DU FUTUR

PROJETS D'AMÉNAGEMENT

» Valoriser le tracé fondateur et les bâtiments patrimoniaux par la bonification du circuit patrimonial comprenant des panneaux d'interprétation historique et des vitrines musées.

ÉTUDES, PLANIFICATION, PROGRAMMES ET INCITATIFS

» Mettre en place des outils de vulgarisation de la réglementation et offrir de l'accompagnement ;

» Mettre en place du soutien technique à la rénovation et à la mise en valeur des bâtiments patrimoniaux et à la conception des projets d'envergure ;

» Bonifier et étendre le programme d'aide financière à la rénovation des façades ;

» Mettre en place un programme d'aide à la conversion et à la rénovation des bâtiments patrimoniaux ;

» Bonifier le programme de réfection ou de remplacement d'enseignes.



Source : Tourisme Rouyn-Noranda

RÉGLEMENTATION

» Adopter une réglementation qui maîtrise la forme urbaine et favorise l'intégration architecturale et la qualité paysagère (axe 1 de la stratégie réglementaire) ;

» Adopter une réglementation qui encourage la conservation des bâtiments d'intérêt patrimonial (axe 2 de la stratégie réglementaire).

» Adopter une réglementation visant à protéger et mettre en valeur certains immeubles, par la citation à titre de bien patrimonial en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel.

ORIENTATION 1

UN CENTRE-VILLE À L'IDENTITÉ FORTE PORTÉE PAR UN PATRIMOINE ET UN PAYSAGE RÉVÉLÉ

OBJECTIF 2

DÉVELOPPER UNE OFFRE CULTURELLE ET RÉCRÉOTOURISTIQUE RAYONNANTE AUTOUR DU FOLKLORE QUÉBÉCOIS ET DES CONTES ET LÉGENDES

PROJETS D'AMÉNAGEMENT

» Valoriser le cœur culturel et d'animation du centre-ville, le distinguer par son aménagement et y concentrer les activités à fort rayonnement ;

» Acquérir l'Église et lui donner une nouvelle vocation pour en faire un pôle culturel rayonnant ;

» Aménager une promenade Fleuve-Boisé des contes et légendes misant sur une signalétique et un aménagement identitaire qui relie le fleuve au boisé en passant par le cœur culturel et d'animation du centre-ville ;

» Aménager et mettre en valeur le Boisé du Chemin du Roy par des sentiers et des infrastructures multimédias polyvalentes et immersives 4 saisons.



Source : Radio-Canada



Source : Métro

ORIENTATION 1

UN CENTRE-VILLE À L'IDENTITÉ FORTE PORTÉE PAR UN PATRIMOINE ET UN PAYSAGE RÉVÉLÉ

OBJECTIF 3

AFFIRMER L'IDENTITÉ DU CENTRE-VILLE DANS L'AMÉNAGEMENT ET LES ACTIVITÉS

PROJETS D'AMÉNAGEMENT

» Marquer de manière significative les entrées du centre-ville par l'aménagement et l'affichage.

ÉTUDES, PLANIFICATION, PROGRAMMES ET INCITATIFS

» Développer et mettre en place une stratégie de signalétique des attraits ;

» Développer une image de marque identitaire pour le centre-ville, qui stimule l'imaginaire, et l'intégrer au mobilier et à l'affichage ;

» Développer un plan lumière qui permet d'utiliser l'éclairage comme créateur d'ambiance, d'implanter un éclairage public distinctif et chaleureux dans le secteur, et de mettre en valeur l'église et certains immeubles patrimoniaux ;

» Définir une programmation culturelle et événementielle quatre saisons dédiée au centre-ville (concours de fresques urbaines, sculptures sur glace, parcours d'art public, etc.).



Source : Radio-Canada


Source : VisiterLyon

ORIENTATION 1

UN CENTRE-VILLE À L'IDENTITÉ FORTE PORTÉE PAR UN PATRIMOINE ET UN PAYSAGE RÉVÉLÉ

OBJECTIF 4

ASSURER LA MISE EN VALEUR ET LA RÉAPPROPRIATION DU FLEUVE SAINT-LAURENT

PROJETS D'AMÉNAGEMENT

» Préserver le rôle récréatif et festif du parc Gérard-Lavallée et développer une offre récréosportive en lien avec la présence du fleuve telle qu'un service de location d'embarcations légères, tour d'observation, quais d'accostage pour bateaux de plaisance, pêche hivernale ;

» Aménager un parcours riverain le long du fleuve Saint-Laurent et y intégrer des panneaux d'interprétation naturelle et historique ;

» Créer par les rues existantes ou au gré des opportunités, des accès directs au fleuve pour renforcer le lien avec le centre-ville ;

» Préserver et renforcer certaines percées visuelles sur le fleuve à partir de la route 138.



Source : North Hatley Marina



Source : Projet paysage

ORIENTATION 2

UN CENTRE-VILLE ANIMÉ OÙ L'ON TRAVAILLE, OÙ L'ON VIT ET OÙ L'ON DÉCOUVRE

OBJECTIF 1

CONSOLIDER L'ACTIVITÉ COMMERCIALE D'AMBIANCE, POUR FAIRE DU PÔLE COMMERCIAL DU CENTRE-VILLE UN SECTEUR ANIMÉ ET DYNAMIQUE

ÉTUDES, PLANIFICATION, PROGRAMMES ET INCITATIFS

» Mettre en place un programme d'aide financière à l'aménagement de commerces d'ambiance et de proximité ;

» Mettre en place des outils de communication et de promotion des commerces du centre-ville dans une perspective de soutenir le démarrage commercial.

RÉGLEMENTATION

» Adopter une réglementation adaptée aux différents secteurs du centre-ville qui encourage les projets, l'investissement et les bonnes pratiques (axe 3 de la stratégie réglementaire) de manière à favoriser l'implantation de commerces d'ambiance et à minimiser les contraintes réglementaires.



Source : Longueuil



Source : Le Charlevoisien

ORIENTATION 2

UN CENTRE-VILLE ANIMÉ OÙ L'ON TRAVAILLE, OÙ L'ON VIT ET OÙ L'ON DÉCOUVRE

OBJECTIF 2

FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'EMPLOI ET LA CONSOLIDATION D'UN PÔLE TECHNOLOGIQUE ATTRACTIF ET DISTINCTIF

ÉTUDES, PLANIFICATION, PROGRAMMES ET INCITATIFS

» Mettre en place un programme d'aide financière à l'aménagement de certains usages de bureau et de haute technologie ;

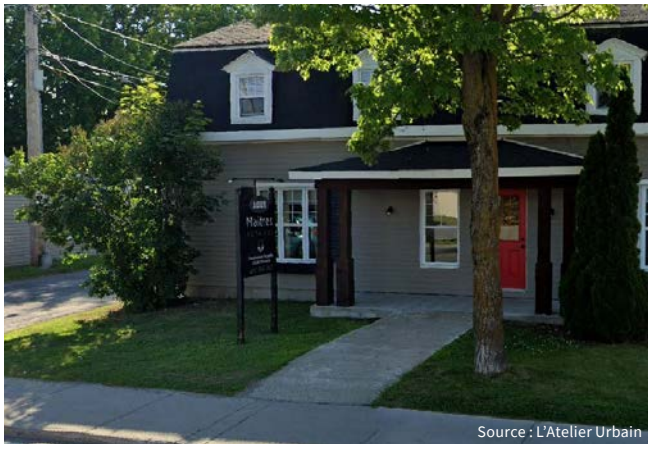
» Mettre en place des outils de communication et de promotion du centre-ville pour l'établissement de bureaux et d'emplois.

RÉGLEMENTATION

» Adopter une réglementation adaptée aux différents secteurs du centre-ville qui encourage les projets, l'investissement et les bonnes pratiques (axe 3 de la stratégie réglementaire) de manière à favoriser l'implantation d'usages liés à l'emploi.



Source : Google street view



Source : L'Atelier Urbain

ORIENTATION 2

UN CENTRE-VILLE ANIMÉ OÙ L'ON TRAVAILLE, OÙ L'ON VIT ET OÙ L'ON DÉCOUVRE

OBJECTIF 3

ATTIRER DES PROJETS IMMOBILIERS QUI DYNAMISENT L'ENVIRONNEMENT

ÉTUDES, PLANIFICATION, PROGRAMMES ET INCITATIFS

» Mettre en place un programme d'aide financière au redéveloppement de certains espaces sous-valorisés ;

» Communiquer et promouvoir les programmes d'habitation offerts par la MRC de D'Autray ;

» Soutenir le développement de logements sociaux dans certains secteurs du centre-ville.



Source : mosaichomes

RÉGLEMENTATION

» Adopter une réglementation qui maîtrise la forme urbaine et favorise l'intégration architecturale et la qualité paysagère (axe 1 de la stratégie réglementaire) de manière à encadrer le développement sur les terrains ayant un potentiel.



Source : StreetView

ORIENTATION 3

UN CENTRE-VILLE CONVIVIAL ET SÉCURITAIRE ANCRÉ AU CŒUR DE SA COMMUNAUTÉ

ÉTUDES, PLANIFICATION, PROGRAMMES ET INCITATIFS

» Réaliser un plan de mobilité active.

PROJETS D'AMÉNAGEMENT

» Réaménager la rue Notre-Dame et la rue Saint-Antoine Sud pour un partage inclusif de tous les modes de transport en prévoyant des trottoirs des deux côtés de la rue, des saillies de trottoirs, des traverses piétonnes sécuritaires, des espaces de verdissement, un traitement au niveau du pavage ainsi que de la signalisation adaptée ;

» Réaménager la rue Saint-Antoine Nord de manière à sécuriser les déplacements actifs en bordure de l'école Jean-Chrysostôme-Chaussé ;

» Aménager un réseau cyclable connecté à la Route verte, que ce soit sur rue partagée, en bande cyclable ou bien en site propre en fonction de la hiérarchisation du réseau ;

» Prévoir des stationnements à vélos le long du centre-ville et dans les stationnements publics ;

» Intégrer les principes de l'accessibilité universelle dans chacun des projets d'aménagement de rues et d'espaces publics.

