

# BC2

RÉFLÉCHIR  
L'ESPACE



## PLAN D'URBANISME

RÈGLEMENT NUMÉRO 672-2024

MUNICIPALITÉ   
**Sainte-Mélanie**

FÉVRIER 2023  
PROJET 13632101

Préparé par : Bertrand Goutorbe  
Approuvé par : Benoit Ducharme

2022-02-03	Plan d'urbanisme- Projet révisé (affectations)
2022-06-10	Plan d'urbanisme- Projet
2022-04-04	Plan d'urbanisme préliminaire révisé
2022-03-01	Plan d'urbanisme préliminaire
2021-11-23	Portrait diagnostic

<b>N° RÉVISION</b>	<b>DATE</b>	<b>DESCRIPTION DE LA MODIFICATION / DE L'ÉMISSION</b>
--------------------	-------------	---

u:\1000\_municipal\1363\_municipalité de sainte-mélanie\13632101\_plan&regl8\_doc\_travail\1\_rapport\13632101m\_20230210\_rpt\_plan\_urbanisme\_projet\_rev1.docx

# TABLE DES MATIÈRES

<b>1  </b>	MISE EN CONTEXTE .....	1
	RÉVISION DU PLAN D'URBANISME .....	1
	CADRE DE PLANIFICATION RÉGIONAL .....	1
	LA PLANIFICATION LOCALE .....	3
<b>2  </b>	PORTRAIT .....	5
	2.1 POPULATION ET MÉNAGES .....	5
	2.2 DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE .....	10
	2.3 GÉOGRAPHIE DU TERRITOIRE .....	12
	2.4 GRANDES COMPOSANTES DU TERRITOIRE.....	12
	2.6 CADRE BÂTI .....	9
	2.7 ATTRAITS RÉCRÉOTOURISTIQUES.....	10
	2.8 MILIEUX NATURELS .....	10
	2.9 SECTEURS DE CONTRAINTE.....	9
	2.10 MOBILITÉ.....	13
	2.11 PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN .....	16
	2.12 DIAGNOSTIC .....	18
<b>3  </b>	VISION D'AMÉNAGEMENT .....	19
	3.1 ÉNONCÉ DE VISION .....	19
	3.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET ACTIONS .....	19
	3.3 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE.....	24
<b>4  </b>	CADRE RÉGLEMENTAIRE .....	26
	4.1 AFFECTATIONS DU SOL.....	26
	4.2 DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL.....	30
	DÉFINITIONS .....	31

## LISTE DES FIGURES

Figure 1	Territoire agricole.....	9
Figure 2	Milieus naturels.....	9
Figure 3	Plaines inondables de la rivière L'Assomption – Secteur central .....	10
Figure 4	Plaines inondables et zones de glissement de terrain de la rivière L'Assomption – Secteur Sud-Ouest .....	11
Figure 5	Contraintes anthropiques .....	12
Figure 6	Réseaux de mobilité .....	14
Figure 7	Potentiel de développement urbain.....	17
Figure 8	Concept d'organisation spatiale .....	25
Figure 9	Carte des affectations .....	27

# 1 | MISE EN CONTEXTE

## RÉVISION DU PLAN D'URBANISME

La révision du plan d'urbanisme de Sainte-Mélanie s'inscrit dans le cadre de la démarche de révision des outils de planification de la municipalité et vise notamment à assurer sa concordance au Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC Joliette, conformément aux dispositions de *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU).

Le plan et les principaux règlements d'urbanisme de Sainte-Mélanie remontant aux années 1990, ils ne répondent plus aux enjeux contemporains du territoire municipal.

L'exercice de révision constitue ainsi l'occasion d'adapter la réglementation aux nouvelles réalités du milieu, de réévaluer les outils d'urbanisme et de gestion du territoire, voire de corriger divers problèmes rencontrés dans les dernières années avec la réglementation en vigueur.



## CADRE DE PLANIFICATION RÉGIONAL

→ Le **Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR)**



Le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Joliette est entré en vigueur le 16 avril 2020. L'ensemble des municipalités de la MRC, et donc Sainte-Mélanie, doivent assurer la concordance de leur Plan d'urbanisme et de leurs règlements à ce nouveau cadre réglementaire.

Le SADR définit ainsi neuf grandes orientations pour la planification du territoire régional dont plusieurs objectifs ont des impacts directs sur l'aménagement et le développement de Sainte-Mélanie.

Parmi les objectifs du SADR, ceux qui auront le plus d'impact sur la planification du territoire de Sainte-Mélanie et qui font l'objet d'une attention particulière dans le plan d'urbanisme sont ceux visant, en substance, à :

- Orienter le développement urbain à l'intérieur des périmètres d'urbanisation plutôt que dans les zones blanches et favoriser la revitalisation des noyaux villageois ;
- Phaser le développement dans le périmètre urbain et augmenter la densité des nouveaux développements résidentiels ;
- Développer le transport collectif et le transport actif, notamment le cyclisme utilitaire et récréatif ;
- Assurer la santé et le bien-être des personnes à proximité des sources de nuisances et des secteurs à risques (sablères, routes à fort débit, zones inondables, etc.) ;
- Améliorer l'efficacité et la sécurité du réseau routier ;
- Développer l'offre sportive, culturelle et récréotouristique, notamment l'agrotourisme ;
- Protéger et mettre en valeur les cours d'eau, milieux humides, le couvert forestier et les autres milieux naturels d'intérêt écologique ;
- Connaître et mettre en valeur les éléments du patrimoine culturel (bâtiments, paysages, etc.).

Le SADR comprend également des dispositions normatives contenues dans son document complémentaire que les municipalités doivent intégrer à leurs règlements.

<sup>1</sup> Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec

## → Plan de développement de la zone agricole (PDZA)



Le PDZA est un document de planification qui vise à mettre en valeur la zone agricole d'une MRC en favorisant le développement durable des activités agricoles<sup>1</sup>. Le PDZA de la MRC de Joliette a été adopté le 7 avril 2021.

Il comprend 8 orientations, parmi lesquelles :

- Développer et consolider des initiatives de commercialisation en circuit court ;
- Protéger et mettre en valeur la zone agricole, dans une approche écosystémique ;
- Reconnaître et promouvoir l'agriculture comme moteur économique, culturel et social de la MRC de Joliette ;
- Renforcer les interactions et les liens entre le milieu agricole et les municipalités constituantes de la MRC de Joliette.

## LA PLANIFICATION LOCALE

Bien que le Plan d'urbanisme date de 1991, la municipalité s'est montrée proactive dans les dernières années afin de planifier son développement et répondre à différents enjeux dépassant bien souvent le cadre de l'aménagement du territoire.

### → Plan de développement 2005-2010 et 2010-2015

La première planification stratégique du développement de la municipalité a été entreprise en 2004 avec l'élaboration d'un plan de développement. Différents projets découlant directement de ce plan et visant principalement l'amélioration de la qualité de vie des citoyens ont ainsi été réalisés entre 2005 et 2010. Ce plan a fait l'objet d'une actualisation en 2010 avec une mise en œuvre sur la période 2010-2015.

Les objectifs et actions de cette dernière version portaient principalement sur les éléments suivants :

- Le **développement économique durable** reposant sur l'agriculture, l'implantation de petites entreprises non polluantes et le développement résidentiel et commercial ;
- Le maintien de la **qualité de vie** des citoyens ;
- La qualité de **l'environnement** et la valorisation du patrimoine naturel ;
- La préservation du **patrimoine et du cachet rural** de la municipalité ;
- L'accroissement des services et loisirs adaptés aux **familles, jeunes et aînés** ;
- Le renforcement de la **sécurité** et de la quiétude du village.

Un nouveau plan de développement stratégique 2020-2030 est en cours d'élaboration.

### → Politique familiale et Municipalité amie des aînés (MADA)

Le plan d'action de la politique familiale et MADA 2019-2021 prévoyait 74 actions dans 8 champs d'intervention portant sur trois cibles : **les familles, les aînés et les saines habitudes de vie**.

Parmi les objectifs en lien avec l'aménagement du territoire, on relève notamment les suivants :

- Permettre le **transport actif sécuritaire** principalement sur la route Principale et le chemin du Lac Sud (ajout de traverses piétonnes et aires de repos) ;
- Développer et promouvoir le **réseau cyclable** en commençant par le cœur du village en le poursuivant vers l'interconnexion aux municipalités environnantes ;
- Accentuer les efforts de la Municipalité et encourager les initiatives du milieu visant à améliorer la **qualité de l'environnement** (protection des berges, fleurissement, lutte contre le bruit) ;
- Accroître la **sécurité** des routes, des espaces verts et édifices municipaux (vitesse excessive, éclairage, sécurité aux traverses piétonnières).

## → Plan directeur des aménagements et infrastructures du périmètre urbain

En 2015, la Municipalité a fait réaliser un plan directeur visant à planifier le développement de l'ensemble de son périmètre urbain. Le but de cette étude est de permettre d'identifier les caractéristiques et la localisation des divers aménagements et infrastructures nécessaires au développement des secteurs vacants (rues, sentiers, aqueducs, égouts, eaux pluviales), d'estimer les investissements requis et de phaser le développement futur sur un horizon d'au moins 15 ans.

Les objectifs d'aménagements étaient les suivants :

- La **consolidation** des secteurs vacants à l'intérieur du périmètre d'urbanisation (priorisation des développements à proximité du noyau urbain existant, prise en compte des contraintes de développement et des projections de population) ;
- La mise en place d'une stratégie de développement **réaliste et équitable** pour les secteurs vacants du périmètre d'urbanisation (équité et rentabilité des principaux partenaires, incluant les propriétaires fonciers) ;
- La création d'un **réseau récréatif** d'importance à l'intérieur du périmètre d'urbanisation (intégration de réseaux structurants de sentiers multifonctionnels) ;
- La mise à niveau des **infrastructures municipales** (répondre à l'évolution et au développement des nouveaux quartiers à court et moyen terme).

Le plan met notamment en relief la nécessité de construire une nouvelle installation de traitement des eaux usées pour remplacer celle existante et desservir les futurs développements.

## 2 | PORTRAIT

### 2.1 POPULATION ET MÉNAGES

#### → Une population plus jeune que dans la MRC de Joliette

La composition de la population de Sainte-Mélanie par groupes d'âge se rapproche du profil de la région administrative de Lanaudière, mais se distingue du reste de la MRC de Joliette à plusieurs égards.

La population de Sainte-Mélanie est plus jeune que dans l'ensemble de la MRC de Joliette. En effet, la part des jeunes de moins de 14 ans est plus élevée à Sainte-Mélanie (16,9 %) que dans la MRC (15 %). De même, les 25-44 ans et les 45-64 ans sont proportionnellement plus nombreux à Sainte-Mélanie que dans le reste de la MRC. Le groupe des personnes âgées de plus de 65 ans est également moins important à Sainte-Mélanie (18 %) que dans l'ensemble de la MRC de Joliette (23 %).

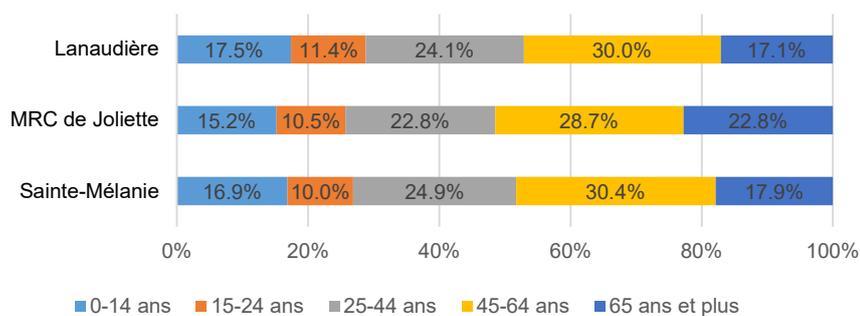


#### → Une tendance au vieillissement appelée à se poursuivre

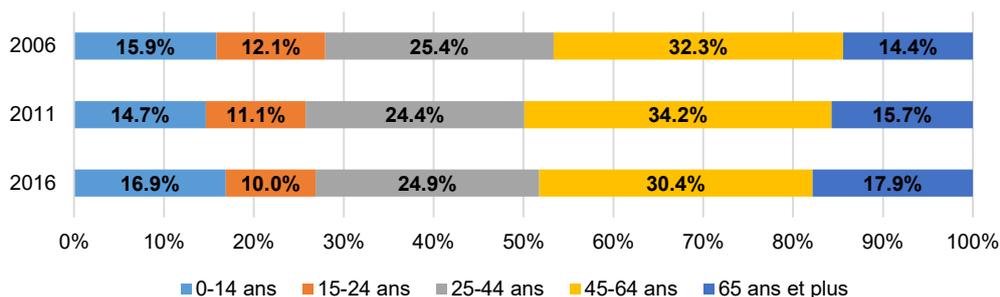
Tendance observable dans l'ensemble des municipalités du Québec, la population de Sainte-Mélanie enregistre un vieillissement de sa population au cours des dernières années. En effet, la part des 65 ans et plus a augmenté, passant de 14,4 % (400 habitants) en 2006 à près de 18 % (535 personnes) en 2016. Parallèlement, le poids des autres groupes d'âge s'est réduit au cours de la même période, à l'exception des 0 à 14 ans. Le vieillissement de la population Sainte-Mélanie est toutefois moins marqué que celui de l'ensemble de la MRC de Joliette.

Ceci nécessite que l'ensemble des services et aménagements soient davantage adaptés aux besoins des aînés. La construction de la Résidence d'Ailleboust au cœur du noyau villageois est venue répondre à une partie des besoins de logements pour les personnes âgées en légère perte d'autonomie. De plus, les mélanien et mélanienne bénéficient désormais des services d'une infirmière en milieu rural qui tient des permanences dans l'ancien presbytère.

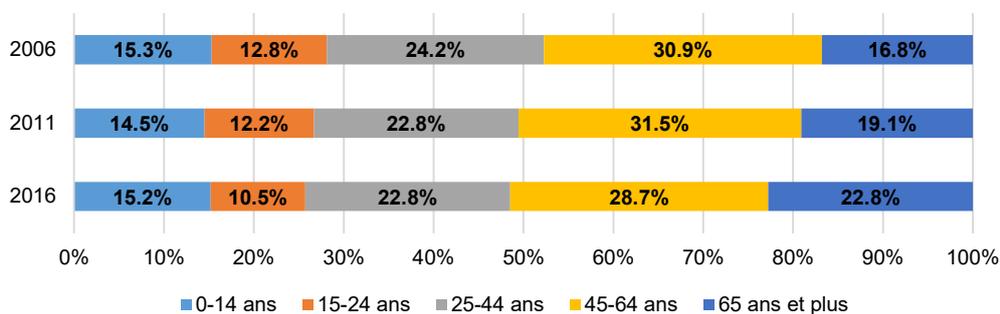
### Composition de la population par groupes d'âge, 2016



### Évolution de la population de Sainte-Mélanie par groupes d'âge, 2006-2016



### Évolution de la population de la MRC de Joliette par groupes d'âge, 2006-2016



Par ailleurs, les prévisions de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) confirment la tendance au vieillissement de la population de Sainte-Mélanie.

