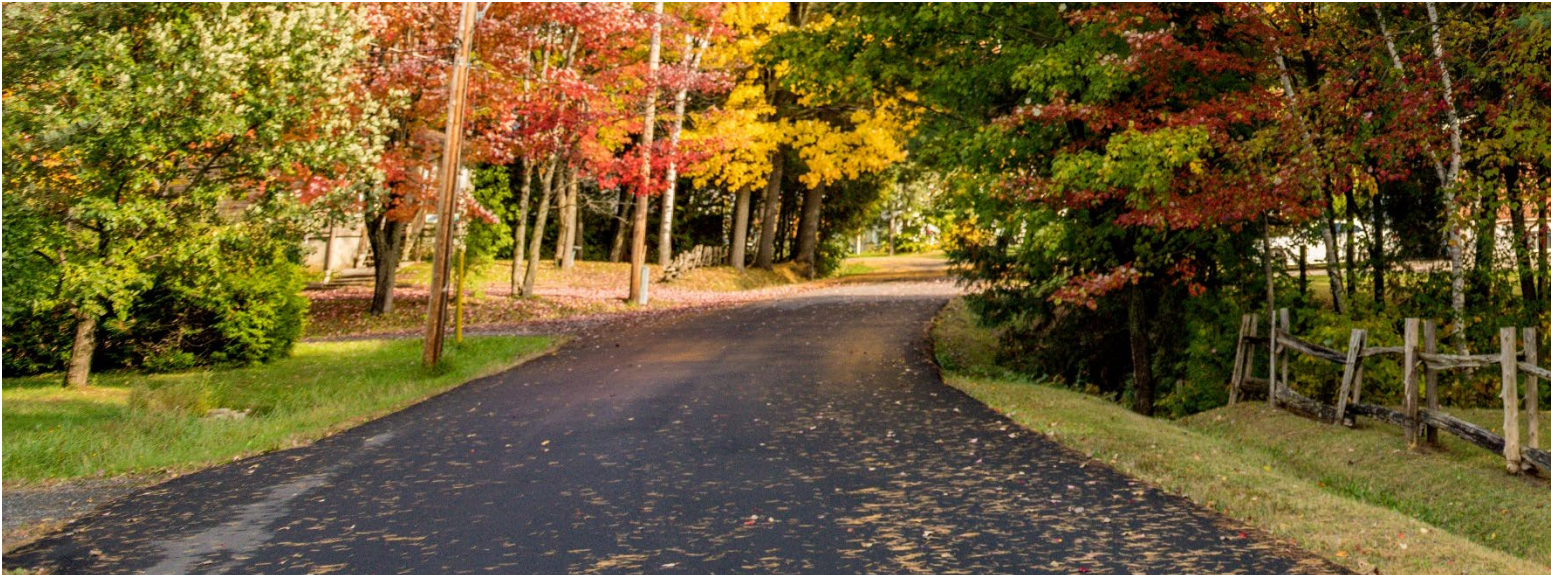
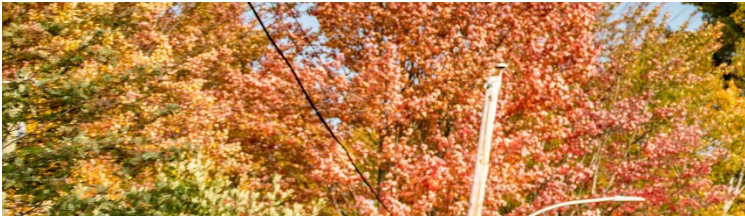
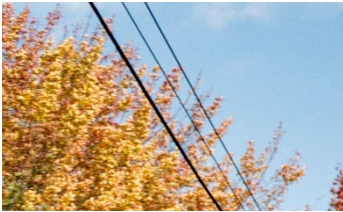


PU

RÈGLEMENT
CONCERNANT LE PLAN
D'URBANISME
N° 775-2024



SAINT-LIN-LAURENTIDES



MRC DE MONTCALM
VILLE DE SAINT-LIN-LAURENTIDES

Règlement numéro 775-2024

Règlement concernant le plan d'urbanisme

| Modifications au règlement Règlement de plan d'urbanisme No. 775-2024 | |
|--|-------------------|
| Numéro de règlement | Entrée en vigueur |
| 816-2024 | 12 mars 2025 |
| | |
| | |

Adoption : 10 février 2025
Avis de conformité : 26 février 2025
Entrée en vigueur : 12 mars 2025

PROPOSÉ PAR : Mme Lynda Paul
APPUYÉ PAR : Mme Cynthia Harrisson-Tessier
ET RÉSOLU : à l'unanimité

ATTENDU QUE les orientations gouvernementales exigées en matière d'aménagement et d'urbanisme sont prescrites par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);

