

PU

RÈGLEMENT
PLAN D'URBANISME
N° 1361-2024





MRC DE JOLIETTE
VILLE DE NOTRE-DAME-DES-PRAIRIES

Projet de règlement numéro 1361-2024

Règlement sur le Plan d'urbanisme

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur le Plan d'urbanisme » et le numéro 1361-2024. Il abroge le règlement numéro 363-1991, intitulé « Règlement de Plan d'urbanisme », tel que modifié par tous ses amendements, ainsi que toute disposition inconciliable d'un autre règlement.

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Suzanne Dauphin, Mairesse

Marie-Andrée Breault, Directrice générale

Avis de motion : XX 2024
Adoption du règlement : XX 2024
Entrée en vigueur : XX 2024

Modifications au règlement	
Règlement de Plan d'urbanisme No. 1361-2024	
Numéro de règlement	Entrée en vigueur

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

Apur urbanistes-conseils
PU

Mot de la mairesse



Chères citoyennes et citoyens,

C'est avec une grande fierté que je vous présente le Plan d'urbanisme 2024 de notre belle ville. Ce document est le fruit d'un travail acharné, de consultations publiques approfondies et de la collaboration de nombreux acteurs locaux.

Lors des consultations, nous avons écouté attentivement vos préoccupations et vos rêves pour l'avenir de notre communauté. Vous avez exprimé vos souhaits concernant l'accès à la propriété, la vitalité du tissu commercial et l'essor de nos industries locales. Nous avons pris en compte chacune de vos voix pour façonner ce plan, car nous croyons fermement que l'urbanisme doit être au service de tous.

1. Accès à la propriété : Nous avons travaillé en étroite collaboration avec notre consultant pour développer des politiques qui favorisent l'accès à la propriété et la diversification de notre parc immobilier. Notre objectif est de créer, dans le respect des quartiers existants, un environnement où chaque génération puisse réaliser son rêve d'avoir un chez-soi.

2. Soutien aux commerçants : Nous reconnaissons les défis auxquels nos commerçants font face, surtout dans un contexte de concurrence accrue en ligne. Le plan d'urbanisme prévoit des mesures pour revitaliser nos artères commerciales, encourager l'entrepreneuriat local et créer des espaces conviviaux où les commerçants peuvent prospérer.

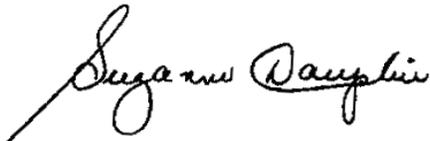
3. Développement industriel : Nos industries locales sont le moteur de notre économie. Nous avons travaillé avec les entreprises, les associations et les institutions pour identifier les besoins spécifiques de chaque secteur. Le plan d'urbanisme vise à favoriser la croissance et la durabilité de nos industries.

4. Protection de l'environnement : Notre engagement envers la durabilité et la préservation de notre écosystème est au cœur de ce plan. Nous travaillerons à réaliser les actions qu'il contient afin de préserver nos espaces verts, nos parcs et nos zones naturelles, tout en encourageant les pratiques de construction écologiques et l'utilisation d'énergies renouvelables.

En somme, ce plan est notre vision commune pour un avenir dynamique, inclusif et prospère. Je vous invite à le parcourir, à nous faire part de vos commentaires et à vous impliquer dans sa mise en œuvre. Ensemble, nous bâtissons une ville où il fait bon vivre, travailler et grandir.

Merci de votre confiance et de votre engagement envers notre communauté.

Bien à vous,



Suzanne Dauphin, mairesse.



Afin de réaliser le présent exercice de planification du territoire, la Ville de Notre-Dame-des-Prairies a retenu les services de la firme Apur urbanistes-conseils pour accompagner le conseil dans la définition des choix municipaux.



CRÉDITS

APUR

Chargé de projet : Guillaume Gilbert, urbaniste
Rédaction et conception : Yves-Olivier Palardy
Olivier Latulippe, urbaniste-stagiaire
Alexandre Keenan, urbaniste-stagiaire

VILLE DE NOTRE-DAME-DES-PRAIRIES

Direction générale : Marie-Andrée Breault
Chargé de projet : Guillaume Albert-Bouchard

Table des matières

1. RÉVISION DU PLAN D'URBANISME.....	11
1.1. Dispositions déclaratoires	12
1.1.1. Titre du règlement.....	12
1.1.2. Territoire assujéti	12
1.1.3. Documents annexes	12
1.2. Dispositions interprétatives	13
1.2.1. Effet de l'entrée en vigueur de ce règlement.....	13
1.2.2. Terminologie	13
1.3. Démarche de révision du Plan d'urbanisme	14
1.3.1. Historique du Plan d'urbanisme	14
1.3.2. Pourquoi un nouveau Plan d'urbanisme en 2024 ?.....	14
1.3.3. Structure du Plan d'urbanisme	16
2. CONTEXTE D'AMÉNAGEMENT	17
2.1. Identité territoriale	18
2.1.1. Le contexte général et le positionnement dans la MRC de Joliette	18
2.1.2. La conurbation du Grand Joliette.....	19
2.1.3. Historique de la Ville	20
2.2. Le contexte physique	21
2.2.1. Contexte environnemental.....	21
2.2.2. Les réseaux de transport	24
2.2.3. Les contraintes naturelles	27
2.2.4. Les contraintes anthropiques.....	28
2.3. Profil sociodémographique.....	29
2.3.1. Évolution de la population.....	29
2.3.2. Les projections démographiques	29
2.3.3. Composition des ménages	31
2.3.4. Scolarité	32
2.3.5. Emploi	32
2.3.6. Revenu.....	34

2.4.	Les fonctions territoriales	35
2.4.1.	La fonction résidentielle	35
2.4.2.	La fonction commerciale	36
2.4.3.	La fonction agricole	37
2.4.4.	La fonction industrielle	38
2.4.5.	La fonction institutionnelle, communautaire et culturelle	39
2.4.6.	La fonction récréative	42
2.5.	La démarche participative	44
2.5.1.	La consultation publique en ligne	44
2.5.2.	La consultation thématique citoyenne	46
2.5.3.	La consultation thématique promoteurs	48
2.6.	Les enjeux d'aménagement	49
3.	VISION DE CROISSANCE STRATÉGIQUE 2035	51
3.1.	Notre-Dame-des-Prairies en 2035	52
3.2.	Une stratégie de croissance intégrée pour un horizon 2035	54
3.2.1.	Le secteur résidentiel	54
3.2.2.	Le secteur commercial	58
3.2.3.	Le secteur industriel	59
4.	LES CHOIX D'AMÉNAGEMENT	61
4.1.	Les axes de développement	62
4.1.1.	Approche méthodique et consensus	62
4.1.2.	Plan concept d'organisation spatiale	63
4.2.	Orientations, objectifs et interventions	64
4.2.1.	Offrir aux citoyens un environnement inclusif offrant un cadre de vie d'exception..	64
4.2.2.	Offrir un pôle commercial local à même le centre-ville	66
4.2.3.	Offrir un parc immobilier résidentiel adapté aux particularités de la population	68
4.2.4.	Créer un environnement près de la nature	70
4.3.	Le plan particulier d'urbanisme du secteur central	73
4.3.1.	Territoire visé	73
4.3.2.	Contexte d'intervention	74
4.3.3.	Orientations et objectifs d'aménagement	86

4.3.4.	Concept d'organisation spatiale du PPU	90
4.3.5.	Plan d'action et moyens de mise en œuvre	91
4.3.6.	Programme d'acquisition d'immeubles	96
4.3.7.	Moyens de mise en œuvre spécifiques aux secteurs de planification détaillée	97
4.4.	Les grandes affectations du sol	107
4.4.1.	Synthèse de compatibilité des usages	107
4.4.2.	Conditions inhérentes aux usages principaux de la grille de compatibilité	111
4.4.3.	Description des catégories d'usages	113

Liste des figures

Figure 1 - Localisation de Notre-Dame-des-Prairies et de la MRC de Joliette	18
Figure 2 - Secteur boisé	22
Figure 3 - Parc des Champs-Élysées	43
Figure 4 - Consultation thématique citoyenne	46
Figure 5 Territoire visé par le PPU	73
Figure 6 : Secteur de planification détaillée Antonio-Barrette	75
Figure 7 Synthèse de l'analyse physico-spatiale et de l'exercice de planification du secteur Antonio-Barrette	76
Figure 8 Délimitation des sous-secteurs de planification détaillée	77
Figure 9 - Faible densité d'occupation sur le boulevard Antonio-Barrette	78
Figure 10 – Grand gabarit commercial et potentiel de redéveloppement	78
Figure 11 – Forme urbaine se rapprochant de celle d'un noyau villageois	78
Figure 12 Synthèse de l'analyse physico-spatiale et de l'exercice de planification du secteur Gauthier Nord	79
Figure 13 Secteur de planification détaillée Gauthier Nord	79
Figure 14 Délimitation des sous-secteurs de planification détaillée	80
Figure 15 - Espaces vacants dans le sous-secteur 23	81
Figure 16 - Gauthier Nord à proximité de l'intersection avec Antonio-Barrette	82
Figure 17 Secteur de planification détaillée du pôle culturel et communautaire	83
Figure 18 Synthèse de l'analyse physico-spatiale et de l'exercice de planification du secteur du pôle culturel et communautaire	83
Figure 19 Délimitation des sous-secteurs de planification détaillée	84
Figure 20 Centre des arts et des loisirs Alain-Larue	85
Figure 21 École primaire sur la rue Bonin	85
Figure 22 Inspiration d'aménagement d'un parc riverain : Parc Marie-Victorin	86
Figure 23 Inspiration d'aménagement d'une place publique servant de lieux de rencontre : Place Dumont	87
Figure 24 Inspiration d'aménagement d'un boulevard urbain multifonctionnel – À titre indicatif ..	88
Figure 25 Inspiration d'aménagement d'une intersection visant à sécuriser les déplacements en mode de transport actif : Victoriaville	88
Figure 26 Carrefour culturel de Notre-Dame-des-Prairies	89
Figure 27 Inspiration d'aménagement : Naked-street à Pointe-Calumet	89

Figure 28 Concept d'organisation spatiale du PPU.....	90
Figure 29 Liste des propriétés à acquérir par le biais du programme d'acquisition d'immeubles à l'intérieur du secteur visé par le PPU	96
Figure 30 - Inspiration architecturale, haute et moyenne densité	97
Figure 31 - Inspiration architecturale, maisons de ville	98
Figure 32 - Inspiration architecturale, parc riverain et bâtiment mixte	100
Figure 33 Inspirations architecturales, habitations multifamiliales	101
Figure 34 - Inspiration architecturale, architecture « en escalier »	102
Figure 35 Inspiration architecturale : bâtiments mixtes avec commerces de proximité au rez-de-chaussée	104

Liste des tableaux

Tableau 1 - Les principaux secteurs boisés	22
Tableau 2 - Hiérarchisation du réseau routier	24
Tableau 3 - Principales problématiques identifiées sur le réseau routier.....	25
Tableau 4 - Interventions souhaitées sur le réseau routier	25
Tableau 5 - Services de transport collectif	26
Tableau 6 - Évolution de la population, 1996-2016.....	29
Tableau 7 – Projections d'évolution de la population	30
Tableau 8 - Projections relatives au vieillissement de la population	31
Tableau 9 - Niveau de scolarité des 15 ans et plus	32
Tableau 10 - Emplois occupés en fonction de l'industrie	33
Tableau 11 - Lieu de travail des travailleurs et des travailleuses qui ont un lieu de travail régulier	34
Tableau 12 - Données sur le revenu	34
Tableau 13 Plan d'action et moyens de mise en œuvre	93
Tableau 14 – Synthèse de compatibilité des usages	108

1. RÉVISION DU PLAN D'URBANISME

PRÉLIMINAIRE

1.1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1. TITRE DU RÈGLEMENT

Ce règlement s'intitule « Règlement du Plan d'urbanisme de la Ville de Notre-Dame-des-Prairies ».

1.1.2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Notre-Dame-des-Prairies.

1.1.3. DOCUMENTS ANNEXES

Les documents suivants font partie intégrante de ce règlement à toutes fins que de droit :

- Annexe A : Plan 1 – Concept d'organisation spatiale ;
- Annexe B : Plan 2 – Plan des affectations ;
- Annexe D : Plan 3 – Transports, mobilité et sites d'intérêt
- Annexe E : Plan 4 – Composantes anthropiques et naturelles ;

1.2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1. EFFET DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR DE CE RÈGLEMENT

L'entrée en vigueur du Règlement du Plan d'urbanisme ne crée aucune obligation quant à l'échéance et aux modalités de réalisation des orientations, des interventions, des équipements et des infrastructures formulés et prévus.

1.2.2. TERMINOLOGIE

Aux fins d'interprétation de ce règlement, un mot ou un terme s'interprète conformément à la définition qu'il en est donné à la section 1.3.3 intitulée Terminologie du *règlement de zonage 1362-2024* de la Ville de Notre-Dame-des-Prairies, à moins que le contexte n'indique clairement un sens différent. Si un mot ou un terme n'y est pas spécifiquement noté, il s'applique au sens communément attribué à ce mot ou à ce terme au dictionnaire courant.

PRÉLIMINAIRE

1.3. DÉMARCHE DE RÉVISION DU PLAN D'URBANISME

1.3.1. HISTORIQUE DU PLAN D'URBANISME

Le Plan d'urbanisme constitue le document officiel le plus important de la ville en matière de planification. Il permet au conseil municipal :

- De déterminer l'organisation d'ensemble qu'il compte donner au territoire;
- De préciser l'agencement et la localisation préférentielle qu'il envisage pour les principales activités dans les différentes parties du territoire, et ce, en tenant compte des potentiels et des contraintes d'aménagement du milieu naturel et bâti, des préoccupations et des attentes formulées par les citoyens et les organismes lors de la consultation publique;
- De définir des politiques d'intervention en matière d'implantation d'équipements ou d'infrastructures en tenant compte des besoins et de la situation financière de la ville;
- De coordonner les interventions et les investissements des différents services municipaux; il en découle notamment une programmation dont on tient compte lors de la préparation du programme triennal des immobilisations et lors du budget annuel;
- De faire valoir sa vision du développement souhaité auprès des investisseurs, des divers agents de développement publics ou privés et de sensibiliser la population aux enjeux d'aménagement;
- De compléter, en la précisant, la planification du territoire contenue dans le schéma d'aménagement révisé;
- De faire connaître les intentions à la base du contrôle qu'il peut vouloir instaurer à l'intérieur des règlements d'urbanisme.

1.3.2. POURQUOI UN NOUVEAU PLAN D'URBANISME EN 2024 ?

Rappelons qu'un Plan d'urbanisme est essentiellement un outil de planification dont les villes doivent se doter en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, R.L.R.Q., ch. A-19, laquelle prescrit également son contenu obligatoire. Cette planification, qui vise à priori l'aménagement urbain du territoire, est mise en œuvre par diverses actions, notamment via les règlements d'urbanisme (zonage, lotissement, etc.), les règlements municipaux, ainsi que les politiques et interventions municipales.

L'exercice de révision du Plan d'urbanisme de Notre-Dame-des-Prairies s'inscrit dans un contexte où la ville a connu une croissance importante de sa population au cours des trente dernières années.

Entre 1991 et 2016, celle-ci s'est accrue de près de 30 %, pour finalement s'établir à 9 290 habitants, selon le décret de 2016. La révision du Plan d'urbanisme arrive à point nommé pour établir une nouvelle vision stratégique pour la ville de Notre-Dame-des-Prairies.

Cet exercice permet ainsi d'identifier les priorités pour les 15 prochaines années. Le portrait de Notre-Dame-des-Prairies a somme toute évolué depuis l'entrée en vigueur de la réglementation

urbanistique qui date de 1990. De nouvelles priorités devront être mises de l'avant et intégrer des objectifs significatifs de structuration des milieux de vie.

Ces priorités doivent également concorder avec les orientations de la MRC de Joliette dans le cadre de son schéma d'aménagement et de développement révisé, entré en vigueur le 16 avril 2020, lequel a été rédigé selon les orientations gouvernementales de développement que l'on retrouve dans le document *Pour un aménagement concerté du territoire*, ainsi que ses modifications adoptées au fil des ans.

Bien que la planification locale du territoire doive tenir compte des exigences gouvernementales et régionales, la ville de Notre-Dame-des-Prairies souhaite, à travers la révision de son Plan d'urbanisme, reconnaître les atouts et les éléments distinctifs du territoire, acquis au travers des années. De plus, la ville souhaite affirmer sa vision de développement afin d'assurer une cohérence dans la réalisation de diverses interventions d'aménagement.

Pour s'ancrer dans une démarche transparente et concertée, la participation des citoyens et des acteurs du secteur privé a été vitale au processus d'élaboration du Plan d'urbanisme. Les consultations publiques thématiques ont permis de sensibiliser et appeler la population à se prononcer sur le visage que Notre-Dame-des-Prairies revêtira dans les 15 prochaines années.

1.3.3. STRUCTURE DU PLAN D'URBANISME

Le nouveau plan d'urbanisme se décline en quatre (4) principales sections. La division du plan dans ces sections vise à en faire un outil de planification bien organisé dans lequel l'information est hiérarchisée de façon à premièrement établir des constats pour ultimement en arriver avec des propositions liées à l'aménagement du territoire.

Les principales sections du plan d'urbanisme sont les suivantes :

1 **La révision du plan d'urbanisme** contient les dispositions déclaratoires et interprétatives ainsi que la définition de la démarche choisie.

2 **Le contexte d'aménagement** identifie les principales caractéristiques et particularités du territoire dans l'objectif d'en faire ressortir les principaux enjeux. La section comprend donc une présentation du territoire, tant pour l'aspect physique que pour l'aspect sociodémographique. La section comprend également la définition des principales fonctions territoriales ainsi qu'une synthèse de la démarche participative réalisée en amont de la révision du plan.

3 **La vision de croissance stratégique 2035** définit la vision d'aménagement que la Ville de Notre-Dame-des-Prairies a défini en fonction du contexte d'aménagement et des activités de participation publique. Cette vision, déclinée en stratégies de croissance et en axes de développement servira d'assise pour la définition des choix d'aménagement.

4 **Les choix d'aménagement** sont les éléments de planification concrets desquels se dote Notre-Dame-des-Prairies afin de guider son développement et son aménagement du territoire au cours des prochaines années. La section contient les principales orientations d'aménagement, le concept d'organisation spatiale et divise le territoire en grandes affectations.

2. CONTEXTE D'AMÉNAGEMENT

PRÉLIMINAIRE

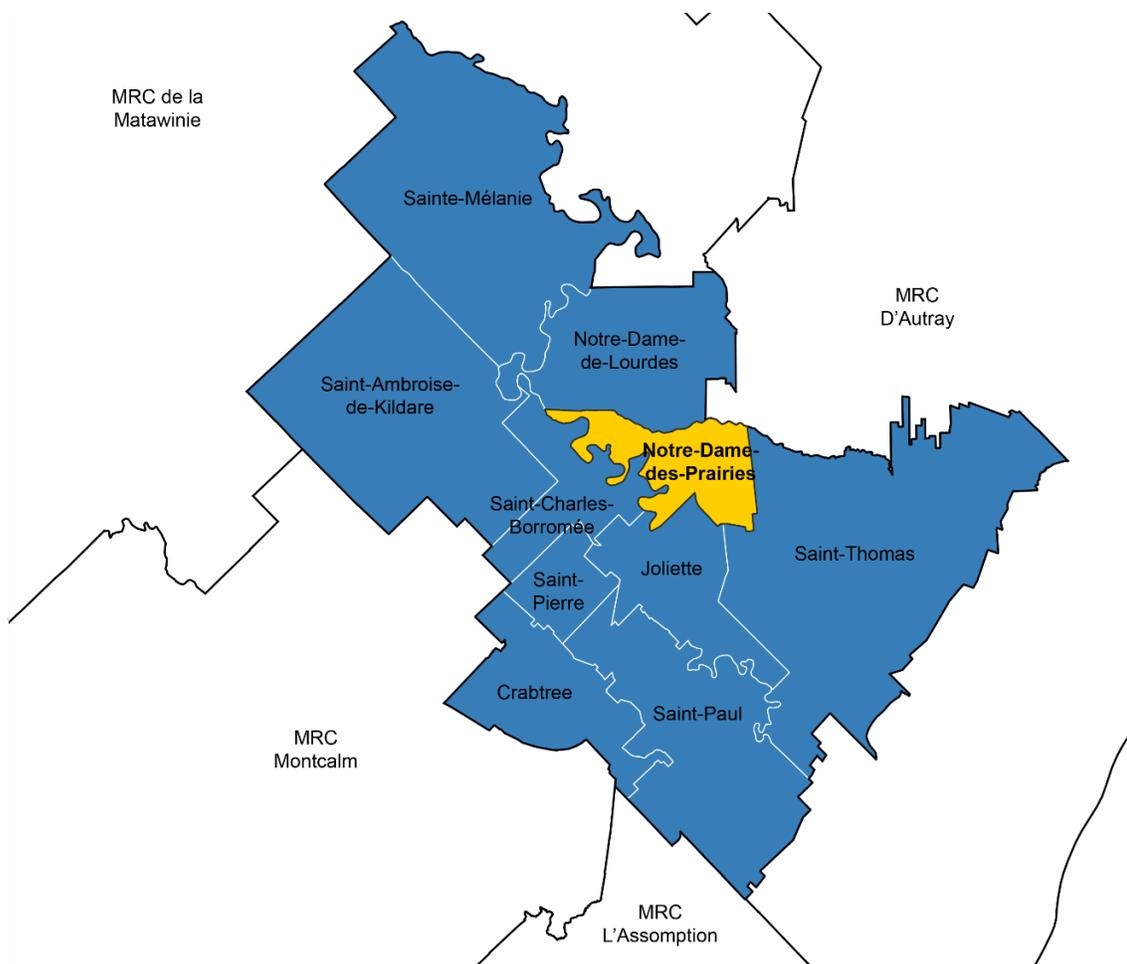
2.1. IDENTITÉ TERRITORIALE

2.1.1. LE CONTEXTE GÉNÉRAL ET LE POSITIONNEMENT DANS LA MRC DE JOLIETTE

La ville de Notre-Dame-des-Prairies fait partie des dix municipalités qui composent le territoire de la MRC de Joliette. Son territoire, d'une superficie de 18,64 km², est adjacent à celui de la municipalité de Notre-Dame-de-Lourdes au nord, des municipalités de Sainte-Élizabeth (MRC d'Autray) et de Saint-thomas à l'est, de la ville de Joliette au sud-ouest ainsi que de la ville de Saint-Charles-Borromée à l'ouest. La ville est séparée par plus de 80 kilomètres du centre urbain de Montréal.

La figure 1 localise Notre-Dame-des-Prairies (en jaune) au sein de la MRC de Joliette (en bleu) et identifie les limites des MRC avoisinantes.

Figure 1 - Localisation de Notre-Dame-des-Prairies et de la MRC de Joliette



2.1.2. LA CONURBATION DU GRAND JOLIETTE

Au sein de la MRC, Joliette, Saint-Charles-Borromée et Notre-Dame-des-Prairies et accessoirement Saint-Paul forment la conurbation du Grand Joliette, laquelle est répartie sur environ 110km². Par leur proximité et leur synergie, ces quatre municipalités forment une structure territoriale complexe qui aide à définir, en partie, le cadre de développement à privilégier.

Joliette

La ville de Joliette est au cœur de l'agglomération. Elle constitue le principal pôle urbain du Grand Joliette, où sont localisés la plupart des emplois et des institutions d'envergure régionales.

La ville de Notre-Dame-des-Prairies tire profit de sa proximité à la ville de Joliette, notamment grâce à la présence de la rue Gauthier Nord sur son territoire. Par sa localisation stratégique, ce secteur, qui est situé dans le prolongement du pôle commercial régional de la ville de Joliette et de l'entreprise Firestone, est l'une des principales artères visées pour le redéveloppement.

De plus, dans une logique de complémentarité avec le pôle commercial régional de Joliette, une partie du territoire de Notre-Dame-des-Prairies a été identifiée comme une affectation « commerciale régionale » au Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC. Cette affectation représente pour la ville de nouvelles opportunités de développement commercial et l'arrivée éventuelle d'une bonification de l'offre commerciale sur le territoire de la Ville.

Saint-Charles-Borromée

La ville de Saint-Charles-Borromée constitue la première réserve de terrain de l'agglomération. Seule ville de la conurbation destinée à posséder des terrains disponibles pour de la construction résidentielle après 2035. La ville bénéficie de l'attractivité de l'hôpital régional pour orienter son développement. À l'origine, Saint-Charles-Borromée orientait principalement son développement autour de la maison unifamiliale de luxe. Aujourd'hui, les nouveaux développements comportent de nombreuses résidences pour personnes âgées et de nombreux secteurs d'immeubles à logement.

La ville de Saint-Charles-Borromée est plus dense et plus peuplée que celle de Notre-Dame-des-Prairies, ce qui augmente son attractivité pour les nouveaux commerces artériels légers et de services.

Saint-Paul

Saint-Paul est une municipalité satellite de la conurbation. Possédant une identité résidentielle orientée vers la maison pour premier acheteur, la municipalité est aujourd'hui restreinte en espace disponible. Le développement de Saint-Paul reposant sur les terrains adjacents à la 343, la municipalité a commencé depuis les dernières années à créer des projets immobiliers plus denses afin de continuer son développement.

2.1.3. HISTORIQUE DE LA VILLE

L'organisation du territoire territoriale de Notre-Dame-des-Prairies tient ses origines du régime seigneurial. En 1672, le territoire équivalent à celui aujourd'hui occupé par la ville est compris dans la seigneurie de Lavaltrie. Au sein de la MRC, cette seigneurie comprend également le territoire des municipalités actuelles de Saint-Paul, Joliette, Saint-Charles-Borromée et de Village Saint-Pierre.

En 1823, Barthélemy Joliette devient responsable de la seigneurie de Lavaltrie et entreprend la construction d'un grand moulin sur les bords de la rivière L'Assomption. C'est alors le début de ce qu'on appellera le village de l'Industrie. En 1843, la paroisse de Saint-Charles-Borromée est fondée. Celle-ci inclut à l'époque le territoire actuel de Notre-Dame-des-Prairies. La répartition territoriale de Notre-Dame-des-Prairies commence à voir le jour avec le traçage du rang Sainte-Julie, des rangs de la Première et de la Deuxième Chaloupe et du rang des Prairies.

C'est en 1957, soit un peu plus de 100 ans après la fin du régime seigneurial et la création de la municipalité de la paroisse de Saint-Charles-Borromée, que Notre-Dame-des-Prairies se détache de Saint-Charles-de-Borromée et se constitue en tant que ville de Notre-Dame-des-Prairies (Source : Corporation de développement économique de la MRC de Joliette)

2.2. LE CONTEXTE PHYSIQUE

2.2.1. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Les composantes naturelles d'un territoire sont les caractéristiques primaires de celui-ci. C'est d'abord en fonction de la nature des sols que l'aménagement est planifié.

2.2.1.1. Géomorphologie et composition des sols

La ville de Notre-Dame-des-Prairies est située dans les basses terres du Saint-Laurent. Au niveau géomorphologique, le territoire de la Ville est composé de roches sédimentaires formées durant l'ère géologique primaire dans les eaux des anciennes mers qui ont occupé le territoire. Après le retrait des glaciers, les basses terres ont été envahies par le bras de mer de la mer de Champlain. La sédimentation causée par la force de ces eaux marines se traduit aujourd'hui par la plaine d'argile silteuse répandue dans l'ensemble de la Ville alors que les étendues de sable et de gravier sont le résultat des dépôts causés par la rivière et les cours d'eau qui alimentaient la mer de Champlain. À termes de son évolution, le territoire de Notre-Dame-des-Prairies prend la forme d'une vaste plaine non accidentée. Les rares pentes que l'on retrouve sur le territoire sont en bordure de la rivière l'Assomption.

La Ville possède, selon l'inventaire des terres du Canada, deux secteurs à fort potentiel agricole composés principalement de terres de classe 2 (bonne qualité). Le premier secteur est situé en zone agricole permanente, à l'est de la route 131 et concentre la majorité des fermes de Notre-Dame-des-Prairies. Le second secteur est plutôt localisé en zone blanche, à la limite nord-ouest du territoire. On y retrouve des secteurs boisés et des développements résidentiels à basse densité récents.