En effet, la part des jeunes de moins de 14 ans devrait tendre à diminuer (de 18,4 % à 14,2 %) alors que celle des personnes âgées de plus de 65 ans devrait passer de 20 % à 28,1 % de la population totale entre 2021 et 2041.

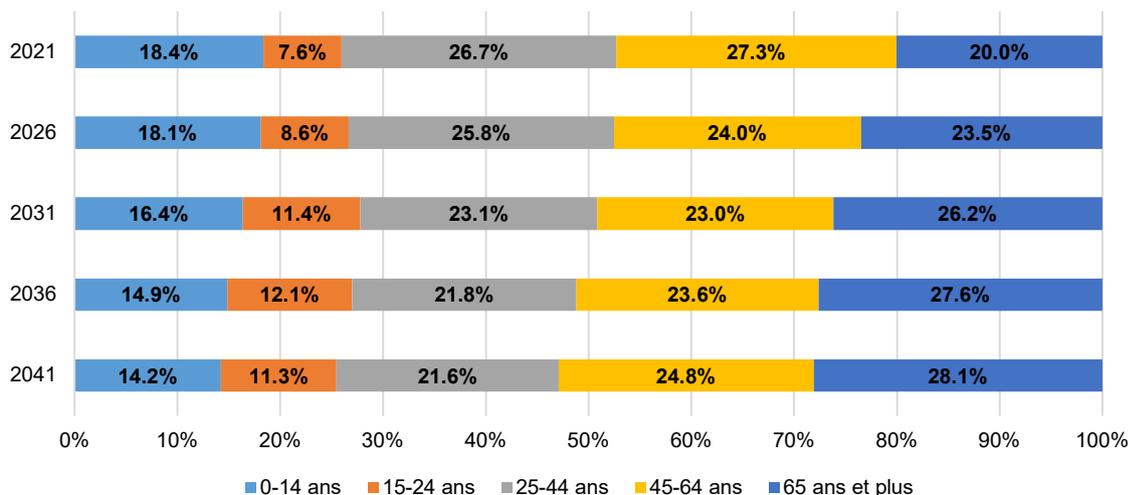
## 18 % à 28 %

Évolution de la part des personnes âgées de plus de 65 ans entre 2016 et 2041 (sources : Statistique Canada et ISQ)

## 41,9 ans → 46,2 ans

Âge moyen de la population de Sainte-Mélanie en 2016 (source : Statistique Canada) et en 2041 (source : ISQ)

Projections démographiques par groupes d'âge, 2021-2041



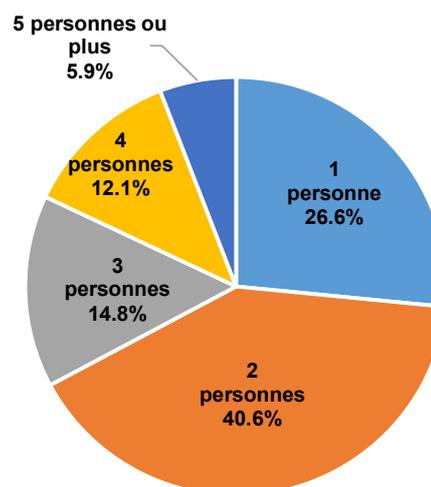
### → Une part élevée de petits ménages

Les ménages de Sainte-Mélanie sont majoritairement de petite taille : plus du quart (26,6 %) est composé d'une seule personne et plus de 40 % ne comptent que deux personnes. Cette part élevée des petits ménages est à mettre en lien avec le vieillissement de la population de Sainte-Mélanie, mais également avec la jeunesse de la population.

La taille moyenne des ménages a d'ailleurs légèrement diminué au cours des dernières années, passant de 2,4 personnes par ménage en 2006 à 2,3 en 2016.

Au niveau de la composition des ménages, plus du tiers est composé de couples sans enfants, près d'un quart est composé de couples avec enfants et près d'un autre quart de personnes seules. Au total, les familles avec enfants représentent 36 % des ménages.

Caractéristiques des ménages de Sainte-Mélanie selon la taille



### Composition des ménages familiaux et non familiaux de Sainte-Mélanie (2016)

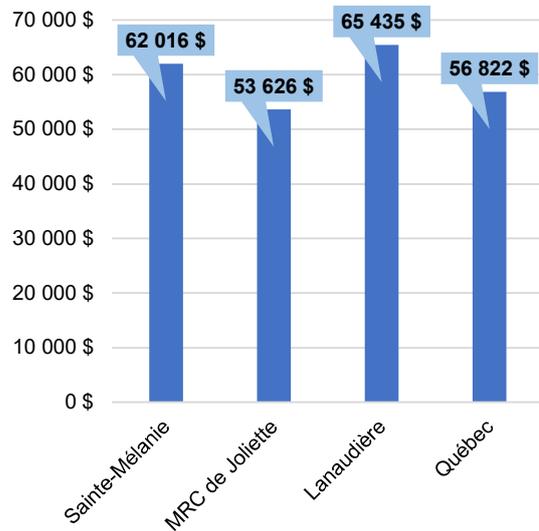
Familles			Ménages non familiaux	
<b>35%</b> 450 ménages	<b>27%</b> 345 ménages	<b>9%</b> 115 ménages	<b>27%</b> 340 ménages	<b>3%</b> 35 ménages
Couples sans enfant	Couples avec enfants	Familles monoparentales	Ménages composés d'une personne vivant seule	Ménages sans famille de recensement composés de deux personnes ou plus

→ Revenus des ménages

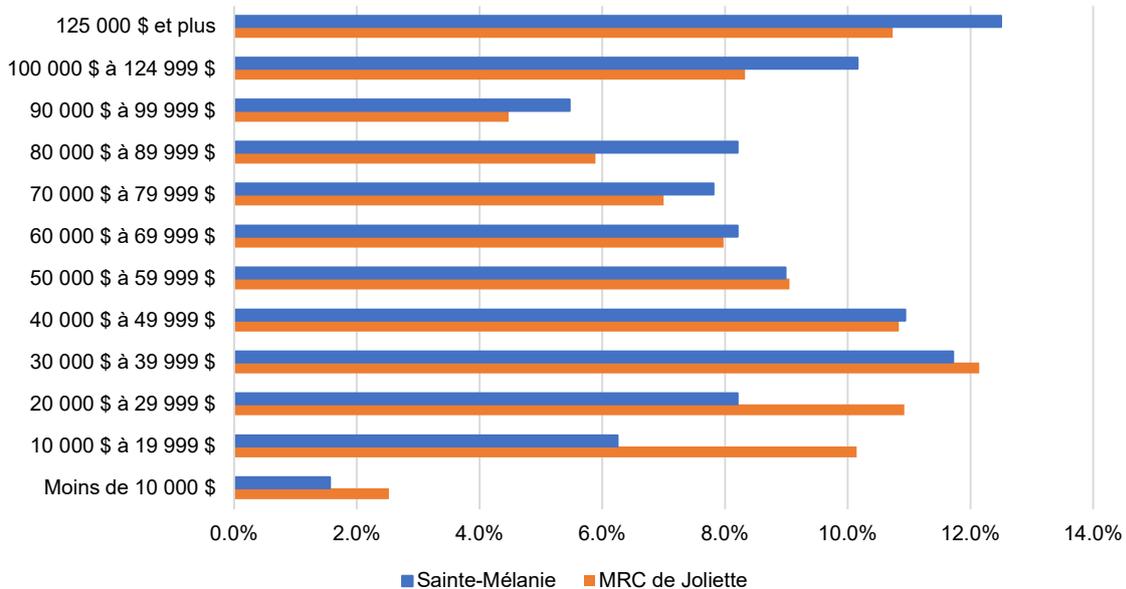
Les ménages de Sainte-Mélanie ont un revenu total médian de 62 016 \$, supérieur à celui que l'on observe pour l'ensemble de la MRC de Joliette (53 626 \$), mais légèrement inférieur à la région de Lanaudière (65 435 \$).

L'analyse de la répartition par tranches de revenu total des ménages fait ressortir la faible proportion de ménages ayant des revenus inférieurs à 20 000 \$ à Sainte-Mélanie (8 %) comparativement à la MRC de Joliette (13 %). À l'autre extrémité du spectre, les ménages ayant des revenus supérieurs à 100 000 \$ sont, toutes proportions gardées, plus nombreux à Sainte-Mélanie (23 %) que dans l'ensemble de la MRC de Joliette (19 %).

Revenu total médian des ménages en 2015 (\$)

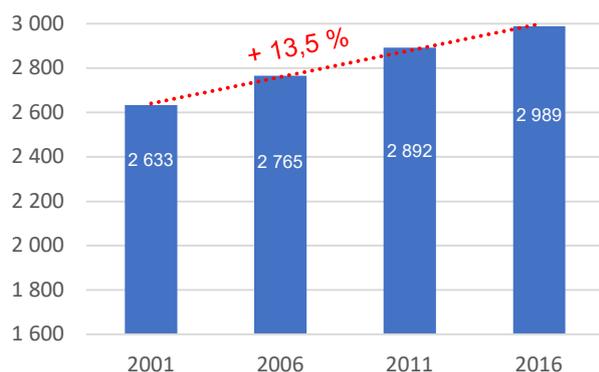


Tranches de revenu total des ménages en 2015

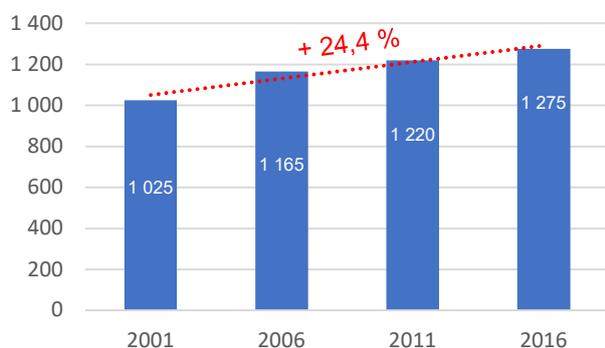


## 2.2 DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE

Évolution de la population 2001-2016



Évolution des ménages 2001-2016



→ Une croissance modérée de la population, mais une importante augmentation des ménages

La population de Sainte-Mélanie a augmenté de 13,5 % entre 2001 et 2016, passant de 2 633 à 2 989 habitants. Cette augmentation est toutefois inférieure à celle observée pour la MRC de Joliette (23 %) et la région administrative de Lanaudière (27 %).

L'augmentation du nombre de ménages, quant à elle, est plus importante, passant de 1 025 à 1 275 ménages, une hausse de plus de 24 %. Par comparaison, l'augmentation a été de 34 % lors de la même période dans la MRC de Joliette.

La différence entre la progression de la population et celle des ménages peut s'expliquer par divers phénomènes, notamment la hausse du nombre de couples sans enfants. En effet, on constate une augmentation de 7 % du nombre de ménages (+130 ménages) de deux personnes entre 2006 et 2016.

# 2 989 habitants

Nombre d'habitants à Sainte-Mélanie lors du dernier recensement, en 2016.

# 1 275 ménages

Nombre total de ménages à Sainte-Mélanie lors du dernier recensement, en 2016.

# +250 ménages (+24,4 %) entre 2001 et 2016

→ **Une croissance démographique appelée à se poursuivre**

La population de Sainte-Mélanie devrait croître à un rythme encore plus soutenu que celui observé au cours des dernières années, soit une hausse de plus de 20 % entre 2021 et 2041. Cela représenterait, pour l'ensemble de la période, une augmentation de 661 habitants.

Le nombre de ménages de Sainte-Mélanie devrait augmenter à un rythme similaire à celui de la population, contrairement à la situation observable au cours des dernières années. Entre 2021 et 2041, la hausse prévue est de 285 ménages, une augmentation de plus de 20 %.

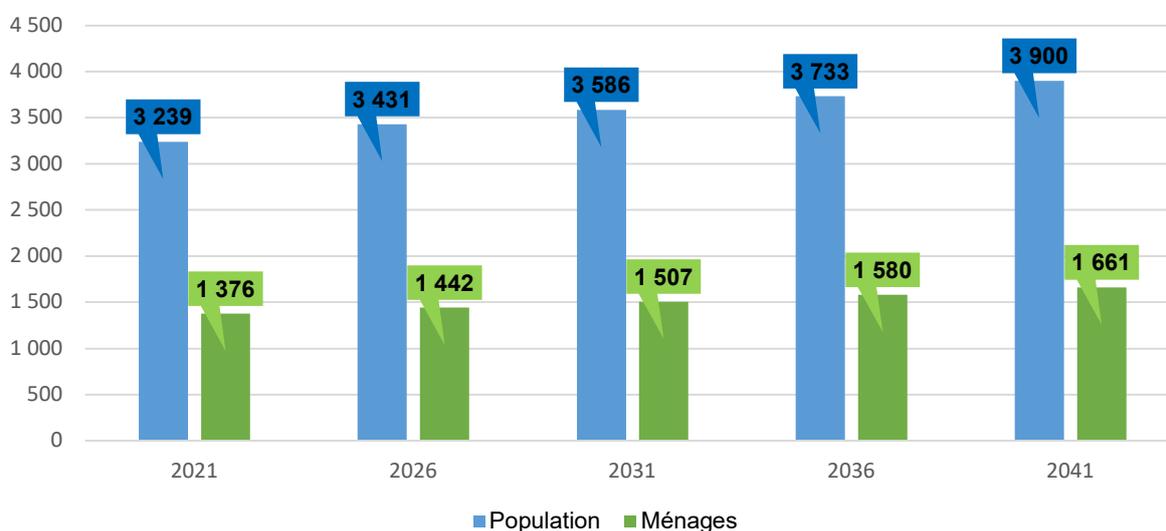
## +285 ménages

*Augmentation du nombre de ménages à Sainte-Mélanie, selon les prévisions, entre 2021 et 2041, en une hausse de plus de 20 % (source : ISQ)*

## +661 habitants

*Augmentation de la population à Sainte-Mélanie, selon les prévisions, entre 2021 et 2041, en hausse de plus de 20 % (source : ISQ)*

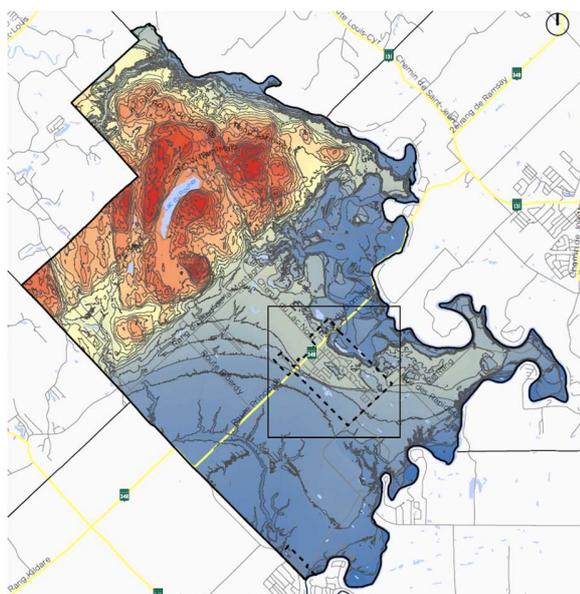
**Prévisions de la population et des ménages à Sainte-Mélanie, 2021-2041**



## 2.3 GÉOGRAPHIE DU TERRITOIRE

La municipalité de Sainte-Mélanie s'étend sur un territoire de 77 km<sup>2</sup> appartenant à deux entités géographiques distinctes : la plaine du Saint-Laurent au sud et le piémont laurentien au nord. Ce dernier est un secteur montagneux au relief plutôt accidenté, dont le niveau varie entre 90 et 340 mètres par rapport au niveau de la mer. Dans la plaine, un plateau s'étend depuis les montagnes vers l'extrémité est du territoire.