OBJECTIF 1

RENDRE LE CENTRE-VILLE ACCESSIBLE ET CONVIVIAL POUR LES PIÉTONS ET CYCLISTES


Source : Norwicht



Source : LeProgres


Source : VeloSympathique



Refuge piéton



Saillie de trottoir verdie



Intersection / entrée de ville



Atténuation de la circulation / entrée de ville

ORIENTATION 3

UN CENTRE-VILLE CONVIVIAL ET SÉCURITAIRE ANCRÉ AU CŒUR DE SA COMMUNAUTÉ

OBJECTIF 2

VERDIR CONSIDÉRABLEMENT LE CENTRE-VILLE POUR EN FAIRE LA SIGNATURE VISUELLE DU CENTRE-VILLE

PROJETS D'AMÉNAGEMENT

» Embellir les rues et espaces publics en plantant des arbres, arbustes et autres végétaux indigènes ;

» Intégrer l'agriculture urbaine dans les aménagements publics ;

» Prévoir des stationnements publics partagés de manière à réduire les besoins de stationnement sur les terrains privés en cour avant.

ÉTUDES, PLANIFICATION, PROGRAMMES ET INCITATIFS

» Mettre en place un programme d'aide au retrait d'asphalte, au verdissement et à l'embellissement des cours avant des commerces ;

» Mettre en place un programme de plantation d'arbres et de fleurs sur l'ensemble du secteur.

RÉGLEMENTATION

» Adopter une réglementation qui maîtrise la forme urbaine et favorise l'intégration architecturale et la qualité paysagère (axe 1 de la stratégie réglementaire) de manière à favoriser le verdissement.



Source : DominiqueBouvet



Source : JournalHorizon

ORIENTATION 3

UN CENTRE-VILLE CONVIVIAL ET SÉCURITAIRE ANCRÉ AU CŒUR DE SA COMMUNAUTÉ

OBJECTIF 3

AMÉNAGER DES ESPACES PUBLICS QUATRE SAISONS RASSEMBLEURS ET LUDIQUES

PROJETS D'AMÉNAGEMENT

» Développer un réseau de placette-jardins le long de la rue Notre-Dame ;

» Créer un espace public animé en face de l'église et de la chapelle ;

» Intégrer un mobilier urbain distinctif et pouvant s'adapter facilement aux quatre saisons dans les espaces publics et le long des parcours piétons ;

» Prévoir des espaces pour se réchauffer, foyer ou refuge dans les espaces publics et le long des parcours piétons.



Source : Lanaudière.ca

ÉTUDES, PLANIFICATION, PROGRAMMES ET INCITATIFS

» Encourager les citoyens et les commerçants à aménager des espaces publics éphémères permettant de dynamiser l'espace ;

» Contribuer à la venue d'un marché public ambulant sur la place publique face à la chapelle de manière à créer un lien avec les agriculteurs de la région.



Source : MonLavaltrie.ca

3.3 CONCEPT

3.3.1 CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

Le concept d'aménagement illustre d'abord le cœur culturel et d'animation où l'aménagement et les activités contribueront à créer un milieu animé et identitaire. Les usages qu'on y retrouve seront appelés à converger vers des usages culturels et commerciaux créant de l'ambiance sur rue.

Ce cœur sera traversé par la Promenade Fleuve-Boisé des contes et légendes reliant deux attraits importants pour le centre-ville, soit le Boisé du Chemin du Roy et les abords du fleuve. Ces deux attraits seront bonifiés, mis en valeur et reliés par un parcours immersif et expérientiel. Le boisé pourrait faire l'objet d'ajouts visant à exploiter pleinement son potentiel. L'aménagement des abords du fleuve viserait à assurer la réappropriation des berges par les citoyens.

Un réseau d'espaces publics et de placettes pourrait prendre place le long de la rue Notre-Dame et du bord du fleuve. Les deux plus importantes seraient la Place Desjardins et une nouvelle place publique devant la petite chapelle. Certaines placettes pourraient permettre d'offrir des vues sur le fleuve et le paysage. Un point de vue sur le fleuve, au niveau de la Place du Phare et de la rue Notre-Dame, est aussi à préserver.

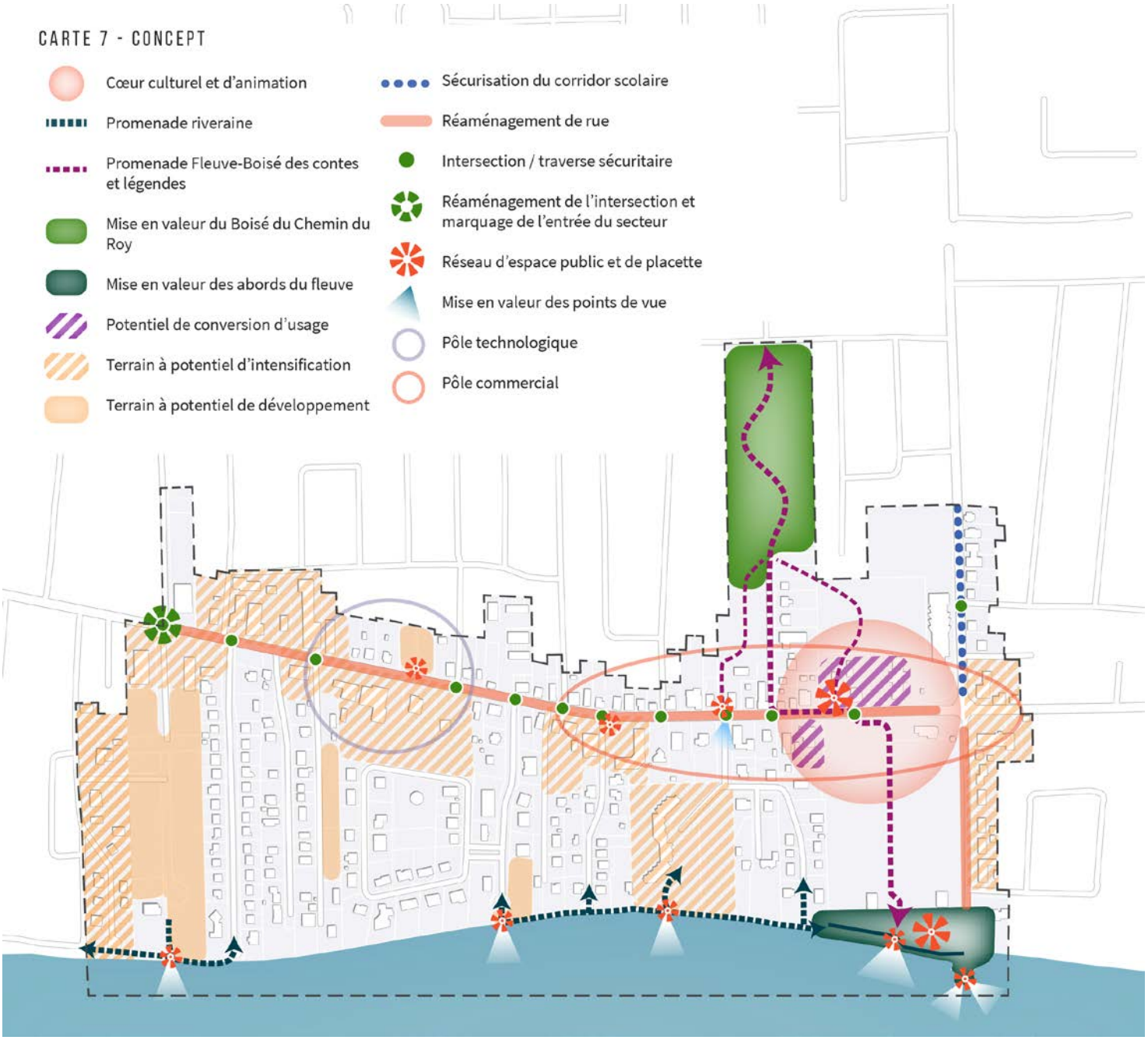
Le long de la rue Saint-Antoine, les usages autorisés seront davantage restreints de manière à assurer la consolidation de ces secteurs distinctifs.

Le concept identifie des terrains à potentiel de développement et des terrains à potentiel d'intensification de l'utilisation du sol. Dans le respect du milieu, ces terrains pourraient bénéficier d'un potentiel plus élevé en matière de développement.

Les rues Notre-Dame et Saint-Antoine Sud feraient l'objet d'un réaménagement de manière à favoriser un partage de tous les modes de transport. La rue Saint-Antoine Nord pourrait faire l'objet d'intervention favorisant la sécurité du corridor scolaire.

La carte 7 illustre le concept d'aménagement et les sections suivantes détaillent certaines interventions.

CARTE 7 - CONCEPT



3.3.2 STRATÉGIE DE STATIONNEMENT

Pour créer un centre-ville dynamique, il est proposé de favoriser un réaménagement des abords du domaine public et de diminuer l'impact visuel des aires de stationnement à partir de la rue Notre-Dame. En effet, les cours avant asphaltées, en plus d'avoir un impact sur les îlots de chaleur, nuisent à la qualité paysagère de la rue et à son ambiance. La mise en place d'espaces végétalisés, de terrasses et même le redéveloppement sont des éléments qui rendront le centre-ville attractif.

Pour atteindre cette vision, il est proposé de favoriser le retrait au fil du temps des cases de stationnement hors rue privées qui ont un impact visuel négatif. Les commerçants seront appelés à les réaménager de façon à créer des aménagements paysagers de qualité, à les redévelopper ou même à y aménager des terrasses.

Pour ce faire, le PPU propose l'aménagement de cases de stationnement sur le domaine public afin de réduire les besoins de stationnement sur les terrains privés en cour avant. En effet, au gré des opportunités, la Ville pourra optimiser, agrandir et aménager de nouvelles aires de stationnement. En plus de l'optimisation et l'expansion des stationnements publics hors rue, la Ville pourra envisager l'aménagement de cases le long de certaines rues transversales à la rue Notre-Dame.

Enfin, le PPU propose, lors du réaménagement de la rue Notre-Dame, d'envisager un concept prévoyant des cases de stationnement sur rue. Le tout devra être fait en prenant en compte les contraintes et opportunités de l'emprise actuelle.

On recense actuellement un peu plus de 1000 cases de stationnement, tous types confondus. Les propositions du PPU prévoient le retrait ou réaménagement d'environ 230 cases sur les propriétés privées commerciales en cour avant. L'optimisation et l'agrandissement des espaces publics existants en plus de la mise en place d'espaces sur rue permettent de compenser ce redéveloppement dans une proportion similaire. De plus, ce calcul sommaire ne tient pas compte la possibilité sur certains terrains d'aménager des cases en cour arrière ce qui bonifie l'offre de stationnement dans le secteur.

La carte 8 illustre la stratégie de stationnement proposée du centre-ville.