2.2.1.2. Le réseau hydrographique

Le territoire de la Ville de Notre-Dame-des-Prairies est traversé par deux cours d'eau majeurs, qui sont la rivière L'Assomption ainsi que la rivière La Chaloupe.

La rivière L'Assomption traverse le territoire du nord au sud en suivant un tracé sinueux. Elle constitue la limite ouest de la ville et s'étend sur plus de 16 kilomètres. La rivière La Chaloupe est plutôt localisée au nord du territoire et longe le rang Première Chaloupe sur une distance d'un peu plus de trois kilomètres.

Hormis ces deux principaux cours d'eau, le territoire est parsemé de ruisseaux et de rigoles. Certains de ces cours d'eau sont de nature anthropique, ayant été creusés par des agriculteurs dans le cadre de la réalisation de leurs activités.

On retrouve cinq bassins versants sur le territoire de Notre-Dame-des-Prairies. Il y a donc un bassin versant pour chacun des deux cours d'eau principaux (bassin L'Assomption et bassin rivière La Chaloupe) ainsi que trois bassins versants secondaires (Ruisseau Lafond, Ruisseau Saint-Thomas et cours d'eau Desrochers).

Le bassin L'Assomption est situé aux abords de la rivière du même nom et se caractérise par la quasi-absence de ruisseaux. L'écoulement des eaux de pluie se fait donc par le biais de légères

dénivellations de terrain. Le bassin de la Chaloupe est quant à lui localisé au nord-ouest de la route 131. Le secteur étant à prédominance agricole, son drainage vers la rivière est facilité par la présence d'un nombre important de rigoles, de ruisseaux et de fossés. Les bassins versants secondaires se situent au sud-est de la route 131. Les eaux des bassins sont drainées par divers cours d'eau pour aussi aller rejoindre la rivière La Chaloupe.

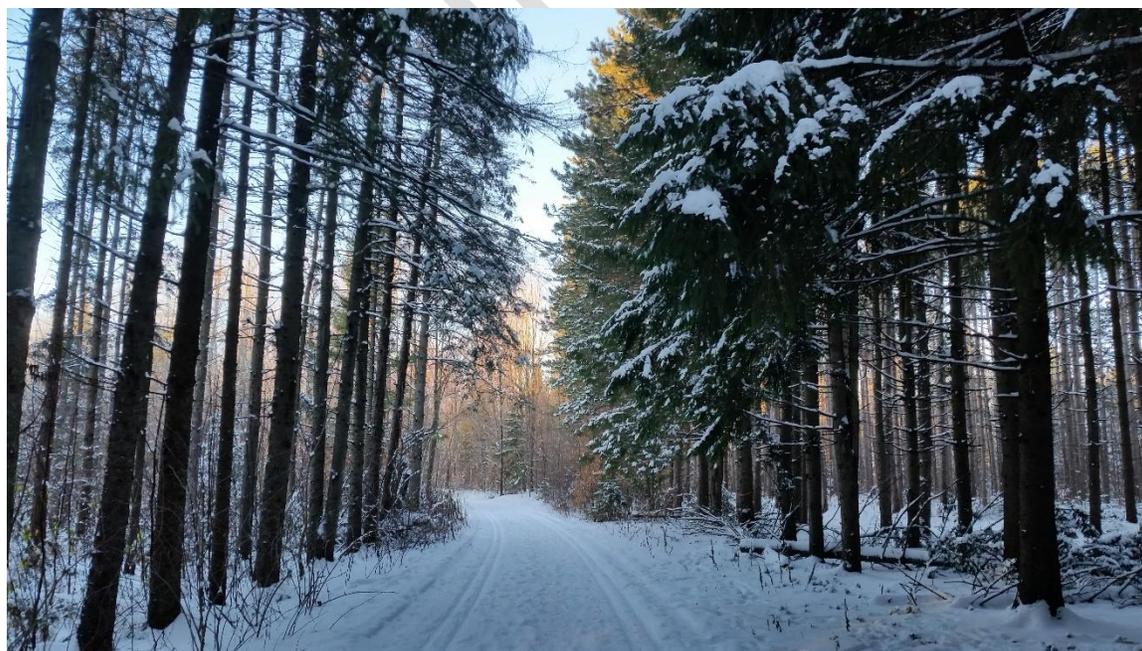
2.2.1.3. Le couvert végétal

Les boisés recouvrent une superficie importante du territoire de la Ville, mais sont de plus en plus affectés par le développement de la Ville. Néanmoins, les principaux secteurs boisés sont les suivants :

Tableau 1 - Les principaux secteurs boisés

SECTEURS	CARACTÉRISTIQUES
Secteur borné au nord par la limite municipale, au sud par le rang Sainte-Julie, à l'est par la route 131 et à l'ouest par la rivière l'Assomption.	Caractérisé par la présence de conifères et de feuillus. Les principales essences que l'on y retrouve sont les pins blancs ou rouges et les bouleaux blancs.
Secteur à l'est de la route 131 et au nord du rang de la Deuxième-Chaloupe.	Caractérisé par la présence de feuillus sans prédominance particulière.
Secteur à l'est de la route 131 au nord de la carrière	Caractérisé par une concentration de feuillus. L'érable y est l'essence prédominante.

Figure 2 - Secteur boisé



PRÉLIMINAIRE

2.2.2. LES RÉSEAUX DE TRANSPORT

Les réseaux de transport possèdent une dynamique intrinsèque à l'occupation et l'aménagement du territoire. Il est donc important de bien répertorier ceux-ci dans le plan d'urbanisme afin de mieux guider les choix d'aménagement. De ce fait, les réseaux de transport de Notre-Dame-des-Prairies appartiennent à l'une ou l'autre des catégories suivantes.

2.2.2.1. Le réseau routier

Le réseau routier de Notre-Dame-des-Prairies est catégorisé selon quatre classes de voie de circulation distinctes. Celles-ci sont présentées dans le tableau suivant :

Tableau 2 - Hiérarchisation du réseau routier

CATÉGORIE	DESCRIPTIF	ROUTE(S) APPARTENANT À LA CATÉGORIE
Route régionale	La route 131 assure la connexion avec les municipalités du nord et du sud. Elle est la principale voie d'accès à l'importante région récréotouristique de Lanaudière, et un lien direct vers l'autoroute 31.	<ul style="list-style-type: none"> Route 131
Routes collectrices municipales	Les routes collectrices municipales desservent la population municipale tout en servant de liens directs avec les municipalités avoisinantes.	<ul style="list-style-type: none"> Boulevard Antonio-Barrette Rue Gauthier Nord (entre l'intersection de la rue Brûlé et du boulevard Antonio-Barrette) Rang Sainte-Julie
Voies distributrices	Les voies distributrices sont reliées directement aux collectrices et sont plus importantes que les voies locales en termes d'emprise et de flux routier.	<ul style="list-style-type: none"> Rues Beaupied Rue Brulée Avenue Pierre Avenue des Bouleaux rue Gauthier Nord (au nord du boulevard Antonio-Barrette) 3^e Avenue Avenue des Plaines
Voies locales	Cette catégorie comprend toutes les rues qui ne font que desservir les quartiers.	L'ensemble des rues n'appartenant pas aux autres catégories

Au fil des années, plusieurs problématiques se sont manifestées sur le réseau routier. Celles-ci sont principalement liées à une situation de congestion aux heures de pointe ou à des conflits de cohabitation entre les automobilistes et les gens se déplaçant à pied ou à vélo.

Les principales problématiques identifiées sur le réseau routier sont les suivantes :

Tableau 3 - Principales problématiques identifiées sur le réseau routier

SECTEURS	PROBLÉMATIQUES
Rue Gauthier-Nord en direction sud, entre les rues Guy et Brûlé	- Circulation difficile aux heures de pointe (congestion) - Accessibilité/traverse difficile pour les cyclistes et les piétons
Rue Gauthier-Nord en direction nord	- Circulation difficile aux heures de pointe (congestion)
Boulevard Antonio-Barrette	- Circulation difficile aux heures de pointe (entre autres aux heures de pointe)
Rang Sainte-Julie	- Circulation éventuellement difficile aux heures de pointe (congestion possible à prévoir suivant la consolidation urbaine)
Connexion entre la 3e avenue et la rue Beaupied	- Création de pratique routière interdite

Entre autres, pour répondre aux principales problématiques liées au réseau routier, les interventions suivantes sont souhaitées :

Tableau 4 - Interventions souhaitées sur le réseau routier

SECTEURS	INTERVENTIONS SOUHAITÉES
Rue Gauthier-Nord en direction sud, entre les rues Guy et Brûlé	- Aménagement d'une voie pour le virage à gauche dans les deux sens
Rue Gauthier-Nord	- Création d'une voie de virage centrale et ajout d'un trottoir côté ouest entre Brûlé et Champs-Élysées - Élargissement du trottoir côté est entre Champs-Élysées et le boulevard Antonio-Barrette ; - Enfouissement des fils électriques (modalités à définir) ; - Modernisation de l'éclairage urbain
Intersection 3e avenue et boulevard Antonio-Barrette	- Réaménagement de l'intersection

2.2.2.2. Le transport collectif

L'automobile personnelle est utilisée pour la grande majorité des déplacements effectués sur le territoire de Notre-Dame-des-Prairies. Bien que les déplacements en transport en commun restent marginaux, la ville est desservie par cinq services de transport collectif. Ceux-ci sont détaillés dans le tableau suivant :

Tableau 5 - Services de transport collectif

SERVICE	DESCRIPTION	RESPONSABLE
Transport en commun par autobus	Réseau de transport desservant Notre-Dame-des-Prairies ainsi que la ville de Joliette et la municipalité de Saint-Charles-Borromée.	MRC de Joliette (anciennement CTJM)
Transport adapté offert aux personnes handicapées	Réseau de transport de porte à porte offert sur demande. Disponible sur l'ensemble du territoire de la MRC de Joliette.	MRC de Joliette (anciennement CTJM)
Transport régional Lanaudois	Réseau d'autobus desservant les six MRC constituant la région de Lanaudière.	Autorité régionale de transport métropolitain (donné en sous-traitance à la MRC de Joliette)
Transport scolaire	Réseau de transport scolaire desservant les écoles préscolaires, primaires et secondaires	Commissions scolaires des Samares et Sir Wilfrid Laurier
Taxi	Service de taxi	Compagnies privées

Un service de jumelage pour covoitureurs est également disponible sur l'ensemble du territoire Lanaudois, via les plateformes *Embarque Lanaudière!* et le site *covoiturage.ca*. Cette initiative du Conseil régional d'environnement de Lanaudière offre une alternative aux déplacements en « auto-solo ».

2.2.2.3. Le transport actif

Notre-Dame-des-Prairies compte poursuivre le développement de son réseau de transports actifs en tenant compte, notamment, de l'engouement pour le cyclisme qui est présentement observable au Québec. Elle a d'ailleurs procédé à la réalisation d'un plan de mobilité active afin de l'aider dans le cadre de cette démarche afin de planifier la bonification du réseau.

Le réseau cyclable actuel est composé d'une piste bidirectionnelle sur rue longeant le boulevard Antonio-Barrette, d'accotement asphalté et de bande cyclable le long du rang Sainte-Julie et de plusieurs chaussées désignées le long de voies distributrices telles que l'avenue des Bouleaux, l'avenue Pierre, et l'avenue des Plaines. Un sentier polyvalent se trouvant dans la piste champêtre et permettant de relier ce dernier à la rue Deshaies est également aménagé.

Le réseau piéton de trottoir est quant à lui concentré autour des voies collectrices municipales. Le rang Sainte-Julie, la rue Gauthier Nord et le boulevard Antonio-Barrette et accessoirement la rue Coulombe sont tous desservis par un trottoir d'un côté. En ce qui concerne les voies locales, le secteur entourant l'école primaire a fait l'objet d'aménagement de trottoir dans le cadre d'un projet sur la sécurité autour des écoles. Le quadrilatère ainsi formé par la 2^e avenue, la rue Jetté, la 1^{ère} avenue et la rue Curé-Rondeau, ainsi que la rue Bonin possède donc aujourd'hui un trottoir d'un côté. Ces rues locales sont les seules, en excluant l'avenue des Champs-Élysées et la rue Beaupied, à posséder de telles infrastructures.

2.2.2.4. Autres réseaux de transports

Le territoire de Notre-Dame-des-Prairies est également traversé par deux voies ferrées. Un tronçon important de la Compagnie du chemin de fer Lanaudière inc. traverse le territoire du nord au sud alors qu'un second tronçon important, celui-ci exploité par la Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada (propriété du Canadien National) parcourt le territoire dans un axe sud-ouest nord-est.

2.2.3. LES CONTRAINTES NATURELLES

2.2.3.1. Zone à risque d'inondation

Traversé par la Rivière L'Assomption, le territoire municipal possède un réseau hydrographique important. Cependant, Notre-Dame-des-Prairies se retrouve par endroits vulnérable aux contraintes liées à ce réseau. Des zones à risque d'inondation sont donc présentes et sont localisées de façon disparate aux abords de la rivière L'Assomption.

Certains développements résidentiels empiètent dans les zones à risque d'inondation. Il est nécessaire que l'aménagement du territoire soit planifié de façon à prendre en considération les zones à risque d'inondation afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

Les zones à risque d'inondation sont identifiées au **Plan X : Composantes naturelles et anthropiques**.

2.2.3.2. Zones exposées aux glissements de terrain

On retrouve sur le territoire de la ville des zones exposées aux glissements de terrain. Ces zones se retrouvent en bordure de la rivière L'Assomption. Des catégories de zones exposées aux glissements de terrain sont assignées aux différents secteurs en fonction notamment de la composition et des particularités des sols. Des restrictions particulières à chaque type de zone sont ensuite prévues dans la réglementation d'urbanisme.

La majorité des zones exposées aux glissements de terrain en bordure de la rivière sont de catégorie NA1 (sols à prédominance argileuse avec ou sans érosion) et NA2 (sols à prédominance argileuse, sans érosion importante, sensible aux interventions d'origine anthropique). On retrouve également quelques zones de catégorie NS1 (sols à prédominance sableuse avec érosion) et quelques zones de catégorie NS2 (sols à prédominance sableuse sans érosion).

La Ville est consciente des risques associés aux inondations et aux glissements de terrain. Par conséquent, elle agira, par le biais de sa réglementation d'urbanisme, de manière à limiter le risque pour la sécurité des personnes et des biens.

Les zones exposées aux glissements de terrain sont identifiées au **Plan X : Composantes naturelles et anthropiques**.

2.2.4. LES CONTRAINTES ANTHROPIQUES

2.2.4.1. Bruit routier

Notre-Dame-des-Prairies étant traversée par la route 131, le flux important de véhicules qu'y s'y trouve implique la nécessité de prévoir des mesures de mitigation afin d'éviter les conflits d'usages et d'assurer la sécurité des personnes. Des dispositions sont donc prévues dans la réglementation d'urbanisme afin de prévoir des distances minimales d'implantation par rapport à cette route. Ces distances minimales d'éloignement des zones de bruit routier varient en fonction de la limite de vitesse autorisée et du débit journalier moyen estival (DJME). Selon les indications au schéma de la MRC de Joliette, nous constatons des débits allant de 17 900 véhicules à 26 300 en DJME, faisant ainsi varier les mesures d'éloignement entre 154 et 203m. Pour une section donnée des zones de bruit routier, les distances minimales d'éloignement peuvent être revues à la suite du dépôt d'une étude d'évaluation du bruit routier.

2.2.4.2. Terrains contaminés

Notre-Dame-des-Prairies comporte sur son territoire des terrains ayant supporté des activités industrielles ou commerciales qui ont ultimement eu pour effet de contaminer les sols. Avant la décontamination, ces terrains deviennent donc impropres à tout type de construction. Des six (6) terrains identifiés au répertoire des terrains contaminés du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MELCC), deux d'entre eux n'ont pas complété leur décontamination au moment de la rédaction. Le répertoire des terrains contaminés est mis à jour périodiquement et peut être consulté sur le site du MELCC.

2.2.4.3. Carrières et sablières

Les industries d'extraction ont un impact non négligeable sur le territoire. Cet impact peut entre autres se faire sentir au niveau environnemental, au niveau visuel ainsi qu'au niveau de la cohabitation harmonieuse des usages. La carrière du groupe CRH Canada inc, que l'on retrouve à l'est du territoire municipal, est partagée entre le territoire de Joliette, Notre-Dame-des-Prairies et Saint-Thomas. Le site d'extraction étant localisé en retrait des milieux construits, les conflits d'usages restent assez limités.

La Ville poursuivra ses démarches dans le but d'assurer la cohabitation harmonieuse des usages. À cette fin, des dispositions normatives seront prévues dans les règlements d'urbanisme, notamment par l'usage d'espace tampon entre deux types d'usages ou de zones.

2.3. PROFIL SOCIODÉMOGRAPHIQUE

Cette section dresse le portrait de la population de Notre-Dame-des-Prairies dans l'objectif d'identifier les enjeux sociodémographiques liés à l'aménagement du territoire.

2.3.1. ÉVOLUTION DE LA POPULATION

La population de Notre-Dame-des-Prairies se chiffre, en 2016, à 9 273 habitants, ce qui représente environ 13,9 % de la population totale de la MRC de Joliette. Au cours des 20 dernières années recensées, la population de la Ville a augmenté de 35,6%. Le gros de cette augmentation a eu lieu entre les années 1996 et 2006, où la population est passée de 6 837 habitants à 8 230 habitants (une augmentation de 20,4%). D'abord plus importante que la MRC de Joliette (10,4% pour la MRC), cette augmentation s'est affaiblie au courant de la seconde décennie. On constate un ralentissement lorsque comparé avec la MRC de Joliette, qui a connu une hausse de 14,0% de sa population entre 2011 et 2016, contre 12,7% pour Notre-Dame-des-Prairies.

Tableau 6 - Évolution de la population, 1996-2016

TERRITOIRE	1996	2001	2006	2011	2016	96-06	06-16
Notre-Dame-des-Prairies	6 837	7 316	8 230	8 868	9 273	20,4%	12,7%
MRC de Joliette	52 851	54 167	58 369	63 551	66 550	10,4%	14,0%

Sources : Statistique Canada, Recensements de 1996, 2001, 2006, 2011 et 2016 et MRC de Joliette, Profil Socio-économique 2009

2.3.2. LES PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES

Les projections de l'institut de la statistique du Québec (ISQ) permettent d'anticiper les besoins en espaces résidentiels de la Ville.

Une croissance considérable est prévue sur le territoire de Notre-Dame-des-Prairies. Selon les prévisions de l'ISQ, la population totale de la Ville connaîtrait une augmentation de 15,5 % (1 440 personnes) entre 2016 et 2036. Cette croissance projetée est relativement plus faible que celle projetée à l'échelle de la MRC de Joliette (17,35 %), mais plus élevée que celle prévue pour l'ensemble de la province (11,95 %)

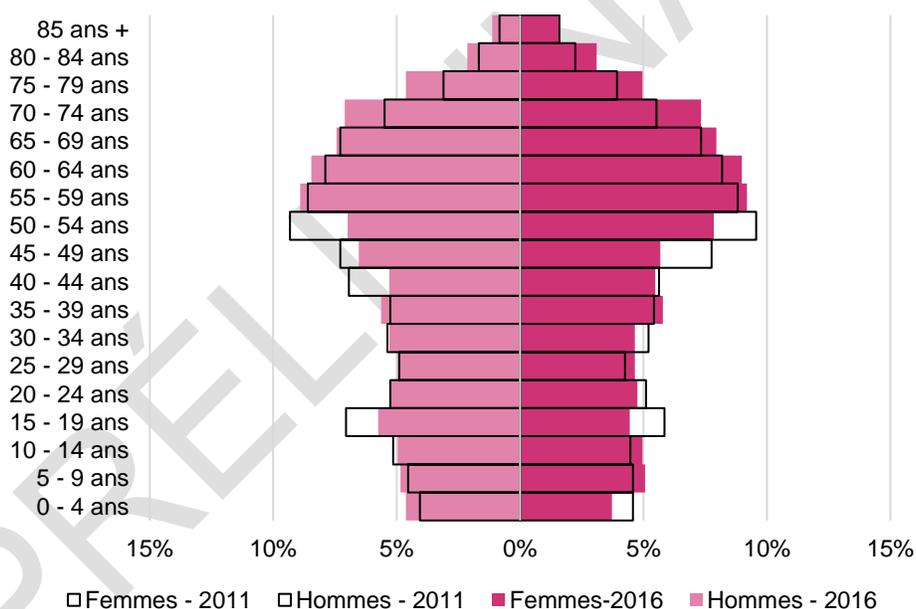
L'ISQ projette une augmentation constante de la population de Notre-Dame-des-Prairies entre les années 2016 et 2036. Un ralentissement de la croissance est toutefois prévu pour la deuxième moitié de cette période. Le rythme de la croissance projetée pourrait notamment être associé à l'achat de premières maisons pour de jeunes familles quittant les pôles urbains, puis à la stabilisation du nombre d'habitants de la ville lorsque celle-ci aura atteint la limite des espaces constructibles dans son périmètre d'urbanisation.

Tableau 7 – Projections d'évolution de la population

TERRITOIRE	2016	2021	2026	2031	2036	16-36 (%)
Notre-Dame-des-Prairies	9 290	9 768	10 169	10 491	10 730	15,5%
MRC de Joliette	66 700	70 200	73 300	76 100	78 300	17,39%
Province de Québec	8 225 900	8 568 200	8 830 200	9 039 500	9 209 300	11,95%

Sources : Institut de la statistique du Québec (ISQ), 2019 Âge et sexe

Au recensement de 2016, la population de Notre-Dame-des-Prairies est composée de 52,2% de femmes (4845 femmes) et de 47,8% d'hommes (4435 hommes). La pyramide des âges suivante présente les femmes et les hommes de Notre-Dame-des-Prairies en fonction du groupe d'âge pour les années 2011 et 2016. La forme de la pyramide témoigne du phénomène du vieillissement de la population qui est bien présent dans la Ville ainsi qu'au Québec dans son ensemble. En 2011, les groupes les plus importants en termes de proportions sont les 50-54 ans et les 55-59 ans. En 2016, il s'agit plutôt des 55-59 ans et des 65-69 ans.



Source : Statistique Canada, Recensements de 2011 et 2016

La proportion des personnes âgées de plus de 65 ans est passée de 19,6% (1740 personnes sur un total de 8890) en 2011 à 23,7% (2204 personnes sur un total de 9 273 en 2016). La population de Notre-Dame-des-Prairies est vieillissante et, si la tendance se maintient, le phénomène va s'accroître dans les années à venir.

Une analyse des aires de diffusion du recensement 2016 démontre que certains quartiers sont particulièrement visés par cette réalité. Les quartiers centraux de l'ouest de la ville tel que la portion ouest du quartier Riverain et le secteur central identifié au PPU sont des quartiers où l'âge médian est parmi les plus élevés du territoire. Possédant respectivement un âge médian de 53 et de 64 ans, ces deux secteurs sont, avec la portion est du quartier Bocage où l'âge médian est de 60 ans, les portions du territoire où le vieillissement de la population se fera le plus ressentir.

Tableau 8 - Projections relatives au vieillissement de la population

CARACTÉRISTIQUES	2016	2021	2026	2031	2036
Population totale	9 273	9 768	10 169	10 491	10 730
Âge moyen	45,52	46,64	47,71	48,72	49,61
Population de 65 ans et plus (nombre)	2 204	2 710	3 258	3 638	3 830
Population de 65 ans et plus (proportion)	23,8%	29,2%	35,1%	39,2%	41,3%

Source : Institut de la Statistique du Québec

2.3.3. COMPOSITION DES MÉNAGES

La population de Notre-Dame-des-Prairies est caractérisée par une grande proportion de ménages de petite taille. En effet, les ménages d'une (1) personne et de deux (2) personnes représentent, une fois combinés, 71,3% des ménages de la Ville au dernier recensement. La Ville compte parmi ces ménages un grand nombre de ménages deux (2) personnes. La proportion de ce type de ménage est de 38,9%, ce qui est sensiblement similaire à la MRC qui se chiffre à 37,0%. La taille moyenne des ménages en 2016 est à l'identique pour la ville de Notre-Dame-des-Prairies et la MRC de Joliette soit 2,2 personnes.

2.3.4. SCOLARITÉ

Le tableau suivant présente le niveau de scolarité des hommes et des femmes de Notre-Dame-des-Prairies qui sont âgés de 15 ans et plus. En incluant les plus jeunes n'ayant pas encore terminé l'école secondaire, on constate que 19,5 % de la population ne possède aucun certificat, diplôme ou grade scolaire. Cette proportion est plus élevée chez les hommes (21,3 %) que chez les femmes (17,8 %). La proportion de la population ayant un certificat, un diplôme ou un grade universitaire au niveau du baccalauréat ou supérieur est quant à elle relativement plus élevée chez les femmes (14,7 %) que chez les hommes (11,7 %). Parmi les diplômés, la proportion d'hommes ayant obtenu un certificat ou un diplôme d'apprenti ou d'une école de métiers (26,0 %) est beaucoup plus importante que celle des femmes (14,9 %) alors que la proportion des femmes ayant un diplôme égal ou supérieur au niveau collégial (39,9 %) est à l'inverse bien plus élevée que celle des hommes (28,2 %). Les femmes ont donc tendance à détenir des diplômes de plus haut grade que les hommes.

Tableau 9 - Niveau de scolarité des 15 ans et plus

NIVEAU DE SCOLARITÉ	HOMMES	FEMMES	TOTAL
Aucun certificat; diplôme ou grade	21,3 %	17,8 %	19,5 %
Diplôme d'études secondaires ou attestation d'équivalence	24,6 %	27,3 %	26,1 %
Certificat ou diplôme d'apprenti ou d'une école de métiers	26,0 %	14,9 %	20,1 %
Certificat ou diplôme d'un collègue; d'un cégep ou d'un autre établissement non universitaire	14,2 %	20,6 %	17,5 %
Certificat ou diplôme universitaire inférieur au baccalauréat	2,3 %	4,6 %	3,5 %
Certificat; diplôme ou grade universitaire au niveau du baccalauréat ou supérieur	11,7 %	14,7 %	13,3 %
Total (nombre de personnes)	3 755	4 125	7 880

Source : Statistique Canada, Recensement de 2016

2.3.5. EMPLOI

Le tableau suivant présente les emplois occupés par la population active de 15 ans et plus de Notre-Dame-des-Prairies en fonction du Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN) 2012. En ordre d'importance, les trois industries qui comptent le plus de travailleurs de Notre-Dame-des-Prairies sont celles des soins de santé et assistance sociale, du commerce de détail et de la fabrication. À elles seules, ces trois industries regroupent 43,4% des emplois des Prairiquois et des Prairiquoises. On constate que trois des quatre principales industries emploient plus de femmes que d'hommes, avec 82,1% de femmes dans l'industrie des soins de santé et d'assistance sociale, 59,8% de femmes dans l'industrie du commerce de détail et 73,3% de femmes dans les services d'enseignement. En ordre d'importance, les industries qui compte une plus forte proportion de travailleurs masculins sont, celles de la fabrication (84,2% d'hommes) de la construction (93,8 % d'hommes), le commerce de gros (79,6 % d'hommes).

Tableau 10 - Emplois occupés en fonction de l'industrie

INDUSTRIE (CODE SCIAN2012)	HOMMES	FEMMES	TOTAL
62 Soins de santé et assistance sociale	130	595	725
44-45 Commerce de détail	265	395	660
31-33 Fabrication	480	90	570
61 Services d'enseignement	105	275	375
23 Construction	300	25	320
72 Services d'hébergement et de restauration	95	215	315
81 Autres services (sauf les administrations publiques)	120	150	270
41 Commerce de gros	195	50	245
54 Services professionnels; scientifiques et techniques	90	125	215
91 Administrations publiques	90	80	175
48-49 Transport et entreposage	95	40	135
56 Services administratifs; services de soutien; services de gestion des déchets et services d'assainissement	75	55	125
52 Finance et assurances	35	70	105
71 Arts; spectacles et loisirs	55	45	95
51 Industrie de l'information et industrie culturelle	60	25	85
53 Services immobiliers et services de location et de location à bail	25	15	35
22 Services publics	25	0	30
11 Agriculture; foresterie; pêche et chasse	20	0	20
55 Gestion de sociétés et d'entreprises	0	0	10
21 Extraction minière; exploitation en carrière; et extraction de pétrole et de gaz	0	0	0
Total	2 250	2 250	4 505

Source : Statistique Canada, Recensement de 2016

Pour ce qui est du lieu de travail, seulement 14,0 % des travailleurs et des travailleuses qui ont un lieu de travail régulier se déplacent vers un lieu de travail qui se trouve à l'intérieur de la Ville. 59,2 % des personnes détenant un emploi se déplacent vers un lieu de travail qui se situe à l'extérieur de la Ville, mais à l'intérieur de la MRC de Joliette. Les 26,8 % des travailleurs et des travailleuses restant se déplacent pour aller travailler sur le territoire d'une municipalité localisée à l'intérieur d'une autre MRC.