La rivière L'Assomption délimite la moitié est du territoire, lui conférant un tracé sinueux, tandis qu'à l'ouest, c'est la route de Sainte-Béatrix qui constitue la principale limite.



## 2.4 GRANDES COMPOSANTES DU TERRITOIRE

Le territoire est structuré en trois grandes entités qui se distinguent par leurs caractéristiques paysagères et leur vocation : le village, la montagne et la plaine agricole. À cela s'ajoute une constellation de développements résidentiels sous forme de domaines privés, qui forment un quatrième type de territoire qui parsème la montagne et la plaine agricole.

### → Le village



Situé sur un plateau dans la plaine, le village regroupe l'essentiel des fonctions urbaines : résidences, activités économiques, commerces, services et installations communautaires.

Bien que située à l'extrémité nord du village, **la rue Principale** constitue le cœur de la vie mélanienne. Plusieurs commerces de proximité permettent aux mélanien(ne)s de subvenir à la plupart de leurs besoins courants : épicerie avec comptoir postal et SAQ, pharmacie, station-service, infirmière, caisse populaire, etc. On y trouve également quelques activités artisanales et à chaque extrémité, les deux principaux sites industriels de la municipalité. Quelques commerces se trouvent également sur le chemin du Lac Sud, à proximité de la rue Principale.

La cohabitation entre les usages résidentiels et les usages commerciaux ou industriels peut poser des problèmes de nuisances, principalement en termes de bruit. La carrière Les Sables de Joliette inc., qui occupe une partie du noyau urbain, constitue à ce sujet l'activité la plus contraignante à proximité des milieux de vie.

L'école primaire Sainte-Hélène, l'église, le cimetière et le centre communautaire et administratif se concentrent autour d'un même

quadrilatère bordé par la rue Principale. À cela s'ajoutent le parc des Sables et le centre des Loisirs, l'ensemble formant un véritable **pôle civique** au cœur de la municipalité.

D'abord cantonné aux abords de la rue Principale, le village s'est développé dans la seconde moitié du XXe siècle vers le sud, dans le prolongement des rues de l'Église et Louis-Charles-Panet, ainsi qu'à l'extrémité du chemin du Lac Sud. Dans les vingt dernières années, le développement résidentiel s'est poursuivi de manière linéaire le long du chemin du Lac Sud, du côté est, contournant **l'ancienne sablière**. Cette dernière forme donc désormais une rupture dans le milieu urbain. Difficilement développable, elle pourrait toutefois être reconvertie à des fins récréatives, surtout qu'elle est adjacente au parc des Sables.

Le **cadre bâti** du village ne dépasse pas deux étages et les habitations se composent très majoritairement de maisons unifamiliales isolées. La densité y est donc faible, de l'ordre de 2,9 logements par hectare brut en 2017<sup>2</sup>. Dans les développements datant des dix dernières années, la densité brute est plutôt de l'ordre de 4,8 logements par hectare<sup>3</sup>. Ainsi, l'exigence du SADR d'avoir une densité minimale de 12 logements par hectare brut dans les nouveaux développements nécessitera de proposer des produits beaucoup plus denses, sans pour autant dénaturer le caractère du village : maisons jumelées, réduction des superficies des terrains, voire petits bâtiments multifamiliaux.

C'est le long de la rue Principale que se trouvent les bâtiments les plus anciens de la municipalité. L'église et l'ancien presbytère sont les bâtiments les plus emblématiques, mais plusieurs bâtiments plus modestes ont conservé leur architecture typique des noyaux villageois, ce qui confère un **cachet pittoresque** à la rue Principale.



Crédit photo : Répertoire du patrimoine religieux du Québec

<sup>2</sup> SADR de la MRC de Joliette, p.24

<sup>3</sup> Estimation à partir des densités nettes.

## → La montagne



Le secteur de la montagne attire de nombreux résidents désireux de bénéficier d'un cadre de vie naturel, avec de vastes terrains boisés dont la topographie offre souvent des points de vue dégagés sur la plaine ou les Laurentides. C'est également là que se trouve le lac du Rocher, le plus grand lac de la municipalité et de la MRC, qui ne possède toutefois pas d'accès public.

Le développement de ce secteur présente des défis particuliers en raison de pentes parfois fortes qui peuvent nécessiter d'importants travaux de remblai et déblais ainsi que la coupe de nombreux arbres, dénaturant ainsi le cadre naturel qui fait son attrait. L'impact visuel d'une déforestation excessive se répercute au-delà de ce secteur, puisque la montagne constitue la toile de fond du paysage mélanien. À cela s'ajoutent des enjeux d'accessibilité véhiculaire et d'érosion des sols. Les aménagements doivent donc y être particulièrement encadrés afin d'assurer l'intégration des constructions à la topographie et la préservation du couvert forestier.

Finalement, le parc régional des Chutes Monte-à-Peine-et-des-Dalles constitue un attrait touristique important. Sainte-Mélanie accueille l'une des trois entrées du parc, à l'extrémité nord du territoire, qui permet d'accéder à 21 km de sentiers pédestres en toute saison.



<sup>4</sup> Si Sainte-Mélanie m'était conté... 1832-1982 (non daté)

## → La plaine agricole



Près de 64 % du territoire est occupé par la zone agricole (4 923 ha sur 7 681 ha), laquelle s'étend principalement en contrebas de la montagne, à l'exception de ses extrémités est (rang Saint-Albert) et ouest. La plaine agricole possède des sols de bonne qualité (classe 1, 2 et 3). À l'inverse, les secteurs montagneux, principalement boisés, sont moins propices à l'agriculture, à l'exception de la sylviculture et de l'acériculture. Les terres cultivées s'y trouvent ainsi principalement dans une enclave à l'extrémité du rang Saint-Albert.

Comme dans l'ensemble de la MRC et de Lanaudière dans une proportion moindre, bon nombre d'exploitations agricoles comptent sur des employés saisonniers étrangers pour pallier au manque de main-d'œuvre, et doivent donc leur fournir un logement temporaire.

Pendant de nombreuses années, la culture du tabac a été au cœur de l'activité agricole de Sainte-Mélanie, comme dans le reste de la MRC. On ne compte plus aujourd'hui de culture de tabac, mais quelques séchoirs à tabac témoignent encore de la présence de cette activité, notamment trois séchoirs bordant la rue du Domaine François.

Le paysage est également marqué par la présence des bâtiments de ferme, mais aussi par de nombreuses maisons ancestrales, au premier rang desquelles se trouve le manoir seigneurial d'Ailleboust (ou manoir Panet). Situé sur la route 348, il aurait été construit vers 1811 par Pierre-Louis Panet, seigneur du fief Jouette<sup>4</sup>. Une demande de reconnaissance du caractère patrimonial du bâtiment en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel a été déposée par le

propriétaire, qui désire par ailleurs en faire un musée et un centre culturel.



Manoir Panet. Crédit : Claude Guillet

Des **activités non agricoles** sont également présentes dans la zone agricole, notamment les campings, la sablière et d'autres industries<sup>5</sup>. Ces entreprises bénéficient de droits acquis ou ont obtenu des autorisations de la CPTAQ. Treize **îlots déstructurés** ont été reconnus par la CPTAQ en 2016, c'est-à-dire que leur occupation à des fins non agricoles peut y être permise sans son autorisation, contrairement au reste de la zone agricole. Il s'agit de secteurs déjà partiellement urbanisés, majoritairement à des fins résidentielles ou de villégiature (campings, chalets).

Finalement, plusieurs exploitations agricoles proposent des **activités agrotouristiques** : visites à la ferme, activités d'interprétation, vente de récoltes et de produits transformés, gîte champêtre, autocueillette, etc.

## → Les « domaines » et secteurs résidentiels périphériques



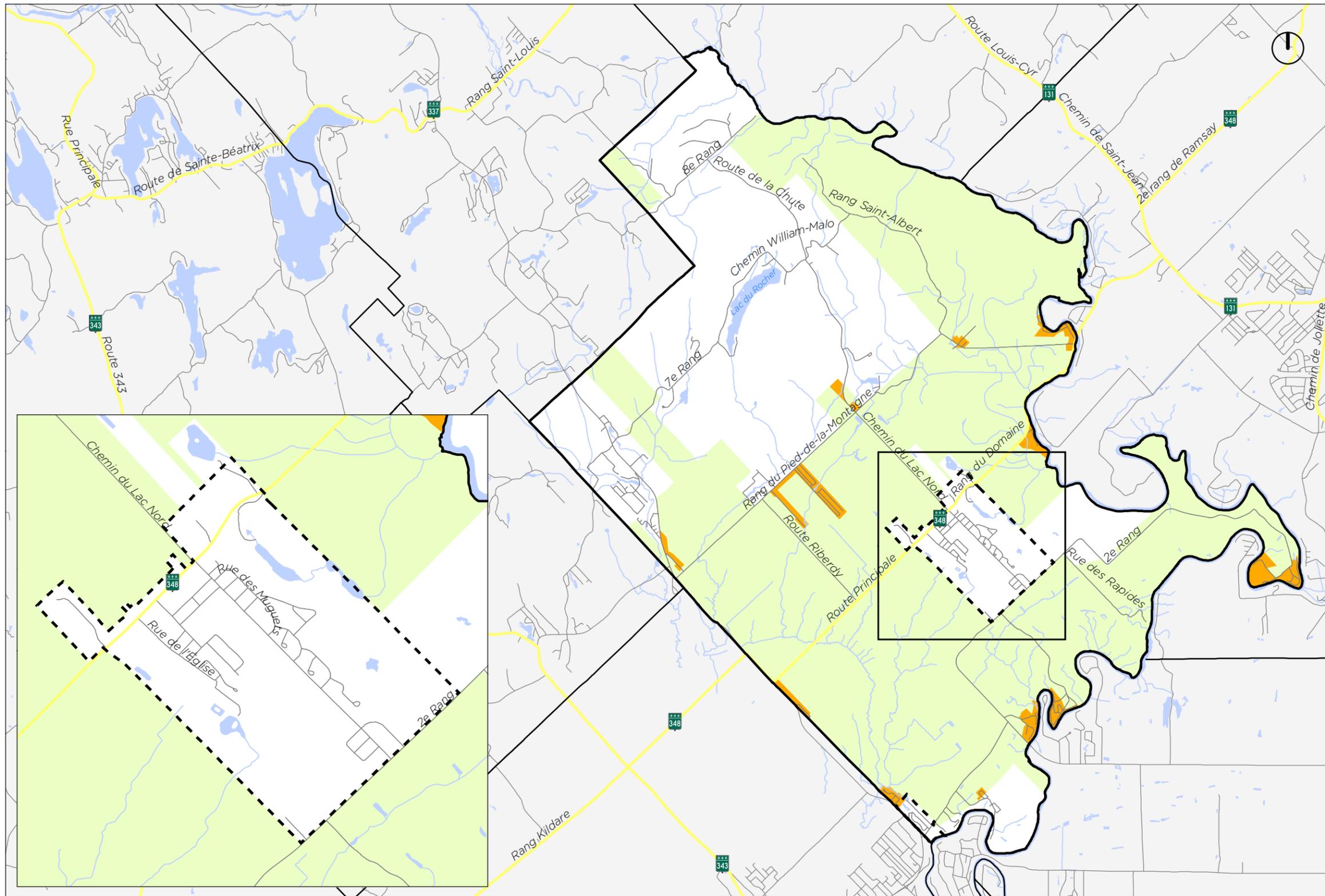
Hors du noyau urbain, plusieurs secteurs résidentiels se sont développés sous forme de « domaines » disséminés sur le territoire, principalement aux abords de la montagne et de la rivière L'Assomption. Certains d'entre eux sont situés en zone agricole, comme le Domaine François et le Domaine Lac-Safari. Souvent desservis par des rues privées, ces secteurs ne sont pas raccordés aux réseaux d'aqueduc et d'égouts municipaux. Malgré ce qui précède, le Domaine François est desservi par un réseau d'aqueduc privé dont l'ouvrage de prélèvement d'eau est appelé à être mis aux normes au cours des prochaines années. Un autre domaine, le Domaine Belleville, est quant à lui relié à l'aqueduc municipal de Saint-Félix-de-Valois

En raison de leur caractère privé et de leur ancienneté, nombreux sont ceux qui possèdent des infrastructures, des terrains et des constructions qui ne sont pas conformes aux normes actuelles, ce qui cause des problèmes en termes d'environnement, de qualité de vie ou même de sécurité publique. Ceci est particulièrement préoccupant pour ceux situés dans les secteurs inondables aux abords de la rivière L'Assomption.

D'une manière générale, le développement de secteurs résidentiels en zone blanche excentrés du noyau urbain a un coût important pour la collectivité en termes de services publics, notamment compte tenu de leur accessibilité parfois limitée.

Finalement, un petit secteur adjacent au milieu urbain de Saint-Ambroise-de-Kildare fait partie du périmètre urbain et bénéficie de l'aqueduc.

<sup>5</sup> PDZA de la MRC de Joliette, p. 47



- Limite municipale
- Périmètre d'urbanisation
- Zone agricole
- Îlots déstructurés



**Figure 1**

## 2.5 CADRE BÂTI

### → Un cadre bâti relativement récent dominé par la maison unifamiliale isolée

Le parc immobilier est considéré comme étant en très bon état. En effet, plus de 95 % des logements sont considérés comme nécessitant seulement un entretien régulier ou des réparations mineures. Il faut dire que le parc résidentiel est relativement récent, avec seulement 13 % datant d'avant 1961.

Le développement du territoire s'est déroulé par vagues successives. Ainsi, près de la moitié des logements ont été construits avant 1980, 28,7 % entre 1981 et 2000 et 22,1 % ont été construits entre 2001 et 2016.

La maison individuelle isolée constitue de loin le type d'habitation le plus répandu. Il s'agit toujours du produit résidentiel le plus demandé à Sainte Mélanie, comme le démontrent les constructions des dernières années.