Source : Streetvie


Source : Guillon Paysage


Source : svrdesign


Source : Mebuscar

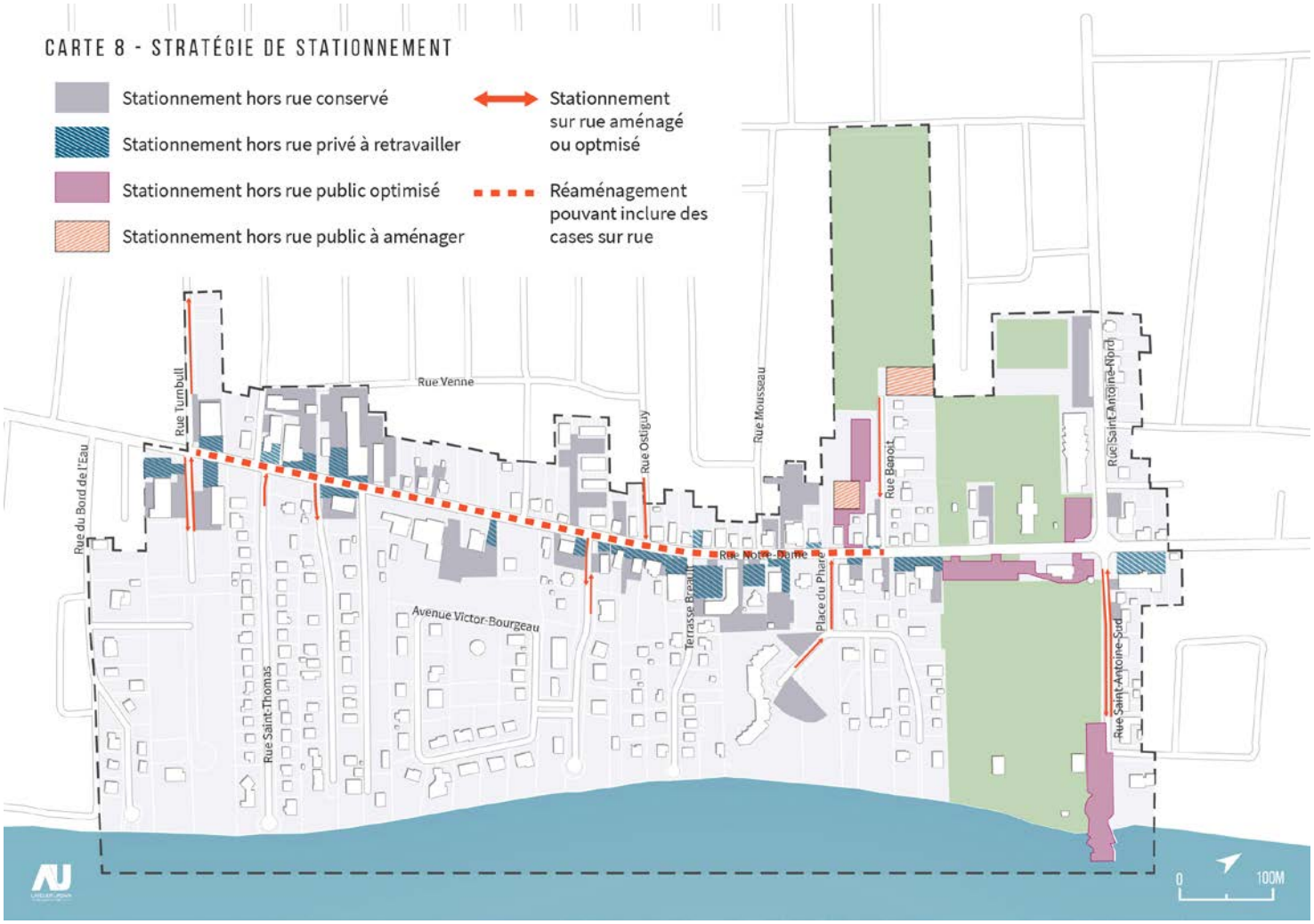

Source : reperteau

VERDISSEMENT ET GESTION DE L'EAU

La verdure faisant partie de la signature du centre-ville, le réaménagement des cours avant asphaltées implique de revoir la réglementation pour encourager le verdissement. Applicable aux plus grandes aires de stationnement, celle-ci devra également prévoir des dispositions sur la gestion de l'eau. La réglementation devra également favoriser une canopée efficace en exigeant un nombre minimal d'arbres.

MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT

L'optimisation des aires de stationnement offre la possibilité de les transformer en stationnement écologique. Revoir le type de revêtement est essentiel pour la lutte contre les îlots de chaleur.



4. PROGRAMME DE MISE EN ŒUVRE

4.1 INTERVENTION SUR LE DOMAINE PUBLIC

La présente section décrit des propositions d'interventions physiques qui relèvent de la Ville de Lavaltrie. Il ne s'agit pas de concepts finaux, mais bien d'exemples de réalisations possibles. En plus de rehausser la qualité de l'expérience, autant des visiteurs que des résidents du secteur, elles contribueront à réaffirmer la position du centre-ville de Lavaltrie comme celle d'un lieu convivial et animé, porté par son patrimoine bâti, naturel et immatériel.

Les six secteurs d'intervention sont les suivants :

1 CŒUR CULTUREL ET D'ANIMATION

Entre les rues Saint-Antoine et Ostiguy, un cœur de ville lumineux et vibrant au rythme des légendes, invitant à se rassembler autour d'une expérience mémorable.

2 PROMENADE FLEUVE-BOISÉ

Entre deux espaces naturels uniques, une promenade engageant chacun à se laisser plonger dans une mémoire collective riche de ses histoires.

3 ABORDS DU FLEUVE

Une promenade riveraine fondue dans son environnement naturel, menant à une interface avec le fleuve, tantôt récréative, tantôt calme.

4 BOISÉ DU CHEMIN DU ROY

Un écrin vert à découvrir, un espace contemplatif et étincelant au cœur du centre-ville.

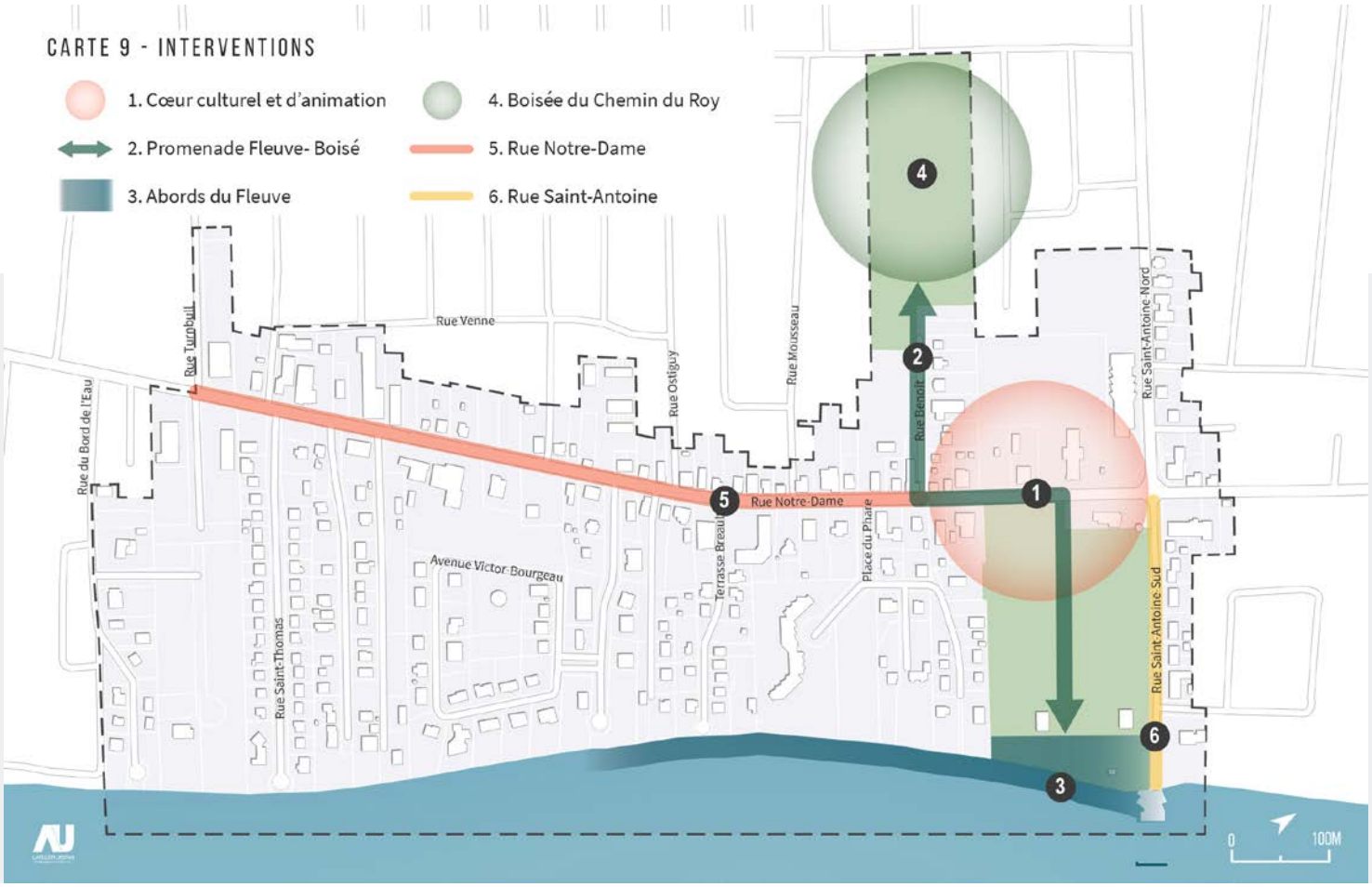
5 RUE NOTRE-DAME

Des aménagements verts et protecteurs sur la rue Notre-Dame pour une expérience sécuritaire et conviviale en tant que piétons et cyclistes, d'ici et d'ailleurs.

6 RUE SAINT-ANTOINE

Une circulation apaisée sur la rue Saint-Antoine Sud, pour des déplacements piétons en plus grand nombre et plus agréables.




CARTE 9 - INTERVENTIONS
1. Cœur culturel et d'animation
2. Promenade Fleuve- Boisé
3. Abords du Fleuve
4. Boisée du Chemin du Roy
5. Rue Notre-Dame
6. Rue Saint-Antoine
Rue Venne
Rue Turnbull
Rue du Bord de l'Eau
Rue Ostiguy
Rue Mousseau
Rue Bénoir
Rue Saint-Antoine-Nord
Rue Notre-Dame
Avenue Victor-Bourgeau
Terrasse Breault
Place du Phare
Rue Saint-Thomas
Rue Saint-Antoine-Sud
0
100M



1. CŒUR DU CENTRE-VILLE

Le cœur culturel et d'animation du centre-ville de Lavaltrie se situerait entre les rues Saint-Antoine et Ostiguy. Ce tronçon pourrait être réaménagé afin d'en faire un secteur distinctif et dynamique. Pour ce faire, le motif et la couleur du pavé de l'intersection 131-138 pourraient être repris dans l'ensemble de la rue. Les commerces proposeraient des terrasses en façade et des aménagements paysagers de qualité. De nouvelles constructions pourraient encadrer l'intersection des routes 131-138 et contribuer à l'animation sur la rue.