Néanmoins, selon les données publiées par Emploi-Québec Lanaudière en 2016¹, puisque 87,4% des emplois disponibles dans la MRC de Joliette se trouvent à l'intérieur de la conurbation du grand

Joliette. Il est donc envisageable d'imaginer qu'une forte majorité des déplacements des Prairiquois reliés à l'emploi s'effectuent à l'intérieur des limites du Grand Joliette, environ 65 %.

Tableau 11 - Lieu de travail des travailleurs et des travailleuses qui ont un lieu de travail régulier

LIEU DE TRAVAIL	PROPORTION
Trajet domicile-travail à l'intérieur de la ville	14,0%
Trajet domicile-travail jusqu'à une municipalité différente à l'intérieur de la MRC de Joliette	59,2%
Trajet domicile-travail jusqu'à une municipalité différente (SDR) à l'intérieur d'une MRC différente	26,8%

Source : Statistique Canada, Recensement de 2016

2.3.6. REVENU

Le revenu médian des particuliers de Notre-Dame-des-Prairies est de 33 894 \$, alors que le revenu moyen des particuliers est de 39 786 \$. En guise de comparaison, le revenu médian des particuliers dans l'ensemble de la MRC de Joliette est de 30 996 \$, alors que le revenu moyen des particuliers y est de 37 846 \$. Les données sur le revenu des particuliers pour Notre-Dame-des-Prairies et la MRC de Joliette sont donc assez similaires, bien que légèrement plus élevées à Notre-Dame-des-Prairies.

Un écart a toutefois tendance à se creuser lorsqu'il s'agit du revenu des ménages, Notre-Dame-des-Prairies arborant des nombres plus élevés. Ceci peut s'expliquer en partie par la grande proportion de ménages composés de deux (2) membres à Notre-Dame-des-Prairies, là où la MRC de Joliette a une plus grande proportion de personnes seules par rapport à la Ville.

Tableau 12 - Données sur le revenu

DONNÉES SUR LE REVENU	NOTRE-DAME-DES-PRAIRIES	MRC DE JOLIETTE
Revenu médian des particuliers (\$)	33 894	30 996
Revenu moyen des particuliers (\$)	39 786	37 846
Revenu médian des ménages (\$)	61 530	53 626
Revenu moyen des ménages (\$)	71 705	66 601

Source : Statistique Canada, Recensement de 2016

2.4. LES FONCTIONS TERRITORIALES

Cette section détaille les principales fonctions territoriales qui composent la ville de Notre-Dame-des-Prairies.

2.4.1. LA FONCTION RÉSIDENIELLE

La fonction résidentielle est la fonction dominante de Notre-Dame-des-Prairies. Celle-ci est construite autour de l'offre unifamiliale. Modèle de base lors de la phase de développement de la ville, on la retrouve aujourd'hui en différentes déclinaisons (jumelée, en rangée, isolée, etc.) sur l'ensemble du territoire.

Notre-Dame-des-Prairies est caractérisée par un esprit de communauté fort, lié au développement au cours du temps d'un environnement de vie favorable aux familles, qui sont pour la plupart propriétaires. En effet, sur 4 255 ménages, 3 035 (71,3 %) sont propriétaires de leur logement. Le territoire présente notamment plusieurs projets dédiés aux premiers acheteurs et un lot de maisons relativement accessibles.

La fonction résidentielle se caractérise principalement par un cadre bâti de faible densité. Cette notion s'illustre par une typologie résidentielle unifamiliale isolée représentant, en 2016, 58,7 % de l'inventaire résidentiel de la Ville. Le 41,3 % restant étant divisé en appartements de moins de 5 étages (25,2 %), en appartement ou plain-pied dans un duplex (7,2 %), en habitations unifamiliales jumelées (5,5 %), en habitations en rangée (2,6 %), et en autres types de logements (0,9 %) (Recensement de 2016, Statistiques Canada).

L'enjeu de la densité

Avec un peu moins de 28 hectares bruts de terrain restant disponible pour le développement, Notre-Dame-des-Prairies ne peut pas compter sur des demandes d'exclusion pour assurer la croissance de son parc résidentiel et doit aujourd'hui concentrer ses efforts sur la consolidation des réseaux existants. Dans cette optique, les exercices de requalification et de redéveloppement sont à privilégier dans la planification de la croissance.

Ce document vise donc une revalorisation de la fonction résidentielle par une ouverture à la croissance progressive de la densité sur le territoire. Le développement d'une offre résidentielle multifamiliale peut constituer une valeur ajoutée pour la communauté et constituer une assise dans la confection de milieux de vie complets intégrant artères dynamiques, mixité et environnement existant.

Ceci étant dit, la densification est un enjeu sensible. Notre-Dame-des-Prairies considère qu'il est primordial que l'intégration de projets plus denses dans son parc résidentiel se fasse en tenant compte des caractéristiques particulières des milieux de vie. L'ajout de la densité devant devenir un atout pour les milieux de vie existants, plutôt qu'un élément qui en cause la fragmentation.

2.4.2. LA FONCTION COMMERCIALE

La structure commerciale de Notre-Dame-des-Prairies est influencée par la proximité des villes de Joliette, Saint-Charles-Borromée et Saint-Paul. Consolidée à l'intérieur de son périmètre d'urbanisation, la fonction commerciale a évolué au fil du temps de manière à s'implanter de manière prédominante sur trois des artères de la ville, soit le boulevard Antonio-Barrette, la rue Gauthier Nord et la route 131. Celles-ci totalisent aujourd'hui 153 des 201 (76,1%) locaux commerciaux de la ville. La balance de l'offre commerciale de la ville est quant à elle répartie sur le territoire en partie dans le parc industriel et commercial régional (14,4% des locaux), et le long de rues à vocation principalement résidentielle (9,5% des locaux) située à proximité des artères commerciales.

En raison de la forte compétition entre les différentes villes, la ville a développé au fil du temps certains créneaux commerciaux très spécifiques tels que les commerces routiers et artériels (quincaillers, concessionnaires automobiles), et a, en contrepartie, délaissé, involontairement, certains segments de marchés comme les biens de restauration et de divertissements (restaurant sans commande à l'auto, café, bars, cinéma, etc.) créant ainsi sur certaines de ses artères des dynamiques commerciales uniques pour une ville de cette dimension. Les commerces que l'on retrouve sur le territoire de Notre-Dame-des-Prairies ont toutefois, pour la plupart, une portée et une importance locale. Ce sont donc des établissements qui visent à répondre aux besoins immédiats des résidents et des résidentes. Pour les besoins plus variés, la Ville est dépendante des agglomérations urbaines à proximité, comme celles de Joliette.

En guise d'exception à la portée plus locale des commerces de Notre-Dame-des-Prairies, la MRC de Joliette a identifié un secteur d'affectation commerciale régionale sur le territoire de la ville. Le secteur en question est localisé au sud-est du territoire, dans le prolongement du boulevard Firestone, qui se trouve autrement sur le territoire de la ville de Joliette. Récemment, la route 131 est également la cible d'investisseurs qui voient l'opportunité d'ajouter à l'offre traditionnellement associée au commercial artériel lourd de la route provinciale, une offre d'établissement de service et d'espace à bureau d'importance régionale. Il semblerait également que la demande pourrait être présente à cet endroit pour accueillir du récréatif ou encore une offre commerciale complémentaire à celle du pôle régional.

Enjeu de l'offre commerciale

L'offre commerciale de Notre-Dame-des-Prairies est ainsi menacée par différents facteurs : l'absence de barrières entre Notre-Dame-des-Prairies et Joliette qui favorise une concentration de l'offre vers le centre-ville et les centres commerciaux de cette dernière. La présence d'une ville pavillonnaire plus dense, Saint-Charles-Borromée, crée une attractivité accrue pour certains types de commerces, au détriment du boulevard Antonio-Barrette. À ce chapitre, la ville de Notre-Dame-des-Prairies doit également effectuer son travail pour concentrer les pôles commerciaux à l'intérieur des secteurs clés de la ville, de façon à ne pas accentuer la disparité de son offre commerciale et nuire à ses artères locales.

La stratégie de croissance de la fonction commerciale misera donc principalement sur la consolidation de l'offre sur les artères commerciales de la Ville. La Ville continuera, notamment par le biais de sa planification détaillée, à concentrer prioritairement les établissements commerciaux sur le boulevard Antonio-Barrette et, accessoirement, sur la rue Gauthier Nord. La transformation de la 131 se doit aussi d'être mieux encadrée de manière à garantir qu'elle n'affecte pas le

commerce local et qu'elle s'effectue en complémentarité avec le tissu urbain existant et non en remplacement de celui-ci. En contrepartie, les projets d'urbanisation de la 131, dans le prolongement de la rue Antonio-Barrette, offrent également à la ville de Notre-Dame-des-Prairies l'opportunité d'offrir à la population du grand Joliette une offre commerciale nouvelle.

2.4.3. LA FONCTION AGRICOLE

La fonction agricole représente une part non négligeable du territoire de Notre-Dame-des-Prairies. Cependant, alors que la zone agricole décrétée en vertu de la LPTAA couvre un peu plus de 79 % du territoire de la MRC de Joliette (33 105 hectares), elle ne couvre seulement que 48 % de la ville de Notre-Dame-des-Prairies (863 hectares sur un total de 1 799).

Les activités agricoles sont concentrées dans deux secteurs principaux. Un premier secteur se situe à la limite est de la ville, à l'est de la route 131. C'est dans ce secteur que la majorité des entreprises agricoles sont localisées. Un deuxième secteur agricole est localisé dans la portion nord-ouest de la ville, entre le rang Sainte-Julie et la route 131. Ce secteur de la zone agricole permanente comprend une superficie non négligeable de boisés. Une portion du secteur est d'ailleurs identifiée comme aire d'affectation de conservation au Schéma d'aménagement de la MRC de Joliette.

Ceci étant dit, les exploitations agricoles restent une part importante de l'activité économique de la région, et Notre-Dame-des-Prairies n'échappe pas à la règle. Les secteurs de Notre-Dame-des-Prairies qui sont voués à l'agriculture bénéficient de sols de bonne qualité. Ils sont donc propices à la rentabilisation d'une exploitation agricole, bien que certains secteurs soient fragilisés par la présence d'infrastructures structurante qui limite le potentiel de culture. Il s'agit d'un secteur envisagé pour de possibles expansions du périmètre d'urbanisation.

2.4.4. LA FONCTION INDUSTRIELLE

Notre-Dame-des-Prairies dispose d'un parc industriel, lequel est situé le long de la route 131, au sud du boulevard Antonio-Barrette. Le secteur est à proximité d'un réseau ferroviaire pancanadien et il est entièrement desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout ainsi que par les réseaux de gaz naturel et d'Internet haute vitesse.

Au niveau du Schéma d'aménagement de la MRC de Joliette, le secteur industriel de Notre-Dame-des-Prairies est divisé en deux affectations. La première portion du parc industriel, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, fait donc partie de l'affectation industrielle catégorie 1 (tout type d'industries) alors que la deuxième portion, en zone agricole permanente, fait partie de l'affectation industrielle catégorie 2 (extraction).

Compte tenu de son affectation industrielle de catégorie 1 au Schéma d'aménagement de la MRC de Joliette, la portion du parc industriel à l'intérieur du périmètre d'urbanisation fait partie des lieux privilégiés pour l'établissement d'industries de tout type sur le territoire de la MRC. On y retrouve une variété d'activités dont des commerces de gros et centre de distribution, des entreprises de services en construction, des industries spécialisées dans l'acier et une variété importante B2B

En 2017, le parc industriel de la ville dispose de 67,64 hectares d'espace industriel privé disponible et de 35,05 hectares d'espace industriel public disponible. Cependant certaines propriétés privées sont conservées pour des fins d'expansion d'entreprises industrielles existantes (carrières).

La section du parc industriel hors du périmètre d'urbanisation est principalement occupée par une sablière, qui déborde également dans l'affectation agricole.

La gestion des matières résiduelles

La collecte régulière des ordures et des matières recyclables est assurée par la municipalité régionale de comté, ainsi que le service de collecte des matières organiques.

La MRC de Joliette dispose sur son territoire de deux types d'installations d'importance pour la gestion des matières résiduelles : le lieu d'enfouissement technique Dépôt Rive-Nord, appartenant à EBI Environnement (comprend également un site de compostage, un écocentre, une installation de déchiquetage de bois, ainsi qu'un centre de traitement de boues de fosses septiques), et un écocentre et un centre de tri des matières recyclables, appartenant aussi à EBI Environnement aux abords du parc industriel de Joliette à Saint-Paul.

2.4.5. LA FONCTION INSTITUTIONNELLE, COMMUNAUTAIRE ET CULTURELLE

Notre-Dame-des-Prairies possède plusieurs fonctions en lien avec des activités institutionnelles, communautaires et culturelles. Cependant étant donné sa proximité avec la Ville de Saint-Charles-Borromée et Joliette, Notre-Dame-des-Prairies est dépendante des autres villes pour compléter son offre de service que ce soit pour les écoles secondaires et l'accès au réseau collégial et universitaire, les structures de garde, les résidences pour aînés ou les établissements de santé. La présence et le maintien de ces fonctions sont essentiels au dynamisme du secteur. De plus, l'implantation des nouveaux équipements institutionnels, communautaires et culturels serait un atout pour Notre-Dame-des-Prairies afin de répondre aux attentes de proximité des services.

Les équipements institutionnels, communautaires et culturels sont les suivants :

Équipements institutionnels



- Hôtel-de-Ville de Notre-Dame-des-Prairies
- Bibliothèque de Notre-Dame-des-Prairies
- Carrefour culturel de Notre-Dame-des-Prairies (centre culturel)
- Centre des arts et des loisirs Alain-Larue (Salle d'exposition)
- Maison des Jeunes du Grand Joliette (maison de la jeunesse)
- Bureau régional du ministère de l'Énergie et des Ressources Naturelles
- Salle d'exposition du Centre des Arts et des Loisirs Alain-Larue

Équipements scolaires



- École des Prairies (primaire)

Équipements de santé



- Clinique de Psychologie Lanaudière
- Centre d'évaluation et de réadaptation de Joliette (Kinésithérapeute)
- Clinique Lobe de Notre-Dame-des-Prairies (Audiologistes, Audioprothésiste)
- Diane Monette Audioprothésiste
- Hôpital Vétérinaire des Prairies (Clinique vétérinaire)
- Clinique médicale les Prairies

- Clinique Dentaire - Dre Annie Lefrançois
- Kinésia
- Clinique de Santé Dentaire Roger Marchand
- Clinique Podiatrique Mélanie Laplante
- Clinique d'orthothérapie de Lanaudière
- Ostéo+ Lanaudière
- Biron, Clinique du sommeil.
- Activité du centre d'évaluation neuropsychologique

Résidences pour personnes âgées

- La résidence des Prairies

Les structures culturelles et communautaires



- AFÉAS N.D.P. (Organisme)
- Bazar N.D.P (Organisme)
- Baseball Les Expos de Lanaudière
- Chevalier de Colomb
- Ensemble traditionnel La Foulée
- Presbytère Notre-Dame-des-Prairies (Église)
- Presbytère de Notre-Dame-des-Prairies (Église)
- Scouts de Notre-Dame-des-Prairies (Association pour la jeunesse)
- L'impact (Église)
- Centre De Femmes Marie-Dupuis (Associaiton/ Organisation)
- Festifilm Concours et ateliers cinématographiques (OBNL)
- Club Agroenvironnemental Du (Association)
- Club Social Firestone (Salle polyvalente)
- Club de scrabble Jolimot
- Club Le Bel Âge FADOQ N.D.P.
- Opération Nez rouge Joliette-de-Lanaudière (Association)
- Fondation le Bouclier (Fondation)

Les structures de garde



- CPE les Amis des Prairies
- Service de garde Amélie

Les établissements scolaires, les structures de garde et les résidences pour personnes âgées sont les moins présents au sein de la ville. On remarque aussi que la structure communautaire et culturelle est relativement développée, ce qui tend à témoigner d'un dynamisme et d'une cohésion assez forte de la population, ainsi que de l'implication de l'administration pour faire de Notre-Dame-des-Prairies une ville à l'atout culturel.

2.4.6. LA FONCTION RÉCRÉATIVE

Notre-Dame-des-Prairies, longée par la rivière L'Assomption, dispose d'un fort potentiel de développement récréatif, récréotouristique et événementiel. Ayant déjà la proximité du Club de golf de Joliette, la présence de grands boisés, ainsi que plusieurs terrains sportifs, la ville s'est aussi forgé une réputation de ville culturelle grâce à ses activités et le développement de son pôle culturel autour du pôle récréatif et communautaire.

La mise en valeur de la faune, de la flore et d'activités physiques autour de la protection des lieux naturels et de la biodiversité pourrait permettre d'élargir le champ des fonctions récréatives et même touristiques allant de pair avec la vision à l'avenir de la ville. Le sentier champêtre est un exemple d'activité permettant de préserver un boisé et mettre en valeur un attribut de la ville.

Les équipements récréatifs et récréotouristiques de Notre-Dame-des-Prairies sont les suivants :

A	Équipements récréotouristiques
	<ul style="list-style-type: none"> • Accès à la rivière (patinoire) • Location de kayak et SUP • Descente d'embarcations non motorisées (Parc des Champs-Élysées) • Parcours des secrets (activité culturelle et cyclable du Sentier champêtre) • Prêt d'équipement de plein air
A	Parcs et équipements sportifs
	<ul style="list-style-type: none"> • Sentier champêtre (randonnée pédestre, raquette, ski de fond) • Parc Alain Larue • Parc des Saules • Parc Jean-Marc Bertrand • Parc Notre-Dame • Parc Jean-François Arnault • Parc Domaine Lippé • Parc Paul-Émile Robillard • Parc des Jonquilles • Parc Amable Chalut • Parc des Champs Élysées • Parc Pierre-Régis • Parc des Rapides • Parc Nicole-Mainville • Parc Raymond-Villeneuve (balançoire adaptée, équipements intergénérationnels, tables de ping-pong, fontaine d'eau sulfureuse) • Parc Optimiste • Passerelle Maria Goretti • Patinoires (Hiver, extérieur) • Aires de jeux pour enfants • Jeux d'eau • Aires de repos • Anneaux de glace • Anneau de course

- Pétanque
- Parc de planches à roulettes
- Piste à vague
- Terrains de tennis
- Terrain de pickleball
- Terrains de baseball
- Piscine municipale
- Terrains de soccer
- Terrain de Beach-volley
- Terrain de basketball
- Station d'exercice

Figure 3 - Parc des Champs-Élysées



2.5. LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE

Dans le cadre de la révision du plan et des règlements d'urbanisme de la ville, Notre-Dame-des-Prairies a élaboré une démarche participative sous forme de trois (3) étapes qui se sont déroulées comme suit :

- La consultation en ligne, ouverte à tous les citoyens de Notre-Dame-des-Prairies (consultationpublique.com).
- La consultation thématique des citoyens, ouverte aux habitants de la Ville de Notre-Dame-des-Prairies. Les thèmes abordés durant la soirée furent Famille et jeunesse ; Institutionnel, culture et éducation ; Environnement, aménagement urbain et mobilité ; Économie, dynamique et vitalité commerciale.
- La consultation thématique des promoteurs, où étaient invités les promoteurs à Notre-Dame-des-Prairies ou ceux intéressés au développement de la ville.

2.5.1. LA CONSULTATION PUBLIQUE EN LIGNE

Cette consultation a totalisé un nombre de 273 répondants, dont près de 85% des participants possédaient une propriété à Notre-Dame-des-Prairies. Sur l'ensemble des réponses, 37,88% disaient y vivre depuis 2 à 10 ans, 24,62% entre 10 et 20 ans, et depuis plus de 20 ans pour près de 28,79% d'entre eux.

Le choix de venir à Notre-Dame-des-Prairies fut en premier lieu pour la quiétude et la tranquillité des quartiers (53,96%). Près de 19,62% des réponses impliquaient aussi la proximité de la famille (parents, lieu de naissance), l'école primaire de qualité, un premier achat de maison ou encore les parcs, commerces et services disponibles (ceci rejoignant un 16,60% des réponses pour l'accessibilité des services, emplois et commerces). Nous pouvons constater que les choix sont orientés en fonction de la famille (déjà présente ou nouvelle), et son épanouissement (école, parcs, services, tranquillité).

Les Prairiquois et Prairiquoises répondant ont à cœur que la ville met principalement de l'avant l'environnement et sa protection (59,4%) ainsi que les loisirs et la famille (47,7%). Ils ont aussi précisé vouloir protéger l'environnement et la nature (parcs, boisés, rivière), favoriser l'achat local et développer des équipements et activités sportives pour tous les âges. Une certaine réticence a été observée quant à la densification du territoire. Ces éléments sont appuyés par la façon dont la ville se rend unique aux yeux des habitants : est privilégié la qualité de vie dans sa tranquillité, le sentiment de sécurité, la vie familiale et la vie culturelle. La proximité du centre urbain régional et sa localisation sont également citées parmi les éléments d'importance. La partie plus « champêtre » de Notre-Dame-des-Prairies à l'ouest de son périmètre d'urbanisation offre un aspect de campagne et de nature qui se trouve aussi très apprécié par ses habitants.

Les transports et déplacements sont en grande majorité réalisés avec une voiture personnelle (85,78%). La satisfaction qu'offrent les infrastructures pour des déplacements à vélo ou à pied se relève neutre ou insatisfaisante pour une utilisation quotidienne (faire ses courses ou se rendre au travail), mais satisfaisante pour une utilisation ponctuelle à proximité (se rendre au parc, se mettre en forme). L'utilisation quasi inexistante des transports en commun (1,38%) peut s'expliquer par

une absence de passages fréquents et de longs temps de trajet (selon les réponses données sur l'incitation à prendre les transports).

Près de 61,3% des personnes ont indiqué trouver une intersection dangereuse dans Notre-Dame-des-Prairies. Compte tenu du grand nombre de réponses données, il ne nous est pas possible de toutes les énoncer. Toutefois la ville a identifié au sein des questions trois (3) axes majeurs revenant dans l'ensemble des réponses données. Ainsi 54,76% des répondants indiquent que le boulevard Antonio-Barette devrait bénéficier d'une attention particulière quant à son aménagement et sa planification. Ce chiffre monte à 73,8% pour la rue Gauthier Nord. Concernant les commerces, 40,95% indiquent en vouloir plus sur le boulevard, contre 18,0% pour la rue Gauthier Nord. Ces chiffres sont complétés des réponses libres suivantes : pour 17,6% des personnes, le boulevard devrait sécuriser les trottoirs et les voies cyclables, offrir un vrai centre-ville aux habitants en rénovant les bâtiments vacants et implantant des commerces locaux (cafés, restaurants, marché local), fleurir, planter des arbres et aménager des espaces de repos, et enfin revoir les aménagements pour la circulation des véhicules. Pour la rue Gauthier Nord, les réponses (27,7%) sont plus ciblées : aménager des trottoirs des deux côtés, élargir la voie pour offrir l'espace nécessaire aux automobilistes et cyclistes (volume de véhicules important), synchroniser les feux pour éviter la congestion et les attentes trop longues amenant à des incivilités, réduire le trafic pour la sécurité des piétons et des vélos. Enfin, le dernier tronçon identifié (portion de la route 131 entre l'intersection du rang de la 1^{ère} et du rang de la 2^e Chaloupe), s'est révélé entre neutre et satisfaisant concernant la sécurité des transports, la qualité de l'architecture et le cadre bâti, ainsi que des aménagements des terrains privés. Plusieurs réponses libres sont venues affiner ces impressions : installer une piste cyclable pour sécuriser les cyclistes (la voie étant très dangereuse pour les personnes à vélo), aménager des trottoirs des deux côtés (assez grand notamment pour y faire passer une poussette), améliorer le paysage (plantations d'arbres, aménagements piétons de qualité et sécuritaires), réduire la vitesse et augmenter la surveillance policière.

Dans son ensemble, les répondants ont ainsi indiqué vouloir valoriser une forme de « centre-ville » autour du boulevard Antonio-Barette, tout en préservant ses attraits naturels et champêtres. La ville pourrait aussi être améliorée par une meilleure offre de commerces locaux, des terrains et équipements sportifs, ainsi que d'aménagements favorisant les déplacements actifs.

2.5.2. LA CONSULTATION THÉMATIQUE CITOYENNE

Plusieurs thèmes ont été discutés lors de la consultation thématique visant les citoyennes et les citoyens de Notre-Dame-des-Prairies. Sous forme d'échanges par table, chaque thème s'est vu attribuer 30 minutes de discussion lors de l'événement. Les discussions, nourries par la liste des enjeux municipaux, se sont finalisées par un exercice de vote sur la priorité de réalisation des actions à la fin de chaque période d'échange. Les personnes qui ont participé, les commentaires, échanges et idées découlant de ces consultations font ici l'objet d'une synthèse visant à tirer un portrait exhaustif de ces rencontres.

Figure 4 - Consultation thématique citoyenne



De nouveaux quartiers qui respectent l'existant

Le développement des derniers secteurs du périmètre d'urbanisation de Notre-Dame-des-Prairies devrait se faire dans le respect de l'existant. Tout futur bâtiment devrait s'intégrer de manière harmonieuse au cadre bâti existant, proposer une densité modérée ainsi qu'une architecture mettant en valeur les bâtiments existants, et ne pas sacrifier les derniers espaces naturels existants.

Des commerces et des services de proximité

Un grand nombre de participants sont en faveur de voir s'implanter une nouvelle offre commerciale dans les secteurs centraux (boulevard Antonio-Barrette et rue Gauthier-Nord) tels que : des cafés et des restaurants (avec des terrasses extérieures), une épicerie, etc. Ce développement devrait se faire en complémentarité d'un développement commercial le long de la route 131, qui devrait voir son offre commerciale se diversifier tout en améliorant significativement l'esthétisme des

terrains et de l'architecture des bâtiments commerciaux. Une attention particulière devrait être portée à l'accompagnement plus important des seniors, en investissant davantage dans les services et les commerces de proximité.

Un patrimoine naturel à célébrer

La présence de parcs et la protection des milieux naturels sont primordiales pour les participants. Le riche patrimoine environnemental doit demeurer accessible en tout temps pour l'ensemble des citoyens. Ainsi, tout nouveau développement devrait respecter ces espaces. Le point focal de ce patrimoine naturel se fait le long des berges de la rivière Assomption, d'où l'importance d'assurer une plus grande accessibilité aux abords de la rivière et de tirer profit de ce potentiel de développement récréotouristique. À court terme, les espaces devraient bénéficier d'aménagements offrant plus de confort et de commodités aux usagers (mobilier urbain, infrastructures et commodités).

Des déplacements à repenser

Les infrastructures ont été jugées désuètes et peu sécuritaires par la majorité des citoyens présents. En premier lieu, le boulevard Antonio-Barrette et Gauthier Nord doivent bénéficier d'un réaménagement qui intègre à la fois la végétalisation de ces secteurs, mais aussi la réfection des trottoirs et pistes cyclables.

Les déplacements piétons devraient être traités en priorité, et les voies devraient être davantage sécurisées et conviviales (espace suffisant, éclairage adéquat, déneigement approprié, etc.). Une autre proposition récurrente est l'ajout de pistes cyclables et l'amélioration du transport collectif par autobus (en plus de l'augmentation de la fréquence de leur passage).

Une offre culturelle complète et suffisante

La diversité des événements et leur programmation sont adéquates et ne devraient pas bénéficier d'amélioration distinctive. Les participants souhaitent voir l'offre en commerces dans ce secteur se multiplier et se diversifier afin de faire de ce secteur un véritable centre économique et culturel. Il ressort que ce secteur offre une identité forte à la Ville et lui permet de se démarquer aux yeux des autres villes voisines.