Maison individuelle isolée



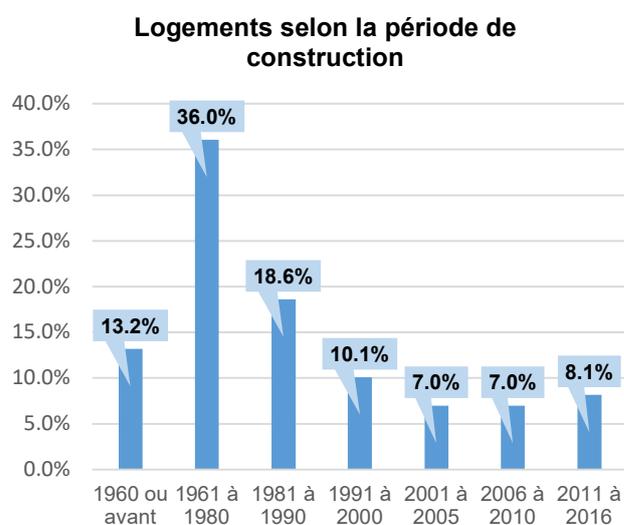
Maison jumelée



Appartement ou plain-pied dans un duplex



Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages



## 2.6 ATTRAITS RÉCRÉOTOURISTIQUES

Sainte-Mélanie offre à ses résidents de nombreux équipements culturels et de loisirs situés dans le noyau villageois : patinoire, bibliothèque, centre des Loisirs, parc des Sables, etc.

C'est toutefois dans les milieux agricoles et montagnards que se trouvent la plupart des attraits récréotouristiques, parmi lesquels le parc des Chutes, les sentiers de ski de fond du secteur du Domaine François, les activités agrotouristiques ainsi que quelques centres équestres. Les deux circuits vélo de Lanaudière traversant le territoire attirent également les amateurs de vélo de route, en particulier dans le secteur de la montagne.

Finalement, on compte trois campings situés aux extrémités du territoire, dont deux en bordure de la rivière L'Assomption.



Crédit photo : Écurie Kalin

## 2.7 MILIEUX NATURELS

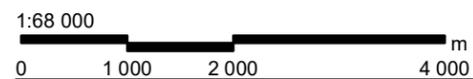
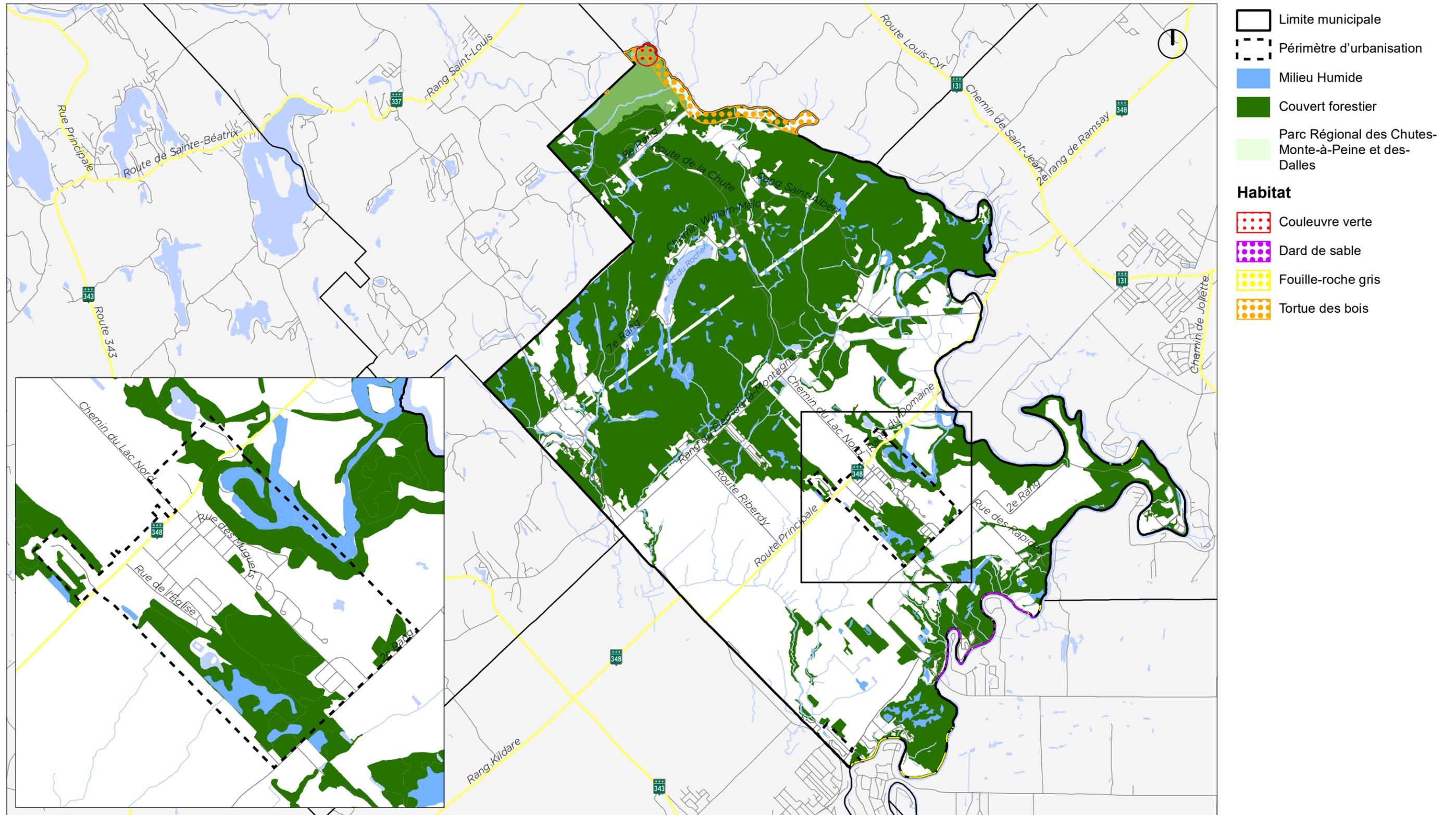
Plus de la moitié du territoire (53 %) est occupé par le couvert forestier, qui s'étend principalement dans la partie montagneuse au nord du rang du Pied-de-la-Montagne, ainsi qu'aux abords de la rivière L'Assomption. De par leur nature, les montagnes boisées sont d'ailleurs un élément

central du paysage de Sainte-Mélanie. Des outils réglementaires ont été mis en place dans les dernières années afin de s'assurer de préserver le couvert forestier tout en permettant le développement résidentiel.

Ces milieux boisés abritent notamment une mosaïque de milieux humides, principalement des marécages, éparpillés sur le territoire. Il est désormais reconnu que les milieux humides jouent un rôle important dans le maintien de la biodiversité, mais également dans la régulation des niveaux des cours d'eau lors de périodes de crue, la filtration des eaux, le rechargement des nappes phréatiques ou encore la captation de carbone. La MRC compte produire prochainement un plan régional des milieux humides et hydriques afin d'encadrer davantage les interventions dans ces milieux et protéger adéquatement ceux présentant un intérêt.

La rivière L'Assomption constitue également un milieu écologique d'intérêt. Elle abrite notamment le dard de sable et fouille-roche gris, des espèces de poissons menacées et vulnérables. La tortue des bois et la couleuvre vertes sont également présentes à ses abords dans le secteur du parc régional, qui en font un milieu d'intérêt écologique. Plusieurs ruisseaux irriguent également le territoire. La préservation des bandes riveraines des cours d'eau est nécessaire afin de limiter l'érosion des rives, limiter le ruissellement des eaux souillées dans les rivières et maintenir la biodiversité.





## 2.8 SECTEURS DE CONTRAINTE

### → Risques naturels

La rivière L'Assomption borde le territoire de Sainte-Mélanie sur près de la moitié de son périmètre. Une petite partie de la rivière L'Assomption, à l'extrémité sud du territoire, a fait l'objet d'une détermination des cotes de crue en 2003. Toutefois, des inondations bien plus importantes ont été observées dans le secteur dans les dernières années, ainsi que dans les méandres en amont. Ces secteurs sont particulièrement vulnérables aux inondations printanières causées par des embâcles en raison du tracé sinueux de la rivière. Or on trouve dans ces secteurs plusieurs campings et secteurs de villégiature, ce qui pose un risque pour la sécurité des personnes. Le phénomène de conversion des chalets en habitations permanentes vient encore augmenter la population exposée à ces risques. C'est pourquoi la Municipalité a procédé en 2021 à l'identification des zones inondables sur la majeure partie de la rivière L'Assomption et a adopté des dispositions réglementaires visant à encadrer strictement les interventions à ses abords.

Des zones potentiellement exposées aux glissements de terrain ont également été répertoriées aux abords de la rivière L'Assomption, dans le secteur du Domaine Bernard. Finalement, les pentes parfois fortes dans le secteur de la montagne représentent également des contraintes pour la construction et l'accessibilité de véhicules, notamment les véhicules d'urgence. La construction dans les zones de fortes pentes peut également poser des enjeux d'érosion due au ruissellement des eaux de pluie suite au déboisement des terrains.

### → Bruit

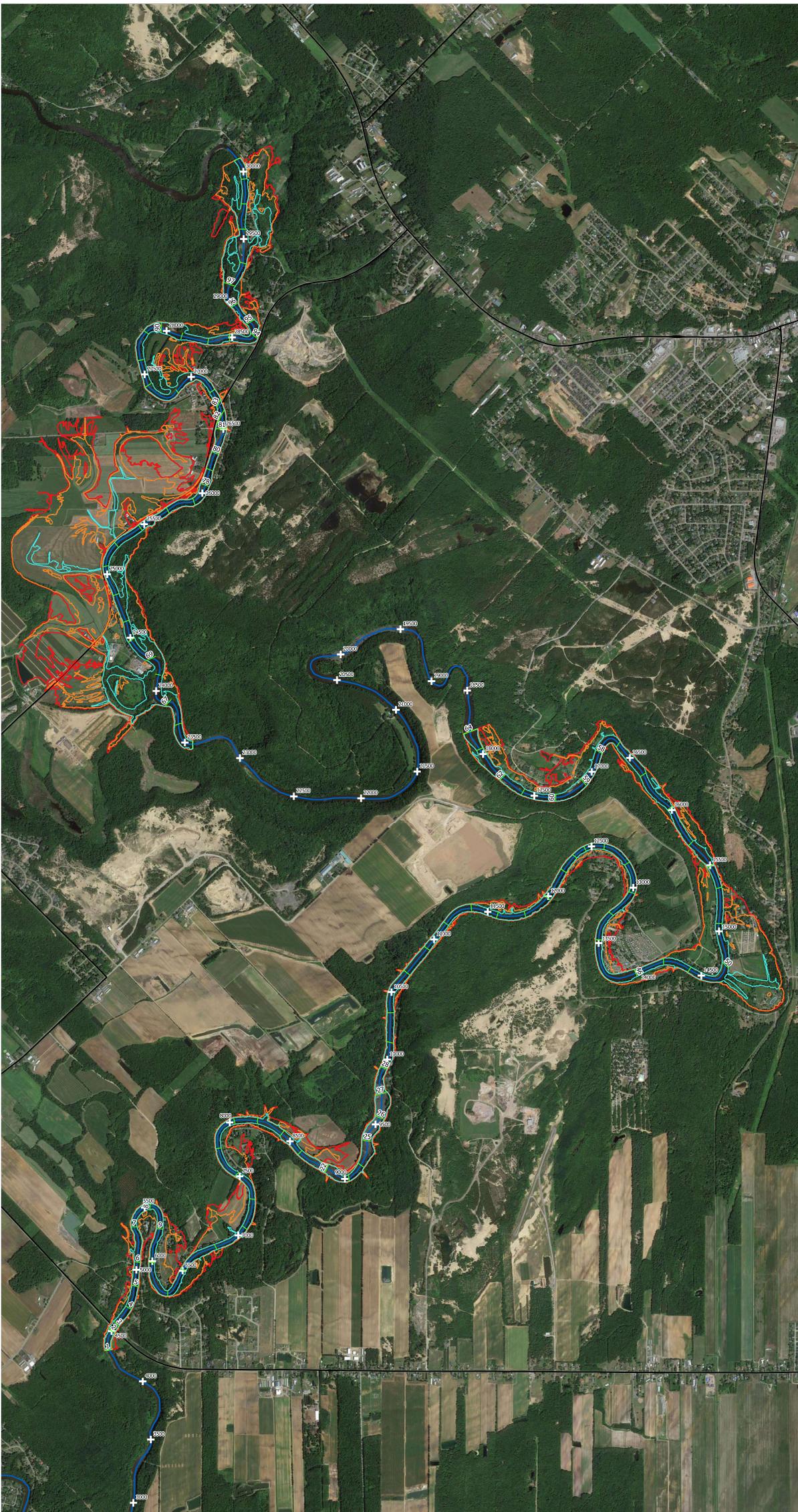
Les réseaux de transport (route, sentiers de motoneige et quad) génèrent des nuisances en termes de bruit qui peuvent affecter la santé des personnes résidant à leurs abords. Les abords de la route Baril ainsi que la portion sud de la route de Sainte-Béatrix sont d'ailleurs identifiés au SADR comme des zones de bruit routier pour lesquels des normes particulières doivent s'appliquer pour l'implantation d'usages sensibles au bruit.

Les activités de la sablière Les Sables de Joliette inc. sont également susceptibles de générer du bruit pouvant être perçu par les secteurs résidentiels à ses abords.

Enfin, même s'ils sont situés hors du territoire municipal, l'aéroport de Joliette à de Saint-Ambroise-de-Kildare et le centre de parachutisme de Notre-Dame-de-Lourdes génèrent également des nuisances sonores.

### → Îlots de chaleur

Étant donné son caractère rural, Sainte-Mélanie est peu sujette au phénomène d'îlots de chaleur urbains. Toutefois, les toitures des vastes bâtiments et les larges superficies asphaltées qui entourent certains commerces, industries et établissements publics participent à l'augmentation de la température locale, ce qui est néfaste en termes de santé publique. Le maintien d'un couvert végétal important, la plantation d'arbres et le recours à des revêtements clairs permettent de limiter la formation d'îlots de chaleur.