Face à la chapelle et l'église, une installation artistique aérienne pourrait créer une ambiance électrisante. Cette œuvre d'art reprendrait le canot volant et les couleurs du feu, tirés du conte de la chasse-galerie. Des espaces publics rassembleurs, situés en face de la chapelle et de l'église, pourraient également rappeler certains éléments de ce conte, en intégrant des collines couvertes de conifères et de petites lumières. Un parcours lumineux au sol pourrait donner une atmosphère féerique aux espaces publics. Les bâtiments d'intérêt seraient d'ailleurs illuminés pour rendre l'expérience encore plus mémorable.

PRINCIPALES COMPOSANTES DE L'AMÉNAGEMENT

1. Réaménagement du tronçon de la rue Notre-Dame en rue conviviale sur le thème de la chasse-galerie :
   - Intégration d'un pavé distinct et enfouissement des fils électriques ;
   - Aménagement d'un trottoir du côté sud de la rue ;
   - Aménagement de traverses piétonnes sécurisées ;
   - Chaussée désignée.
2. Aménagement d'une place publique en face de la chapelle et en face de l'église :
   - Intégration d'aménagement paysager et de mobilier 4 saisons ;
   - Marché public hebdomadaire avec installation temporaire ou autres événements rassembleurs ;
   - Parcours lumineux au sol.
3. Intégration d'une installation artistique aérienne sur la rue Notre-Dame ;
4. Bonification de la mise en lumière de l'église et de la chapelle ;
5. Nouveaux usages et aménagement de terrasses ;
6. Verdissement des stationnements du secteur.



Source : Radio-Canada



Source : chemustaffa



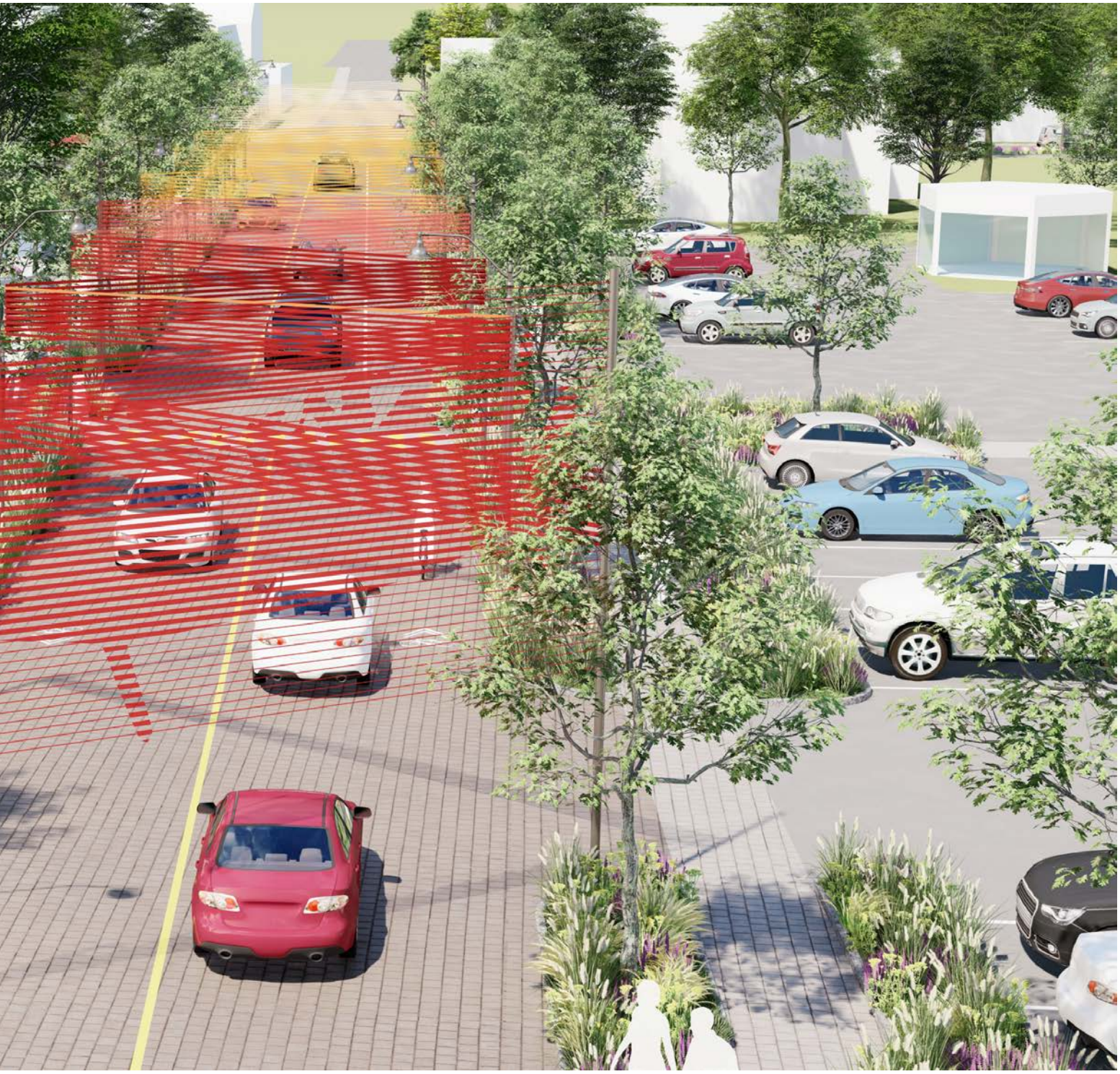
Source : zpr.io

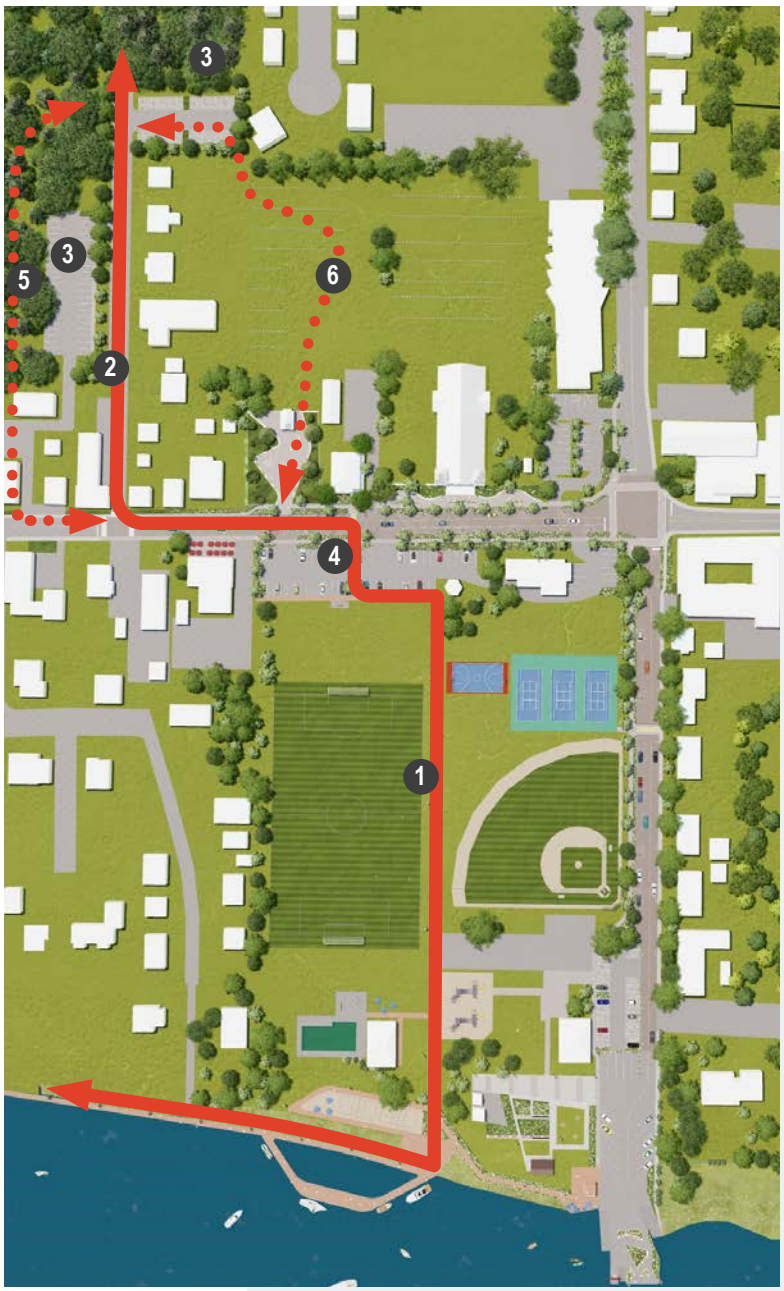







3





2. PROMENADE FLEUVE-BOISÉ

Afin de mettre en valeur le patrimoine immatériel du secteur, un circuit de découverte pourrait relier le fleuve au Boisé du Chemin du Roy. Des panneaux seraient implantés à proximité des divers attraits du centre-ville et tout au long de cette promenade, en racontant certains contes et légendes du Québec aux promeneurs. De près d'un kilomètre, celle-ci s'étendrait du boisé jusqu'au fleuve, passant par les rues Benoît et Notre-Dame et traversant le parc Gérard-Lavallée.

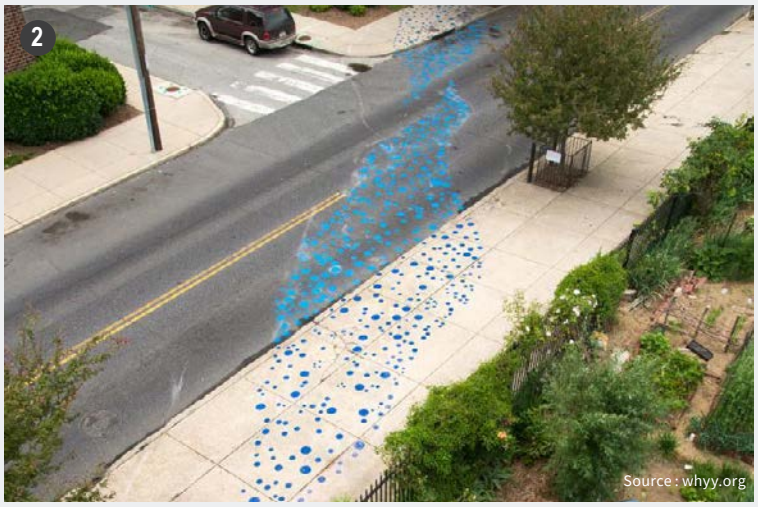
Le boisé n'étant pas visible de la rue Notre-Dame, un parcours ludique, coloré et végétal serait aménagé sur la rue Benoît par de la peinture au sol, invitant le passant à découvrir cet espace naturel d'exception. Les visiteurs pourraient se stationner près du boisé, dans l'un des deux stationnements écologiques publics, afin de débuter la promenade.