2.5.3. LA CONSULTATION THÉMATIQUE PROMOTEURS

Tenue sous forme de visioconférence le 27 mai 2020 cette seconde rencontre fait suite à la première consultation qui s'est tenue le 26 février 2020 organisée sous forme d'une soirée de consultation des citoyens et dont une partie des résultats ont été présentés aux participants de cette seconde consultation. Plusieurs faits saillants et commentaires ont pu être récoltés au cours de la présentation.

Les participants ont compris l'intérêt et l'importance de requalifier le boulevard Antonio-Barrette et la rue Gauthier Nord et souhaitent avoir plus de détails quant au projet de reconfiguration de ces artères. Cependant il demeure des interrogations et inquiétudes de la part des promoteurs concernant la rentabilité de projets mixtes, trouver des locataires pour les locaux commerciaux, le prix au pied carré, les normes environnementales et le refus des citoyens de voir une trop forte densité s'implanter.

Les promoteurs participants ont observé que les commerces de proximité déjà implantés ont une grande difficulté à survivre actuellement et souhaiteraient un partage de risques en demandant à la Ville de réaliser un travail d'étude sur les possibilités d'accompagnement financier pour certains projets immobiliers. Plusieurs problématiques ont été avancées telle la dimension des terrains, dont la grande majorité ne permet pas d'envisager d'implanter des projets mixtes qui soient rentables, ou l'inquiétude face à la restriction d'ouverture de rue sur le territoire de la Ville et les restrictions imposées par le gouvernement fédéral.

Un appel a été lancé afin que la Ville appuie davantage les développeurs immobiliers pour faire avancer le développement de projets plus denses sur le territoire, notamment dû au constat des dernières années montrant que les acheteurs préfèrent acquérir des terrains plus petits pour assurer la rentabilité à long terme et diminuer l'entretien des espaces extérieurs

2.6. LES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT

À la lumière du contexte d'aménagement, soit après avoir détaillé et analysé les éléments portant sur l'identité territoriale, sur le contexte physique de Notre-Dame-des-Prairies, sur le profil sociodémographique, les fonctions territoriales et la démarche participative, il est possible de déceler les principaux enjeux d'aménagement auxquels la Ville doit tenter de répondre par le renouvellement de ses outils de planification. Les principaux enjeux d'aménagement sont les suivants :

Une croissance à planifier dans un espace restreint

La Ville de Notre-Dame-des-Prairies ne peut pas compter sur les demandes d'exclusion de la zone agricole pour planifier son développement et sa croissance résidentielle. Pour accueillir le développement, la Ville doit donc se limiter, en premier lieu, à l'espace disponible à l'intérieur de son périmètre d'urbanisation et, en deuxième lieu, aux espaces libres situés dans son secteur zone blanche, mais à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. Les opportunités de développement dans ce dernier secteur sont restreintes, celui-ci faisant partie de l'affectation « habitation de faible densité » identifiée au Schéma d'aménagement de la MRC de Joliette.

Pour accueillir la croissance projetée, soit une augmentation de plus de 15 % de la population totale d'ici 2036, Notre-Dame-des-Prairies doit donc miser sur les espaces disponibles dans son périmètre d'urbanisation. L'espace étant maintenant limité et les opportunités d'expansion du périmètre urbain inexistantes, il devient nécessaire de revoir les modèles de développement résidentiel privilégiés. Dans cette optique, la densification progressive de certains milieux de vie est une voie que souhaite emprunter la Ville. Les exercices de consultation ont mis la lumière sur l'intérêt de certains promoteurs pour la planification de milieux de vie plus denses. Au niveau des citoyens, une ouverture et une réticence ont toutes deux été ressenties.

Ainsi, la planification de la densité doit se faire dans le respect des milieux de vie existants. L'intégration d'équipements résidentiels multifamiliaux doit se faire stratégiquement de façon à créer une nouvelle valeur ajoutée au territoire plutôt que de fragmenter ce dernier.

Nonobstant la densification, il est essentiel que l'évolution de l'offre résidentielle prenne en considération la clientèle propre à Notre-Dame-des-Prairies. Les caractéristiques de la population doivent être prises en considération dans la planification des milieux de vie. En dressant le profil sociodémographique, il a été constaté que la ville comprend à la fois une population qui est vieillissante et une prédominance de ménages de 1 ou 2 personnes. Il est également connu que Notre-Dame-des-Prairies est prisée par les jeunes familles qui achètent leur première maison. Cela étant dit, ces trois types de ménages ont des caractéristiques bien particulières qui doivent se refléter dans l'offre résidentielle sur le territoire municipal.

Un éparpillement et des fuites commerciales à limiter en concentrant les activités dans des secteurs précis

La conurbation du grand Joliette, qui est caractérisée en quelque sorte par l'absence de barrière entre les municipalités et les villes qui la composent, a, sur son territoire, une offre commerciale abondante. Cette situation cause une multiplication des fuites commerciales pour les citoyens de Notre-Dame-des-Prairies pour qui il est très facile d'aller effectuer ses emplettes à Joliette ou même d'aller consommer dans les restaurants de Saint-Charles-Borromée.

La disparité de l'offre commerciale n'est pas seulement observable à l'échelle du grand Joliette. Elle est aussi observable à même Notre-Dame-des-Prairies. L'éparpillement des établissements commerciaux entre le boulevard Antonio-Barrette, le sud de la rue Gauthier Nord, la portion nord de la route 131 et l'extension du boulevard Firestone rend difficile la création d'un pôle commercial fort.

Ainsi, il devient nécessaire pour la Ville de réfléchir à la question de l'offre commerciale et de concentrer ses efforts dans des secteurs particuliers de façon stratégique afin de centraliser l'offre commerciale, limiter les fuites commerciales, créer de l'emploi et de l'engouement économique ainsi que renforcer le sentiment d'appartenance au territoire.

PRÉLIMINAIRE

3. VISION DE CROISSANCE STRATÉGIQUE 2035

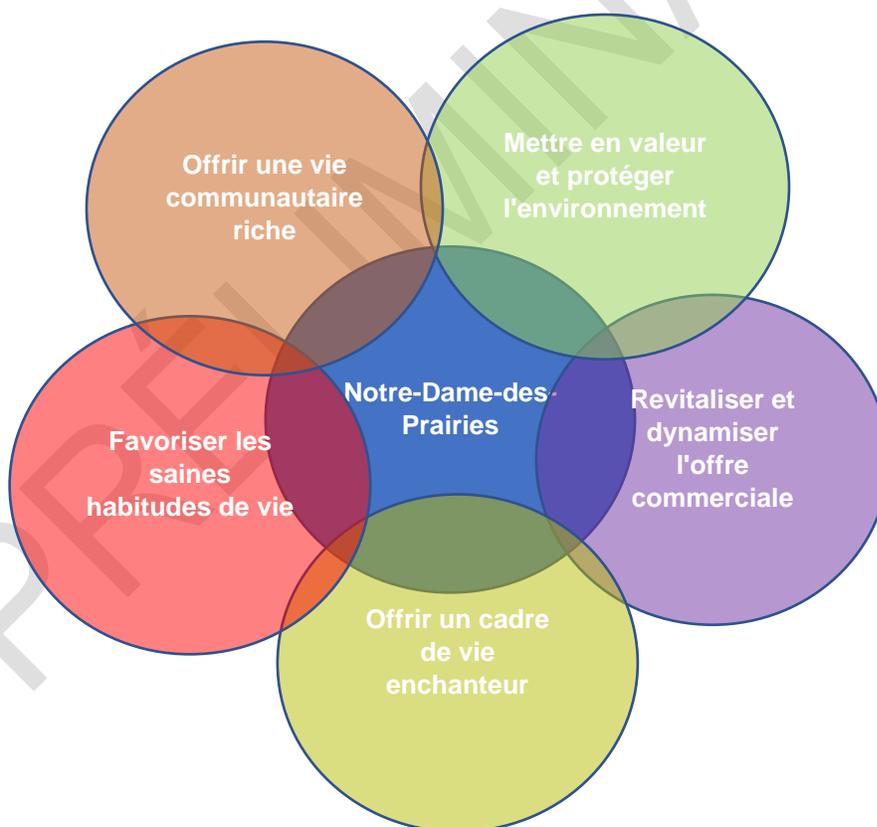
PRÉLIMINAIRE

3.1. NOTRE-DAME-DES-PRAIRIES EN 2035

Suivant les ateliers de consultation citoyenne déjà réalisés par la Ville, la vision 2035 permet d'identifier les caractéristiques projetées de la ville et d'établir les actions et grandes orientations à adopter pour répondre aux besoins et aux attentes de la population dans les quinze prochaines années. L'intégration de cette vision d'avenir pour la Ville de Notre-Dame-des-Prairies au présent plan d'urbanisme permet de cibler les interventions et processus liés à l'aménagement du territoire qui permettront d'orienter le développement et la consolidation du territoire en vue de l'atteinte d'objectifs bien définis.

La vision de la Ville de Notre-Dame-des-Prairies en 2035 s'articule autour de plusieurs grands principes fondateurs qui, à des fins de planification, peuvent s'apparenter à des objectifs à atteindre dans les prochaines années et représentent la volonté de la Ville quant à son avenir.

Ces objectifs découlent directement des valeurs fondamentales de sa population telles que la protection de l'environnement, la qualité de vie, le sentiment d'appartenance, etc. Les grands principes fondateurs de la vision 2035 sont identifiés à la figure suivante desquelles découlera la vision pour le secteur résidentiel, pour le secteur commercial, pour le secteur industriel, ainsi que le plan d'action à mettre en œuvre présentée dans les sections suivantes.



La vision 2035

Une ville près de sa nature

Notre ville est reconnue à l'échelle régionale comme un endroit où la proximité de la nature et des espaces naturels est mise en avant-plan et où la faune, la flore et les caractéristiques naturelles de son territoire sont à la fois protégées et mises en valeur. La ville transite vers un modèle d'occupation du territoire plus « vert » et où la cohabitation des espaces à forte valeur environnementale et ceux bâtis est harmonieux et intégrés. Nous sommes sur la bonne voie pour atteindre un équilibre souhaitable entre la vie urbaine près d'un grand centre et la proximité de la nature, faisant ainsi en sorte que la population bénéficie d'un cadre de vie enchanteur offrant quiétude et tranquillité à tous.

Une ville axée sur la proximité et la vie en communauté

Notre-Dame-des-Prairies a su mettre de l'avant l'attachement de sa population à son territoire en améliorant l'offre de services et de commerces de proximité. L'amélioration de l'offre commerciale locale a permis de créer un véritable centre-ville qui est dorénavant un lieu de rencontre et d'interaction privilégié entre les prairiquois et prairiquoises, en plus d'attirer grand nombre de citoyens des villes environnantes.

Une ville inclusive

Notre ville est un modèle d'intégration des différentes strates de la population et offre un cadre bâti et des infrastructures adaptés à tous. L'intégration de diverses typologies résidentielles dans les dernières années s'est faite de manière harmonieuse et a permis de consolider les espaces disponibles au développement sans pour autant avoir un effet néfaste sur la tranquillité des espaces résidentiels. La ville a ainsi su améliorer son offre en termes de logement, permettant du même coup d'améliorer sa capacité de rétention de sa population qui n'a plus besoin de se diriger vers les villes voisines pour répondre à ses besoins évolutifs. La sécurité des aménagements, combinés avec l'offre commerciale locale, offre un cadre de vie parfaitement adapté aux jeunes et aux aînés.



3.2. UNE STRATÉGIE DE CROISSANCE INTÉGRÉE POUR UN HORIZON 2035

Tel que le démontre la section 2.3 du présent plan d'urbanisme, Notre-Dame-des-Prairies et la MRC de Joliette subissent une croissance démographique constante variant entre 13 et 20% depuis 1996. Les projections anticipent une croissance soutenue d'ici 2036 de l'ordre de 15,5% qui représente essentiellement la moyenne jusqu'ici observée. Par ailleurs, considérant l'espace à développer plus restreint que jamais, une stratégie de densification harmonieuse tant au niveau des espaces vacants à développer que ceux à requalifier ou à redévelopper est à envisager afin de permettre l'accueil de cette croissance.

Faisant face à une rareté de la ressource « terrain », la présente stratégie vise ainsi à répondre à divers enjeux découlant d'une approche de densification et de redéveloppement du territoire construit. À cet effet, elle prend en considération les infrastructures en place, mais aussi celles à construire ou à mettre à niveau, l'augmentation de l'assiette fiscale qui découle du développement ainsi que les dépenses municipales anticipées, notamment pour offrir de nouveaux services.

Au-delà de la croissance résidentielle, la présente section aborde les secteurs commerciaux et industriels non négligeables au point de vue du développement et de la diversification de son assiette fiscale.

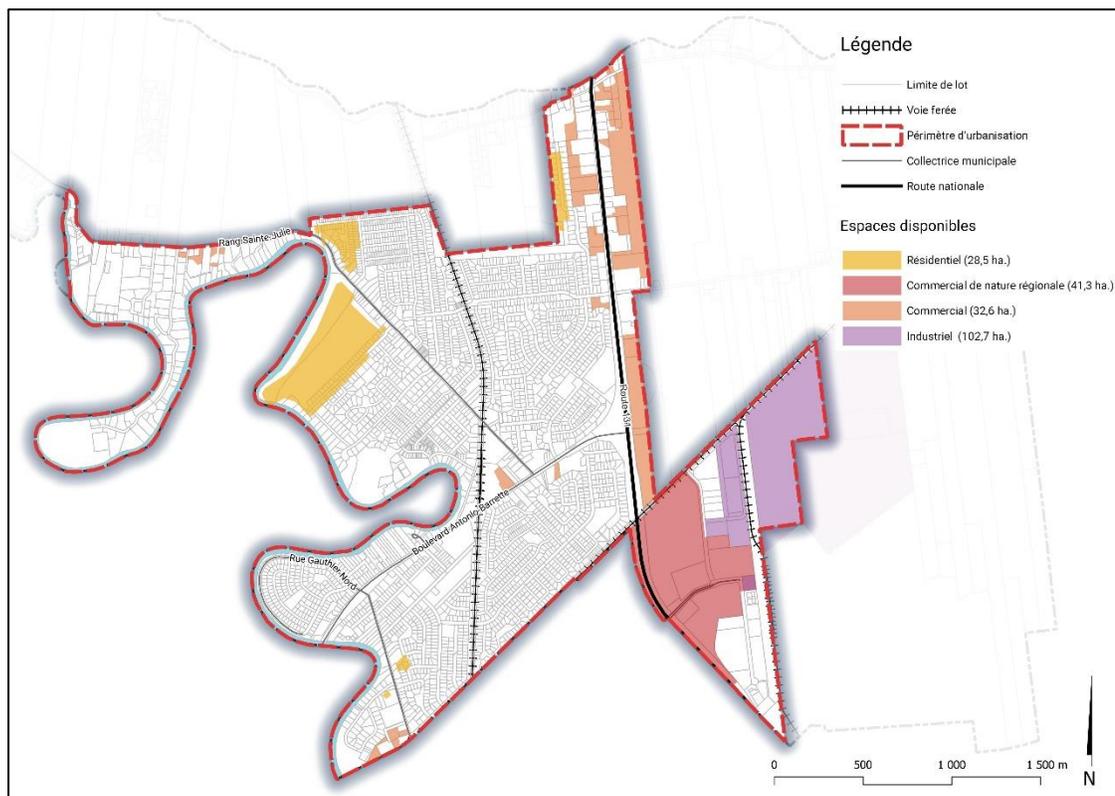
3.2.1. LE SECTEUR RÉSIDENTIEL

3.2.1.1. La disponibilité des espaces voués au développement

Contrairement à certaines municipalités de la MRC qui disposent d'un surplus d'espaces à développer afin d'accueillir des espaces résidentiels, la Ville de Notre-Dame-des-Prairies est caractérisée par un manque d'espaces vacants disponibles à l'intérieur de son périmètre d'urbanisation, lorsque mis en relation avec les projections démographiques de l'ISQ.

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Notre-Dame-des-Prairies se retrouvent 21 hectares d'espaces vacants disponibles pour l'accueil de nouveaux développements résidentiels et 21,8 hectares d'espaces à redévelopper ou à requalifier à des fins résidentielles. Cette superficie totale de 42,8 hectares, comprenant les espaces actuellement cultivés, enclavés dus à l'absence de rue, ceux dont les propriétaires n'ont aucune volonté de développer, ceux en présence de roc ainsi que les terrains contaminés, mais excluant les espaces en zones de contraintes, les espaces non zonés résidentiels, les espaces à protéger et les espaces n'offrant pas la superficie nécessaire à leur développement, devra être développés de manière à maximiser son potentiel d'accueil de nouveaux citoyens afin de répondre le plus efficacement possible aux besoins futurs de la population. Les secteurs disponibles au développement résidentiels ou à redévelopper ou requalifier afin d'y accueillir des développements résidentiels sont illustrés à la figure suivante:

Figure 5 - Secteur à développer ou requalifier

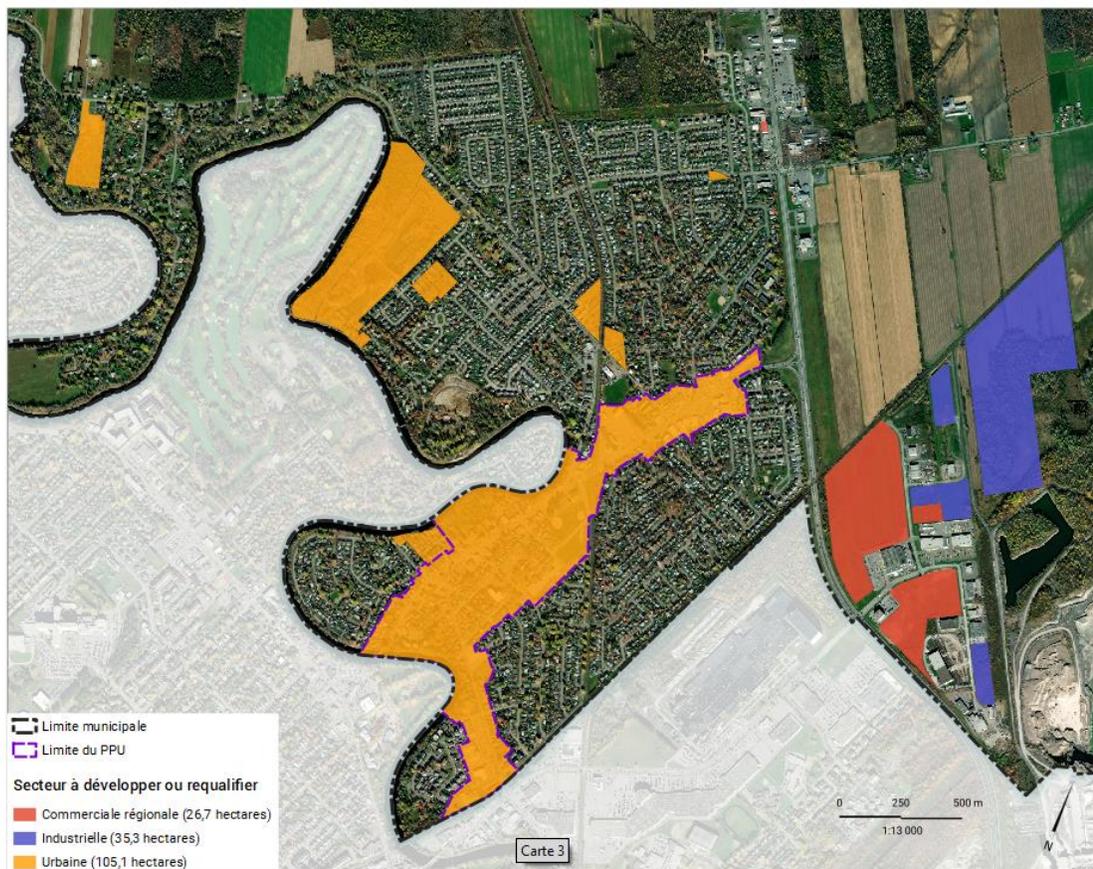


Il est à noter que deux (2) secteurs agricoles fragilisés sont présents sur le territoire de Notre-Dame-des-Prairies. Ces secteurs, localisés au nord du périmètre d'urbanisation, sont caractérisés comme des zones possédant des sols présentant de graves limitations restreignant la gamme des cultures possibles ou nécessitant des pratiques spéciales, en plus d'être peu fertiles.

En plus de leur faible potentiel agricole, ces secteurs sont partiellement enclavés par des développements résidentiels, une voie ferrée et par la route 131.

Ces facteurs, en plus des possibilités de les raccorder aux trames de rues existantes, font en sorte que ces deux zones, qui occupent près de 79 hectares, pourraient éventuellement devenir propices à l'accueil de fonctions autres que l'agriculture. À ce propos, la Ville souhaite entamer un processus de monitoring des activités agricoles du secteur afin d'identifier les tendances et dynamiques qui s'y exercent de manière à clarifier la vocation éventuelle souhaitée pour ces espaces.

3.2.1.2. Adéquation entre les espaces disponibles et les projections démographiques



Les secteurs à développer ou requalifier au sein de la Ville de Notre-Dame-des-Prairies représentent une superficie d'un peu moins de 167 hectares de terrains disponibles au développement ou à la requalification. 105,1 hectares de cette superficie se retrouvent dans l'affectation urbaine. Ce sont donc des terrains qui peuvent accueillir un développement résidentiel pour les nouveaux ménages de la ville. Par la suite, 35,3 hectares sont voués au développement industriel de la ville et 26,7 hectares pourront accueillir des commerces d'envergure régionale.

Avec une augmentation projetée de 996 ménages d'ici 2031 et un seuil minimal de densité fixé à 25 logements à l'hectare pour les projets de développement, la MRC de Joliette estime à 39,84 hectares, la superficie pouvant être requise à des fins résidentielles pour accueillir l'augmentation démographique attendue.

3.2.1.4. Le secteur résidentiel en 2035

Selon les estimations de L'ISQ, la population de Notre-Dame-des-Prairies continuera d'augmenter dans les prochaines années. Avec une augmentation d'environ 16% de sa population entre 2016 et 2036, la ville devra s'assurer de répondre aux besoins des nouveaux arrivants en termes de logements, et ce, sans pour autant dénaturer le cadre bâti existant.

En fonction des données du schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Joliette tirés des chiffres de l'institut de la statistique du Québec, ce sont près de 1 000 logements qui seront nécessaires pour accueillir l'augmentation démographique projetée à Notre-Dame-des-Prairies pour la période 2016-2031. Avec un seuil minimal de densité brute de 25 logements par hectares, ce sont près de 40 hectares qui pourraient être requis pour accueillir les nouveaux ménages.

En 2035, le parc immobilier résidentiel de Notre-Dame-des-Prairies offre une diversité de typologies résidentielles permettant d'accueillir l'ensemble de la population. La cohabitation entre les secteurs peu denses et les secteurs à plus forte densité se fait de manière fluide puisque le développement résidentiel s'est articulé autour d'intégrations ponctuelles de projets de développement plus denses au sein des secteurs existants et du développement des secteurs auparavant vacants avec de fortes considérations relatives à la préservation du paysage urbain existant.

En 2035, le parc immobilier résidentiel de Notre-Dame-des-Prairies comporte toujours des opportunités de croissance permettant d'accueillir une nouvelle génération de prairiquois et prairiquoise. Le soin pris par la Ville de requalifier de façon responsable ses principales artères commerciales ayant permis d'accueillir la densité nécessaire aux fins de conserver des espaces disponibles à la requalification pour l'arrivée d'une nouvelle génération de développement adaptée aux attentes de ces futurs prairiquois et prairiquoises.

3.2.2. LE SECTEUR COMMERCIAL

3.2.2.1. La disponibilité des espaces commerciaux

Les données de la MRC de Joliette indiquent que ce sont près de 275 000m² d'espaces commerciaux disponibles qui se retrouvent dans l'affectation commerciale régionale de Notre-Dame-des-Prairies. Toutefois, cette superficie diminue rapidement; ce sont près de 46 900m² qui ont été construits ou étaient en train d'être construits lorsque le schéma d'aménagement de la MRC de Joliette est entré en vigueur, démontrant l'essor du développement commercial régional dans le secteur.

3.2.2.2. L'offre commerciale et de services en 2035

L'accueil de nouveaux commerces et services de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population est nécessaire à la réalisation de la vision 2035 de la Ville. En effet, certaines lacunes au niveau de l'offre de commerces et services de proximité, notamment au niveau de la restauration, ont été mises de l'avant par certains citoyens lors des exercices de consultations réalisés en amont de la rédaction du plan d'urbanisme.

Caractérisée par une offre commerciale généralement concentrée autour des commerces routiers, la ville de Notre-Dame-des-Prairies aura à cœur de favoriser une diversification de l'offre commerciale au centre-ville. Cette diversification sera réalisée de manière à compléter l'offre existante à proximité de la route 131, tout en évitant la création de deux (2) pôles commerciaux entrant en compétition l'un avec l'autre.

L'amélioration de l'offre commerciale à l'intérieur même du centre-ville aura pour effet de limiter les déplacements de et vers Joliette, en plus d'offrir une identité propre au centre-ville de Notre-Dame-des-Prairies et d'améliorer son attractivité à l'échelle régionale.

3.2.2.3. Consolidation des pôles commerciaux et évolution souhaitée de la route 131

La diversification de l'offre commerciale dans le centre-ville se fera en parallèle de la consolidation du secteur commercial existant sur la 131. Les commerces localisés sur cette route auront une vocation régionale se concentrant surtout sur une offre de commerces routiers et artériels, mais bonifiée par une offre renouvelée en termes d'usages récréatifs.

En lien avec la vocation régionale de la route, la présence de commerces d'envergure régionale permettra un rayonnement important à l'extérieur des limites de la ville tout en limitant la nécessité d'aller à Joliette pour répondre à certains besoins semi-courants de la population.

En parallèle de la consolidation commerciale dans des créneaux spécifiques tels que le commerce routier et d'envergure régionale identifiée précédemment, la Ville de Notre-Dame-des-Prairies souhaite évaluer les possibilités de faire évoluer la vocation actuelle de la portion de la route 131 localisée au nord du rang de la deuxième chaloupe en y permettant certains usages appartenant au grand groupe para-industriel tel que défini par la MRC de Joliette à son schéma d'aménagement, en plus d'évaluer les possibilités d'y intégrer certains usages industriels à faible incidence.

De manière plus spécifique, la Ville souhaite ouvrir la porte à une réflexion commune avec la MRC et les différentes parties prenantes intéressées concernant les possibilités d'intégrer des commerces et services étant peu compatibles avec des usages sensibles de par les externalités qu'ils peuvent générer, mais dont l'intégration, lorsque correctement encadrée par l'appareil réglementaire, peut se faire de manière harmonieuse et fluide, en plus de venir pallier le manque d'espaces disponibles à l'intérieur de l'affectation industrielle dont il sera question dans les prochaines sections. De plus, le tracé de la route, qui ne traverse pas le centre urbain, représente une opportunité intéressante pour accueillir ces usages puisqu'il permet l'implantation de ces usages en retrait des quartiers centraux.

Ces usages sont généralement liés au transport, à la distribution, au commerce de gros et à la construction et peuvent donc cohabiter avec les usages de type commerce routier et artériel qu'on retrouve déjà dans le secteur puisqu'ils occupent généralement une superficie similaire. Leur intégration aux abords de la route 131 permettrait d'éviter toute forme de coupure dans le bâti entre la zone d'affectation commerciale régionale existante et la portion de la route 131 localisée au nord, actuellement en affectation urbaine.

Toutefois, la réflexion que la Ville souhaite entamer dans les prochaines années quant aux possibilités de diversifier les usages autorisés pour les secteurs localisés dans la section nord de la route 131 devra tenir compte de l'encadrement de l'utilisation des espaces extérieurs des terrains afin de dissimuler toute forme d'entreposage extérieur pouvant s'avérer nécessaire pour répondre aux besoins des entreprises pratiquant un usage de type para-industriel.

De plus, la réflexion de la Ville devra prévoir un encadrement strict du gabarit et du style architectural des nouvelles constructions de manière à profiter de l'opportunité générée par une diversification des usages autorisés. L'amélioration de l'attractivité du secteur aux yeux des occupants potentiels, permettra d'assurer l'intégration harmonieuse des constructions au cadre bâti existant. Une attention particulière devra aussi être portée à l'encadrement des aménagements extérieurs qui, en plus de permettre de limiter les inconvénients pouvant être générés par les nouvelles insertions, peuvent permettre de verdir les abords de la route.