## Aperçu de plaines inondables

Figure 3

### Légende

- Sections transversales
- + Points kilométriques
- Rivière
- Plaine inondable (20 ans +30cm)
- Plaine inondable (100 ans +50cm)
- Plaine inondable (2 ans)
- Routes

Source: Photo  
satellite Google

Par:



Client:



**Municipalité de  
Sainte-Mélanie**

Projet:

**Cartographie des plaines inondables d'un tronçon de la rivière L'Assomption**

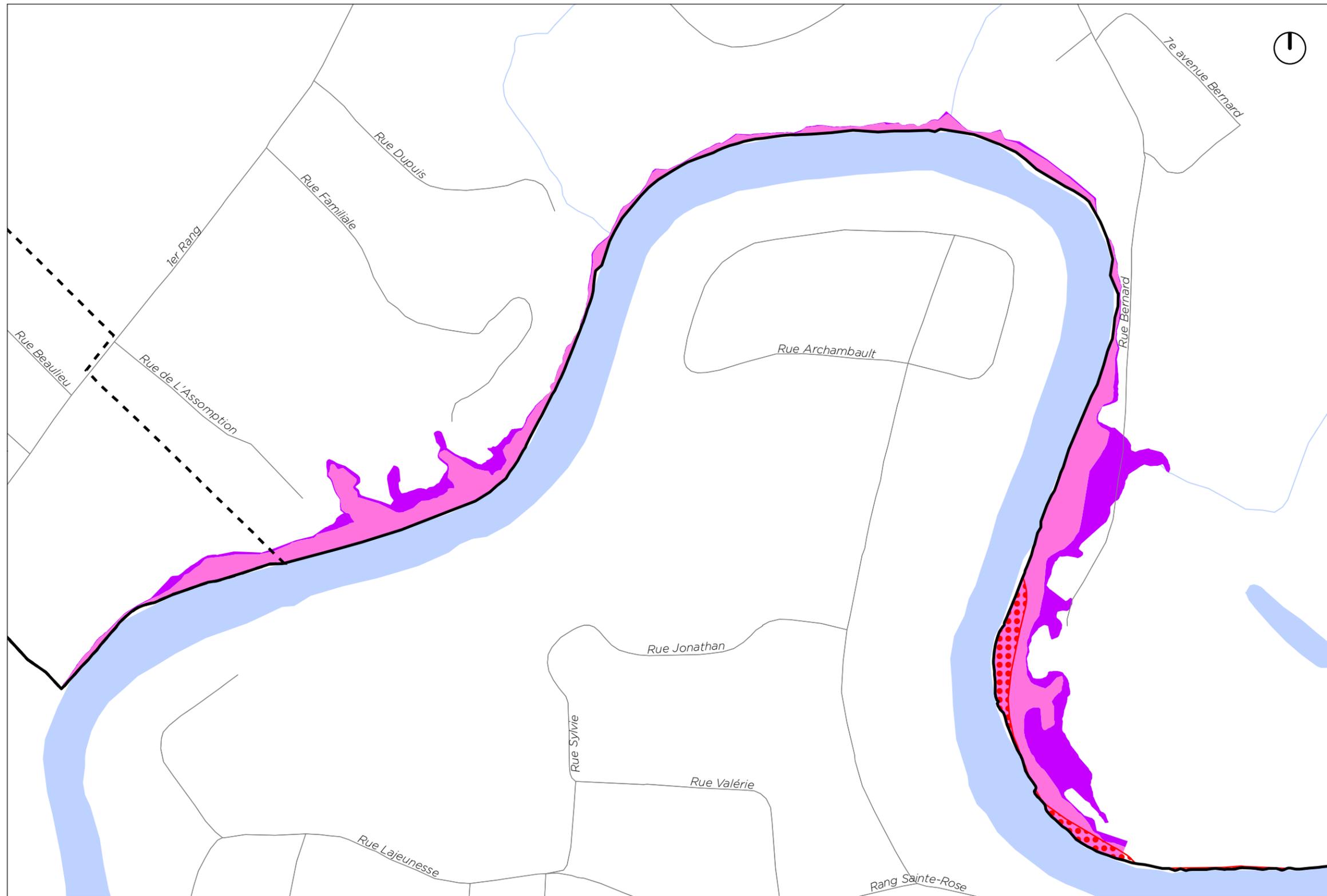
No	PAR	DATE	DESCRIPTION	APPR.

Échelle: 1:13500

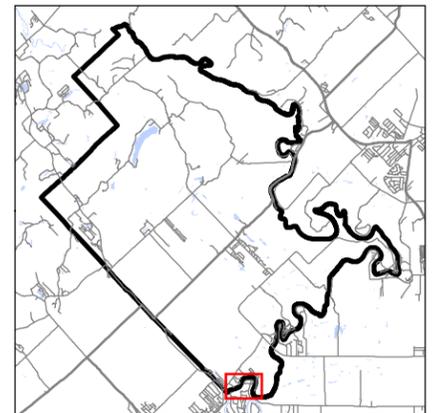


Figure No

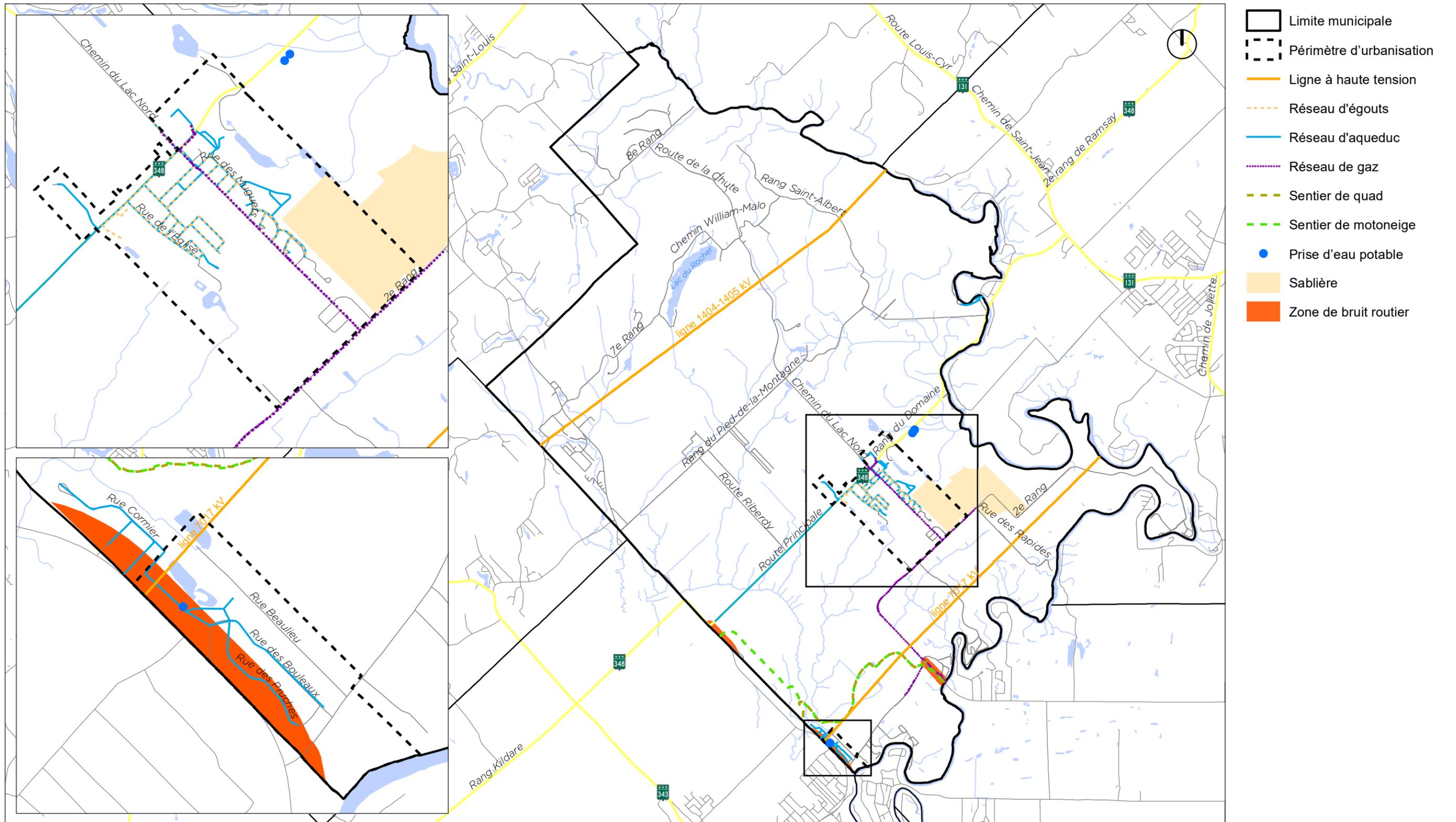
CONCL:
DESIGN:
VERIF:
APPROV:
DATE: 04/02/2020
PROJET NO:



- Glissement de terrain
- Zone inondable**
- Zone de faible courant 20-100 ans
- Zone de grand courant 0-20 ans



1:4 000  
 0 50 100 200 m



1:68 000  
 0 1 000 2 000 4 000 m

**Figure 5**

## 2.9 MOBILITÉ

### → Le réseau routier principal

Sainte-Mélanie est traversée par la route 348, un axe majeur qui assure les déplacements régionaux est-ouest et relie notamment Saint-Félix-de-Valois et Rawdon. Cette route régionale accueillait en 2014 une moyenne de l'ordre de 3700 véhicules par jour, dont 11% de camions<sup>6</sup>. L'axe chemin du Lac Sud/2<sup>e</sup> rang/route Baril constitue également un axe d'accès principal au noyau urbain depuis Joliette et le sud de la MRC. La route de Sainte-Béatrix est une autre collectrice nord-sud importante. Ces routes comportent certaines restrictions à la circulation des véhicules lourds. Finalement, le chemin du Lac Nord assure le lien entre le village et la montagne, et est aussi le principal accès pour le parc des Chutes (entrée Sainte-Mélanie).

### → Les déplacements actifs

Les distances parfois importantes, la topographie ainsi que la circulation importante sur les grands axes découragent plusieurs mélaniens de se déplacer à pied ou à vélo.

Le réseau cyclable se compose principalement d'accotements asphaltés sur les grands axes routiers et de chaussées désignées sur le 1<sup>er</sup> Rang et le chemin du Lac Nord. De nombreux cyclistes sportifs empruntent le chemin du Lac Nord afin de monter jusqu'en haut de la montagne. Dans tous les cas, la vitesse de la circulation automobile rend les déplacements peu sécuritaires, particulièrement en l'absence d'accotements asphaltés. Par ailleurs, les accotements sont considérés par le ministère des Transports

comme peu ou pas conviviaux, à l'exception de la portion de la route 348 traversant le village.

Dans le noyau urbain, l'intensité de la circulation et la vitesse excessive sur la route Principale (348) et le chemin du Lac Sud représentent des enjeux en termes de sécurité, en particulier pour les piétons et les cyclistes. L'absence de feux de circulation et de passages piétons protégés en nombre suffisant rend les déplacements dangereux. L'aménagement de ces axes est toutefois de la responsabilité du ministère des Transports<sup>7</sup>.

Les rues résidentielles constituent de bonnes alternatives aux rues les plus achalandées, pourvu qu'elles soient connectées entre elles et bien aménagées.

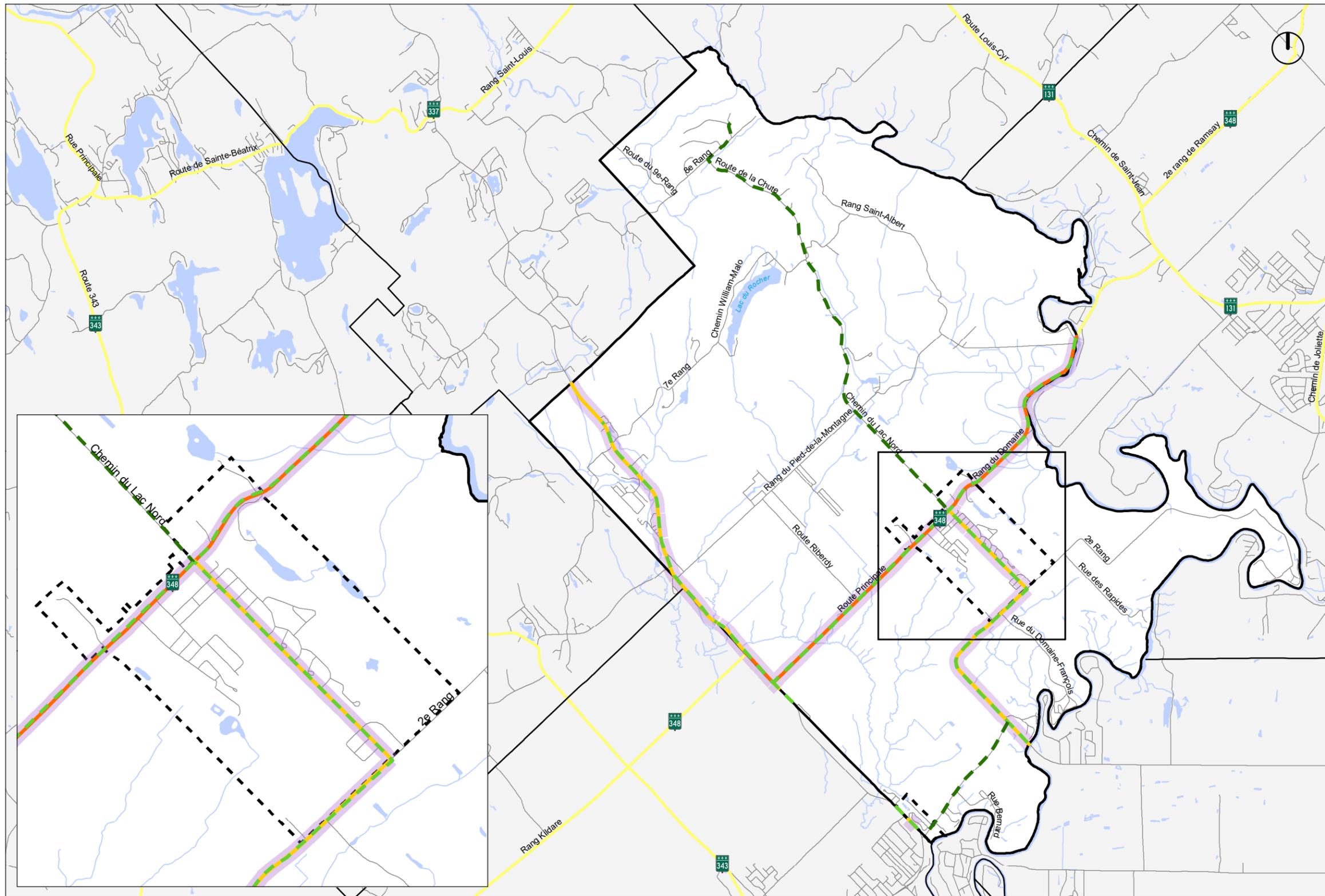
Les rues locales du noyau villageois ne possèdent pas de trottoirs, à l'exception d'une partie de la rue de l'Église à proximité de l'école primaire. Ceci décourage certainement les déplacements à pied, surtout pour les aînés et les enfants. La trame de rue est toutefois relativement bien connectée, avec peu de rues en impasse, ce qui est favorable aux piétons. En contrepartie, certaines longues lignes droites peuvent encourager les automobilistes à la vitesse.

### → Le transport collectif

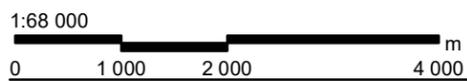
Finalement, Sainte-Mélanie est desservie par le réseau régional de transport collectif en milieu rural (TCMR), avec des stations d'embarquement réparties sur le territoire, dont plusieurs dans le noyau urbain. Le trajet se fait en fonction des destinations demandées par les usagers, mais tout déplacement doit d'abord faire l'objet d'une réservation la veille, avant 15 h 00.