PRINCIPALES COMPOSANTES DE L'AMÉNAGEMENT

1. Intégration de panneaux signalétiques et informatifs sur le thème des contes et légendes ;
2. Aménagement d'un parcours ludique peint au sol sur la rue Benoît ou parallèlement à la rue ;
3. Optimisation du stationnement public et aménagement de stationnement écologique ;
4. Aménagement d'une allée de circulation piétonne dans le stationnement municipal et de stationnement à vélos ;
5. Parcours alternatif derrière la Maison des contes et légendes ;
6. Parcours alternatif à travers le cimetière.



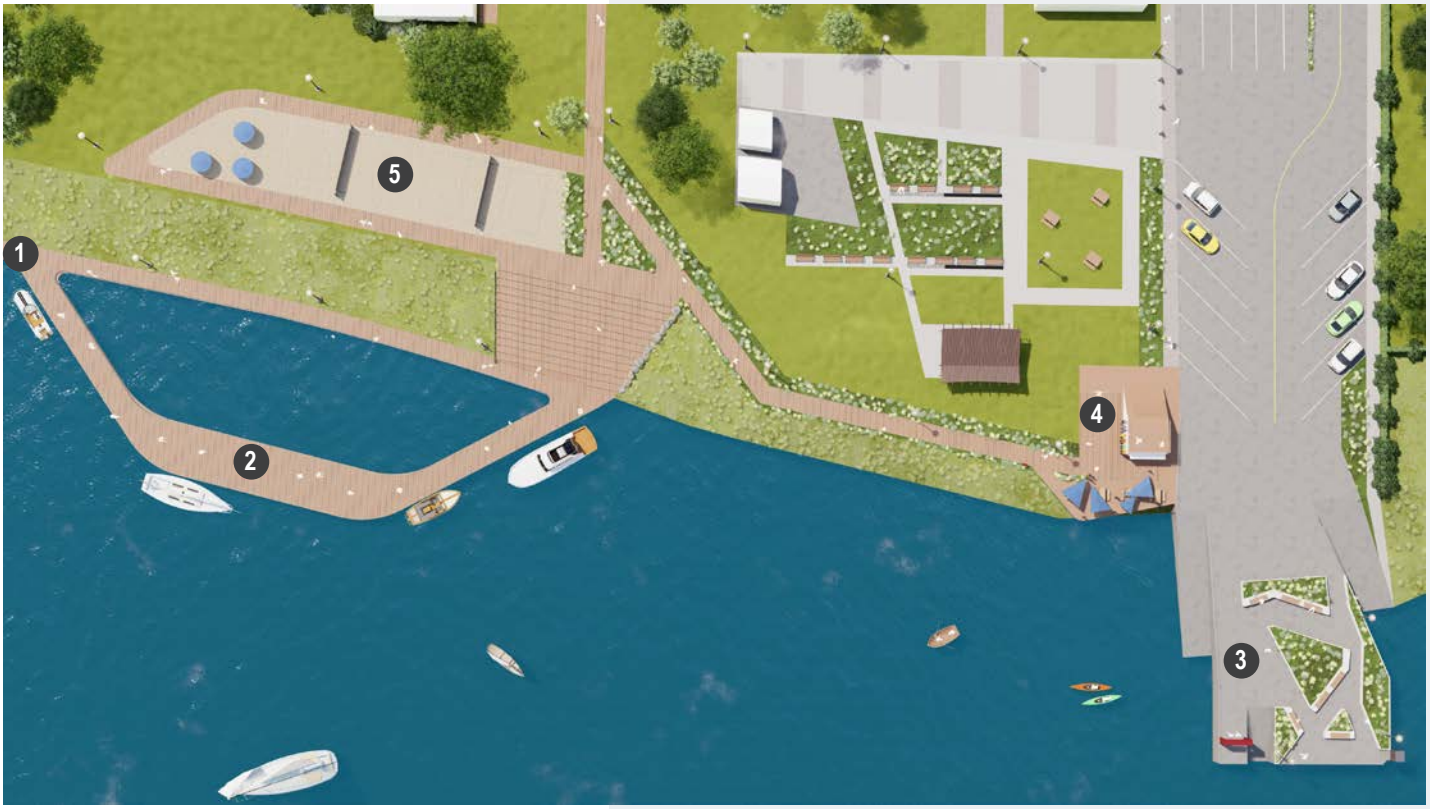
Source : L'Atelier Urbain



Source : whyy.org



Source : empreinte-paysage.fr



3. ABORDS DU FLEUVE

La Ville de Lavaltrie offre à ses citoyens de se réapproprier les berges du fleuve en prolongeant la promenade en bois existante dans le parc Gérard-Lavallé en bordure du fleuve. Créant un espace tantôt de détente, tantôt d'animation, la promenade riveraine serait ponctuée de mobilier, d'éclairage et de panneaux d'interprétation naturelle et historique. Développé selon une approche environnementale, le parcours intègrerait une complète naturalisation des berges, contribuant ainsi à la biodiversité en bordure du fleuve. Pour réaliser ce sentier piétonnier, la Ville pourrait acquérir au gré des opportunités des parties de terrains riverains.

L'aménagement d'un quai d'accostage pour bateaux de plaisance permettrait aux plaisanciers qui naviguent le long du fleuve Saint-Laurent de s'arrêter à Lavaltrie pour profiter des attraits du centre-ville le temps d'une journée.

Le quai municipal est un attrait important du secteur, où la population se rend pour mettre leurs embarcations à l'eau ou encore pour profiter des points de vue sur le fleuve. Actuellement bétonnée et peu invitante, une section du quai municipal pourrait être réaménagée en place publique, où seraient intégrés des aménagements paysagers et du mobilier de détente. À côté du quai se trouverait un bâtiment de services, où il serait possible de louer des embarcations légères (canot, kayak, etc.), et où se trouveraient également un café-terrasse et des toilettes. Le toit du bâtiment pourrait devenir un observatoire.

PRINCIPALES COMPOSANTES DE L'AMÉNAGEMENT

1. Prolongement du parcours riverain ;
2. Aménagement d'un quai d'accostage pour bateaux de plaisance de passage ;
3. Réaménagement du quai municipal en place publique verdie et invitante ;
4. Intégration d'un bâtiment de services (toilettes, kiosque de location d'embarcations légères, café, terrasse, etc.) et modernisation du Chalet de la Seigneurie pour accueillir diverses activités culturelles et de loisirs ;
5. Bonification des équipements du parc.



Source : behance.net



Source : standard.co.uk











4. BOISÉ DU CHEMIN DU ROY

La présence du Boisé du Chemin du Roy est l'un des grands attraits du centre-ville. Son potentiel n'est toutefois pas pleinement exploité. Ainsi, il est proposé d'aménager un parcours découverte sous la thématique des contes et légendes du Québec. Parsemés d'œuvres d'art, de sentiers parfois aériens et illuminés jouant sur la scénographie, les éclairages et le son feront vivre aux usagers une expérience magique.

En hiver, le parcours pourrait se transformer en sentiers glacés pour patiner au cœur de la forêt.

PRINCIPALES COMPOSANTES DE L'AMÉNAGEMENT

1. Intégration d'infrastructures multimédias polyvalentes et artistiques sous la thématique des contes et légendes ;
2. Poursuivre l'aménagement de sentiers et la bonification du mobilier urbain prévu pour 2020 ;
3. Intégration d'aménagement quatre-saisons.







5. RUE NOTRE-DAME

La rue Notre-Dame, de la rue Turnbull à la rue Benoît, pourrait être réaménagée pour en faire une rue plus conviviale et sécuritaire pour le déplacement des piétons et cyclistes.

L'aménagement d'un trottoir du côté sud de la rue permettrait également de rendre le secteur moins hostile aux piétons. Pour rendre le parcours de mobilité active plus agréable, les stationnements en cours avant seraient remplacés par des aménagements paysagers de qualité. Finalement, il est proposé de réaménager l'intersection des rues Notre-Dame et Turnbull afin de marquer l'entrée du centre-ville. Elle sera aménagée de manière distinctive afin que l'usager comprenne la transition entre les deux secteurs, le centre-ville et le reste du territoire de Lavaltrie.

PRINCIPALES COMPOSANTES DE L'AMÉNAGEMENT

1. Aménagement d'un trottoir au sud ;
2. Évaluation de la possibilité d'aménager des cases de stationnement sur rue et verdissement des cours avant;
3. Réaménagement d'intersections conflictuelles et mise en place de traverses sécuritaires ;
4. Marquage de l'entrée du secteur ;





6. RUE SAINT-ANTOINE

La rue Saint-Antoine relie le cœur du centre-ville et l'école primaire Jean-Chrysostôme Chaussé au parc Gérard-Lavallée, au fleuve et au quai municipal. C'est donc un axe emprunté par de nombreux piétons, mais également par bon nombre d'automobilistes et de plaisanciers qui empruntent la descente à bateau du quai municipal.

Afin de rendre cette cohabitation plus harmonieuse et sécuritaire, et d'y faire un parcours intéressant pour le piéton, il est proposé de réaménager la rue Saint-Antoine Sud afin d'y inclure des mesures d'apaisement de la circulation automobile et d'accroitre l'espace dédié aux piétons. Puisque la rue termine sur le quai municipal et n'est pas un axe de transit, les automobilistes circulent déjà à faible vitesse. Cet effort s'inscrirait dans une tendance déjà courante, par certains aménagements physiques qui renforceraient le lien piéton.