Il est à noter que la section sud de la route 131, localisée entre les limites de l'affectation commerciale-régionale et le rang de la deuxième chaloupe pourrait permettre l'accueil de certaines fonctions compatibles avec l'affectation urbaine actuelle à l'intérieur de laquelle elle se localise. Une attention particulière au gabarit des constructions, de manière à fluidifier la transition volumétrique entre les différents usages qui pourraient éventuellement s'établir en bordure de la route, sera introduite dans les outils réglementaires. La vocation définitive de ce tronçon dépendra toutefois de l'évolution des secteurs adjacents au nord et au sud dans le temps.

3.2.3. LE SECTEUR INDUSTRIEL

3.2.3.1. La disponibilité des espaces industriels

Selon la MRC de Joliette, les espaces disponibles à l'intérieur des zones industrielles sur le territoire de la ville de Notre-Dame-des-Prairies occupent près de 1 027 000 mètres carrés dont approximativement 66% sont des espaces privés. Toutefois, l'analyse des parcs et zones industriels démontre que ces espaces privés sont conservés pour fins d'expansion des carrières existantes par leur propriétaire et ne peuvent donc pas être considérés pour la diversification et la bonification des activités industrielles existantes. Le principal potentiel de développement de

la fonction industrielle se localise donc directement dans le parc industriel de la ville dont l'occupation de l'espace est faible en termes de proportion, laissant ainsi place à un développement et à une intensification des activités industrielles qui permettront de consolider le parc industriel actuel.

L'offre en termes de bâtiments existants est quant à elle inexistante puisqu'aucun bâtiment construit n'est disponible à la vente ou à la location pour accueillir une industrie sur le territoire de la ville.

3.2.3.2. La création de pôles d'emplois locaux

La Ville de Notre-Dame-des-Prairies souhaite voir évoluer l'éventail d'activités industrielles légères et para-industrielles de manière à offrir un bassin d'emplois à même son territoire qui est caractérisé par une très faible proportion de sa population active travaillant à même les limites de la Ville.

Pour y parvenir, la Ville compte diversifier le type d'activités industrielles légères et para-industrielles qu'on retrouve sur son territoire dans un horizon 0-10 ans en les intégrant au sein d'un secteur compatible avec les externalités engendrées et la volumétrie nécessaire à ce type de bâtiment.

Ainsi, la Municipalité vise une diversification des fonctions industrielles par une intégration réfléchie de certaines fonctions à faible incidence sur leur milieu à l'extérieur de la zone industrielle actuelle de la Ville de manière à accueillir les entreprises n'étant pas en mesure de se localiser au sein de la zone existante qui, à titre de rappel, ne possède actuellement aucun bâtiment disponible pour les accueillir.

4. LES CHOIX D'AMÉNAGEMENT

PRÉLIMINAIRE

4.1. LES AXES DE DÉVELOPPEMENT

4.1.1. APPROCHE MÉTHODIQUE ET CONSENSUS

Dans l'optique d'orienter les choix de développement de la ville vers la vision 2035 qui découle directement de certaines considérations citoyennes et du diagnostic du territoire, une stratégie de croissance s'articulant autour de quatre (4) axes de développement ou orientations a été élaborée. Cette stratégie permet de dresser les grandes lignes du développement de la ville dans un horizon à long terme.

Les quatre (4) axes de développement, aussi appelés orientations, de la Ville de Notre-Dame-des-Prairies sont les suivants:

AXES DE DÉVELOPPEMENT	DÉFINITION
Axe 1 Offrir aux citoyens un environnement inclusif offrant un cadre de vie d'exception à l'ensemble des citoyens	Cet axe vise à offrir un environnement favorisant les interactions communautaires et le développement d'un fort sentiment d'appartenance au sein de la population.
Axe 2 Offrir un pôle commercial local à même le centre-ville	Cet axe vise à diversifier l'offre commerciale pour favoriser le commerce de proximité répondant aux besoins courants de la population au centre-ville. De plus, il vise à consolider la zone commerciale de la route 131 pour compléter l'offre du pôle régional de Joliette.
Axe 3 Offrir un parc immobilier résidentiel adapté aux particularités de la population	Cet axe vise la consolidation des espaces résidentiels existants, ainsi que le développement des secteurs vacants dans l'optique d'offrir une diversité de typologies résidentielles adaptées aux caractéristiques de la population.
Axe 4 Créer un environnement près de la nature	Cet axe vise à préserver, mettre en valeur et favoriser l'accessibilité des espaces naturels d'intérêt présents sur le territoire qui sont à la base de l'identité de la ville pour offrir un cadre de vie de qualité aux citoyens.

4.1.2. PLAN CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Le scénario de développement préconisé est représenté au plan concept d'organisation spatiale suivant.



4.2. ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET INTERVENTIONS

4.2.1. OFFRIR AUX CITOYENS UN ENVIRONNEMENT INCLUSIF OFFRANT UN CADRE DE VIE D'EXCEPTION

L'orientation 1 « Offrir aux citoyens un environnement inclusif offrant un cadre de vie d'exception » vise à concevoir un milieu de vie urbain et durable répondant aux besoins de l'ensemble de la population et permettant de développer un sentiment d'appartenance fort au sein de la population

1. Physico-spatiale (♣)
2. Règlementaire (♦)
3. Gouvernance (♥)

MOYEN DE MISE EN ŒUVRE		COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME
OBJECTIF 1 : FAVORISER LES SAINES HABITUDES DE VIE				
♣	1. Renforcer ou développer les liens entre le centre-ville et les sentiers récréatifs présents sur le territoire de la Ville	•	•	
♥	2. Consolider et prolonger le réseau cyclable existant pour en favoriser l'utilisation	•		
♥	3. Entretenir, bonifier et diversifier les équipements sportifs et culturels sur le territoire	•	•	•

OBJECTIF 2 : FAVORISER L'ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE

♣	1. Prévoir l'aménagement de cases de stationnement pour personnes à mobilité réduite près des services et des commerces, principalement dans le secteur du centre-ville	•	•	
---	---	---	---	--

OBJECTIF 3 : CONSOLIDER LE PÔLE INSTITUTIONNEL ET RÉCRÉATIF

♣	1. Prévoir le prolongement des réseaux de transport actif de manière à relier le pôle institutionnel et récréatif aux axes commerciaux d'importance	•	•	
♥	2. Encourager la venue d'organisations et d'organismes communautaires à même le pôle de manière à centraliser ce type de services	•	•	•
♦	3. Assurer l'intégration harmonieuse des constructions en réalisant une planification détaillée par l'entremise d'un plan particulier d'urbanisme	•		

PRÉLIMINAIRE

4.2.2. OFFRIR UN PÔLE COMMERCIAL LOCAL À MÊME LE CENTRE-VILLE

L'orientation 2 « Offrir un pôle commercial local à même le centre-ville » vise à diversifier l'offre commerciale pour favoriser le commerce de proximité répondant aux besoins courants de la population au centre-ville. De plus, il vise à consolider la zone commerciale de la route 131 pour complémentariser l'offre du pôle régional de Joliette.

		COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME
	Physico-spatiale (♣)			
	Règlementaire (◆)			
	Gouvernance (♥)			
MOYEN DE MISE EN ŒUVRE				
OBJECTIF 1 : DYNAMISER LE PÔLE CENTRAL				
♥	1. Créer une ambiance invitante permettant d'augmenter l'achalandage au centre-ville	•		
◆	2. Autoriser et promouvoir l'implantation de bâtiments mixtes afin de créer un milieu plus compact et complet, contribuant ainsi à son dynamisme à l'année	•		
◆	3. Mettre sur pieds un plan particulier d'urbanisme ciblant les principaux axes commerciaux de manière à favoriser leur revitalisation et leur consolidation	•		
♥	4. Favoriser la réutilisation en priorité des espaces à redévelopper/requalifier	•		

OBJECTIF 2: AMÉLIORER L'EXPÉRIENCE PIÉTONNE DU CENTRE-VILLE

♣	1. Prévoir des aménagements favorisant les interactions et les rencontres	•	•	
◆	2. Prévoir une marge de recul maximale dans certains secteurs spécifiques pour assurer un développement et une consolidation de l'espace à échelle humaine	•		
♣	3. Continuer et promouvoir l'implantation de mesures d'atténuation de la vitesse		•	

OBJECTIF 3 : DÉVELOPPER UNE OFFRE COMMERCIALE ATTIRANTE ET VARIÉE

♥	1. Réduire les fuites commerciales vers Joliette en diversifiant l'offre commerciale, notamment en promouvant l'arrivée de commerces de restauration et de cafés	•	•	
◆	2. Permettre des usages ciblés dans les secteurs centraux pour pallier les lacunes relatives à l'offre commerciale et pour compléter l'offre commerciale du pôle de Joliette	•		
◆	3. Veiller à ne pas concurrencer le pôle de la route 131 en concentrant les commerces routiers et artériels sur cette dernière	•		

4.2.3. OFFRIR UN PARC IMMOBILIER RÉSIDENTIEL ADAPTÉ AUX PARTICULARITÉS DE LA POPULATION

L'orientation 3 « Offrir un parc immobilier résidentiel adapté aux particularités de la population » vise à la consolidation des espaces résidentiels existants, ainsi que le développement des secteurs vacants dans l'optique d'offrir une diversité de typologies résidentielles adaptées aux caractéristiques de la population.

1. Physico-spatiale (♣)
2. Règlementaire (♦)
3. Gouvernance (♥)

		COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME
MOYEN DE MISE EN ŒUVRE				
OBJECTIF 1 : AUGMENTER LA DENSITÉ DE POPULATION DANS LES SECTEURS CENTRAUX				
♦	1. Augmenter la densité de population en permettant l'implantation de bâtiments résidentiels plus denses dans les secteurs compatibles	•		
♦	2. Promouvoir la mixité des usages résidentiels et commerciaux à faible incidence dans les secteurs compatibles	•		
♦	3. Favoriser l'implantation de diverses typologies résidentielles permettant de répondre aux besoins de l'ensemble de la population	•		
♥	4. Tenir compte de la capacité des infrastructures dans la planification des densités autorisées	•	•	•
♦	5. Prévoir la mise en place de mesures visant à augmenter le couvert végétal et à réduire les îlots de chaleur	•		

OBJECTIF 2 : CONSOLIDER LE DÉVELOPPEMENT EN RESPECTANT LA TRAME URBAINE EXISTANTE

◆	1. Mettre en place un cadre normatif et discrétionnaire visant à favoriser la préservation des caractéristiques architecturales et volumétriques propres à Notre-Dame-des-Prairies et aux constructions environnantes lors des projets de construction ou de rénovation	•		
♣	2. Prévoir des mesures d'atténuation comme des zones tampons entre les secteurs plus denses et les secteurs moins denses	•		
◆	3. Orienter le développement urbain de manière à rentabiliser les infrastructures et équipements collectifs, notamment en l'orientant vers les secteurs desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout, en priorisant la réutilisation des espaces à redévelopper/requalifier, ainsi qu'en concentrant la densité à proximité du réseau de transport en commun	•	•	•
◆	4. Localiser les nouveaux équipements et infrastructures collectifs, lorsqu'il s'agit d'institutions, au sein du périmètre d'urbanisation, tout en ayant le souci d'assurer leur desserte en alimentation en eau et égout, leur proximité au accès au réseau de transport collectif, ainsi que leur accessibilité au réseau de transport actif	•	•	•

PRÉLIMINAIRE

4.2.4. CRÉER UN ENVIRONNEMENT PRÈS DE LA NATURE

L'orientation 1 « Créer un environnement près de la nature » vise à préserver, mettre en valeur et favoriser l'accessibilité des espaces naturels d'intérêt présents sur le territoire qui sont à la base de l'identité de la ville pour offrir un cadre de vie de qualité aux citoyens.

1. Physico-spatiale (♣)
2. Règlementaire (◆)
3. Gouvernance (♥)

		COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME
MOYEN DE MISE EN ŒUVRE				
OBJECTIF 1 : FAVORISER LA CONSTRUCTION D'UN ENVIRONNEMENT RÉSILIENT AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES				
◆	1. Limiter ou prohiber le développement dans les secteurs à protéger tels que les bandes riveraines	•		
◆	2. Poursuivre de manière rigoureuse l'application de la politique sur la protection des bandes riveraines	•		
◆	3. Favoriser la préservation et l'aménagement d'espaces verts à même les propriétés existantes	•		
♥	4. Encourager la mise en place d'infrastructures résilientes qui comprennent des solutions alternatives à la gestion des eaux de pluie pour limiter la pression sur les infrastructures	•	•	•
♣	5. Augmenter l'interconnectivité du réseau de transport actif et favoriser les déplacements multimodaux	•	•	

OBJECTIF 2: RÉDUIRE LA PLACE DE L'AUTOMOBILE

♣	1. Consolider le réseau cyclable existant pour en favoriser l'utilisation		•	
♦	2. Intégrer des dispositions relatives au stationnement des vélos pour en favoriser l'utilisation	•		
♦	3. Intégrer des dispositions relatives au verdissement des espaces de stationnement	•		
♦	4. Favoriser l'implantation des espaces de stationnement en cours latérales et arrières afin de préserver la primauté du bâti dans le paysage urbain		•	
♣	5. Déterminer des espaces exclusivement réservés aux déplacements actifs afin d'encourager les citoyens à ce mode de déplacement.		•	
♥	6. Encourager le covoiturage et l'autopartage pour limiter l'achalandage sur les principaux axes routiers	•	•	•

OBJECTIF 3: DONNER AUX RIVES UN CARACTÈRE PUBLIC

♥	1. Développer un programme d'acquisition d'immeubles afin d'avoir le contrôle foncier des propriétés riveraines localisées aux emplacements adaptés à l'aménagement d'accès publics		•	
♣	2. Procéder à l'aménagement d'un parc linéaire public accessible à la population sur les berges de la rivière L'Assomption au nord du boulevard Antonio-Barrette	•	•	
♣	3. Intégrer des percées visuelles vers la rivière et des aménagements qui les mettent en valeur	•	•	•



4. Mettre sur pieds des initiatives ciblant le secteur bordant la rivière l'Assomption



PRÉLIMINAIRE

4.3. LE PLAN PARTICULIER D'URBANISME DU SECTEUR CENTRAL

Le conseil souhaite assurer un aménagement et un développement cohérent de son secteur central. À cet effet, il a retenu le plan particulier d'urbanisme (PPU) comme outil pour encadrer le développement et la consolidation de ce dernier.

La loi sur l'aménagement et l'urbanisme donne à la Ville les pouvoirs habilitants nécessaires à l'élaboration du PPU et lui permet de se doter de certains outils particuliers applicables au secteur visé, dont un programme d'acquisition d'immeubles, des programmes de subventions visant certaines interventions, etc.

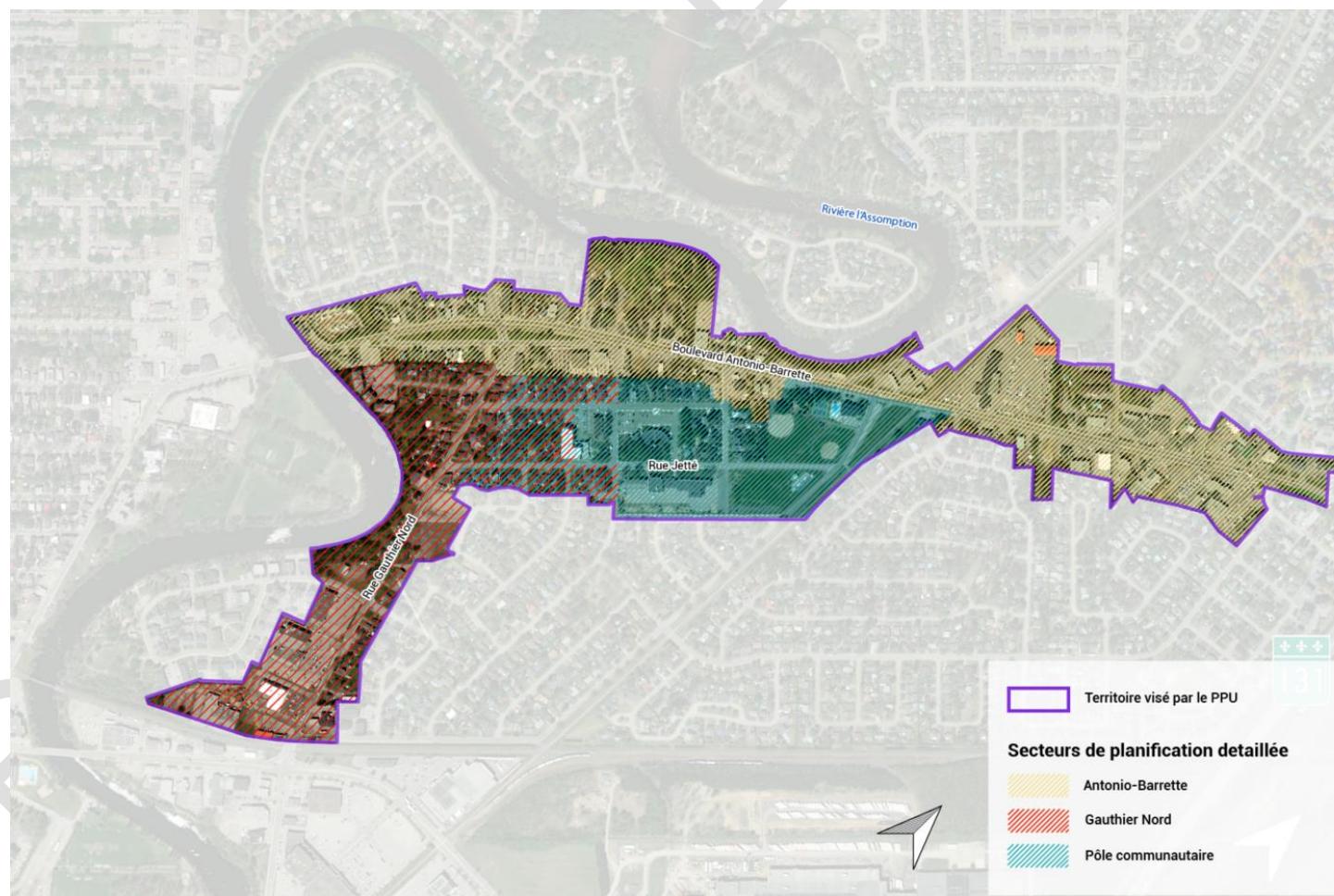
Le plan particulier d'urbanisme du secteur central est réalisé grâce au Programme d'aide financière pour la planification de milieux de vie durables du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. Ce programme répond aux objectifs du Plan pour une économie verte 2030.

4.3.1. TERRITOIRE VISÉ

Le territoire du PPU du secteur central couvre le secteur en mauve illustré à la carte suivante. Le secteur central comprend 3 sous-secteurs où s'exercent des dynamiques et un contexte d'intervention particulier pour lequel un exercice de planification détaillée a été réalisé : le secteur Antonio-Barrette, le secteur Gauthier Nord, ainsi que le secteur du pôle culturel et communautaire. Il est à noter que la zone hachurée de plusieurs couleurs entre les 3

sous-secteurs de planification détaillée est une zone dont

Figure 5 Territoire visé par le PPU



4.3.2. CONTEXTE D'INTERVENTION

Secteur du centre urbain

Le secteur visé par le présent PPU correspond à la portion de la ville considérée comme le centre urbain de Notre-Dame-des-Prairies en raison de ses atouts caractéristiques d'un noyau urbain, que ce soit la diversité des fonctions qu'on y retrouve, la concentration des infrastructures et équipements publics ou encore par son caractère central qui en font un pôle d'attraction important au sein de la ville.

Le secteur visé occupe une superficie d'environ 58 hectares et est délimité par la rivière L'Assomption au nord et à l'ouest, l'emprise de la route 131 à l'est, ainsi que les ensembles bâtis à proximité de la rue Jetté et le boulevard Firestone au sud.

Différents types de milieux se côtoient au sein du secteur, posant un véritable enjeu en ce qui a trait à la cohabitation des usages et des fonctions urbaines. On y retrouve entre autres des ensembles résidentiels denses composés de bâtiments multifamiliaux, un secteur d'habitations unifamiliales isolées de faible densité localisé sur le tronçon résidentiel de la rue Gauthier Nord, les deux principaux axes commerciaux locaux de Notre-Dame-des-Prairies (Gauthier Nord et Antonio-Barrette), ainsi qu'un pôle récréatif et communautaire aux abords de la rue Jetté. Au niveau des voies de circulation, on y trouve des axes routiers locaux, des axes d'importance régionale, des routes partagées entre les usages, etc. De plus, le secteur est traversé par la voie ferrée du Canadien National (CN) à deux endroits spécifiques, soient à l'intersection de la rue Gauthier-Nord et du boulevard Firestone, ainsi que par la voie ferrée des compagnies Chemin de fer Québec-Gatineau et Chemin de fer Lanaudière, à l'est du secteur,

aux abords de l'intersection du boulevard Antonio-Barrette et de la 3^e avenue.

Le plan particulier d'urbanisme prend en compte plusieurs enjeux et dynamiques urbaines à l'œuvre dans le secteur. Tout d'abord, la diversité des fonctions et la centralité du secteur incitent un achalandage prononcé qui contribue au dynamisme du secteur. Cependant, une bonne partie de la circulation automobile sur la rue Gauthier Nord et le boulevard Antonio-Barrette en est une de transit vu la connexion de ces voies à la route 131, au pont du boulevard Antonio-Barrette ainsi qu'au boulevard Firestone. Cette circulation implique plusieurs enjeux quant à la sécurité ainsi que certaines nuisances telles que le bruit et l'impact sur la qualité de l'air.

Par la suite, plusieurs éléments ont un impact négatif sur la convivialité du secteur pour les personnes se déplaçant en transport actif. En effet, le manque d'infrastructures, le grand débit de circulation, l'aménagement autocentrique de l'espace public, les grandes surfaces de stationnement de certains commerces ainsi que leur grande marge de recul sont autant d'éléments qui contribuent à un environnement mal adapté aux déplacements actifs. D'ailleurs, la rivière L'Assomption est bordée par une bande végétalisée sur une bonne partie du secteur, ce qui représente une réelle opportunité de consolider la trame verte et bleue de Notre-Dame-des-Prairies et de permettre aux citoyens de se réappropriier les abords de la rivière. À ce niveau, les dimensions particulières de plusieurs lots riverains peuvent faciliter la transformation de la berge en une infrastructure verte structurante dans le milieu.

Une attention particulière sera aussi portée au pôle récréatif et communautaire situé au sud du boulevard Antonio-Barrette. Ce secteur est caractérisé par la présence de plusieurs équipements communautaires tels

que la bibliothèque de Notre-Dame-des-Prairies, l'école primaire des Prairies, le carrefour culturel de Notre-Dame-des-Prairies, une résidence pour personnes âgées et plusieurs équipements récréosportifs (terrains de baseball, soccer, tennis et piscine publique). Le PPU visera à mettre en valeur ce pôle central et à y améliorer la mobilité active et le lien avec le reste de la ville.

Enfin, le secteur visé par le PPU constitue la porte d'entrée de la ville en permettant de faire le lien avec la ville de Joliette à l'ouest et avec la route 131 qui assure la liaison avec les municipalités environnantes à l'est, le tout confirmant la pertinence de lui dédier un exercice de planification spécifique ainsi qu'une réflexion quant à la qualité des paysages urbains du secteur.

Cette mosaïque de fonctions, de typologies de constructions, de formes urbaines ainsi que l'importance stratégique que revêt ce secteur pour la conservation, à Notre-Dame-des-Prairies, d'un milieu de vie urbain durable à l'intérieur de l'agglomération urbaine du grand Joliette fait ressortir plusieurs enjeux liés à la planification de ce secteur qui ont guidé la détermination des orientations et objectifs applicables au secteur du PPU qui seront présentés aux pages suivantes.

Néanmoins, trois secteurs spécifiques, les secteurs Antonio-Barrette, Gauthier Nord et du pôle culturel et communautaire possèdent des caractéristiques et des dynamiques suffisamment distinctes par rapport à l'ensemble du secteur visé par le PPU pour qu'ils fassent l'objet d'un exercice de planification détaillée de manière à assurer leur consolidation et leur mise en valeur.

Secteur Antonio Barrette

Notre-Dame-des-Prairies souhaite encadrer le développement du secteur Antonio-Barrette de manière à générer le dynamisme et la centralité qui sont normalement associés à un noyau villageois ou à un centre-ville. Elle souhaite y voir s'intensifier l'utilisation du sol, la mixité fonctionnelle et la densité de la fonction résidentielle. La Ville souhaite aussi revoir le contenu des normes d'aménagement spécifiquement applicables au secteur de manière à le dynamiser et à y orienter une partie des projets de développement à venir.

Le boulevard Antonio-Barrette étant la principale artère commerciale de Notre-Dame-des-Prairies, son importance n'est plus à démontrer. Toutefois, ce boulevard, malgré son importance, possède certaines caractéristiques n'étant pas compatibles avec les objectifs identifiés à la vision de croissance stratégique 2035; peu de bâtiments multifonctionnels, vaste emprise de rue, fluctuation au niveau des gabarits des bâtiments et des lots en fonction de l'emplacement par rapport au chemin de fer, etc.

Le boulevard est aussi caractérisé par une faible densité d'implantation des bâtiments qui sont majoritairement résidentiels, souvent sous la forme de bâtiments isolés à faible densité comme des duplex ou des maisons unifamiliales parsemés de part et d'autre du boulevard. L'activité commerciale y est très diffuse, nuisant ainsi à la rythmique du secteur et à son dynamisme. De plus, la coupure du secteur par un chemin de fer est venue affecter les caractéristiques de la section est du boulevard qui est caractérisé par des bâtiments et des lots de gabarit plus importants, rappelant plutôt les caractéristiques d'un boulevard urbain que celles d'une véritable rue principale.

Figure 6 : Secteur de planification détaillée Antonio-Barrette



Figure 7 Synthèse de l'analyse physico-spatiale et de l'exercice de planification du secteur Antonio-Barrette



Dynamique urbaine et cadre bâti du boulevard Antonio-Barrette

Le boulevard Antonio-Barrette est divisé en 8 sous-secteurs (sous-secteurs 11 à 18). La délimitation des sous-secteurs est présentée à la figure suivante.

Pour chaque sous-secteur de planification détaillée sont ensuite prévues les principales caractéristiques, soit les usages compatibles, les hauteurs permises ainsi que le niveau d'intensité des taux d'implantation et de la densité résidentielle. Ces éléments sont modulés notamment afin d'établir une gradation dans les gabarits et d'orienter le développement en fonction du fil conducteur que représente la vision d'aménagement.

Figure 8 Délimitation des sous-secteurs de planification détaillée

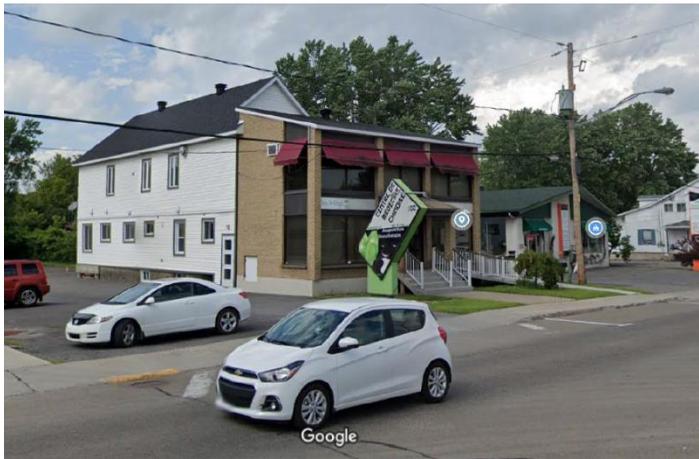


PRO

Caractérisation des sous-secteurs

La forme urbaine existante dans les sous-secteurs 12, 13, 14 et 15 est celle qui se rapproche le plus d'un noyau villageois typique. Les principales caractéristiques sont modulées afin de créer un effet de centralité et d'y générer le dynamisme d'une rue principale. Une densité plus élevée est prévue dans le sous-secteur 13, localisé à l'intersection clé des secteurs de planification détaillée Antonio-Barrette et Gauthier Nord, ainsi que dans le sous-secteur 15, où la profondeur des lots et la desserte en infrastructures sont adéquates pour la densification. La planification du sous-secteur 15, identifié comme offrant un fort potentiel de densification pour les raisons mentionnées précédemment, comporte la localisation de l'accès aux terrains dans le prolongement de l'axe de la 1^{er} avenue de manière à s'inscrire dans une évolution harmonieuse du boulevard Antonio-Barrette.