<sup>6</sup> SADR de la MRC de Joliette, Carte 23.

<sup>7</sup> Ministère des Transports, Mobilité durable et Électrification des transports du Québec



- Limite municipale
- Périmètre d'urbanisation
- Route régionale
- Collectrice
- Réseau local
- Camionnage restreint
  
- Réseau cyclable**
- Accotement asphalté
- Chaussée désignée



→ Des déplacements domicile-travail relativement courts et en automobile

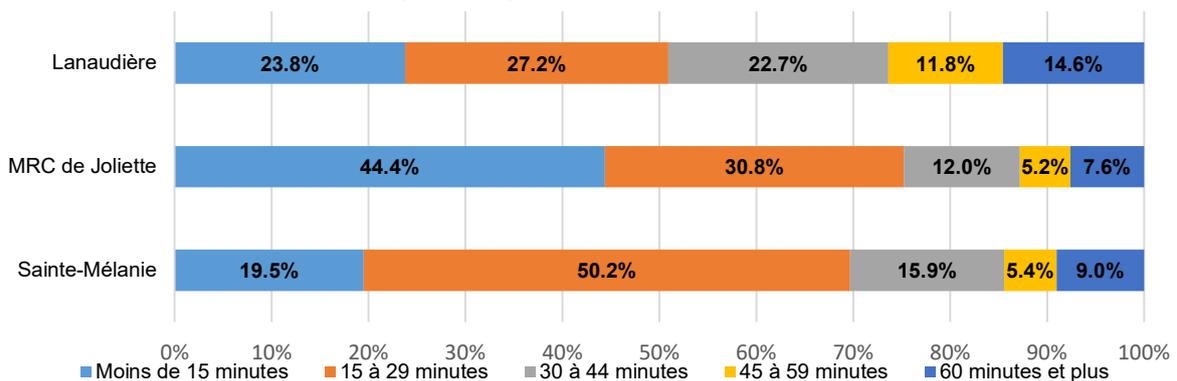
Les ménages de Sainte-Mélanie se déplacent essentiellement en voiture et ont des temps de trajet domicile-travail plus courts que dans le reste de la région de Lanaudière, puisque près de 80 % d'entre eux effectuent des déplacements de moins de 30 minutes pour se rendre à leur lieu de travail, alors qu'ils ne sont que 51 % dans la région de Lanaudière. La proximité du pôle d'emploi de la ville de Joliette explique très probablement ce phénomène.

La faiblesse de la desserte en transport collectif ainsi que les distances importantes à parcourir expliquent les faibles scores des autres modes de transport pour les déplacements domicile-travail. On constate toutefois que la marche est plus populaire que le vélo, ce qui peut s'expliquer par le manque d'aménagements cyclables, mais aussi par la proximité des lieux d'emplois et des résidences dans le noyau urbain.



Part des déplacements domicile-travail effectués en voiture (conducteur ou passager), en transport en commun, à pied et à vélo par la population active de 15 ans et plus (source : Statistique Canada)

Temps de déplacement domicile-travail



## 2.10 PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

### → Les projections démographiques

Les plus récentes estimations de l'ISQ évaluent à 1507 le nombre de ménages à Sainte-Mélanie en 2031, par rapport à 1376 en 2021 (+131, soit 9,5 % d'augmentation). Toutefois, les projections de l'ISQ ont un caractère purement théorique. En effet, la méthodologie de l'ISQ ne prend pas en compte les potentiels et les contraintes d'aménagement qui pourraient accroître ou limiter la croissance de la population et des ménages d'une municipalité donnée (disponibilités de terrains développables, orientations de planification et stratégies réglementaires, etc.) et n'intègrent pas non plus les diverses perspectives microéconomiques qui pourraient favoriser ou non la croissance démographique (projets urbains structurants, projet de transport en commun, etc.).

Or, la rareté des terrains pour l'unifamilial dans les territoires métropolitains voisins, l'augmentation des prix de l'immobilier et les tendances récentes à un certain exode urbain favorisé par le développement du télétravail ont un impact sur les dynamiques démographiques.

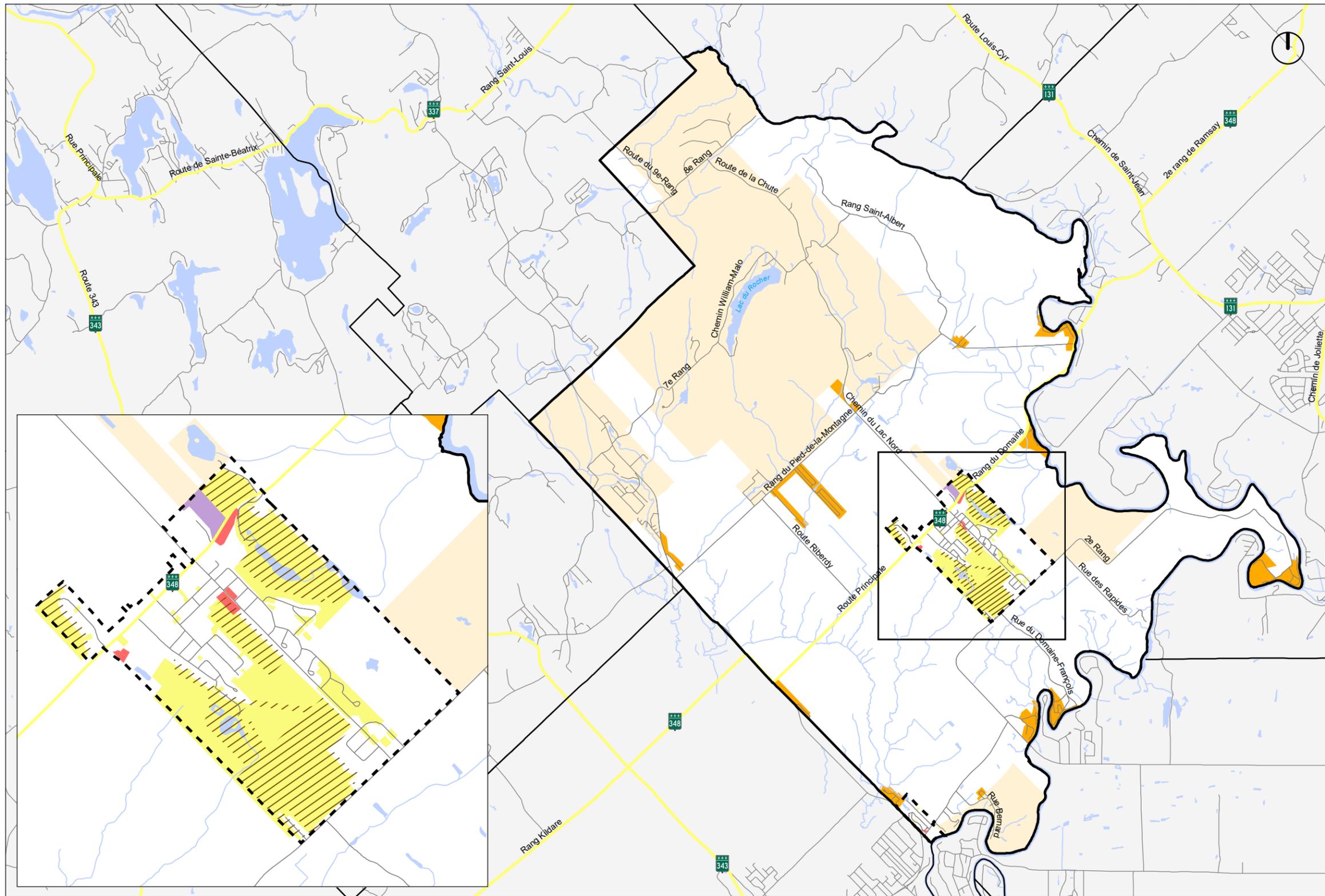
De nombreux citoyens viennent ainsi s'établir à Sainte-Mélanie à la recherche d'un cadre de vie agréable, près de la nature, avec des terrains unifamiliaux relativement grands et abordables. Notons par ailleurs que même à Joliette, il se construit de moins en moins de maisons unifamiliales isolées, ce qui représente un avantage concurrentiel pour Sainte-Mélanie. Tout ceci fait en sorte que Sainte-Mélanie pourrait accueillir une croissance démographique plus élevée que celle projetée par l'ISQ. Rappelons d'ailleurs que le nombre de ménages a augmenté de près de 25 % sur la période 2001-2016.

### → Les espaces disponibles

En 2015, dans les périmètres urbains, Sainte-Mélanie comptait 0,3 ha à redévelopper et 145,6 ha d'espaces résidentiels vacants, parmi lesquels 100 ha ont été identifiés au SADR comme zones d'expansion urbaine à long terme. Ceci signifie que ces zones ne pourront pas être urbanisées tant que les autres espaces vacants ne seront pas presque entièrement développés. Par ailleurs, la présence de milieux humides, d'une ancienne sablière et de pentes parfois abruptes dans ces zones constitue une contrainte qui en limitera le développement.

Ainsi, 45,6 ha bruts pourraient être développés à court et moyen terme, ce qui représente un potentiel de 547 logements avec un seuil minimal de densité en périmètre urbain de 12 logements par hectare brut exigé par le SADR. Pour l'instant, la capacité de l'usine de traitement des eaux usées limite l'expansion urbaine à court terme. Des démarches sont toutefois en cours afin d'obtenir les autorisations nécessaires à l'implantation d'une nouvelle installation de traitement, ce qui devrait permettre l'ouverture de nouveaux secteurs de développement.

À cela s'ajoutent les terrains en zone blanche en dehors du périmètre urbain, dans lesquels le SADR évaluait alors le potentiel à environ 200 résidences aux abords des rues existantes. Toutefois, dans une optique de saine gestion des finances municipales et de respect des orientations gouvernementales et régionales relatives à la gestion de l'urbanisation, le développement devrait se faire majoritairement et prioritairement à l'intérieur du noyau urbain. De plus, certains de ces terrains sont situés dans des développements privés présentant diverses problématiques, notamment en raison de la non-conformité de certaines infrastructures et terrains.



- Limite municipale
- Périmètre d'urbanisation
- Espaces résidentiels vacants
- Espaces commerciaux disponibles
- Espaces industriels disponibles
- Zones d'expansion urbaine à long terme
- Zone blanche
- Îlots déstructurés

1:68 000  
 0 1 000 2 000 4 000 m

## 2.11 DIAGNOSTIC

### → Milieux de vie

- Un dynamisme démographique témoignant de l'attractivité de Sainte-Mélanie comme milieu de vie, en particulier pour les familles, mais aussi une population vieillissante qui souhaite demeurer dans sa communauté ;
- Un marché résidentiel dominé par la maison unifamiliale isolée ;
- Des exigences régionales de densification importante du noyau urbain, et des limites à son développement à court et moyen terme (zones de réserve, capacité de traitement des eaux usées) qui pourraient favoriser le développement dans la montagne ainsi qu'aux abords de la rivière L'Assomption ;
- Un noyau urbain offrant des commerces et services de proximité sur la rue Principale ainsi que des installations communautaires et de loisirs regroupés à proximité ;
- Des développements résidentiels de type « domaine » non conformes à plusieurs égards à la réglementation municipale et provinciale, dont certains sont localisés dans des secteurs régulièrement inondés en bordure de la rivière L'Assomption ;
- Des développements en secteur montagneux présentant des enjeux particuliers (préservation du couvert forestier, gestion des eaux de ruissellement, accessibilité).

### → Activité économique

- Une zone agricole dynamique qui s'étend sur une plaine fertile, mais également dans des secteurs montagneux et boisés moins propices à la culture et l'élevage ;
- Une vaste sablière et quelques industries, avec peu d'espaces vacants.

### → Éléments d'intérêt

- Des composantes majeures de l'identité et du paysage mélanien :
  - La montagne, indissociable de son couvert forestier, et les points de vue qu'elle offre sur la région ;
  - La rivière L'Assomption ;
  - Le manoir Panet ;
  - Les paysages champêtres et les anciens séchoirs à tabac ;
  - La rue Principale et son caractère pittoresque (cadre bâti villageois/rural) ;
  - Le lac du Rocher.
- Des milieux d'intérêt écologiques, soit des cours d'eau et des milieux humides disséminés sur le territoire, qui feront l'objet d'un plan régional visant à y encadrer les interventions ;
- Un attrait touristique majeur avec le parc des Chutes, auquel se greffent des activités récréatives « nature », de cyclisme et d'agrotourisme, ainsi que de la villégiature (campings) ;
- Une ancienne sablière au cœur du noyau urbain ayant un potentiel récréatif.

### → Mobilité

- La vitesse excessive des véhicules et le manque d'aménagements sécuritaires pour les piétons et cyclistes sur la rue Principale (route 348) et le chemin du Lac Sud qui découragent les déplacements actifs au sein du village ;
- Des déplacements dominés par l'automobile et des aménagements cyclables peu sécuritaires et conviviaux ;
- Des axes routiers achalandés qui génèrent des nuisances sonores pouvant avoir un impact sur la santé des personnes.

## 3 | VISION D'AMÉNAGEMENT

### 3.1 ÉNONCÉ DE VISION



*Sainte-Mélanie est un village dynamique reconnu pour sa grande qualité de vie dans lequel tous les services et équipements essentiels sont facilement accessibles via un réseau vert et actif, autour duquel gravitent des secteurs résidentiels pleinement intégrés à leur environnement naturel. Sainte-Mélanie se développe selon de hauts standards en mettant en valeur ses paysages agricoles, montagneux et riverains, et en préservant ses milieux naturels et son patrimoine bâti. C'est également une destination récréotouristique axée sur le plein air quatre saisons et un territoire agricole dynamique.*



### 3.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET ACTIONS

La vision d'aménagement du Plan d'urbanisme se traduit en 6 orientations :

- **Renforcer le récréotourisme en axant sur le plein air et la mise en valeur des éléments identitaires ;**
- **Maintenir une haute qualité de vie dans le village ;**
- **Créer un milieu de vie actif axé sur un réseau vert et des rues à échelle humaine ;**
- **Préserver la montagne ;**
- **Assurer un développement sain, sécuritaire et respectueux de l'environnement ;**
- **Maintenir les activités agricoles et industrielles, en harmonie avec les milieux de vie.**

Chacune de ces orientations est déclinée en objectifs, auxquels sont associées des actions précises permettant une mise en œuvre concrète.