PRINCIPALES COMPOSANTES DE L'AMÉNAGEMENT

1. Réaménagement de la rue en donnant plus de place aux piétons :
   - Réduction de la largeur des voies de circulation automobile à 3 mètres ;
   - Élargissement du trottoir à l'ouest à 3 mètres, intégrant une bordure végétale de 1,5 mètre entre le trottoir et la rue ;
   - Aménagement d'un trottoir de 1,5 mètre à l'est ;
   - Aménagement d'une traverse piétonne surélevée ;
   - Conservation des espaces de stationnement sur rue à l'ouest, de 2,5 mètres ;
   - Intégration d'un pavé distinct similaire à celui de l'intersection de la 131/138 ;
   - Aménagement d'une saillie de trottoir ;
   - Chaussée désignée.
2. Réaménagement du stationnement en stationnement écologique ;
3. Optimisation du stationnement public.

4.2 RÉGLEMENTATION

4.2.1 LA STRATÉGIE RÉGLEMENTAIRE

De manière à mettre en œuvre la vision d'aménagement et de développement pour le secteur du centre-ville et de répondre aux différents objectifs énoncés, le PPU propose une stratégie réglementaire novatrice qui s'appuie sur trois axes. La présente sous-section détaille chacun de ces axes et les intentions derrière la réglementation qui devra s'appliquer au secteur.

AXE 1 - UNE RÉGLEMENTATION QUI MAÎTRISE LA FORME URBAINE ET FAVORISE L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET LA QUALITÉ PAYSAGÈRE

La réglementation normative et discrétionnaire sera révisée de manière à encadrer davantage la forme urbaine en fonction des différents secteurs du centre-ville. Cet axe stratégique implique :

- Un nouveau découpage du territoire par type de milieux (affectation et zonage) ;
- Une réglementation basée sur la forme urbaine, c'est-à-dire des normes et critères concernant la forme bâtie et l'aménagement des terrains qui permettent de guider les interventions vers la vision d'aménagement souhaitée ;
- Un assouplissement de certaines règles avec un contrôle discrétionnaire pour permettre certains projets innovants.

AXE 2 - UNE RÉGLEMENTATION QUI ENCOURAGE LA CONSERVATION DES BÂTIMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

La réglementation normative et discrétionnaire sera révisée de manière à favoriser le maintien et l'intégration du patrimoine bâti aux nouveaux projets. Cet axe stratégique implique :

- Une stratégie de bonus de densité applicable à tout projet qui conserve et intègre un bâtiment d'intérêt patrimonial.

AXE 3 – UNE RÉGLEMENTATION ADAPTÉE AUX DIFFÉRENTS SECTEURS DU CENTRE-VILLE QUI ENCOURAGE LES PROJETS, L'INVESTISSEMENT ET LES BONNES PRATIQUES

La réglementation normative et discrétionnaire sera révisée de manière à offrir la flexibilité nécessaire à la venue de projets au centre-ville. Cet axe stratégique implique :

- Une gestion souple des usages autorisés par type de milieux ;
- Un assouplissement des normes de stationnement.

AXE 1 - UNE RÉGLEMENTATION QUI MAÎTRISE LA FORME URBAINE ET FAVORISE L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET LA QUALITÉ PAYSAGÈRE

4.2.2 UN NOUVEAU DÉCOUPAGE DU TERRITOIRE PAR TYPE DE MILIEUX

L'approche par type de milieux implique une nouvelle manière de découper le territoire. Plutôt que de séparer le territoire en zones selon des usages prescrits, l'approche préconise un découpage selon le concept d'entités d'aménagement, c'est-à-dire selon la forme urbaine, le caractère et l'ambiance souhaitée. Le découpage proposé est donc issu d'une analyse des caractéristiques morphologiques et de la vision d'aménagement des différents secteurs du centre-ville.

Des normes et des critères d'aménagement s'appliquent ensuite afin que les différents usages autorisés respectent une forme urbaine spécifique.

La carte 10 illustre le découpage des affectations applicables au centre-ville, soit les types de milieux. Les pages suivantes détaillent l'intention réglementaire derrière chacun des types de milieux.

CARTE 10 - TYPES DE MILIEUX



	Espace vert	Résidentiel de faible densité	Résidentiel de moyenne densité	Résidentiel de forte densité
Réglementation basée sur la forme urbaine	-	-	-	-
Autre PIIA applicable	-	-	●	●
Nombre d'étages maximal	2	2	3	4 6 si répond à des critères d'insertion
Structure de bâtiment				
Isolé	●	●	●	●
Jumelé			●	●
En rangée			●	●
Usage				
H Habitation		●	●	●
C-1 Accomodation				○
C-2 Détail, administration et service				○
C-6 Restauration				○
C-7 Débit de boissons				
C-8 Hébergement				○
P-1 Communautaire	●			○
P-2 Parc et espace vert	●	●	●	●
I-1 Industrie légère				
R1 - Récréation ext.				○
INTENTIONS RÉGLEMENTAIRES	• Conserver les espaces verts du centre-ville ; • Permettre des constructions de faible emprise au sol pour supporter les usages récréatifs et communautaires.	• Maintenir le caractère des quartiers résidentiels de faible densité ; • Encadrer l'insertion de nouveaux bâtiments.	• Permettre l'évolution des secteurs de densification résidentielle ; • Encadrer la qualité de l'insertion et de l'architecture.	• Permettre l'évolution des secteurs de forte densification résidentielle ; • Encadrer la qualité de l'insertion et de l'architecture.

● Autorisé

○ Autorisé sous conditions

	Villageois	Urbain	Civique
Réglementation basée sur la forme urbaine	●	●	-
Autre PIIA applicable	-	-	●
Nombre d'étages maximal	2	3 4 si répond à des critères d'insertion et d'éloignement de la rue Notre-Dame	3
Structure de bâtiment			
Isolé	●	●	●
Jumelé	●	●	
En rangée	●	●	
Usage			
H Habitation	○	○	
C-1 Accomodation	●	●	●
C-2 Détail, administration et service	●	●	●
C-6 Restauration	●	●	●
C-7 Débit de boissons	●	●	●
C-8 Hébergement	●	●	●
P-1 communautaire	●	●	●
P-2 Parc et espace vert	●	●	●
I-1 Industrie légère	○	○	○
R1 - Récréation ext.			○
INTENTIONS RÉGLEMENTAIRES	• Maintenir la forme urbaine villageoise; • Permettre une évolution respectant la forme bâtie; • Améliorer la qualité du paysage; • Conserver les bâtiments d'intérêt patrimonial.	• Permettre une intensification de l'utilisation du sol respectant le cadre paysager du secteur; • Réinterpréter la forme bâtie traditionnelle villageoise; • Améliorer le paysage; • Conserver les bâtiments d'intérêt patrimonial.	• Conserver les secteurs institutionnels; • Offrir une plus grande flexibilité dans les normes; • Contrôler la qualité architecturale; • Conserver les bâtiments d'intérêt patrimonial.

● Autorisé

○ Autorisé sous conditions

AXE 1 - UNE RÉGLEMENTATION QUI MAÎTRISE LA FORME URBAINE ET FAVORISE L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET LA QUALITÉ PAYSAGÈRE

4.2.3 RÉGLEMENTATION BASÉE SUR LA FORME URBAINE

La réglementation normative et discrétionnaire sera révisée de manière à encadrer davantage la forme urbaine. Des normes supplémentaires seront prévues et le règlement sur les PIIA sera révisé pour les affectations Urbaine et Villageoise. La réglementation devra traiter notamment des thèmes suivants :

1 - OPÉRATIONS CADASTRALES

Afin d'éviter les remembrements ou les subdivisions disproportionnés par rapport au type de milieux, la réglementation d'urbanisme encadrera les opérations cadastrales :

- Largeur de lot minimal ;
- Largeur de lot maximal ;
- Critères concernant la largeur des lots.

2 - OCCUPATION DU TERRAIN ET IMPLANTATION

Afin d'assurer des implantations qui respectent le milieu bâti, qui conservent un maximum d'arbres matures et d'espaces verts et qui minimisent l'impact visuel des aires de stationnement, la réglementation d'urbanisme encadrera l'occupation du terrain :

- Marge de recul ;
- Largeur maximale de bâtiment ou de front bâti continu ;
- Emprise au sol maximale ;
- Proportion minimale d'un terrain en surface végétale ;
- Emplacement des aires de stationnement ;
- Critères concernant l'orientation et l'alignement des bâtiments ;
- Critères concernant la protection d'arbres matures et la maximisation des espaces verts ;
- Critères concernant la gestion des aires de stationnement.

3 - VOLUMÉTRIE

Afin d'assurer que le gabarit des bâtiments soit adapté milieu bâti et de favoriser la qualité architecturale et le respect des caractéristiques traditionnelles du secteur, la réglementation d'urbanisme encadrera la volumétrie des bâtiments :

- Hauteur maximale ;
- Retrait d'un 3^{e} étage par rapport à la rue Notre-Dame ;
- Hauteur maximale du rez-de-chaussée ;
- Largeur d'un plan de façade maximal ;
- Critères concernant la modulation volumétrique.

4 - ARCHITECTURE

Afin de rehausser la qualité du milieu, contribuer à la diversité architecturale et favoriser la réinterprétation des styles architecturaux du milieu, la réglementation d'urbanisme encadrera l'architecture des bâtiments.

- Critères concernant le traitement des façades
- Critères concernant la diversité architecturale
- Critères concernant les matériaux
- Critères concernant les ouvertures, saillies et ornementations

AXE 1 - UNE RÉGLEMENTATION QUI MAÎTRISE LA FORME URBAINE ET FAVORISE L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET LA QUALITÉ PAYSAGÈRE

5 - AMÉNAGEMENT DU TERRAIN

Afin d'assurer le verdissement des cours avant, de favoriser la biodiversité, de rehausser la qualité du paysage et de minimiser l'impact des aires de stationnement sur le milieu de vie, la réglementation d'urbanisme encadrera l'aménagement des terrains :

- Proportion minimale de la cour avant composée d'aménagements paysagers comprenant une diversité de plantation ;
- Critères de verdissement;
- Critères concernant la diversité des plantations ;
- Critères concernant la qualité des aménagements paysagers ;
- Critères concernant la qualité des aménagements d'une aire de stationnement.

6 - AFFICHAGE

Afin d'assurer que les enseignes contribuent à la qualité du paysage et respectent une insertion harmonieuse, la réglementation d'urbanisme encadrera les enseignes :

- Superficie maximale ;
- Hauteur ;
- Nombre maximal ;
- Critères concernant l'intégration au style architectural et à l'environnement.

7 - TERRASSES COMMERCIALES

Afin d'assurer que les terrasses contribuent à l'animation du secteur et respectent une insertion harmonieuse, la réglementation d'urbanisme encadrera les terrasses commerciales :

- Normes d'implantation ;
- Critères concernant la qualité des aménagements.