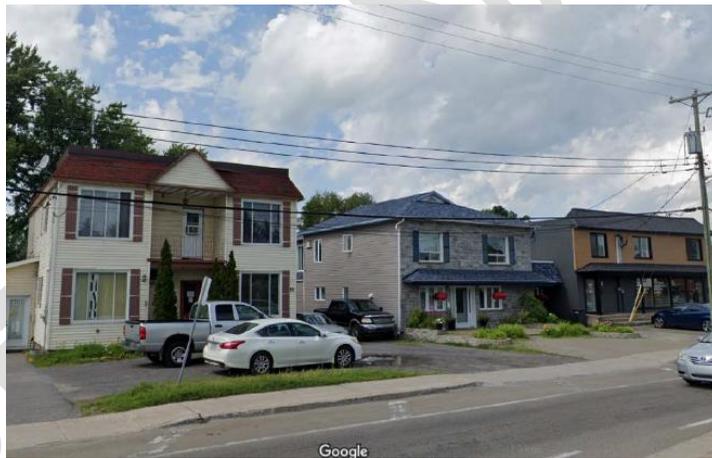
Figure 9 - Faible densité d'occupation sur le boulevard Antonio-Barrette



Source : Google Maps

Les dispositions prévues pour le sous-secteur 11 prévoient un développement résidentiel de type multifamilial isolé de 2 à 4 étages avec un taux d'implantation faible et une densité de moyenne à faible de manière à assurer une gradation des densités du boulevard Antonio-Barrette au secteur résidentiel existant localisé au nord. La Ville entrevoit toutefois la possibilité d'y aménager un parc riverain advenant la présence de contraintes au développement de manière à redonner aux citoyens l'accès à l'eau, ainsi que de marquer la fin du secteur centre-ville.

Figure 11 – Forme urbaine se rapprochant de celle d'un noyau villageois



Source : Google Maps

Finalement, la planification du développement des sous-secteurs 16 et 17 est faite de manière à y localiser les plus grands gabarits ainsi que les utilisations plus contraignantes en complémentarité avec les sous-secteurs « centre-ville ». En raison de la desserte en

infrastructure contraignante, des gabarits de plus petites tailles sont également autorisés pour le sous-secteur 17.

Une grande variété de projets pourra donc y être proposée et leur autorisation pourra se faire en fonction de la capacité des réseaux.

Ces contraintes de réseaux n'affectant pas le sous-secteur 16, seuls les projets de haute densité y sont autorisés

Figure 10 – Grand gabarit commercial et potentiel de redéveloppement



Source : Google Maps

Secteur Gauthier Nord

Le secteur Gauthier Nord est quant à lui principalement composé de bâtiments résidentiels et de quelques bâtiments commerciaux implantés de manière ponctuelle le long de la rue.

La rue Gauthier Nord étant en quelque sorte le prolongement du boulevard Firestone (Joliette), elle revêt une importance marquée au sein de la ville en agissant en tant que lien entre cette dernière et le boulevard Antonio Barrette.

Le gabarit des constructions que l'on y retrouve est relativement hétéroclite. À l'extrémité sud du secteur de planification détaillée, la rue est une extension du boulevard Firestone et on y retrouve de grands lots et de grands bâtiments commerciaux à l'image de ceux retrouvés sur le boulevard Firestone. Le reste du secteur de planification détaillée est quant à lui composé majoritairement de maisons unifamiliales isolées dont le gabarit augmente au fur et à mesure qu'on circule vers le nord, passant de bâtiments ayant majoritairement un seul étage à l'extrémité sud vers des bâtiments ayant majoritairement deux (2) étages au nord, similaire à ceux qu'on retrouve sur le boulevard Antonio-Barrette.

Certains lots vacants, n'ayant pas directement front sur la rue Gauthier Nord, font également partie du secteur de planification détaillé en raison des opportunités de développement qu'ils offrent à la ville qui souhaite consolider les espaces vacants en respectant la logique globale du secteur.

Figure 13 Secteur de planification détaillée Gauthier Nord



Figure 12 Synthèse de l'analyse physico-spatiale et de l'exercice de planification du secteur Gauthier Nord

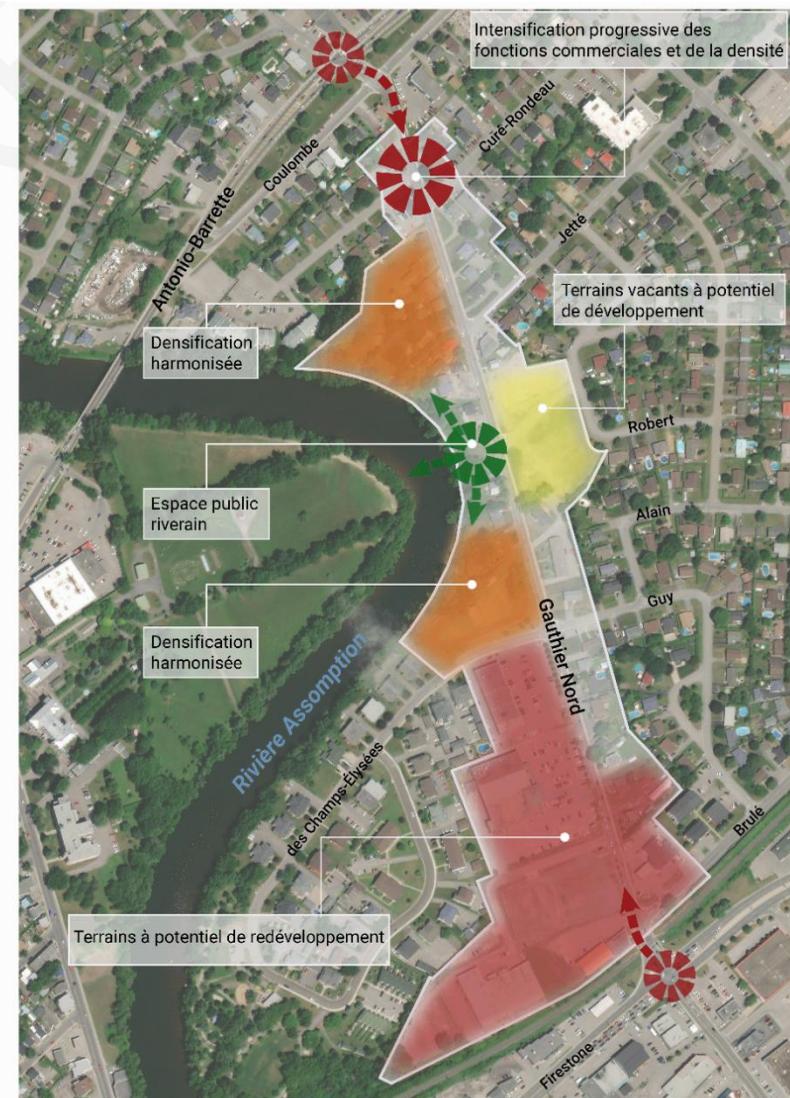


Figure 14 Délimitation des sous-secteurs de planification détaillée

Dynamique urbaine et cadre bâti de la rue Gauthier Nord

Le secteur de planification détaillée Gauthier Nord est divisé en 5 sous-secteurs (sous-secteurs 21 à 25). La délimitation des sous-secteurs est présentée à la figure suivante.

Pour chaque sous-secteur de planification détaillée sont ensuite prévues les principales caractéristiques, soit les usages compatibles, les hauteurs permises ainsi que le niveau d'intensité des taux d'implantation et de la densité résidentielle. Ces éléments sont modulés notamment afin d'établir une gradation dans les gabarits et d'orienter le développement en fonction du fil conducteur que représente la vision d'aménagement.



Caractérisation des sous-secteurs

Le sous-secteur 21 est caractérisé par la présence de lots de grande taille et de bâtiments commerciaux à grand gabarit. Les principales caractéristiques y sont donc modulées de façon à poursuivre ou à consolider cette forme de développement. Outre les usages commerciaux, l'usage résidentiel multifamilial y est spécifiquement autorisé afin d'amener une densité résidentielle dont l'intensité rappelle celle des usages commerciaux.

Figure 15 – Grand gabarit commercial sur Gauthier Nord à proximité du boulevard Firestone



Source : Google Maps

Certains terrains donnant sur l'avenue des Champs Élysées font partie du sous-secteur 22. Les usages résidentiels sur cette avenue sont généralement plus denses que ceux que l'on retrouve actuellement sur la rue Gauthier Nord. Le sous-secteur 22 assure ainsi la transition entre les immeubles de fort gabarit autorisé au sein du sous-secteur 21 et le développement compact prévu dans le reste de l'artère. Couvrant les immeubles bordant l'intersection des rues Guy et Champs-Élysées

Figure 16 - Habitations multifamiliales sur l'avenue des Champs Élysées



Source : Google Maps

avec la rue Gauthier Nord, le sous-secteur 22 permettra d'assurer le lien entre les différentes planifications en offrant un environnement dense s'intégrant harmonieusement aux différents environnements bâtis adjacents. Les paramètres prévus pour ce sous-secteur visent à étendre cette logique de développement à l'ensemble du sous-secteur et à amorcer une transition entre les grands gabarits du sous-secteur 21 et le nord du secteur de planification détaillée.

Les sous-secteurs 23 et 24 sont délimités en complémentarité. Le sous-secteur 23, avec ses terrains vacants, a déjà le potentiel d'accueillir une forme plus dense de développement. Ses lots plus profonds permettent d'accentuer les mesures de mitigation entre les nouvelles constructions et les quartiers résidentiels avoisinants. De l'autre côté de la rue, le sous-secteur 24 est marqué par la présence de contraintes majeures au développement, notamment une bande de protection riveraine ainsi qu'une zone potentiellement exposée aux glissements de terrain dans les dépôts meubles. Cela

étant dit, la Ville entrevoit la possibilité d'éventuellement y faire l'acquisition de terrains riverains afin d'y aménager un parc riverain, redonnant aux citoyens du secteur l'accès à l'eau et limitant les risques sur la santé des personnes et des biens.

Figure 15 - Espaces vacants dans le sous-secteur 23



Source : Google Maps

Finalement, le sous-secteur 25 sert de lien avec le secteur de planification détaillé d'Antonio-Barrette. On y prévoit donc une intensification progressive des usages et des gabarits pour s'arrimer avec la densité et les gabarits qui sont prévus sur Antonio-Barrette à l'intersection avec Gauthier Nord

Figure 16 - Gauthier Nord à proximité de l'intersection avec Antonio-Barrette



Source : Google Maps

PRÉLIMINAIRE

Secteur du pôle culturel et communautaire

Le pôle culturel et communautaire de Notre-Dame-des-Prairies est caractérisé par la présence de nombreux bâtiments publics structurants. On y retrouve entre autres de nombreux établissements à vocation institutionnelle locale dont deux écoles primaires, une salle de spectacle, un bâtiment destiné à l'hébergement des artistes, ainsi qu'un bâtiment municipal destiné à offrir des locaux aux organismes communautaires œuvrant dans le secteur. On y retrouve aussi plusieurs organismes communautaires, ainsi qu'une résidence pour personnes âgées, ainsi que de quelques commerces et habitations de faible densité.

La diversité de ces fonctions institutionnelles, communautaires, commerciales et résidentielles octroie à ce secteur un caractère unique malgré le fait qu'il ne s'intègre pas directement au tracé des principales artères commerciales localisées à proximité.

De plus, la présence d'infrastructures de transport actif développées par la Ville en partenariat avec le Conseil intermunicipal de transport (CIT) permet d'intégrer, à moindres frais, ce secteur aux infrastructures de transport actives développées le long des principales artères commerciales (Gauthier Nord et Antonio-Barrette) afin d'en faire un pôle structurant à l'échelle municipale en termes d'offre de services et d'offre culturelle.

Enfin, le secteur est voué à accueillir une nouvelle école primaire qui s'implantera en bordure de la 3^e avenue dans les prochaines années. Cette intégration à venir engendrera assurément la nécessité de reconfigurer le secteur pour assurer une intégration fluide à la trame existante, en plus d'augmenter la pression sur les infrastructures de transport actif qui, bien que déjà présentes dans le secteur, devront être bonifiées de

manière à répondre aux besoins grandissants de la population.

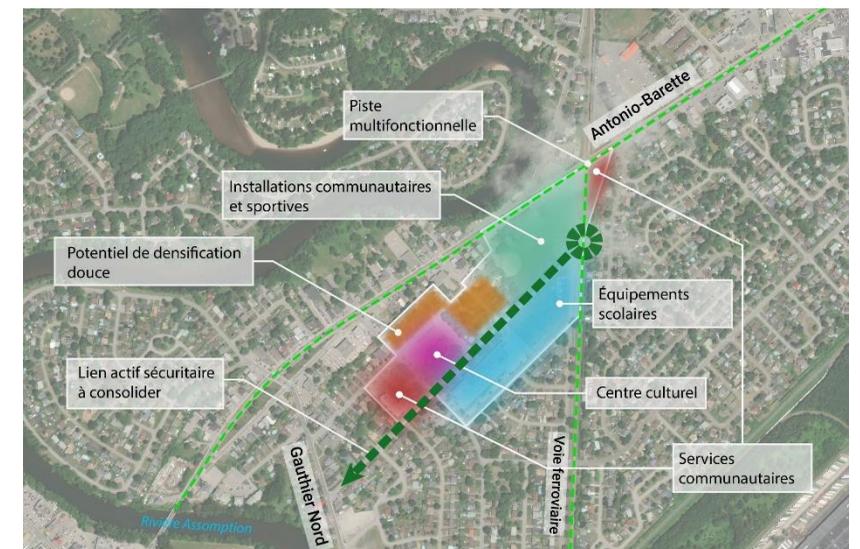
En lien avec la nécessité de bonifier les infrastructures de transport actif, le secteur est propice à un réaménagement des espaces publics et des voies carrossables de manière à créer un lieu convivial où la conception et la trame urbaine promeuvent l'utilisation des transports actifs avec des aménagements adaptés, sans pour autant exclure complètement les véhicules qui pourront continuer d'y circuler.

Parmi les avenues possibles, notons l'aménagement de routes nues (*naked streets*) qui, sans se restreindre à un mode de transport en particulier, permet de favoriser la cohabitation des usagers dans un secteur où les considérations relatives à la sécurité et la facilité des déplacements actifs priment sur la fluidité des déplacements en automobile en l'absence de voies de transit d'importance. Plusieurs autres alternatives sont envisagées par la ville au niveau de l'optimisation et la bonification des infrastructures municipales structurantes, dont notamment le prolongement des réseaux de transport actif existants et la création d'infrastructures spécifiquement dédiées aux piétons avec des aménagements leur étant dédiés.

Figure 17 Secteur de planification détaillée du pôle culturel et communautaire



Figure 18 Synthèse de l'analyse physico-spatiale et de l'exercice de planification du secteur du pôle culturel et communautaire

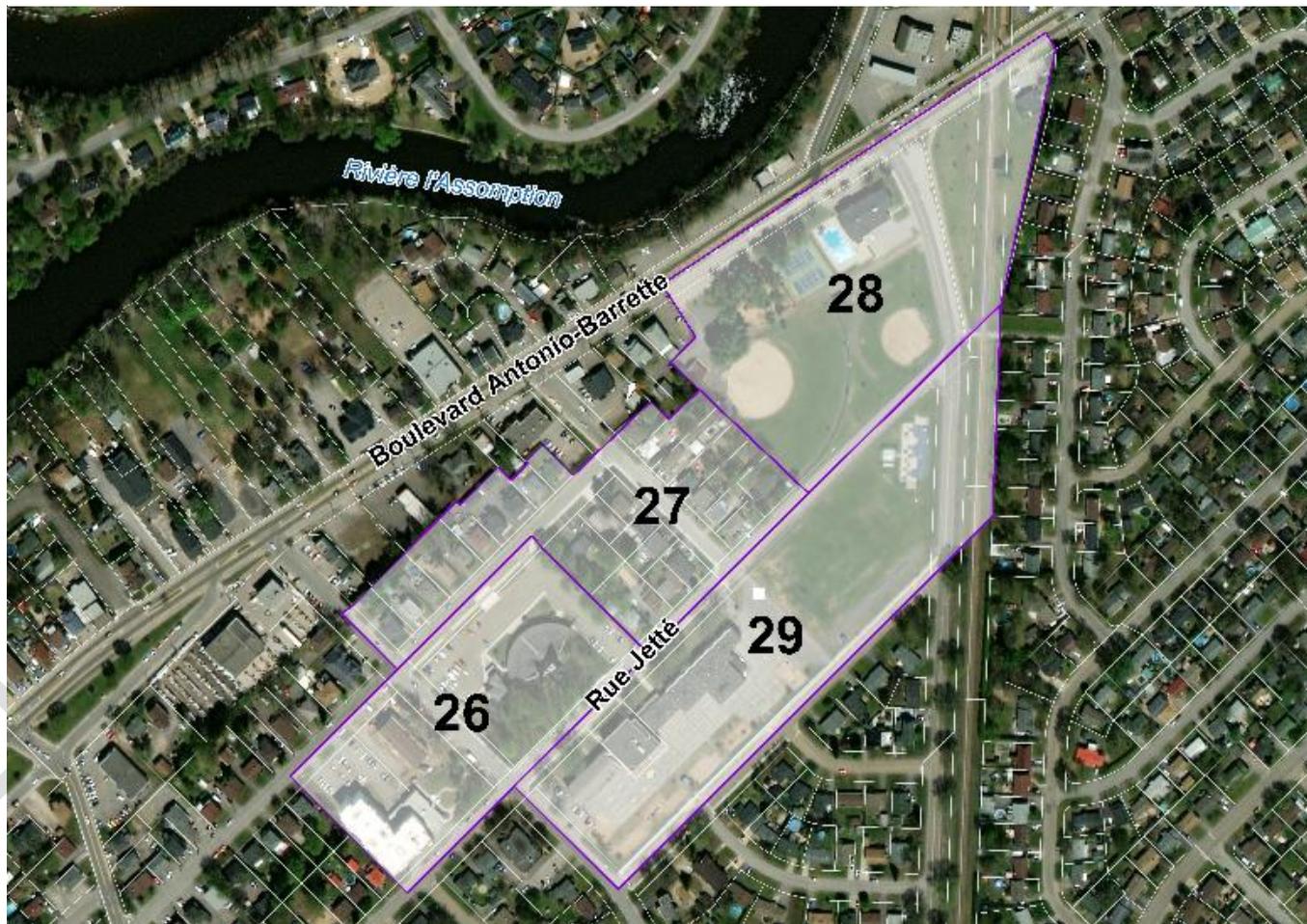


Dynamique urbaine et cadre bâti du pôle culturel et communautaire

Le secteur de planification détaillée du pôle culturel et communautaire est divisé en 4 sous-secteurs (sous-secteurs 26 à 29). La délimitation des sous-secteurs est présentée à la figure suivante.

Pour chaque sous-secteur de planification détaillée sont ensuite prévues les principales caractéristiques, soit les usages compatibles, les hauteurs permises ainsi que le niveau d'intensité des taux d'implantation et de la densité résidentielle. Ces éléments sont modulés notamment afin d'établir une gradation dans les gabarits et d'orienter le développement en fonction du fil conducteur que représente la vision d'aménagement.

Figure 19 Délimitation des sous-secteurs de planification détaillée



Caractérisation des sous-secteurs

Le sous-secteur 26 est composé majoritairement d'usages institutionnels et communautaires, notamment le bâtiment des organismes, ainsi que le Carrefour culturel de Notre-Dame-des-Prairies. Il comporte également une résidence pour personnes âgées qui, bien qu'accueillant un usage résidentiel, est un équipement central dans la composition du secteur en raison de sa complémentarité avec les usages institutionnels à proximité, son apport dans la qualité globale des espaces extérieurs du secteur, ainsi que par l'achalandage qu'elle permet de générer dans le secteur. Le cadre bâti de ce sous-secteur est hétéroclite, témoignant d'un développement à différentes époques. On peut toutefois y identifier une tendance en termes de gabarit des constructions qui, en raison des fonctions qu'ils accueillent, suppose une volumétrie assez importante. La hauteur compatible des bâtiments qui pourraient s'y insérer fluctue de 2 à 4 étages.

Le sous-secteur 27 est occupé par des bâtiments résidentiels de petite taille dont la hauteur n'excède pas deux étages accueillant principalement la fonction résidentielle. Bien que n'étant pas directement reliée à la notion d'usage culturel et communautaire qu'on associe au pôle dans son ensemble, sa localisation assure la transition entre les différents sous-secteurs composant le pôle et pourrait donc être visée par certaines interventions permettant d'améliorer les liens entre les différents ensembles bâtis à même le pôle culturel. Les insertions compatibles sont des bâtiments d'un maximum de 2 étages avec un taux d'emprise au sol élevé de manière à préserver la logique du bâti qu'on y retrouve actuellement, tout en portant un souci particulier à l'intégration de bâtiments mixtes permettant d'insérer commerces et logements supplémentaires au secteur.

Le sous-secteur 28 est, lui, principalement occupé par des bâtiments et équipements liés à des usages institutionnels et récréatifs en intégrant des parcs et terrains de sport, une piscine municipale, ainsi que le centre des arts et des loisirs Alain-Larue. Vu la prédominance des terrains sportifs et autres parcs, l'emprise au sol des quelques constructions qui s'y trouve est très limitée. Le centre des arts et des loisirs Alain-Larue s'intègre toutefois à l'intérieur d'un bâtiment de deux étages d'une volumétrie assez importante s'expliquant entre autres par sa façade principale sur le boulevard Antonio-Barrette et sa localisation dans l'aire d'influence de ce dernier. Cette zone correspond donc en quelque sorte à une zone transitoire entre le secteur de planification détaillée Antonio-Barrette et celui du pôle culturel et communautaire. Les insertions compatibles sont des bâtiments n'excédant pas deux étages et occupant une faible proportion des terrains afin de ne pas dénaturer le secteur.

Figure 20 Centre des arts et des loisirs Alain-Larue



Source : Google Maps

Le sous-secteur 29 est quant à lui caractérisé par la présence de bâtiments d'envergure accueillant des usages institutionnels. En effet, on y retrouve l'école Dominique-Savio, ainsi que la bibliothèque municipale de Notre-Dame-des-Prairies qui se localise dans le même ensemble bâti. Le secteur intègre aussi l'emplacement de la nouvelle école primaire à l'est de l'école existante. Les principales caractéristiques du cadre bâti qui s'y trouve sont une superficie d'emprise au sol importante, mais une hauteur des bâtiments limitée à deux étages.

Figure 21 École primaire sur la rue Bonin



Source : Google Maps

4.3.3. ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

La vision d'aménagement pour le développement du secteur central de Notre-Dame-des-Prairies visé par le présent PPU s'appuie sur 4 grandes orientations visant des thématiques distinctes. Chaque orientation comporte des objectifs à atteindre qui guideront les interventions et moyens de mise en œuvre proposés au plan d'action.

Orientation 1 : Établir un milieu de vie de qualité en harmonie avec la nature

Cette orientation réfère à la volonté de promouvoir et de mettre en valeur la proximité avec la nature en concevant un milieu de vie durable et adapté à la population. La ville étant localisée sur les berges de la rivière L'Assomption et possédant plusieurs paysages d'intérêt, il est primordial, de l'avis du conseil municipal, de protéger et d'aménager ces espaces de manière à pérenniser leur présence et à permettre à la population d'en profiter.

Objectifs

1. Améliorer l'accessibilité aux berges de la rivière L'Assomption pour les citoyens
2. Planifier un réseau de parcs et d'espaces verts intégrés aux trames vertes et bleues existantes
3. Préserver et mettre en valeur les espaces naturels existants
4. Promouvoir une conception de l'espace public visant à protéger les percées visuelles vers la rivière
5. Lier les espaces verts aux pôles d'activités par des liens intermodaux
6. Limiter la superficie occupée par des surfaces minéralisées

Figure 22 Inspiration d'aménagement d'un parc riverain : Parc Marie-Victorin



Source : Apur

Orientation 2 : Renforcer et dynamiser le secteur central

Afin de répondre aux besoins des résidents et des commerçants de Notre-Dame-des-Prairies, le PPU vise à développer et à concentrer des services et commerces complémentaires à l'existant dans son secteur central, tout en augmentant l'achalandage et l'appropriation des espaces publics par les résidents et visiteurs.

De plus, le PPU vise à favoriser l'insertion de logements près des zones commerciales de manière à assurer la pérennité des commerces qui s'y trouvent en permettant à la clientèle potentielle de s'établir à proximité.

Objectifs

1. Développer le centre urbain de Notre-Dame-des-Prairies à l'image de sa communauté en maintenant et en mettant en valeur les caractéristiques qui lui sont propres
2. Répondre aux besoins courants et semi-courants de la population de manière à limiter les fuites commerciales
3. Diversifier l'offre résidentielle de la Ville en proposant un produit adapté au secteur d'insertion, tenant compte des dynamiques actuelles et de la trame urbaine existante, de manière à alimenter les commerces de proximité et de leur assurer une clientèle éventuelle à proximité
4. Développer des milieux de vie compacts respectant leur milieu d'insertion
5. Prévoir une reconfiguration du domaine public visant l'amélioration de la convivialité pour les piétons et bonifiant les aménagements paysagers et équipements qui s'y trouvent
6. Concevoir des espaces publics agissant à titre de lieux de rencontre et favorisant les interactions entre citoyens

Figure 23 Inspiration d'aménagement d'une place publique servant de lieux de rencontre : Place Dumont



Source : Google

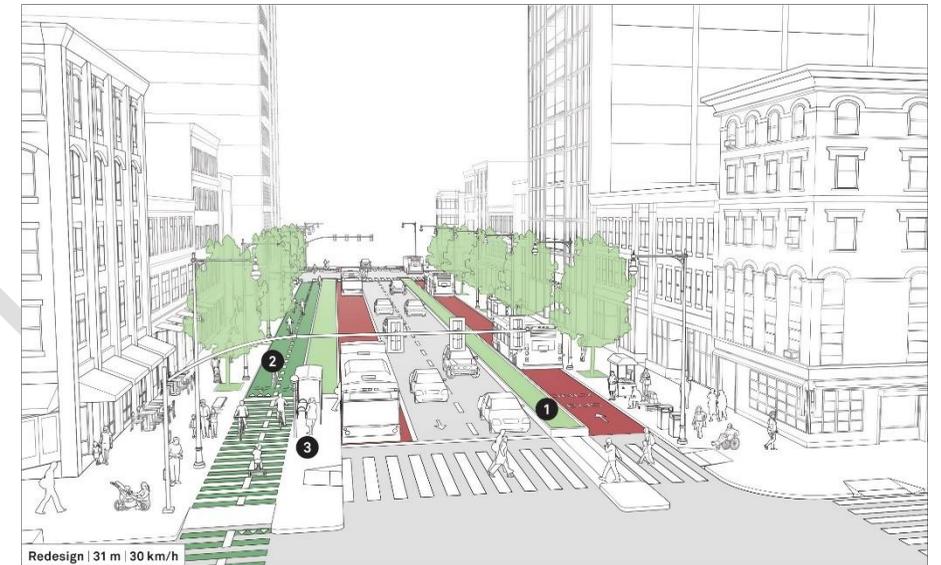
Orientation 3 : Une mobilité améliorée

L'orientation 3 vise à faciliter et à bonifier les modalités de déplacement au sein de la ville. La Ville souhaite offrir à ses citoyens un environnement accessible et sécuritaire pour l'ensemble des modes de déplacement, tout en favorisant l'utilisation de modes de transport alternatifs et actifs par des aménagements de qualité.