## Renforcer le récréotourisme en axant sur le plein air et la mise en valeur des éléments identitaires

Objectifs	Actions
Mettre en valeur la rivière à des fins récréotouristiques en lien avec les autres circuits	Étudier la faisabilité d'aménager un ou plusieurs sentiers récréatifs en dehors du périmètre urbain.
Développer et sécuriser le réseau cyclable récréatif, en particulier entre le village et le parc régional	<p>Aménager une piste cyclable en site propre sur le chemin du Lac Nord.</p> <p>Étudier la possibilité d'aménager des liens cyclables afin de créer un parcours en boucle interne.</p> <p>En collaboration avec le MTQ, évaluer la possibilité d'élargir les accotements sur le chemin du Lac Sud, en priorité dans la montée de la côte.</p>
Faire du village une étape ou un point de départ des circuits récréotouristiques	<p>Aménager des haltes cyclistes le long de la route Principale et du chemin du Lac Sud.</p> <p>Aménager ou mettre à disposition des visiteurs un stationnement avec services (eau, toilettes, tables, etc.) aux abords de la route Principale.</p>
Maintenir et développer les réseaux de ski de fond	Mettre à jour le Plan directeur du développement des infrastructures municipales en intégrant des réseaux de sentiers récréatifs permettant le ski de fond et reliés aux pistes du Domaine François.
Favoriser le développement de l'agrotourisme	<p>Adapter la réglementation afin de faciliter les activités telles que la vente à la ferme, l'agrotourisme, l'autocueillette, l'équitation, etc.</p> <p>Faire la promotion des activités agrotouristiques, en partenariat avec les organismes régionaux (MRC, Tourisme Lanaudière).</p> <p>Étudier les possibilités d'améliorer la visibilité des activités agrotouristiques en lien avec les autres activités récréotouristiques (signalisation, circuits cyclables thématiques, etc.).</p>
Préserver le cachet de la rue Principale dans le noyau villageois	<p>Élaborer une planification détaillée telle qu'un Programme particulier d'urbanisme (PPU).</p> <p>Adopter un règlement sur les démolitions applicable aux bâtiments anciens.</p> <p>Renforcer l'encadrement de l'architecture des nouvelles constructions, de l'affichage ainsi que des rénovations et transformations des bâtiments.</p> <p>Étudier la possibilité de mettre en place un programme de subvention pour la rénovation de bâtiments patrimoniaux.</p>
Préserver les paysages champêtres et les anciens séchoirs à tabac	<p>Identifier les bâtiments et autres éléments du paysage à préserver dans les rangs.</p> <p>Adopter un règlement sur les démolitions applicable à certains bâtiments agricoles, dont les anciens séchoirs à tabac.</p> <p>Étudier la possibilité de mettre en place un programme de subvention pour la rénovation de bâtiments patrimoniaux.</p>
Diversifier et consolider l'offre récréotouristique	Se doter d'une stratégie de développement récréotouristique.



## Maintenir une haute qualité de vie dans le village

Objectifs	Actions
Renforcer la rue Principale comme le cœur commercial, identitaire et communautaire du village	<p>Élaborer une planification détaillée telle qu'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) ayant entre autres comme objectifs de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Proposer un aménagement de la rue plus sécuritaire et convivial ;</li> <li>– Consolider l'activité commerciale en favorisant les commerces et services de proximité ;</li> <li>– Préserver le cachet villageois.</li> </ul> <p>Prioriser le développement résidentiel du village pour augmenter l'achalandage.</p> <p>Réaliser un programme d'acquisition et d'administration d'immeubles sur la rue Principale dans le cadre d'un PPU.</p>
Consolider le noyau urbain et planifier son développement dans une optique d'optimisation des infrastructures et des équipements collectifs	<p>Mettre à jour le Plan directeur du développement des infrastructures municipales en fonction des seuils de densité et des projets d'infrastructure, en collaboration avec les propriétaires concernés.</p> <p>Poursuivre les démarches visant à implanter une nouvelle installation de traitement des eaux usées sur le site de la station d'épuration actuelle.</p> <p>Prioriser l'implantation des équipements collectifs institutionnels dans le noyau villageois, sur des terrains desservis, accessible par transport actif et situés à moins d'un kilomètre des réseaux de transport en commun.</p> <p>Consolider et développer les réseaux de transports actifs et collectifs.</p> <p>Orienter le développement urbain prioritairement dans le prolongement des secteurs desservis.</p> <p>Prioriser le développement des espaces à redévelopper/requalifier et la densification à proximité des réseaux de transport en commun.</p>
Intégrer de nouveaux développements plus denses respectant le caractère de Sainte-Mélanie	<p>Autoriser une diversité de types d'habitations, allant de la maison unifamiliale aux petits bâtiments multilogements.</p> <p>Privilégier l'implantation de bâtiments de plus grand gabarit en bas du coteau.</p> <p>Limiter la hauteur des bâtiments en fonction de la topographie des secteurs afin d'en limiter l'impact sur le paysage.</p> <p>Adopter des normes et critères exigeants visant la qualité de l'architecture et l'intégration au milieu environnant.</p> <p>Favoriser le maintien des arbres matures pour créer des écrans naturels entre les terrains.</p>
Maintenir le caractère et la qualité des secteurs résidentiels	<p>Soumettre les nouvelles constructions à une évaluation qualitative portant sur l'architecture et l'aménagement des terrains.</p> <p>Encadrer la qualité des rénovations et des transformations des bâtiments.</p>
Maintenir un cadre de vie verdoyant en favorisant la préservation des arbres matures	<p>Exiger le maintien d'un pourcentage minimal d'espace vert.</p> <p>Exiger le maintien ou la plantation d'arbres sur les terrains et réglementer l'abattage d'arbres.</p> <p>Adopter des dispositions réglementaires visant à favoriser la préservation des arbres sur les terrains ainsi que dans les rues et espaces publics.</p>
Diversifier l'offre de logements	<p>Autoriser, à certaines conditions, l'aménagement de logements additionnels dans les résidences unifamiliales.</p> <p>Autoriser, dans certains secteurs, des habitations multifamiliales.</p>



## Créer un milieu de vie actif axé sur un réseau vert et des rues à échelle humaine

Objectifs	Actions
Offrir davantage de parcs, de lieux de détente et de rassemblement	<p>Lors de projets de développement, privilégier des contributions pour fins de parc sous forme de cession de terrain.</p> <p>Privilégier l'agrandissement du Parc des Sables à même le terrain de l'ancienne sablière afin d'en faire un grand parc central au cœur du village.</p> <p>Réviser la réglementation sur la contribution de fins de parcs afin d'accroître la diversité des parcs et espaces verts publics, notamment en ce qui a trait au parc central.</p> <p>Maintenir et développer des infrastructures de loisirs de qualité pour tous les âges.</p> <p>Réfléchir, dans le cadre d'une planification détaillée pour la rue Principale, à la possibilité d'aménager un lieu de rassemblement (place publique, parc, etc.).</p>
Créer un réseau de sentiers reliant les principaux attraits du village	<p>Lors de projets de développement, assurer la connectivité des rues et la création de sentiers actifs permettant de parcourir le village, notamment dans l'axe du coteau.</p> <p>Mettre à jour le Plan directeur du développement des infrastructures municipales en intégrant des sentiers multifonctionnels.</p> <p>Élaborer un Plan de mobilité active visant à préciser et prioriser les interventions dans une perspective globale.</p>
Aménager des rues sécuritaires favorisant les déplacements actifs	<p>Créer des aménagements piétons et cyclables à même les chaussées des rues locales, en privilégiant les axes menant à l'école, au Parc des sables et aux commerces de la rue Principale.</p> <p>Privilégier des trames de rues qui découragent la vitesse des véhicules.</p> <p>Réduire la largeur minimale d'emprise de rue et la largeur des chaussées pavées sur les rues locales.</p>
Sécuriser les déplacements sur la rue Principale et le chemin du Lac Sud, en particulier pour la traversée des piétons et pour les cyclistes	<p>Élaborer une planification détaillée telle qu'un PPU pour la rue Principale intégrant un concept de réaménagement faisant davantage de place aux piétons et cyclistes, notamment avec des trottoirs plus larges des deux côtés, des bancs pour s'asseoir, des traverses piétonnes et un éclairage amélioré.</p> <p>Faire des représentations auprès du MTQ et de la Sureté du Québec pour faire respecter les limites de vitesse (contrôles plus fréquents, implantation de radars préventifs, etc.).</p>
Localiser les équipements collectifs de manière à être facilement accessibles à pied, à vélo et en transport collectif	<p>Prioriser l'implantation des équipements collectifs institutionnels dans le noyau villageois, à moins de 1 kilomètre d'un point d'accès du réseau de transport collectif, sur un site accessible par transport actif.</p>



## Préserver la montagne et la zone blanche

Objectifs	Actions
Préserver au maximum le couvert forestier de la montagne	<p>Limiter les travaux modifiant la topographie et la coupe d'arbres dans le cadre de projets de construction ou d'aménagement.</p> <p>Élargir les secteurs assujettis au PIIA et revoir, au besoin, les objectifs et critères applicables.</p> <p>Demander à la MRC d'adopter un règlement régional régissant l'abattage d'arbres.</p>
Maintenir une faible densité et limiter le développement de la montagne	<p>Autoriser principalement les habitations de type unifamilial sur des terrains de grande dimension.</p> <p>Restreindre le développement sur les terrains non conformes.</p> <p>Interdire l'ouverture de nouvelles rues en zone blanche.</p> <p>Interdire les nouvelles rues dans le bassin versant du lac (du) Rocher.</p>
Limiter le ruissellement des eaux de pluie et les problématiques liées aux fortes pentes	<p>Limiter et encadrer de manière stricte les travaux dans les fortes pentes.</p> <p>Limiter la création de voies de circulation ayant de fortes pentes.</p>



## Assurer un développement sain, sécuritaire et respectueux de l'environnement naturel

Objectifs	Actions
Limiter et encadrer le développement dans les secteurs présentant des contraintes pour la sécurité, la salubrité et le bien-être des personnes	<p>Limiter les possibilités de développement et de conversion de chalets dans les zones inondables en bordure de la rivière L'Assomption.</p> <p>Intégrer les normes du SAD relatives aux zones de contraintes (inondations, glissement de terrain, bruit routier, terrains contaminés, etc.).</p>
Préserver les cours d'eau, milieux humides et milieux naturels d'intérêt écologique	<p>Poursuivre les études de caractérisation des milieux naturels.</p> <p>Maintenir l'exigence de préserver et remettre à l'état naturel une bande riveraine d'au moins 15 m de profondeur en bordure des plans et cours d'eau.</p> <p>Intégrer des critères relatifs à la préservation des milieux naturels dans les dispositions de PIIA.</p> <p>Tenir compte de la présence des milieux humides lors de l'élaboration d'un nouveau Plan directeur du développement des infrastructures municipales.</p> <p>Pour les projets de développement, adopter des dispositions réglementaires visant à favoriser la préservation des arbres, des milieux naturels et des milieux humides sur les terrains ainsi que dans les rues et espaces publics.</p> <p>Mettre en œuvre des mesures de prévention et contrôle des espèces végétales exotiques envahissantes (ex. phragmite, moule zébrée, myriophylle à épi, etc.).</p>
Améliorer l'aménagement de certains domaines privés	<p>Évaluer la possibilité de municipaliser certaines rues desservant un grand nombre de résidences.</p> <p>Évaluer la possibilité d'effectuer les travaux de mise à niveau des infrastructures avec un financement par les résidents du secteur.</p> <p>Se doter d'une politique sur l'entretien des rues privées précisant les modalités d'un entretien par la municipalité.</p>
Lutter contre la pollution et les changements climatiques	<p>Exiger l'implantation de bornes électriques lors de la construction de nouveaux immeubles publics ou privés.</p> <p>Identifier et limiter les effets négatifs des îlots de chaleur.</p> <p>Prévenir et régir les sources de pollution lumineuse.</p>
Limiter et encadrer le développement hors des périmètres urbains	<p>Restreindre les possibilités de construction sur les terrains non conformes.</p> <p>Interdire l'ouverture de nouvelles rues en zone blanche.</p> <p>Interdire, hors des périmètres urbains, les nouveaux réseaux d'aqueduc et d'égout, à l'exception de ceux visant à répondre à des problèmes de santé et de salubrité publiques ainsi que ceux situés dans des secteurs existants avant l'entrée en vigueur du SADR de la MRC de Joliette.</p> <p>Augmenter les superficies protégées en zone blanche.</p>

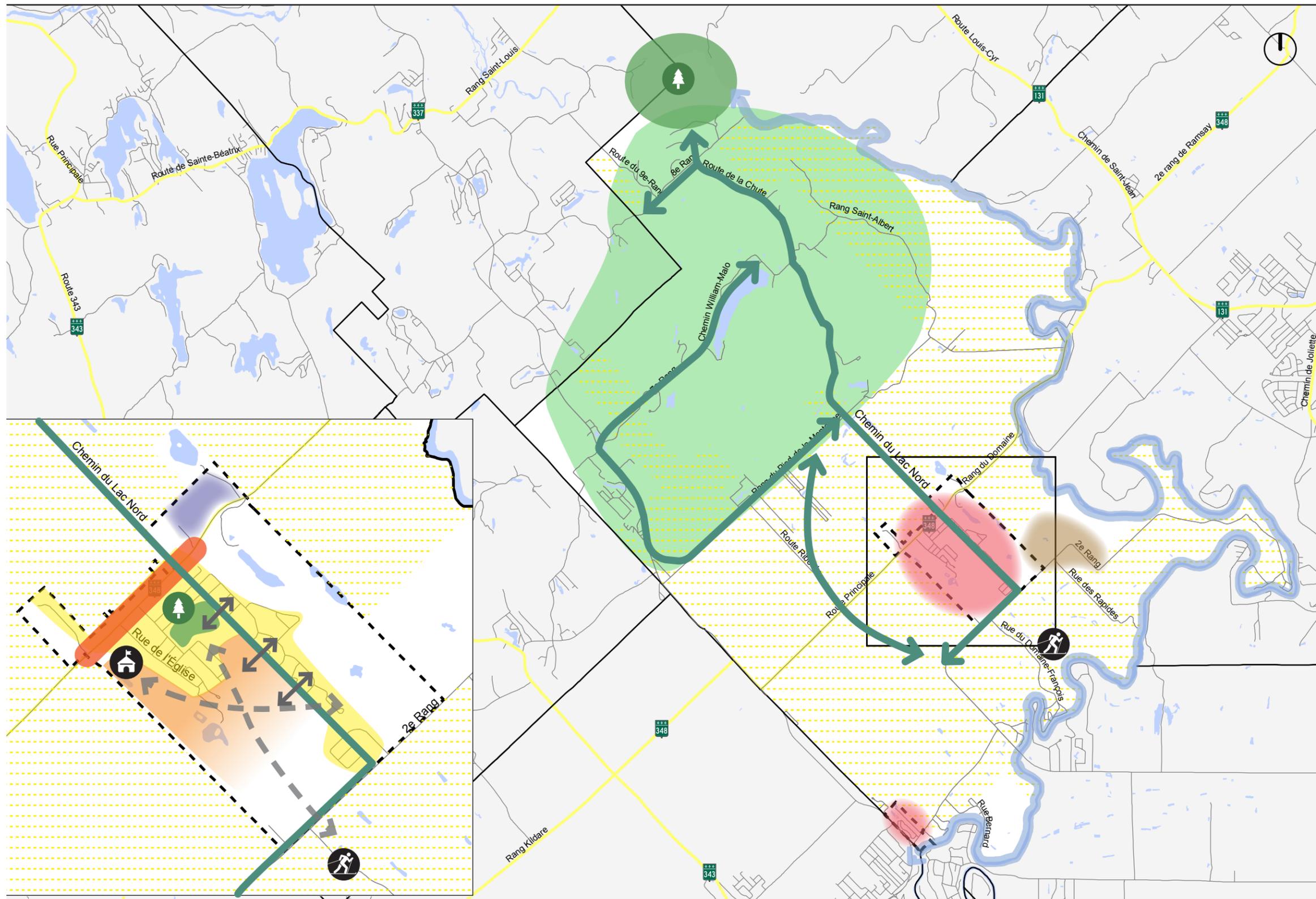


## Maintenir les activités agricoles et industrielles, en harmonie avec les milieux de vie

Objectifs	Actions
Préserver le territoire agricole et soutenir le développement durable des activités agricoles	Participer à la mise en œuvre du plan d'action du PDZA de la MRC de Joliette. Régir et encadrer l'extraction de ressources naturelles (sablère, abatage d'arbres, gravier, etc.) aux fins d'amélioration du potentiel agricole.
Assurer une cohabitation harmonieuse entre les activités agricoles, économiques et résidentielles	Intégrer les normes du SAD relatives aux distances séparatrices et zones tampons entre les usages sensibles et certains usages agricoles et industriels, notamment la sablière. Circonscrire les activités industrielles et commerciales lourdes aux emplacements actuels.