AXE 1 - UNE RÉGLEMENTATION QUI MAÎTRISE LA FORME URBAINE ET FAVORISE L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET LA QUALITÉ PAYSAGÈRE

4.2.4 DES NORMES ET DES CRITÈRES POUR GÉRER LES PROJETS DE PLUS GRAND IMPACT

Certains secteurs du centre-ville ne seront pas assujettis à la réglementation basée sur la forme urbaine. Toutefois, pour les projets ayant plus d'impact, c'est-à-dire les projets de plus forte densité, un règlement sur les PIIA s'appliquera. Ce règlement visera la qualité des projets de densification et l'intégration avec les secteurs environnants.

Il en est de même pour l'affectation civique pour lesquelles des objectifs et critères encadreront les interventions.

AXE 2 - UNE RÉGLEMENTATION QUI ENCOURAGE LA CONSERVATION DES BÂTIMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

4.2.5 UNE STRATÉGIE DE BONUS DE DENSITÉ APPLICABLE À TOUT PROJET QUI CONSERVE ET INTÈGRE UN BÂTIMENT D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

De manière à favoriser le maintien de la forme urbaine traditionnelle villageoise dans le secteur du centre-ville, le présent règlement de Programme particulier d'urbanisme propose une stratégie de bonus de densité pour les projets qui conserveront et intègreront un bâtiment d'intérêt patrimonial. Cette stratégie implique deux éléments.

1. Un coefficient d'emprise au sol (CES) maximal, s'appliquera dans les types de milieux villageois et urbain. Toutefois, toute superficie de plancher d'un bâtiment d'intérêt patrimonial conservé ne sera pas comptabilisée dans le calcul du CES.
2. Sur un terrain comprenant un bâtiment d'intérêt patrimonial, il sera autorisé de réaliser des projets de densification douce en prévoyant l'ajout d'un deuxième bâtiment principal en fond de cour. Le règlement sur les usages conditionnels devra prévoir les conditions selon lesquels ce type de « projet intégré » sera autorisé.

AXE 3 – UNE RÉGLEMENTATION ADAPTÉE AUX DIFFÉRENTS SECTEURS DU CENTRE-VILLE QUI ENCOURAGE LES PROJETS, L'INVESTISSEMENT ET LES BONNES PRATIQUES

4.2.6 UNE GESTION SOUPLE DES USAGES AUTORISÉS PAR TYPE DE MILIEUX

L'approche par type de milieux qui comporte un découpage du territoire selon le concept d'entités d'aménagement, et non selon des zones liées à l'usage, implique une gestion plus stricte de la forme, mais une gestion plus souple des usages autorisés. Selon cette approche, une fois la forme urbaine dictée par des normes et des critères précis, l'usage qui s'y implante a peu d'impact sur la vision d'aménagement. Ainsi, les classes d'usages qui seront autorisés dans les types de milieux seront très larges impliquant la mixité d'usage et une plus grande facilité de conversion.

4.2.7 UNE CONTINUITÉ COMMERCIALE EXIGÉE

Toutefois, dans un contexte de planification détaillée, certains secteurs sont voués à une vocation particulière. C'est ainsi que le long de la rue Notre-Dame, les usages au rez-de-chaussée devront être de nature commerciale afin de favoriser l'ambiance sur rue.

4.2.8 UN ASSOUPLISSEMENT DES NORMES DE STATIONNEMENT

La mise en œuvre de la vision d'aménagement et de développement pour le secteur du centre-ville se traduit par une diminution des contraintes liées à l'établissement de commerces et à la conversion des usages. De plus, dans l'optique de verdir considérablement le centre-ville, la réglementation devra assouplir les normes relatives au stationnement hors rue.

4.3 PROGRAMMES ET FINANCEMENT

4.3.1 PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE

Le présent Programme particulier d'urbanisme pour le centre-ville permet à la Ville de Lavaltrie d'offrir une subvention directe pour la réalisation de travaux conformes à un programme de revitalisation. Le montant de cette subvention ne peut excéder le coût réel des travaux.

La Ville de Lavaltrie pourra établir des catégories d'immeubles et de travaux éligibles aux subventions et les combiner. À cet effet, le présent Programme particulier d'urbanisme propose de maintenir et de bonifier ou de mettre en place les programmes d'aide financière suivants :

- Programme d'aide financière à la rénovation des façades ;
- Programme de réfection ou de remplacement d'enseignes ;
- Programme d'aide au retrait d'asphalte, au verdissement et à l'embellissement des cours avant des commerces ;
- Programme de plantation d'arbres et de fleurs sur l'ensemble du secteur ;
- Programme d'aide à la conversion et à la rénovation des bâtiments patrimoniaux ;
- Programme d'aide financière à l'aménagement de commerces d'ambiance et de proximité ;
- Programme d'aide financière à l'aménagement de certains usages de bureau ;
- Programme d'aide financière au redéveloppement de certains espaces sous-valorisés.

4.3.2 PROGRAMME D'ACQUISITION D'IMMEUBLES

Le présent règlement de Programme particulier d'urbanisme (PPU) s'applique au centre-ville. Il établit un programme d'acquisition d'immeubles pour le secteur désigné. Dans le cadre de ce programme, la Ville peut acquérir tout immeuble situé dans ce secteur pour l'aliéner ou le louer aux fins décrites dans le présent document. Elle peut aussi détenir et administrer ces immeubles, et exécuter tous les travaux d'aménagement, de restauration, de démolition ou de déblaiement requis sur ceux-ci. La Ville de Lavaltrie pourra réaliser ce programme à la suite de l'entrée en vigueur du Programme particulier d'urbanisme et des règlements d'urbanisme conformes à ce programme.

4.4 PLAN D'ACTION

PROJETS D'AMÉNAGEMENT

	Actions	Partenaires	Priorité			
			1	2	3	En continu
1.	Cœur culturel et d'animation du centre-ville					
1.1	Acquérir l'Église et lui donner une nouvelle vocation pour en faire un pôle culturel rayonnant.	Fabrique Ministère de la Culture et des Communications	X			
1.2	Réaménager le tronçon de la rue Notre-Dame entre Saint-Antoine et Benoit en rue conviviale sur le thème de la chasse-galerie.	Ministère des Transports du Québec	X			
1.3	Aménager une place publique en face de la chapelle et en face de l'église.		X			
1.4	Intégrer une installation artistique aérienne sur la rue Notre-Dame.	Ministère des Transports du Québec		X		
1.5	Bonifier la mise en lumière de l'église et de la chapelle.				X	
1.6	Attirer de nouveaux usages d'ambiance avec terrasses et favoriser la mise en valeur des bâtiments et des cours avant.	Propriétaires Gens d'affaires	X			
1.7	Verdir le stationnement au coin Saint-Antoine.			X		
2.	Promenade Fleuve- Boisé des contes et légendes					
2.1	Aménager un parcours ludique peint au sol sur la rue Benoît et des parcours alternatifs derrière la Maison des contes et légendes et à travers le cimetière.	Fabrique Société d'histoire et du patrimoine de Lavaltrie		X		
2.2	Intégrer des panneaux signalétiques et informatifs sur le thème des contes et légendes.				X	
2.3	Optimiser le stationnement public et aménager un stationnement écologique au bout de la rue Benoit.			X		
2.4	Aménager une allée de circulation piétonne dans le stationnement municipal et installer des stationnements à vélo.				X	

	Actions	Partenaires	Priorité			
			1	2	3	En continu
3.	Abords du fleuve					
3.1	Prolonger le parcours riverain au gré des opportunités d'acquisition et y intégrer des panneaux d'interprétation naturelle et historique.	Société d'histoire et du patrimoine de Lavaltrie				X
3.2	Aménager un quai d'accostage pour bateaux de plaisance.				X	
3.3	Réaménager le quai municipal pour y intégrer une place publique verdie et invitante.			X		
3.4	Intégrer un bâtiment de services (toilettes, kiosque de location d'embarcations légères, café, terrasse, etc.) et/ou moderniser le Chalet de la Seigneurie pour accueillir diverses activités culturelles et de loisirs.				X	
3.5	Bonifier les équipements du parc.					X
4.	Boisé du Chemin du Roy					
4.1	Poursuivre l'aménagement de sentiers et la bonification du mobilier urbain.		X			
4.2	Intégrer des aménagements quatre saisons.			X		
4.3	Intégrer des infrastructures multimédias sous la thématique des contes et légendes.			X		
5.	Rue Notre-Dame					
5.1	Réaménager le tronçon de la rue Notre-Dame entre la rue Benoît et la rue Turnbull en prévoyant des trottoirs des deux côtés et des aménagements sécuritaires pour les piétons. Évaluer la possibilité d'aménager des cases de stationnement sur rue.	Ministère des Transports du Québec		X		
5.2	Marquer de manière significative les entrées du centre-ville par l'aménagement et l'affichage.			X		
5.3	Valoriser le tracé fondateur et les bâtiments patrimoniaux par la bonification du circuit patrimonial comprenant des panneaux d'interprétation historique et des vitrines musées.	Société d'histoire et du patrimoine de Lavaltrie			X	

	Actions	Partenaires	Priorité			
			1	2	3	En continu
6.	Rue Saint-Antoine					
6.1	Réaménager la rue Saint-Antoine au sud de Notre-Dame en prévoyant des trottoirs des deux côtés, des infrastructures cyclables et des aménagements sécuritaires pour les piétons.				X	
6.2	Optimiser et réaménager les aires de stationnement de manière écologique.				X	
6.3	Sécuriser les déplacements actifs en bordure de l'école Jean-Chrysostôme-Chaussé.			X		
7.	Autres projets d'aménagement					
7.1	Préserver et renforcer certaines percées visuelles sur le fleuve à partir de la rue Notre-Dame.					X
7.2	Aménager un réseau cyclable connecté à la Route verte, que ce soit sur rue partagée, en bande cyclable ou bien en site propre en fonction de la hiérarchisation du réseau.			X		
7.3	Embellir les rues et espaces publics en plantant des arbres, arbustes et autres végétaux indigènes.					X
7.4	Intégrer l'agriculture urbaine dans les aménagements publics.					X
7.5	Développer un réseau de placettes-jardins le long de la rue Notre-Dame.					X
7.6	Intégrer un mobilier urbain distinctif et pouvant s'adapter facilement aux quatre saisons dans les espaces publics et le long des parcours piétons.			X		
7.7	Prévoir des espaces pour se réchauffer, foyers ou refuges dans les espaces publics et le long des parcours piétons.			X		
7.8	Aménager des stationnements publics sur les rues secondaires de manière à réduire les besoins de stationnement en cour avant sur la rue Notre-Dame.			X		