Objectifs :

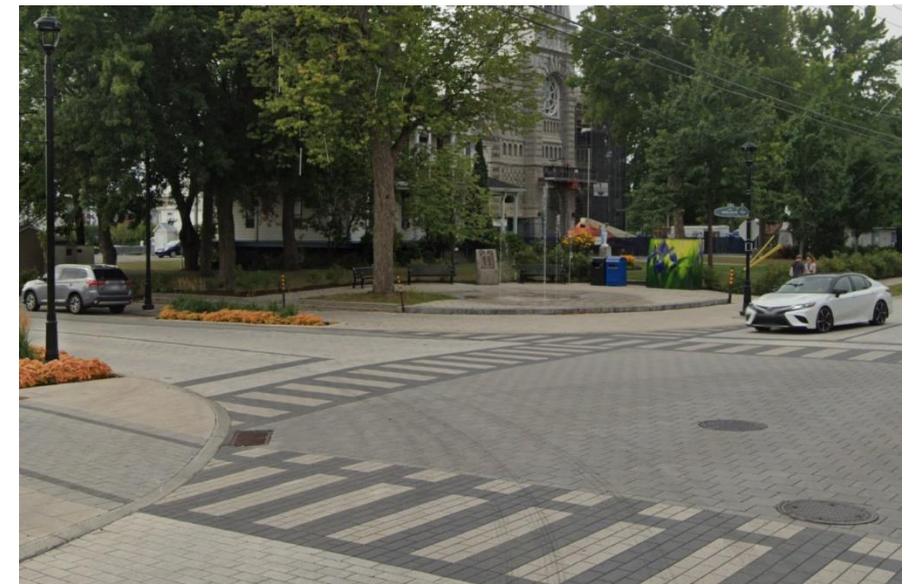
1. Favoriser et faciliter les déplacements réalisés à l'aide de moyens de transport actifs
2. Aménager des voies de circulation partagées adaptées à la cohabitation des modes de transport
3. Améliorer la connectivité entre les différents sous-secteurs par des réseaux de déplacements actifs
4. Sécuriser les déplacements piétons et à vélo
5. Rendre les intersections plus adaptées aux utilisateurs des moyens de transport alternatifs
6. Bonifier le paysage aux abords des réseaux de transports alternatifs
7. Favoriser et faciliter les déplacements en transport en commun

Figure 24 Inspiration d'aménagement d'un boulevard urbain multifonctionnel – À titre indicatif



Source : Global Street Design Guide

Figure 25 Inspiration d'aménagement d'une intersection visant à sécuriser les déplacements en mode de transport actif : Victoriaville



Source : Google

Orientation 4 : Développer l'offre de services de proximité au cœur de la ville

L'orientation 4 vise à assurer la création d'espace disponible pour maintenir une offre en service de proximité au cœur de la ville de Notre-Dame-des-Prairies. La Ville souhaite créer, au cœur du pôle culturel et communautaire, un environnement sécuritaire destiné à offrir des services à la population en les concentrant au sein d'un même secteur, ainsi qu'en y encourageant la création et le maintien des emplois. Enfin, la Ville souhaite diversifier et bonifier l'offre culturelle de manière à pérenniser la vocation culturelle et communautaire du secteur.

Objectifs :

1. Favoriser la diversité des fonctions au cœur du centre urbain
2. Faciliter l'intégration d'organismes communautaires à l'intérieur du centre urbain de la Ville de manière à offrir des services adaptés à l'ensemble de la population
3. Optimiser l'utilisation partagée des infrastructures municipales existantes
4. Améliorer l'accès au pôle culturel et communautaire et améliorer les liens entre ce dernier et les artères commerciales à proximité
5. Sécuriser les tracés de transport actifs desservant les écoles
6. Bonifier les équipements culturels et de loisir au sein du pôle culturel et communautaire
7. Bonifier les programmes d'incitatifs de la Ville de manière à favoriser le rayonnement des commerces et établissements locaux

Figure 26 Carrefour culturel de Notre-Dame-des-Prairies



Source : Ville de Notre-Dame-des-Prairies

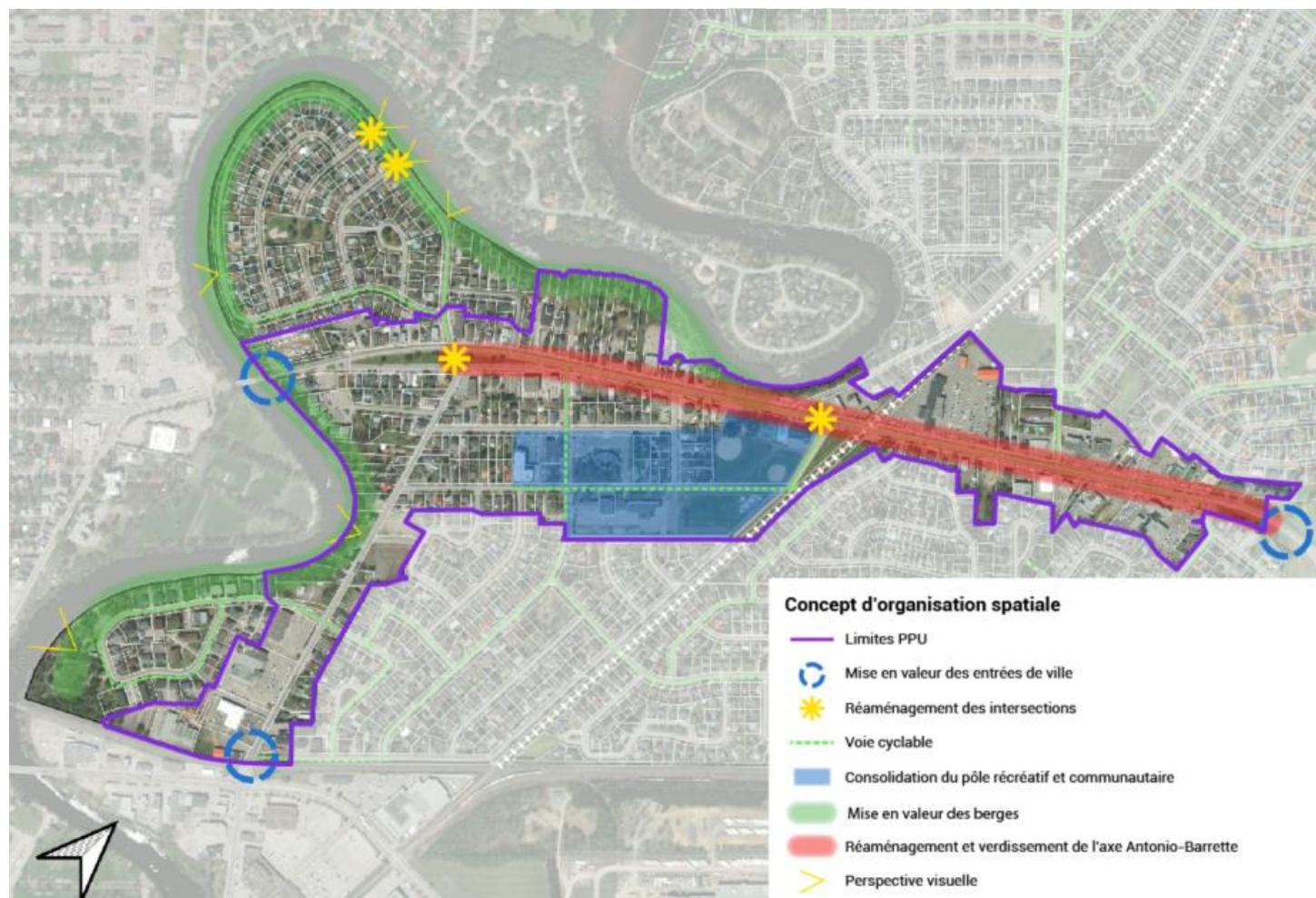
Figure 27 Inspiration d'aménagement : Naked-street à Pointe-Calumet



Source : Apur

4.3.4. CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE DU PPU

Figure 28 Concept d'organisation spatiale du PPU



4.3.5. PLAN D'ACTION ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Le plan d'action identifie les moyens de mise en œuvre permettant l'atteinte des orientations et objectifs d'aménagement et de développement du secteur central de Notre-Dame-des-Prairies visé par le présent PPU.

Les actions proposées ont été réparties en trois catégories :

1. Règlementaires : cette catégorie regroupe les actions liées à l'appareil réglementaire qui sera mis en place pour concrétiser le présent PPU. Ces actions sont principalement dédiées à encadrer le développement et les aménagements sur les terrains privés.
2. Physico-spatiales : cette catégorie regroupe les travaux d'aménagement et de réaménagement des rues, des espaces publics, des infrastructures et de l'ensemble des composantes liées à conception physique de l'espace.
3. Politiques et autres mesures de gouvernance : Cette catégorie regroupe les actions politiques et liées à la gouvernance pour la mise en œuvre du PPU.

Il est à noter que ce plan d'action constitue les intentions et souhaits du conseil municipal et est présenté à titre indicatif; il ne s'agit pas d'engagements définitifs.

Précisions relatives aux estimations budgétaires

Les estimations budgétaires relatives aux interventions physico-spatiales qui sont indiquées au tableau du plan d'action et moyen de mise en œuvre de la présente section sont basées sur les coûts approximatifs en vigueur au moment de la rédaction en 2021. Les chiffres représentent donc une estimation globale de l'enveloppe budgétaire pouvant s'avérer nécessaire pour la réalisation desdits travaux et devront faire l'objet d'une mise à jour en fonction des prix en vigueur au moment de leur réalisation et des particularités d'intervention.

INTERVENTION	COÛT DE RÉALISATION ESTIMÉE
Piste cyclable multifonctionnelle double-sens 3m de largeur <ul style="list-style-type: none"> - Fondation inférieure pierre concassée MG-20, épaisseur compactée 200 mm - Fondation supérieure poussière de pierre, épaisseur compactée 200 mm, abat-poussière et nivellement final - Géotextile type III (MTQ) - Pavage EST-10, 50mm épaisseur, couche unique 	150-200 \$ du mètre linéaire
Verdissement et plantations <ul style="list-style-type: none"> - Gazon incluant pose - Plantation d'arbres mature à grand déploiement (ratio souhaité : 1 arbre aux 8 mètres) - Aménagement arbustif (incluant fleurs + vivaces) 	Gazon : 20\$/m ² * Arbre à grand déploiement : 1500 \$ par arbre Aménagement arbustif : 75 \$/m ² Le coût estimé par mètres carrés pourrait être revu à la baisse si l'opération est réalisée par ensemencement hydraulique.
Mobilier urbain <ul style="list-style-type: none"> - Supports à vélo - Bancs de parc 	Support à vélo 7-10 places : 1 200 \$ incluant installation Banc assemblé avec dos (simple) : 3 500 \$ incluant installation
Trottoir <ul style="list-style-type: none"> - Largeur simple (1,5 m) 	200 \$ /m ²

Tableau 13 Plan d'action et moyens de mise en œuvre

Actions	Horizon		Indicateurs de performance	Estimations budgétaires	Parties prenantes
	0-5 ans	5-10 ans			
Actions réglementaires					
Favoriser la mixité des usages par l'entremise d'un zonage adapté pour répondre aux besoins de la population	•		Augmentation annuelle du nombre de commerces, nombre de personnes travaillant dans la subdivision de recensement		Ville
Permettre l'établissement de commerces de restauration et de proximité dans les zones qui s'y prêtent	•		Augmentation annuelle du nombre de commerces, nombre de personnes travaillant dans la subdivision de recensement et âge moyen des bâtiments dans la zone		Ville
Autoriser une diversité de typologies résidentielles adaptées aux secteurs où se trouvent les espaces à consolider et à développer, ainsi qu'aux besoins de la population de manière à permettre l'ajout de logements à même le secteur centre de la Ville	•		Nombre de mise en chantier SCHL, constructions neuves au sein de la zone, densité nette du secteur et âge moyen des bâtiments dans la zone		Ville
Favoriser la localisation des stationnements à l'arrière des bâtiments	•		/		Ville
Intégrer des dispositions relatives à la dissimulation des aires de stationnement et des aires d'entreposage	•		/		Ville
Exiger la localisation des entrées charretières sur les voies secondaires lorsque la configuration le permet	•		/		Ville
Prévoir des normes minimales de stationnement pour les vélos dans les projets de construction ou de développement	•		Nombre de cases de stationnement intégrées dans le cadre des projets de construction et de développement		Ville
Découper les secteurs de planification détaillée en zones pour éviter l'éclectisme dans l'agencement des gabarits	•		/		Ville
Encadrer l'affichage commercial pour développer un paysage urbain plus intéressant et adapté aux piétons	•		/		Ville
Mettre en place des dispositions visant à protéger les espaces verts, notamment la bande arbustive le long de la rivière	•		Superficie arbustive protégée		Ville
Autoriser une mixité d'usages compatibles aux usages à vocation culturelle, communautaire et institutionnelle implantés au sein du pôle culturel et communautaire	•		Nombre de personnes travaillant dans la subdivision de recensement		Ville
Actions physico-spatiales					
Procéder à l'aménagement d'un parc riverain sur les berges de la rivière L'Assomption		•	Superficie aménagée en parc riverain	/	Ville
Poursuivre le développement du réseau cyclable	•	•	Nombre de mètre linéaire construit par année	/	Ville, partenaires publics
Étudier les possibilités de réaménager certains axes de circulation en décroissant les couloirs de circulation de manière à en faire des rues partagées	•	•	Nombre de mètre linéaire de voies transformées en rue partagée	/	Ville
Mettre en place des mesures d'aménagement de la circulation et de diminution de la vitesse à proximité des accès au réseau cyclable, dont par exemple l'installation de bacs à fleurs au centre de la chaussée et du marquage au sol.	•	•	Nombre de mètre linéaire de voie sécurisée	/	Ville

Actions	Horizon		Indicateurs de performance	Estimations budgétaires	Parties prenantes
	0-5 ans	5-10 ans			
Étudier les possibilités de réaménagement de la voie carrossable du boulevard Antonio-Barrette de manière à y limiter la surface minéralisée et d'y intégrer des voies partagées	•		/	/	Ville
Prolonger la piste cyclable existante sur le boulevard Antonio-Barrette jusqu'au pont séparant Notre-Dame-des-Prairies de Joliette (0,38 km lin)	•	•	Nombre de kilomètres de piste cyclable Pourcentage d'augmentation du réseau cyclable Nombre de nouvelles interconnexions dans le réseau de transport actif	57 000 \$ - 76 000\$	Ville (déploiement du plan de transport actif), partenaires publics
Procéder au verdissement des emprises du boulevard Antonio-Barrette (+/- 5000 m ²) et de la rue Gauthier Nord (+/- 1000 m ²)	•		Surface végétalisée Indice de biomasse	Antonio-Barrette : 100 000 \$ (gazon) + 1500 \$ / arbre Gauthier Nord : 20 000 \$ (gazon) + 1500 \$ / arbre	Ville, partenaires publics et privés
Développer une signalétique propre à Notre-Dame-des-Prairies et identifiant clairement les entrées de ville	•		/	/	Ville
Développer un affichage caractéristique de la zone du pôle culturel et communautaire et en supporter la concrétisation par la mise en place de subventions	•		/	/	Ville, partenaires publics et privés
Procéder à l'aménagement d'une piste à vague (<i>pumptrack</i>) pour vélos et d'une patinoire couverte de manière à diversifier l'offre en termes de loisirs	•	•	/	Selon installations (à déterminer)	Ville, partenaires publics
Prolonger le réseau de trottoirs existant de la rue Jetté à la rue Gauthier Nord (0,31 km lin)	•		Nombre de kilomètres de trottoir Pourcentage d'augmentation du réseau de trottoir Nombre de nouvelles interconnexions dans le réseau de transport actif	93 000 \$	Ville, partenaires publics
Réaménager la rue Gauthier Nord de manière à élargir les trottoirs et améliorer la circulation entre les intersections de la rue Brûlé et de l'avenue des Champs-Élysées, incluant l'ajout d'un sentier polyvalent ou un trottoir du côté ouest de la rue (0,3 km lin)	•		Nombre d'intersections réaménagées Nombre de kilomètres de trottoir	Sentier polyvalent : 45 000\$ - 60 000 \$ Trottoir : 90 000 \$ Réaménagement de la voie de circulation selon nature des travaux	Ville (déploiement du plan de transport actif), partenaires publics
Prolonger le réseau de pistes cyclables le long de la 3 ^e avenue afin de le raccorder avec le réseau cyclable de la rue Brûlé (0,77 km lin)	•	•	Nombre de kilomètres de piste cyclable Pourcentage d'augmentation du réseau cyclable Nombre de nouvelles interconnexions dans le réseau de transport actif	115 500 \$ - 154 000 \$	Ville (déploiement du plan de transport actif), partenaires publics
Connecter le sentier polyvalent de la rue Jetté à la chaussée désignée existante sur la 1 ^e avenue (0,21 km lin)	•		Nombre de kilomètres de piste cyclable Nombre de nouvelles interconnexions dans le réseau de transport actif	31 500 \$ - 42 000\$	Ville (déploiement du plan de transport actif), partenaires publics
Arrimer le lien cyclable en provenance du quartier Notre-Dame depuis la rue Moreau, avec le nouveau lien cyclable prévu en périphérie de la nouvelle école primaire à implanter le long de la 3 ^e avenue (0,31 km lin)	•		Nombre de kilomètres de piste cyclable Nombre de nouvelles interconnexions dans le réseau de transport actif	46 500 \$ - 62 000\$	Ville (déploiement du plan de transport actif), partenaires publics
Moderniser l'éclairage urbain du pôle culturel et communautaire de manière à l'harmoniser à celui du carrefour culturel ainsi qu'à celui prévu le long de la rue Gauthier Nord suite à son réaménagement. Éclairage au DEL (1,17 km lin)	•		Nombre de kilomètres d'éclairage urbain remplacé Pourcentage de voies publiques desservies avec le nouvel éclairage Nombre de KG de GES de réduction	Selon nombre de luminaires et installations existantes	Ville, partenaires publics (Programme ÉcoPerformance : Innovation et transition énergétique)
Introduire des infrastructures permanentes favorisant les déplacements actifs tels que des bancs de parc en façade du carrefour culturel et des stationnements à vélo (6)	•		Nombre de stationnements à vélo ajoutés Nombre de bancs de parc ajoutés	7 200 \$ (6 supports à vélo) 3 500\$ par banc de parc simple avec dossier	Ville

Actions	Horizon		Indicateurs de performance	Estimations budgétaires	Parties prenantes
	0-5 ans	5-10 ans			
Étudier les possibilités de réaménagement des voies carrossables au sein du pôle culturel et communautaire (ex : routes nues/naked streets)	•	•	/	/	Ville
Intégrer un affichage modulaire permettant l'identification des nouveaux organismes au sein du bâtiment municipal leur étant dédié au sein du pôle culturel et communautaire	•		/	/	Ville
Actions politiques et liées à la gouvernance					
Élaborer la possibilité de mettre en place des programmes de subvention pour la rénovation		•	/		Ville
Élaborer la possibilité de mettre en place des programmes de subvention pour la réfection des enseignes commerciales sur le boulevard Antonio-Barrette		•	/		Ville
Procéder à l'acquisition des terrains manquants pour l'aménagement d'un parc riverain	•		Nombre de terrains acquis		Ville
Développer une politique d'utilisation partagée de l'aire de stationnement du carrefour culturel de manière à en maximiser l'utilisation par les organismes communautaires présents dans le pôle culturel et communautaire	•		Nombre de cases de stationnement mises à la disposition des organismes communautaires par l'entremise de la politique d'utilisation partagée		Ville
Mettre en place une politique d'affichage visant à normaliser l'affichage des organismes au sein du pôle culturel et communautaire	•		/		Ville
Adhérer au mouvement Vélosympathique afin d'assurer l'amélioration continue des réseaux cyclables	•		/		Ville, Vélo Québec
Mettre en place une collaboration avec la Centre de service scolaire des Samares de manière à favoriser l'implantation du programme Cycliste averti au sein des écoles de la Ville	•		/		Ville, Vélo Québec, CS des Samares
Mettre en place et maintenir un programme de communication visant à promouvoir la culture et l'utilisation du vélo auprès de la population	•	•	/		Ville

4.3.6. PROGRAMME D'ACQUISITION D'IMMEUBLES

Règle générale, les projets de développement et de mise en valeur du territoire sont réalisés par des promoteurs publics et privés qui sont propriétaires fonciers. Toutefois, les secteurs visés par le présent PPU sont caractérisés par un morcellement en plusieurs propriétés possédées par des propriétaires distincts.

Afin de favoriser une cohérence dans les interventions à réaliser qui, rappelons-le, visent l'ensemble du secteur identifié comme central par la Ville en vertu du présent PPU, ainsi que de pouvoir cibler des propriétés possédant des caractéristiques intéressantes pour la réalisation des actions menant à l'atteinte des objectifs du PPU, la ville dispose de certains pouvoirs d'acquisition et d'aliénation pouvant s'exercer par l'entremise d'un programme d'acquisition d'immeubles dans son secteur central en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Ce programme peut permettre d'acquérir un immeuble, que ce soit de gré à gré ou par expropriation, d'administrer l'immeuble en question, ainsi que d'exécuter des travaux d'aménagements, de restauration, de rénovation, etc., permettant de réaliser des projets conformes au PPU.

La Ville considère notamment la possibilité d'acquérir certaines propriétés à proximité de la bordure de la rivière L'Assomption pour en faire des espaces publics et un parc riverain linéaire et ainsi donner l'accès à la rivière aux citoyens et citoyennes de la ville.

Figure 29 Liste des propriétés à acquérir par le biais du programme d'acquisition d'immeubles à l'intérieur du secteur visé par le PPU

Propriétés à acquérir par le biais du programme d'acquisition d'immeubles			
Adresse	Numéro de lot	Superficie approximative	Vocation projetée
190 à 192 boulevard Antonio-Barrette	Portion du lot 4 928 448	2 690 m ²	Aire de repos
37 rue Gauthier Nord	4 925 707	2 792 m ²	Aire de repos
Boulevard Antonio-Barrette	4 925 876	5 176 m ²	Parc municipal (advenant contraintes au développement)

4.3.7. MOYENS DE MISE EN ŒUVRE SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE

En raison de leurs caractéristiques distinctives présentées à la présente section et en raison de la présence d'axes routiers structurants, les secteurs de planification détaillée ont fait l'objet d'un exercice visant à préciser les affectations du sol et la volumétrie préconisée pour les différents sous-secteurs qui les composent. Les tableaux suivants présentent donc les usages considérés comme compatibles avec le milieu d'insertion, ainsi que des indications relatives à la hauteur et à l'implantation des constructions pouvant s'insérer harmonieusement dans les différents secteurs en fonction des relevés et constats présentés précédemment dans le contexte d'intervention.

Secteur Gauthier Nord

Sous-secteur 21		Sous-secteur 22		Sous-secteur 23	
Usages compatibles		Usages compatibles		Usages compatibles	
<ul style="list-style-type: none"> Établissement commercial ou de service d'une superficie maximale de 4000 m² pour un commerce isolé et de 6000 m² pour un centre commercial ; Habitation multifamiliale. 		<ul style="list-style-type: none"> Habitation bifamiliale ou trifamiliale jumelée ou en contigu ; Habitation multifamiliale ; Établissement commercial ou de service de proximité (alimentation, restauration, esthétique, service professionnel, etc.). 		<ul style="list-style-type: none"> Habitation bifamiliale ou trifamiliale jumelée ou en contigu ; Habitation multifamiliale ; Établissement commercial ou de service de proximité (alimentation, restauration, esthétique, service professionnel, etc.). 	
Hauteur en étage :	2 à 6	Hauteur en étage :	2 à 4	Hauteur en étage :	2 à 4
Taux d'implantation :	moyen à élevé	Taux d'implantation :	moyen à élevé	Taux d'implantation :	moyen à élevé
Densité résidentielle :	élevée	Densité résidentielle :	moyenne à élevée	Densité résidentielle :	moyenne à élevée

Figure 30 - Inspiration architecturale, haute et moyenne densité



Source : Projet Oslo (Groupe Logisco).



Source : The Alpine Place (Ayre Chamberlain Gaunt).

Sous-secteur 24	
Usages compatibles	
<ul style="list-style-type: none"> • Parc et espace vert ; • Habitation unifamiliale ou bifamiliale isolée ; • Établissement commercial ou de service de proximité (alimentation, restauration, esthétique, service professionnel, etc.). 	
Hauteur en étage :	1 à 2
Taux d'implantation :	faible
Densité résidentielle :	faible

Sous-secteur 25	
Usages compatibles	
<ul style="list-style-type: none"> • Habitation bifamiliale ou trifamiliale isolée, jumelée ou en contigu ; • Habitation multifamiliale ; • Établissement commercial ou de service de proximité (alimentation, restauration, esthétique, service professionnel, etc.). 	
Hauteur en étage :	1 à 3
Taux d'implantation :	faible
Densité résidentielle :	faible

Figure 31 - Inspiration architecturale, maisons de ville



Source : Dwell

Pour ce qui est des intégrations nécessaires à l'atteinte de la vision de la Ville pour le secteur de planification détaillé de la rue Gauthier Nord, les éléments suivants devront être intégrés à la réglementation municipale applicable.

Règlements normatifs

Les règlements de zonage, de lotissement et/ou de construction devront être modifiés afin d'intégrer des dispositions concernant les éléments suivants :

1. Encourager et autoriser la mixité des usages au sein des bâtiments ;
2. Favoriser la diversité commerciale en autorisant une variété d'usages commerciaux de proximité et de première nécessité dans les zones appropriées. Afin d'atténuer l'éparpillement commercial, seule une obligation d'aménagement au rez-de-chaussée de bâtiments de coin devra être envisagée ;
3. Malgré le point précédent, prohiber certains usages commerciaux contraignants (ex. : atelier de mécanique automobile) de manière à bonifier les opportunités de redéveloppement ;
4. Découper le secteur en zone pour garantir une gradation rationnelle des hauteurs et éviter l'éclectisme dans l'agencement des gabarits ;
5. Permettre une approche de développement par projets intégrés ;
6. Prévoir des bandes tampons ou des mesures de mitigation sur les terrains à développer lorsque l'implantation prévue est adjacente à un secteur de plus faible densité déjà existant ;

7. Obliger la localisation des entrées charretières et des accès aux terrains sur les rues locales croisant Gauthier Nord (lorsque possible) afin de limiter l'impact sur les déplacements et améliorer la sécurité. Toutefois, leur nombre devra être limité afin d'éviter la multiplication d'intersections avec la rue ;
8. Prévoir des normes minimales de stationnements pour vélo pour tous les projets de changements d'usages, de développement ou de redéveloppement ;
9. Mettre en place des normes de gestion du stationnement limitant la prolifération des espaces minéralisés (stationnements intérieurs obligatoires, îlots de verdure obligatoire, etc.) et favorisant la gestion des eaux pluviales en site propre.