### 3.3 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Le concept d'organisation spatiale illustre de manière schématique la vision de l'aménagement du territoire de Sainte-Mélanie découlant des orientations, objectifs et actions énoncés précédemment. Il permet de visualiser les grandes composantes qui structurent le territoire, de même que les intentions concernant des secteurs spécifiques.



**Légende**

-  Parc
-  Développement des activités récréatives hivernales
-  Axes cyclotouristiques
-  Mise en valeur des abords de la rivière à des fins récréotouristiques
-  Consolidation des noyaux urbains
-  Préservation du paysage de la montagne
-  Maintien des activités agricoles et développement de l'agrotourisme
-  Sablière
-  Développement résidentiel prioritaire
-  Préservation de la qualité de vie
-  Sentiers récréatifs 4 saisons à développer
-  Principal secteur industriel
-  Coeur commercial, communautaire et identitaire à dynamiser et sécuriser
-  Sécurisation des traversées
-  École primaire

1:68 000  
 0 1 000 2 000 4 000 m

## 4 | CADRE RÉGLEMENTAIRE

### 4.1 AFFECTATIONS DU SOL

Les affectations du territoire précisent les types d'usages qui pourront être autorisés à la réglementation d'urbanisme pour les différentes portions du territoire, en fonction de leur vocation. Elles doivent respecter les grandes affectations prévues au SADR de la MRC de Joliette.

**Les usages suivants sont prohibés sur l'ensemble du territoire :**

- Commercial et de service régional ;
- Commercial et de service para-industriel ;
- Commercial et de service relié à l'industriel ;
- Industriel lourd ;
- Activités relatives au lieu d'enfouissement technique ;
- Aéroports, aérodromes et activités connexes.

La carte des affectations illustre les vocations attribuées aux différentes parties du territoire, tandis que le tableau qui suit indique les usages qui sont autorisés à l'intérieur de chacune de ces affectations, en les identifiant par un « X ».

#### **Zones d'expansion urbaine à long terme**

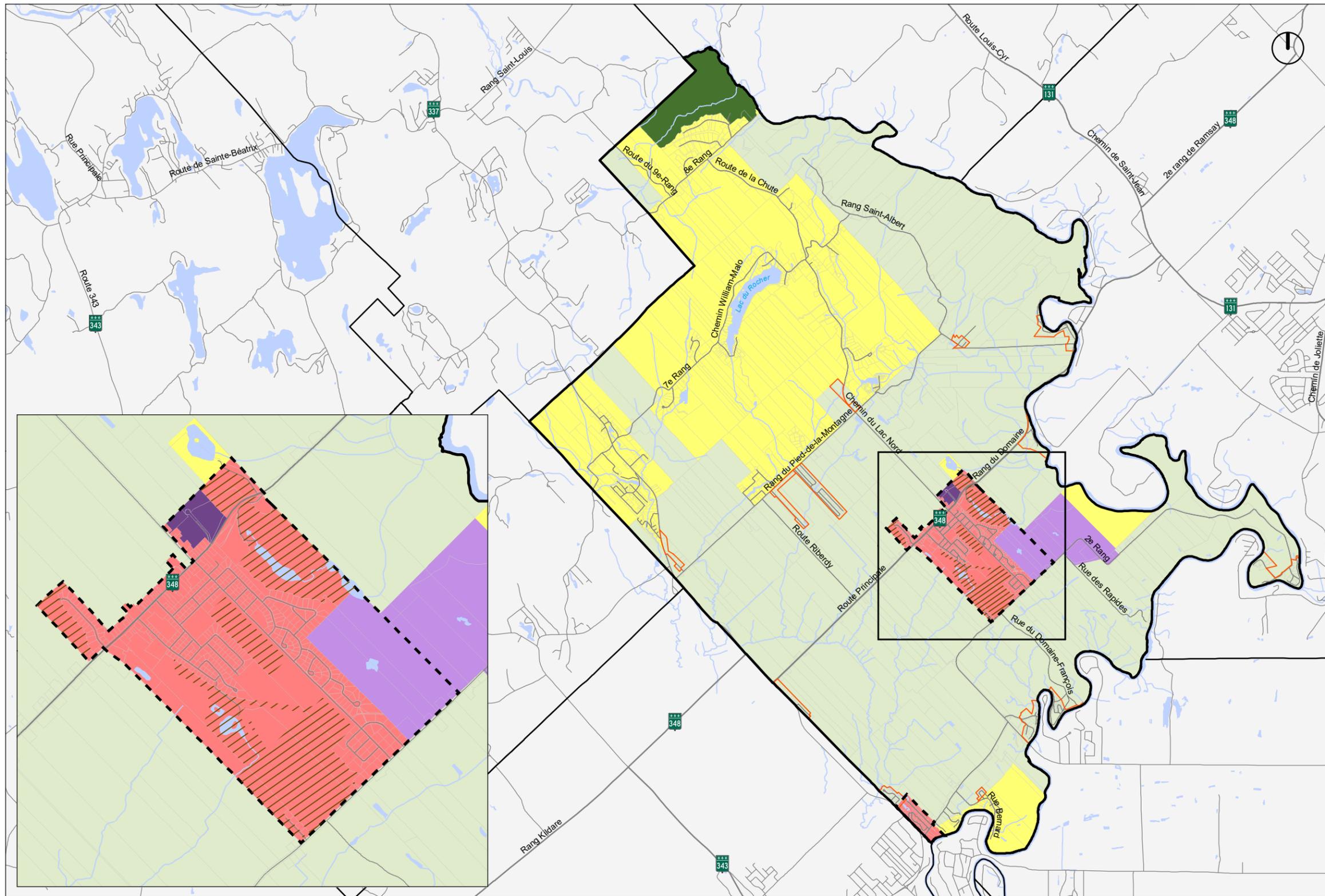
Nonobstant les usages autorisés dans les affectations urbaines et industrielles où se situent les zones d'expansion urbaine à long terme, à l'intérieur de ces zones :

- Les nouvelles constructions résidentielles, commerciales et industrielles sont autorisées si elles se situent aux abords des rues existantes en date du 16 avril 2020 et conformes ou bénéficiant de droits acquis ;
- Les infrastructures et services publics, tels que le bouclage des réseaux routiers existants, notamment pour des raisons de sécurité publique, les ouvrages de gestion des eaux pluviales, les infrastructures d'énergie et de communication, les parcs, terrains de jeux et espaces verts, les sentiers piétonniers ou cyclables, sont également autorisés, ainsi que les usages existants en date du 16 avril 2020 et bénéficiant de droits acquis.

Une réduction de la superficie totale des zones d'expansion urbaine à long terme sera possible par une modification du schéma d'aménagement révisé. Les conditions suivantes doivent être respectées :

- Au moins 75 % des superficies des espaces vacants résidentiels ou disponibles commerciaux de la municipalité sont développés.
- Une analyse déposée par la municipalité démontre que les superficies non encore développées ne permettent plus de répondre aux besoins en espaces à court et moyen termes.

Dans tous les cas, il sera possible de permuter les zones d'expansion urbaine à long terme, selon les conditions prévues au SADR de la MRC de Joliette.



- Limite municipale
- Périmètre d'urbanisation
- Cadastre

**Affectation**

- Résidentielle de faible densité
- Urbaine
- Industrielle
- Extraction
- Parc régional
- Agricole

- Zones d'expansion urbaine à long terme
- Îlots déstructurés

1:68 000  
 0 1 000 2 000 4 000 m

USAGES	AFFECTATIONS					
	Urbaine	Industrielle	Résidentielle de faible densité(10)	Extraction (10)	Agricole(10)	Parc régional(10)
Résidentiel	X		X(3)		X(6)*	
Commercial et de service	X(1)	X(1)	X(3)			
Commercial et de service relié à l'agriculture					X(7)*	
Commercial et de service associé à l'habitation	X		X		X*	
Industriel léger	X	X				
Sablières, gravières, carrières				X(5)		
Public	X	X	X(3)	X	X(8)*	X
Institutionnel	X(2)					
Récréatif (tous types)	X					
Récréatif extensif	X	X	X		X*	X
Parcs et espaces verts	X	X	X	X	X*	X
Conservation	X	X	X	X	X*	X
Agriculture et activités agricoles			X(4)		X	
Usages autorisés par la CPTAQ avant l'entrée en vigueur du schéma révisé ou bénéficiant de droits en vertu de la LPTAA					X	
Agrotourisme					X*	
Para-industriel relié à l'agriculture					X(9)*	
Extraction agricole					X	
Aménagement forestier			X		X	X

\* Les usages doivent être autorisés par la CPTAQ lorsque requis.

1 Les établissements commerciaux et de services doivent avoir une superficie d'implantation au sol inférieure ou égale à 4 000 m<sup>2</sup> 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 6 000 m<sup>2</sup>. Le commercial et de service régional, para-industriel et relié à l'industriel ne sont pas autorisés.

2 Les nouvelles institutions régionales ne sont pas autorisées.

- 3** Les usages résidentiels autorisés sont les usages résidentiels de faible densité. Les nouveaux développements résidentiels sont interdits dans le bassin versant du lac (du) Rocher.

Possibilité d'ouverture de nouvelles rues pour le résidentiel à une distance de moins de 600 mètres de toute rue existante avant le 16 avril 2020, sauf si elles sont privées. L'ouverture de nouvelles rues est également possible à une distance de plus de 600 mètres uniquement pour boucler des rues publiques existantes avant le 16 avril 2020. Possibilité de morcellement des lots pour le résidentiel, le long des nouvelles rues. Les lots doivent toutefois avoir minimalement une superficie de 5 000 mètres carrés et une largeur sur la ligne avant de 60 mètres.

Les usages commerciaux et de services autorisés sont uniquement : les dépanneurs, l'hébergement, la restauration, les stations-service 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 notamment, à titre d'exemple, et non limitativement, sur des spécialités culinaires ou des produits spécifiquement régionaux sont autorisés. De plus, 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 1000 mètres carrés pour l'hébergement et à 500 mètres carrés pour la restauration.

Pour les secteurs à moins de 150 mètres des limites de la sablière Les Sables de Joliette inc., aucun nouvel usage sensible, soient les résidences, les établissements d'enseignement, les centres de santé et de services sociaux et les établissements de service de garde éducatifs à l'enfance, ne peut être implanté, à moins qu'un écran tampon soit aménagé entre le nouvel usage sensible et la sablière. Cet écran doit être d'une largeur minimale de 30 mètres et être constitué d'arbres dont la densité et la hauteur sont suffisants pour limiter les nuisances produites par la sablière. En l'absence de boisés pouvant être préservés, l'écran doit être aménagé par la plantation d'arbres à croissance rapide d'une hauteur minimale de 1 mètre. L'écran tampon doit être entretenu et maintenu de façon permanente.

- 4** Les usages agricoles autorisés sont uniquement : 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.
- 5** Des usages complémentaires à l'extraction sont également autorisés comme par exemple, le concassage et le nettoyage.
- 6** Seul l'usage résidentiel de faible densité est autorisé, selon les dispositions sur les îlots déstructurés.
- 7** 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 348.
- 8** Les garages municipaux sont spécifiquement interdits. Bien que les usages publics soient autorisés en affectation agricole, ils doivent respecter les conditions suivantes :
- Le site visé en est un de moindre impact pour le développement des activités agricoles. Conséquemment, l'implantation de l'usage public doit minimiser les impacts négatifs sur les activités agricoles.
  - Le promoteur doit également démontrer que des sites appropriés pour ces usages n'existent pas ailleurs sur le territoire de la municipalité à l'extérieur de la zone agricole.
- 9** Les 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 autorisés uniquement comme usages accessoires reliés à une exploitation agricole.
- 10** À l'extérieur du périmètre urbain et de la zone agricole, les nouveaux réseaux d'aqueduc et d'égout sont interdits, à l'exception de ceux visant à répondre à des problèmes de santé et de salubrité publiques.

Toutefois, ils sont autorisés dans les secteurs déjà construits du groupe d'usage « Habitation » sur des rues déjà construites avant le 16 avril 2020.

## 4.2 DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Pour l'ensemble des espaces vacants et à redévelopper ou requalifier à des fins résidentielles ou mixtes, situés à l'intérieur du périmètre urbain, un seuil minimal de densité résidentielle de 12 log./ha (densité brute) s'applique. Il s'agit d'une moyenne applicable pour l'ensemble des projets réalisés d'ici 2031.

Toutefois, pour un terrain dont les dimensions et la superficie sont similaires aux terrains adjacents construits (terrain intercalaire), la densité doit correspondre à la typologie des bâtiments du secteur d'insertion.

# DÉFINITIONS

## **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. 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'habitation suivante offerte 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 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.

### **Commercial et de service**

Établissement dont la principale activité est la vente de biens et/ou services de tous genres dont la desserte s'adresse principalement à une clientèle située à l'intérieur de la ville.

### **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 telles 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 commerces de réparation de véhicules motorisés et moteurs, 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 m<sup>2</sup>. Est également considéré comme commercial et de service régional un centre commercial excédant 6 000 m<sup>2</sup> 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 dont la superficie est inférieure ou égale à 4 000 m<sup>2</sup> 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 ville. 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. 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 inconfortable 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, ville, régie municipale, commission scolaire ou autre autorité publique régionale ou métropolitaine).

### **Institutionnel régional**

Établissement institutionnel dont la population desservie provient principalement de l'extérieur de la ville de Joliette.

### **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 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.

## **Sablère**

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.



**BC2**  
—

GROUPE **BC2**.COM