PLANIFICATION, PROGRAMMES ET INCITATIFS

	Actions	Partenaires	Priorité			
			1	2	3	En continu
1.	Planification					
1.1	Réaliser un plan de mobilité active.		X			
1.2	Développer une image identitaire pour le centre-ville, qui stimule l'imaginaire, et l'intégrer au mobilier et à l'affichage.			X		
1.3	Développer une stratégie de signalétique des attraits.			X		
1.4	Développer un plan lumière qui permet d'utiliser l'éclairage comme créateur d'ambiance, d'implanter un éclairage public distinctif et chaleureux dans le secteur, et de mettre en valeur l'église et certains immeubles patrimoniaux.				X	
2.	Incitatifs, programmes, communication et accompagnement					
2.1	Adopter des outils de vulgarisation de la réglementation et offrir de l'accompagnement.					X
2.2	Mettre en place du soutien technique à la rénovation et à la mise en valeur des bâtiments patrimoniaux et à la conception des projets d'envergure.					X
2.3	Bonifier et étendre le programme d'aide financière à la rénovation des façades.			X		
2.4	Bonifier le programme de réfection ou de remplacement d'enseignes.			X		
2.5	Mettre en place un programme d'aide à la conversion et à la restauration des bâtiments patrimoniaux.		X			
2.6	Mettre en place un programme d'aide au retrait d'asphalte, au verdissement et à l'embellissement des cours avant sur la rue Notre-Dame.		X			
2.7	Mettre en place un programme de plantation d'arbres et de fleurs sur l'ensemble du secteur.		X			

	Actions	Partenaires	Priorité			
			1	2	3	En continu
2.8	Mettre en place un programme d'aide financière à l'aménagement de commerces d'ambiance et de proximité.			X		
2.9	Mettre en place un programme d'aide financière à l'aménagement de certains usages de bureau.			X		
2.10	Mettre en place un programme d'aide financière au redéveloppement de certains espaces sous-valorisés.			X		
2.11	Encourager les citoyens et les commerçants à aménager des espaces publics éphémères permettant de dynamiser l'espace.			X		
2.12	Contribuer à la venue d'un marché public ambulant sur la place publique face à la chapelle de manière à créer un lien avec les agriculteurs de la région.			X		
2.13	Définir une programmation culturelle et événementielle quatre saisons dédiée au centre-ville (concours de fresques urbaines, sculptures sur glace, parcours d'art public, etc.).					X
2.14	Mettre en place des outils de communication et de promotion des commerces du centre-ville dans une perspective de soutenir le démarrage commercial.					X
2.15	Mettre en place des outils de communication et de promotion du centre-ville pour l'établissement de bureaux et d'emplois.					X
2.16	Communiquer et promouvoir les programmes d'habitation offerts par la MRC de D'Autray.	MRC de D'Autray				X
2.17	Soutenir le développement de logements sociaux dans certains secteurs du centre-ville					X

RÉGLEMENTATION

	Actions	Priorité			
		1	2	3	En continu
1.	Règlements de zonage et de lotissement				
1.1	Modifier les limites des zones en fonction du découpage des affectations du PPU et du concept d'aménagement.	X			
1.2	Modifier les grilles de spécifications des zones comprises dans les affectations Villageoise, Urbaine et Résidentielle de moyenne intensité pour y ajouter les éléments normatifs suivants relatifs à la forme urbaine : • Largeur de lot minimal ; • Largeur de lot maximal ; • Marge de recul avant maximale ; • Largeur maximale de bâtiment ou de front bâti continu ; • Retrait d'un 3e étage par rapport à la rue Notre-Dame ; • Hauteur maximale du rez-de-chaussée dans les 10 premiers mètres de la rue Notre-Dame ; • Hauteur de rez-de-chaussée maximale ; • Largeur d'un plan de façade maximale ;	X			
1.3	Modifier la grille de spécifications de la zone comprise dans l'affectation Résidentielle de forte intensité pour y ajouter les éléments normatifs suivants relatifs à la forme urbaine : • Proportion minimale d'un terrain en surface végétale.	X			
1.4	Réviser les usages autorisés pour permettre davantage de mixité tout en assurant des rez-de-chaussée commerciaux le long de la rue Notre-Dame.	X			
1.5	Éliminer les exigences minimales de cases de stationnement pour les usages commerciaux.	X			
1.6	Modifier les normes relatives à l'aménagement d'un stationnement dans le secteur du centre-ville pour prohiber les stationnements en cour avant dans les affectations Villageoise, Urbaine et Résidentielle de moyenne intensité.	X			
1.7	Modifier les exigences d'aménagement pour les stationnements de 9 cases ou plus dans le secteur du centre-ville pour augmenter le verdissement.	X			
1.8	Exiger un support à vélo pour tout terrain du centre-ville comprenant un usage commercial.		X		
1.9	Modifier les normes relatives à la plantation d'arbres dans le secteur du centre-ville pour augmenter le verdissement et la diversité des plantations.		X		
1.10	Réviser les normes relatives à l'affichage dans le secteur du centre-ville pour réduire la superficie et la hauteur des enseignes.	X			
1.11	Réviser les droits acquis en matière d'affichage dans le secteur du centre-ville.	X			

	Actions	Priorité			
		1	2	3	En continu
1.12	Évaluer la possibilité de revoir les normes concernant les droits acquis sur l'aménagement des terrains dans le secteur du centre-ville pour favoriser le verdissement.		X		
1.13	Réviser les usages commerciaux autorisés en dehors du centre-ville pour assurer l'attrait du secteur.		X		
2.	Règlement sur les PIIA				
2.1	Réviser les travaux assujettis en fonction des nouveaux objectifs et critères d'évaluation et des nouvelles zones d'application de manière à assujettir tous les travaux ayant un impact.	X			
2.2	Modifier le règlement sur les PIIA pour les affectations Urbaine, Villageoise et Résidentielle de moyenne intensité pour que les projets répondent aux objectifs suivants : • Le projet d'opération cadastrale doit éviter les remembrements ou les subdivisions disproportionnés par rapport au type de milieux ; • Le projet d'implantation doit respecter le milieu bâti environnant ; • L'occupation du terrain doit permettre de conserver un maximum d'arbres matures et de maximiser la superficie d'espace vert ; • L'emplacement des aires de stationnement doit minimiser l'impact visuel depuis la rue ; • Le gabarit du bâtiment doit être adapté aux volumes typiques du Chemin du Roy ; • La volumétrie du bâtiment doit favoriser la qualité architecturale et le respect des caractéristiques traditionnelles du secteur ; • Le projet doit rehausser la qualité du milieu et contribuer à la diversité architecturale ; • La matérialité doit contribuer à la diversité et à la qualité architecturale du milieu ; • Les ouvertures, les ornementations et les saillies doivent contribuer à la qualité des façades et éviter la surabondance ou l'emprunt à des styles architecturaux disparates ou atypiques ; • L'aménagement du terrain doit contribuer au verdissement des cours avant et favoriser la biodiversité ; • L'aménagement paysager du terrain doit contribuer à rehausser la qualité du paysage ; • L'aménagement d'un stationnement doit faire en sorte de minimiser l'impact sur le paysage et sur le milieu de vie ; • L'affichage doit contribuer à la qualité du paysage et assurer une insertion harmonieuse avec l'architecture des bâtiments.	X			
2.3	Modifier le règlement sur les PIIA pour les bâtiments d'intérêt patrimonial pour que les projets répondent aux objectifs suivants : • L'intervention doit respecter les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment d'intérêt patrimonial et favoriser sa restauration ; • L'agrandissement doit s'agencer avec le bâtiment d'intérêt patrimonial de manière à s'harmoniser au style architectural d'origine.	X			
2.4	Modifier le règlement sur les PIIA pour l'affectation Résidentielle de forte intensité de manière à : • Assurer la qualité de l'architecture et des aménagements ; • Minimiser l'impact d'un projet de plus forte densité sur le voisinage.	X			
2.5	Modifier le règlement sur les PIIA pour l'affectation civique et prévoir des objectifs et critères d'évaluation concernant l'implantation, la volumétrie et l'architecture.	X			

	Actions	Priorité			
		1	2	3	En continu
3.	Règlement sur les usages conditionnels				
3.1	Prévoir la possibilité, par usage conditionnel, d'accepter un projet intégré et définir les critères. Prévoir entre autres les critères d'évaluation suivants : • Le terrain sur lequel le projet intégré est prévu présente des contraintes de lotissement qui empêche la réalisation d'un projet conventionnel ou le projet intégré est privilégié parce qu'il permet d'améliorer la qualité du milieu entre autres en ce qui a trait au partage des espaces de stationnement et à l'aménagement des espaces communs ; • Le projet permet de redévelopper un terrain qui présente une faible valeur esthétique, notamment à cause de l'architecture, de l'implantation des bâtiments et de la présence de grandes surfaces asphaltées ; • Le projet favorise une diversification de l'offre de logements sur le territoire ; • Le projet participe à l'atteinte des objectifs de verdissement et d'augmentation de la canopée ; • Le projet contribue à la diversité architecturale sur le territoire ; • Le projet prévoit des espaces communs qui contribuent à la qualité de vie des occupants ; • Si une mixité d'usages est prévue au sein d'un projet intégré, des mesures permettent de réduire le risque d'incompatibilités et de nuisances.	X			
3.2	Prévoir la possibilité, par usage conditionnel, d'accepter un projet de densification douce et définir les critères. Prévoir entre autres les critères d'évaluation suivants : • Le projet conserve un bâtiment d'intérêt patrimonial sur un terrain tout en optimisant l'occupation du sol ; • L'implantation et la volumétrie du bâtiment principal supplémentaire limitent l'impact visuel sur le bâtiment d'intérêt patrimonial et permettent de mettre en valeur les perspectives d'intérêt ; • L'emplacement et l'orientation du bâtiment principal supplémentaire, des balcons, des terrasses et des fenêtres ainsi que les aménagements extérieurs limitent les impacts sur la qualité de vie et sur l'intimité des propriétés voisines ;	X			
3.3	Prévoir la possibilité, par usage conditionnel, d'accepter un usage d'artisanat et définir les critères. Prévoir entre autres des critères d'évaluation concernant la quiétude du voisinage.	X			
3.4	Dans l'affectation résidentielle de forte densité, prévoir la possibilité d'accepter par usage conditionnel les projets intégrés, les projets résidentiels de forte densité et certains usages commerciaux et récréatifs permettant de mettre en valeur le fleuve et de dynamiser le centre-ville. Prévoir entre autres des critères d'évaluation concernant l'intégration avec le milieu et la qualité des projets.	X			


VILLE DE
LAVALTRIE