Règlements discrétionnaires

En plus du cadre règlement normatif, les règlements de nature discrétionnaire (ex. : règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale) devront être modifiés afin de :

1. Développer un cadre réglementaire discrétionnaire pour encadrer la construction des immeubles résidentiels et commerciaux en misant sur l'intégration architecturale des immeubles tout en s'assurant d'éviter la monotonie du cadre bâti ;
2. Prévoir un volet discrétionnaire encadrant la conversion des immeubles en droits acquis vers des usages de nature équivalente ou de moindre impact ;

3. Maintenir en place et bonifier un volet discrétionnaire pour favoriser l'embellissement des espaces extérieurs.

Autres objectifs ou moyens de mise en œuvre liés

Au-delà des mesures règlementaires, d'autres intentions municipales sont envisagées, soient :

1. Poursuivre le développement du réseau cyclable pour favoriser les déplacements actifs le long des artères ;
2. Procéder au verdissement des emprises publiques

Secteur Antonio-Barrette

Sous-secteur 11	
Usages compatibles	
<ul style="list-style-type: none"> • Parc et espace vert ; • Habitation multifamiliale isolée. 	
Hauteur en étage :	2 à 4
Taux d'implantation :	Faible
Densité résidentielle :	Faible à moyenne

Sous-secteur 12	
Usages compatibles	
<ul style="list-style-type: none"> • Habitation bifamiliale ou trifamiliale, isolée, jumelée ou en contigu ; • Habitation multifamiliale ; • Établissement commercial ou de service de proximité (alimentation, restauration, esthétique, service professionnel, etc.) ; • Établissement public, institutionnel et communautaire. 	
Hauteur en étage :	1 à 3
Taux d'implantation :	faible à moyen
Densité résidentielle :	moyenne

Sous-secteur 13	
Usages compatibles	
<ul style="list-style-type: none"> • Habitation multifamiliale ; • Établissement commercial ou de service de proximité (alimentation, restauration, esthétique, service professionnel, etc.) ; • Établissement institutionnel 	
Hauteur en étage :	2 à 4
Taux d'implantation :	moyen à élevé
Densité résidentielle :	moyenne à élevée

Figure 32 - Inspiration architecturale, parc riverain et bâtiment mixte



Source : Apur (Place du Centenaire)



Source : Groupe Custeau (édifice Déragon)

Sous-secteur 14	
Usages compatibles	
<ul style="list-style-type: none"> • Habitation bifamiliale ou trifamiliale isolée, jumelée ou en contigu ; • Habitation multifamiliale ; • Établissement commercial ou de service de proximité (alimentation, restauration, esthétique, service professionnel, etc.) ; • Établissement public, institutionnel et communautaire. 	
Hauteur en étage :	1 à 3
Taux d'implantation :	faible à moyen
Densité résidentielle :	faible à moyenne

Sous-secteur 15	
Usages compatibles	
<ul style="list-style-type: none"> • Habitation multifamiliale ; • Établissement commercial ou de service de proximité (alimentation, restauration, esthétique, service professionnel, etc.) ; • Usages mixtes • Établissement institutionnel. 	
Hauteur en étage :	2 à 4
Taux d'implantation :	moyen à élevé
Densité résidentielle :	moyenne à élevée

Figure 33 Inspirations architecturales, habitations multifamiliales



Source : PortLiving (projet Midtown)



Source : SK+I Architecture (Fenwick)

Sous-secteur 16	
Usages compatibles	
<ul style="list-style-type: none"> Établissement commercial ou de service d'une superficie maximale de 4000 m² pour un commerce isolé et de 6000 m² pour un centre commercial ; Habitation multifamiliale. 	
Hauteur en étage :	3 à 6
Taux d'implantation :	Moyen à élevé
Densité résidentielle :	élevée

Sous-secteur 17	
Usages compatibles	
<ul style="list-style-type: none"> Établissement commercial ou de service d'une superficie maximale de 4000 m² pour un commerce isolé et de 6000 m² pour un centre commercial ; Établissement commercial ou de service de proximité (alimentation, restauration, esthétique, service professionnel, etc.) ; Habitation multifamiliale. Habitation bifamiliale ou trifamiliale isolée, jumelée ou en contigu ; 	
Hauteur en étage :	2 à 6
Taux d'implantation :	faible à élevé
Densité résidentielle :	moyenne à élevée

Figure 34 - Inspiration architecturale, architecture « en escalier »



Source : Block Developments (57 Brock)



Source : Block Developments (57 Brock)

Au niveau de la stratégie règlementaire visant l'atteinte de la vision de la Ville pour le secteur de planification détaillé du boulevard Antonio-Barrette, plusieurs éléments doivent être intégrés à la réglementation municipale applicable. Ces éléments sont présentés aux paragraphes suivants.

Règlements normatifs

Les règlements de zonage, de lotissement et/ou de construction devront être modifiés afin d'intégrer des dispositions concernant les éléments suivants :

1. Autoriser et favoriser la mixité des usages dans un même bâtiment ;
2. Favoriser le libre marché dans l'implantation des commerces en autorisant une variété d'usages dans les zones appropriées ;
3. Malgré le point précédent, considérer placer certains usages commerciaux contraignants en droits acquis de manière à bonifier les opportunités de redéveloppement ;
4. Prévoir des normes favorisant l'implantation des bâtiments près de la rue (marge de recul maximale) et la localisation des stationnements à l'arrière des bâtiments afin de créer des milieux de vie plus compacts et animés par les interactions entre les usagers et les façades ;
5. Permettre une approche de développement par projets intégrés ;
6. Prévoir des bandes tampons ou des mesures de mitigation sur les terrains à développer lorsque

l'implantation prévue est adjacente à un secteur de plus faible densité déjà existant ;

7. Mettre en place des normes de gestion du stationnement limitant la prolifération des espaces minéralisés (stationnements intérieurs obligatoires, îlots de verdure obligatoire, etc.) et favorisant la gestion des eaux pluviales en site propre ;
8. Prévoir des normes minimales de stationnements pour vélo pour tous les projets de changements d'usages, de développement ou de redéveloppement ;

Règlements discrétionnaires

En plus du cadre règlement normatif, les règlements de nature discrétionnaire (ex. : règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale) devront être modifiés afin de :

1. Prévoir un volet discrétionnaire encadrant la conversion des usages en droits acquis vers des usages de nature équivalente ou de moindre impact ;
2. Développer un cadre règlementaire discrétionnaire pour encadrer la construction des bâtiments résidentiels et commerciaux en misant sur l'intégration architecturale des immeubles, sans toutefois dicter de matériaux ou de formes de toit précis ;
3. Maintenir en place un volet discrétionnaire pour favoriser l'embellissement des espaces extérieurs ;

Autres objectifs ou moyens de mise en œuvre liés

Au-delà des mesures règlementaires, d'autres intentions municipales sont envisagées, soient :

1. Procéder au verdissement des emprises publiques ;
2. Poursuivre le développement du réseau cyclable pour favoriser les déplacements actifs le long de l'artère ;
3. Procéder à l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation d'un projet intégré structurant à proximité du parc linéaire riverain projeté.

Secteur du pôle institutionnel et culturel

Sous-secteur 26	
Usages compatibles <ul style="list-style-type: none"> • Habitation multifamiliale ; • Établissement public, institutionnel et communautaire 	
Hauteur en étage :	1 à 3
Taux d'implantation :	faible
Densité résidentielle :	Moyenne à élevé

Sous-secteur 27	
Usages compatibles <ul style="list-style-type: none"> • Habitation bifamiliale ou trifamiliale ; • Habitation multifamiliale ; • Établissement commercial ou de service de proximité (alimentation, restauration, esthétique, service professionnel, etc.) ; • Établissement communautaire (organismes communautaires) 	
Hauteur en étage :	1 à 2
Taux d'implantation :	Moyen à élevé
Densité résidentielle :	Moyenne à élevé

Sous-secteur 28	
Usages compatibles <ul style="list-style-type: none"> • Parc et espace vert ; • Établissement public spécialisé récréation/culture 	
Hauteur en étage :	1 à 2
Taux d'implantation :	faible
Densité résidentielle :	N/A

Figure 35 Inspiration architecturale : bâtiments mixtes avec commerces de proximité au rez-de-chaussée



Source : Apur

Sous-secteur 29

Usages compatibles

- Parc et espace vert ;
- Établissement public, institutionnel et communautaire

Hauteur en étage :	1 à 2
Taux d'implantation :	Faible à moyen
Densité résidentielle :	N/A

PRÉLIMINAIRE

Pour ce qui est des intégrations nécessaires à l'atteinte de la vision de la Ville pour le secteur de planification détaillé du pôle culturel et communautaire, les éléments suivants devront être intégrés à la réglementation municipale applicable.

Règlements normatifs

Les règlements de zonage, de lotissement et/ou de construction devront être modifiés afin d'intégrer des dispositions concernant les éléments suivants :

1. Encourager et autoriser la mixité des usages au sein des bâtiments dans les sous-secteurs compatibles;
2. Permettre l'intégration de commerces et services de proximité qui viendront compléter l'offre de services existante au sein du pôle ;
3. Découper le secteur en zone pour garantir une gradation rationnelle des hauteurs et préserver la cohérence du cadre bâti ;
4. Prévoir des dispositions spécifiques relatives à l'affichage pour harmoniser les enseignes sur l'ensemble du secteur ;
5. Prévoir des normes minimales de stationnements pour vélo pour tous les projets de changements d'usages, de développement ou de redéveloppement ;
6. Mettre en place des normes de gestion du stationnement limitant la prolifération des espaces minéralisés et la pression sur les infrastructures

(îlots de verdure obligatoire, gestion des eaux pluviales en site propre, etc.) ;

7. Imposer des normes minimales de verdissement sur les terrains de manière à fluidifier la transition entre les espaces récréatifs extérieurs municipaux et les propriétés privées

Règlements discrétionnaires

En plus du cadre règlement normatif, les règlements de nature discrétionnaire (ex. : règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale) devront être modifiés afin de :

1. Développer un cadre réglementaire discrétionnaire pour encadrer la construction des immeubles résidentiels et institutionnels en misant sur l'intégration architecturale des immeubles tout en s'assurant de conserver les dynamiques existantes au sein du secteur ;
2. Développer un volet discrétionnaire pour favoriser l'embellissement des espaces extérieurs ;
3. Mettre en place et bonifier un volet discrétionnaire relatif à l'affichage pour développer un visuel signature au niveau des enseignes.

Autres objectifs ou moyens de mise en œuvre liés

Au-delà des mesures réglementaires, d'autres intentions municipales sont envisagées, soient :

1. Poursuivre le développement du réseau cyclable pour favoriser les déplacements actifs de et au sein du pôle culturel et communautaire ;

2. Procéder au verdissement des emprises publiques ;

3. Procéder à certaines interventions de réaménagement du domaine public pour faciliter la cohabitation entre les différents modes de transport et dans l'optique de sécuriser les déplacements au sein du pôle, notamment de et vers les écoles qui s'y trouvent ou qui y seront implantées.

4.4. LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

Les grandes affectations du sol déterminent les utilisations du sol privilégiées sur chaque partie du territoire de Notre-Dame-des-Prairies. Des paramètres relatifs à la compatibilité des usages sont prévus pour chacune des grandes affectations. Dans le Règlement de zonage, le territoire est ensuite divisé en zones dans lesquelles les usages sont prescrits en conformité aux paramètres prévus dans la présente section.

Les grandes affectations sont divisées en deux catégories, soit celle des grandes affectations à l'extérieur du périmètre d'urbanisation et celle des grandes affectations à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Cette division permet de bien s'arrimer à la planification régionale en reconduisant les affectations du sol prévues au schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Joliette, qui coïncident avec les grandes affectations à l'extérieur du périmètre urbain et pour lesquelles des normes d'applications plus strictes sont généralement prescrites.

La présente section contient la description des grandes affectations du sol ainsi que des usages qui leur sont compatibles.

Les grandes affectations du sol sont identifiées au *Plan des grandes affectations* en annexe du présent document.

4.4.1. SYNTHÈSE DE COMPATIBILITÉ DES USAGES

Le présent tableau résume et illustre la compatibilité des usages selon le découpage du territoire par affectation. Un point « • » signifie que la catégorie d'usage est considérée comme étant compatible avec l'affectation du sol et peut donc être autorisé au *Règlement de zonage*. Lorsque des conditions sont applicables, elles sont indiquées par l'entremise d'une note en bordure du tableau.

Tableau 14 – Synthèse de compatibilité des usages

		Affectations														
		Extérieur du périmètre d'urbanisation	Villégiature	Extraction industrielle	Agricole	Agricole fragilisé	Conservation	Intérieur du périmètre d'urbanisation	Commerciale régionale	Industriel	Artériel dynamique	Résidentiel local	Résidentiel dynamique	Consolidation urbaine	Centre-ville (PPU)	Conservation
Usages	Résidentiel															
	Résidentiel forte densité (+45 log/ha)											•	•	•		
	Résidentiel moyenne densité (+23 log/ha)										•	•	•	•	•	•(12)
	Résidentiel faible densité		•		• (4)	• (4)					• (13)					
	Commercial															
	Commercial et de service		• (1)								• (11)	• (1)	• (1)	• (11)	• (11)	
	Commercial et de service régional								•							
	Commercial et de service para-industriel								•							
	Commercial et de service relié à l'industriel								•							
	Commercial et de service relié à l'agriculture				•(5)				•							
	Commercial et de service associé à l'habitation		•		•						•	•	•	•	•	
	Industriel															
	Industriel léger									•	•					
	Industriel lourd									•						
	Récréatif															
	Récréatif								•		•			•	•	•
	Récréatif extensif		•		•		•		•							•
	Public et institutionnel															
Public		•	•	• (6)	• (6)	•(8)		•	•	•	•	•	•	•	•(8)	

		Affectations												
		Extérieur du périmètre d'urbanisation					Intérieur du périmètre d'urbanisation							
		Villégiature	Extraction industrielle	Agricole	Agricole fragilisé	Conservation	Commerciale régionale	Industriel	Artériel dynamique	Résidentiel local	Résidentiel dynamique	Consolidation urbaine	Centre-ville (PPU)	Conservation
Institutionnel							•(9)	•(10)					•(9)	•(9)
Parcs et espaces verts		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Agriculture														
Agriculture et activités agricoles				•	•									
Usages autorisés par la CPTAQ avant l'entrée en vigueur du schéma révisé ou bénéficiant de droits en vertu de la LPTAA				•	•									
Agrotourisme				•	•									
Para-industriel relié à l'agriculture				•(7)	•(7)			•						
Extraction agricole				•	•									
Aménagement forestier		•		•	•	•								
Conservation		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Extraction														
Sablières, gravières et carrières			•(3)											
Activités relatives aux lieux d'enfouissement techniques														

4.4.2. CONDITIONS INHÉRENTES AUX USAGES PRINCIPAUX DE LA GRILLE DE COMPATIBILITÉ

1. Uniquement les dépanneurs, l'hébergement, la restauration, les stations-services et les cabanes à sucre commerciales. Pour l'usage hébergement, les campings sont autorisés, mais les hôtels et les motels sont interdits. Pour l'usage restauration, seuls les casse-croûtes sans salle à manger et les usages exercés à titre accessoire ou complémentaire où l'on dispense des services de restauration fine misant, à titre d'exemple et de manière non limitative, sur des spécialités culinaires ou des produits spécifiquement régionaux sont autorisés. L'hébergement et la restauration doivent se faire dans un bâtiment dont la superficie de plancher brute occupée par la fonction commerciale est inférieure à 1 000 mètres carrés pour l'hébergement et 500 mètres carrés pour la restauration;
2. Seuls les érablières, l'apiculture, les usages agricoles accessoires au résidentiel tels que la garde de chevaux et les cabanes à sucre à des fins privées sont autorisés ;
3. Des usages complémentaires à l'extraction sont également autorisés comme par exemple, le concassage et le nettoyage ;
4. Selon les dispositions sur les îlots déstructurés incluses au document complémentaire ;
5. La vente d'intrants ou de produits agricoles (semences, engrais, pesticides, terre en sacs, etc.) est autorisée uniquement comme usage accessoire relié à une exploitation agricole. La vente et la réparation de machineries et d'équipements agricoles sont autorisées uniquement le long de la route 131 ;
6. Les garages municipaux sont spécifiquement interdits. De plus, les usages publics doivent respecter les conditions suivantes : le site doit en être un de moindre impact sur le développement des activités agricoles ; l'implantation de l'usage public doit minimiser les impacts négatifs sur les activités agricoles. De plus, le promoteur doit démontrer à la MRC que des sites appropriés pour ces usages n'existent pas ailleurs sur le territoire à l'extérieur de la zone agricole ;
7. Les seuls abattoirs autorisés sont ceux de proximité et la vente en gros de produits carnés. Le transbordement de grains, la composition de formule d'engrais et la torréfaction sont les seuls usages autorisés et uniquement comme usages accessoires reliés à une exploitation agricole ;
8. Le site visé doit en être un de moindre impact pour le développement des activités agricoles et doit minimiser les impacts négatifs sur ces dernières. Il est également nécessaire de démontrer à la MRC que des sites appropriés pour ces usages n'existent pas ailleurs sur le territoire à l'extérieur de la zone agricole. Doit être autorisé par la CPTAQ lorsque requis ;
9. Pour établir les institutions régionales à l'extérieur des secteurs visés par le SADR de la MRC de Joliette, un argumentaire doit être déposé à la MRC pour en expliquer les raisons et démontrer le respect des critères indiqués à l'article 3.2.11 du schéma d'aménagement et de développement. Les institutions régionales déjà existantes localisées hors des territoires spécifiques lors de l'entrée en vigueur du schéma de la MRC de Joliette le 16 avril 2020 sont autorisées ;
10. Les seules institutions autorisées sont les institutions publiques régionales, si et seulement si, plus de 50% de la superficie de plancher occupée à l'intérieur d'un même local implique un usage et/ou un procédé industriel générateur de nuisances (bruits, vibrations, odeurs, fumées, etc.) ;
11. Les établissements commerciaux et de services doivent avoir une superficie d'implantation au sol inférieure ou égale à 4 000m² et les centres commerciaux (dans un même bâtiment ou dans des bâtiments contigus, de style mail ou de style lanière commerciale) doivent avoir une superficie d'implantation au sol inférieure ou égale à 6 000m² ;



12. Un nombre maximal de logements par zone devra être déterminé au règlement de zonage lorsque ceux-ci sont autorisés à l'intérieur d'un secteur de conservation. Le calcul de la superficie disponible exclue la superficie destinée à la conservation ;

13. À l'intérieur du périmètre urbain, seuls les secteurs existants non desservis par l'un des services municipaux (eau potable, ou égout sanitaire) peuvent être d'une densité inférieure à 23 log./ha. Dans le cas d'un projet nécessitant une ouverture de rue, les services existants à proximité devront être prolongés afin de desservir les nouvelles implantations. L'usage devra alors être adapté en fonction des services municipaux disponibles. Lors d'une nouvelle construction, les réseaux existants doivent impérativement être utilisés pour la desservir.

PRÉLIMINAIRE

4.4.3. DESCRIPTION DES CATÉGORIES D'USAGES

ACTIVITÉS AGRICOLES

La pratique de l'agriculture incluant le fait de laisser le sol en jachère, l'entreposage et l'utilisation sur la ferme de produits chimiques, organiques ou minéraux, de machines et de matériel agricoles à des fins agricoles. Lorsqu'elles sont effectuées sur sa ferme par un producteur à l'égard des produits agricoles qui proviennent de son exploitation ou accessoirement de celles d'autres producteurs, les activités d'entreposage, de conditionnement, de transformation et de vente des produits agricoles sont assimilées à des activités agricoles.

AGRICULTURE

La culture du sol et des végétaux, le fait de laisser le sol sous couverture végétale ou de l'utiliser à des fins sylvicoles, l'exploitation d'érablières, l'élevage des animaux et des insectes et, à ces fins, la confection, la construction ou l'utilisation de travaux, ouvrages ou bâtiments à l'exception des résidences.

AGROTOURISME

Activité complémentaire à l'agriculture ayant lieu sur une ferme par un producteur. Cette activité demeure une activité secondaire de l'entreprise agricole et met principalement en valeur sa propre production. Le but de l'activité est de mettre en contact le touriste avec l'exploitant agricole dans un cadre d'accueil, d'information, d'éducation et de divertissement, tout en procurant un revenu d'appoint. Il peut s'agir entre autres de visites à la ferme, de cabanes à sucre, de gîtes touristiques, d'hébergement à la ferme, de restauration à la ferme, de tables champêtres, de kiosques de fruits et de légumes, de centres équestres. La vente de produits agricoles est toutefois assimilée à une activité agricole lorsqu'elle est effectuée sur sa ferme par un producteur et lorsque les produits agricoles proviennent de son exploitation ou accessoirement de celles d'autres producteurs.

AMÉNAGEMENT FORESTIER

Gestion, entretien, reboisement et exploitation rationnelle et durable de la ressource forestière.

CARRIÈRE

Tout endroit situé en terres privées où, en vertu de la Loi sur les mines (chapitre M-13.1), le droit à ces substances minérales appartient au propriétaire du sol, d'où l'on extrait à ciel ouvert des substances minérales consolidées, à des fins commerciales ou industrielles ou pour remplir des obligations contractuelles ou pour construire des routes, digues ou barrages, à l'exception des excavations et autres travaux effectués en vue d'y établir l'emprise ou les fondations de toute construction ou d'y agrandir un terrain de jeux ou un stationnement.

COMMERCIAL ET DE SERVICE ASSOCIÉ À L'HABITATION

Sont associées à cette définition, les activités complémentaires à l'usage résidentiel suivantes offertes par l'occupant de l'habitation :

- Les services professionnels, scientifiques ou techniques, à l'exception des services de laboratoire, tels que comptables, architectes, informaticiens
- Les services d'affaires, tels qu'agents immobiliers, agents de voyage, entrepreneurs
- Les services de santé, tels que médecins, psychologues, naturopathes

- Les services de soins personnels, tels que coiffeurs, esthéticiens
- Les services de soins pour animaux, tels que vétérinaires, zoothérapeutes, toiletteurs, garde, dressage. En périmètre d'urbanisation, ces activités doivent être situées dans un bâtiment.
- Les services d'enseignement de formation personnelle et populaire, tels que des cours privés de danse et de musique, de Reiki
- Les commerces et services artisanaux et artistiques
- Les garderies en milieu familial
- Les gîtes touristiques. En zone agricole, seuls ceux ayant lieu sur une ferme par un producteur sont autorisés ;
- La location de chambres.

COMMERCIAL ET DE SERVICE PARA-INDUSTRIEL

Établissement dont la nature et les opérations sont habituellement peu compatibles avec les milieux urbain et rural en raison des contraintes qu'il génère au point de vue environnemental ou visuel. Ces commerces et services sont reliés au transport, à l'entreposage, à la distribution, au commerce de gros et à la construction. Ce sont des entreprises tels les commerces de gros de bois, de métal ou de matériaux de construction, et destinés à la revente à des entreprises de détail, les entrepreneurs en construction, les terrassiers, les vendeurs et réparateurs de machinerie lourde, les commerces en gros de produits pétroliers, les entreprises de déménagement et autres entreprises similaires.

COMMERCIAL ET DE SERVICE RÉGIONAL

Établissement dont la principale activité est la vente de biens et/ou services de tous genres et dont la superficie d'implantation au sol excède 4 000 m². Est également considéré comme commercial et de service régional un centre commercial excédant 6 000 m² de superficie d'implantation au sol dans un même bâtiment ou dans des bâtiments contigus (par exemple, de style mail ou de style lanrière commerciale). En complément à ces « grandes surfaces », les établissements dont la principale activité est la vente de biens et/ou services et donc la superficie est inférieure ou égale à 4 000 m² sont autorisés s'ils sont reliés aux secteurs d'activités suivants : le vêtement, les produits de décoration résidentielle, le sport, véhicule récréatif et automobile. En complément au commercial et de service régional, la restauration ainsi que les bureaux, lesquels doivent être situés à l'étage, sont autorisés. La desserte de l'établissement s'adresse principalement à une clientèle située à l'extérieur de la municipalité/ville d'accueil. Finalement, les « Power Centers » sont aussi considérés comme commercial et de service régional dans la mesure où ils répondent à l'ensemble des critères suivants :

- Il s'agit d'un regroupement de commerces et de services de tous genres et de toutes superficies ;
- Un des commerces et/ou services est une « grande surface » ;
- Des aires du regroupement sont communes : stationnement partagé, voies de circulation, aménagements piétonniers reliant les commerces entre eux ;
- Le regroupement partage des caractéristiques architecturales communes (par exemple, l'affichage, les matériaux, les formes et volumes des bâtiments) ;
- Le regroupement comprend des espaces verts et des aménagements paysagers afin de contribuer à la gestion des eaux pluviales et de réduire les îlots de chaleur.



COMMERCIAL ET DE SERVICE RELIÉ À L'AGRICULTURE

Désigne les entreprises dont les principaux clients sont des exploitants agricoles, reliées à la vente d'intrants ou de produits agricoles (semences, engrais, pesticides, terre en sacs, etc.), la vente et la réparation de machineries et d'équipements agricoles.

COMMERCIAL ET DE SERVICE RELIÉ À L'INDUSTRIEL

Désigne les entreprises de services interentreprises (B2B) comprenant une combinaison d'activités manufacturières (fabrication, entreposage) et de services techniques.

Le ratio des espaces à bureaux ne doit pas dépasser 50 % de l'espace total du bâtiment. Il s'agit de sous-traitance spécialisée dont la clientèle principale est une autre entreprise.

CONSERVATION

Ensemble de pratiques comprenant la protection, la restauration et l'utilisation durable et visant la préservation de la biodiversité, le rétablissement d'espèces ou le maintien des services écologiques au bénéfice des générations actuelles et futures. Elle comprend l'interprétation de la nature qui désigne les sentiers d'interprétation de la flore ou de la faune ainsi que les bâtiments qui sont rattachés à cette activité, les activités éducatives, de recherche et de prélèvement scientifiques.

EXTRACTION AGRICOLE

Prélèvement du sol ayant pour but principal de permettre et d'améliorer les pratiques agricoles et non la vente du matériel prélevé.

INDUSTRIEL LÉGER

Établissement affecté à la fabrication, à la transformation, à l'assemblage, au conditionnement ou à l'entreposage de biens de consommation ou d'équipements et dont l'activité n'engendre que de faibles retombées sur le milieu, à la limite du terrain, en termes de bruit, fumée, poussière, odeur, gaz, chaleur, lumière ou vibration.

INDUSTRIEL LOURD

Établissement affecté à la transformation des matières premières en produits finis ou semi-finis et/ou dont l'activité est incommode pour le milieu environnant, à la limite du terrain, en termes de bruit, fumée, poussière, odeur, gaz, chaleur, lumière ou vibration. Ce type d'industrie peut également impliquer de l'entreposage et/ou des activités effectuées à l'extérieur de bâtiments ou constructions, de la circulation importante de véhicules lourds et des activités effectuées de nuit.

INSTITUTIONNEL

Établissement offrant des services directs à la population, qui est lié à l'administration publique, à l'éducation, à la culture, à la santé, aux services sociaux ou aux loisirs et qui relève d'un organisme public (gouvernement, mandataire du gouvernement, municipalité/ville, régie municipale, centre de services scolaires ou autre autorité publique régionale ou métropolitaine).

INSTITUTIONNEL RÉGIONAL

Établissement institutionnel dont la population desservie provient principalement de l'extérieur de la municipalité/ville d'accueil.



PARA-INDUSTRIEL RELIÉ À L'AGRICULTURE

Désigne des usages situés à mi-chemin entre les activités agricoles et les activités industrielles, tels que les abattoirs, les couvoirs, le transbordement de grains, la composition de formule d'engrais, la torréfaction, la production de marijuana, etc. Les activités de transformation, comprenant l'abattage, sont toutefois assimilées à des activités agricoles lorsqu'elles sont effectuées sur sa ferme par un producteur et lorsque les produits agricoles proviennent de son exploitation ou accessoirement de celles d'autres producteurs.

PUBLIC

Immeuble destiné à des services publics, qui n'est pas une institution, tels les centrales de filtration, les stations et les étangs d'épuration des eaux, les garages municipaux, les sites de dépôt et de gestion des neiges usées et autres établissements similaires, les infrastructures de transport et les équipements et infrastructures de gestion de matières résiduelles. Les équipements et immeubles appartenant à Hydro-Québec ne sont pas visés par cette définition.

RÉCRÉATIF

RÉCRÉATIF EXTENSIF

Activité récréative qui exploite généralement de vastes superficies extérieures et ne nécessite que des aménagements légers et/ou bâtiments accessoires, en harmonie avec la nature. À titre d'exemples, sentiers pédestres, de skis de fond, de raquettes, équestres, pistes cyclables, sentiers de motoneige et quad, abris sommaires ou haltes de randonneurs, parcs et espaces verts, aménagements pour l'interprétation de la nature, aires de pique-nique. Un terrain de golf ne constitue pas de la récréation extensive.

RÉSIDENTIEL FAIBLE DENSITÉ

Habitation unifamiliale isolée, bifamiliale isolée ou intergénérationnelle.

RÉSIDENTIEL MOYENNE DENSITÉ

Activités résidentielles avec une densité nette minimale de 25 logements à l'hectare.

RÉSIDENTIEL FORTE DENSITÉ

Activités résidentielles avec une densité nette minimale de 40 logements à l'hectare.

SABLIÈRE

Tout endroit situé en terres privées où, en vertu de la Loi sur les mines (chapitre M-13.1), le droit à ces substances minérales appartient au propriétaire du sol, d'où l'on extrait à ciel ouvert des substances minérales non consolidées, y compris du sable ou du gravier, à partir d'un dépôt naturel, à des fins commerciales ou industrielles ou pour remplir des obligations contractuelles ou pour construire des routes, digues ou barrages, à l'exception des excavations et autres travaux effectués en vue d'y établir l'emprise ou les fondations de toute construction ou d'y agrandir un terrain de jeux ou de stationnement. Les sites d'extraction agricole ne sont pas considérés comme des sablières.