ATTENDU QUE la Municipalité régionale de comté (MRC) de Montcalm a réalisé un règlement, sur une période allant de 2009 à 2019, afin de modifier son schéma d'aménagement révisé;

ATTENDU QUE le 1^{er} novembre 2019 est entré en vigueur le règlement modifiant le schéma d'aménagement révisé à la MRC de Montcalm;

ATTENDU QUE la Ville de Saint-Lin-Laurentides doit se conformer à l'article 58 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) en adoptant ses règlements de concordance au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Montcalm;

ATTENDU QUE la Ville de Saint-Lin-Laurentides doit adopter incessamment ses règlements de concordance afin d'être conforme à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);

ATTENDU QUE des changements importants au présent règlement ont été réalisés suivant l'adoption de son projet et que ces derniers impactent la conformité du processus d'adoption réglementaire, et, qu'à cet effet, la Ville se doit d'adopter un second projet de règlement;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation se tiendra le 30 avril 2024 à 19 heures en la salle Choquette à l'hôtel de ville, situé au 900, 12^e Avenue à Saint-Lin-Laurentides;

ATTENDU QUE le présent règlement de concordance ne comporte pas de dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire;

ATTENDU QUE l'avis de motion du présent règlement a été donné à la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 11 mars 2024 par monsieur le conseiller Mario Chrétien;

ATTENDU QU'un premier projet du présent règlement a été adopté à la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 11 mars 2024;

ATTENDU QUE tous les membres du conseil présents déclarent avoir lu le règlement faisant l'objet des présentes et renoncent à sa lecture;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par madame la conseillère Lynda Paul, appuyé par madame la conseillère Cynthia Harrisson-Tessier et résolu à l'unanimité que le présent second projet de règlement portant le numéro 775-2024 soit et est adopté, et qu'il soit décrété comme suit :

Table des matières

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET OBJECTIFS POURSUIVIS..... | 7 |
| 1.1 | Dispositions déclaratoires | 8 |
| 1.1.1 | Titre du règlement et abrogation..... | 8 |
| 1.1.2 | Territoire assujetti | 8 |
| 1.1.3 | But..... | 8 |
| 1.1.4 | Documents annexés | 8 |
| 1.2 | Dispositions interprétatives | 9 |
| 1.2.1 | Effet de l'entrée en vigueur de ce règlement..... | 9 |
| 1.2.2 | Terminologie | 9 |
| 1.3 | Objectifs poursuivis | 10 |
| 1.3.1 | Historique du plan d'urbanisme | 10 |
| 1.3.2 | Pourquoi un nouveau plan d'urbanisme? | 10 |
| 1.3.3 | Structure du plan d'urbanisme..... | 12 |
| 2 | CONTEXTE D'AMÉNAGEMENT | 13 |
| 2.1 | Portrait global de Saint-Lin-Laurentides..... | 15 |
| 2.1.1 | Le contexte général et son positionnement dans la MRC de Montcalm | 15 |
| 2.1.2 | L'organisation spatiale de Saint-Lin-Laurentides en bref | 16 |
| 2.2 | Contexte physique..... | 17 |
| 2.2.1 | Le contexte environnemental..... | 17 |
| 2.2.2 | Les réseaux de transport routier, de transport collectif et de transport actif | 20 |
| 2.2.3 | Le patrimoine naturel et bâti | 23 |
| 2.2.4 | Les contraintes à l'occupation du territoire | 26 |
| 2.3 | Contexte démographique..... | 35 |
| 2.3.1 | Fluctuation démographique | 35 |
| 2.3.2 | Fluctuation vis-à-vis des villes limitrophes..... | 35 |
| 2.3.3 | Les projections..... | 36 |
| 2.3.4 | Le profil de la population..... | 37 |
| 2.4 | L'organisation territoriale..... | 39 |
| 2.4.1 | Le périmètre d'urbanisation | 39 |
| 2.4.2 | La fonction agricole..... | 40 |

| | | |
|------------|--|-----|
| 2.4.3 | La fonction résidentielle | 41 |
| 2.4.4 | La fonction commerciale | 46 |
| 2.4.5 | La fonction industrielle | 48 |
| 2.4.6 | La fonction institutionnelle et communautaire | 51 |
| 2.4.7 | La fonction récréotouristique et culturelle | 53 |
| 2.4.8 | Les équipements..... | 55 |
| 2.5 | La gestion de l'urbanisation | 56 |
| 3 | CHOIX D'AMÉNAGEMENT | 65 |
| 3.1 | Vision d'aménagement..... | 67 |
| 3.2 | Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre..... | 69 |
| | Orientation 1 : Engager la revitalisation du centre-ville par un renforcement de ses fonctions urbaines et de son attractivité. | 70 |
| | Orientation 2 : Renforcer l'attractivité de Saint-Lin-Laurentides en diversifiant l'offre de service résidentielle, commerciale et institutionnelle, favorisant une mixité des usages; | 73 |
| | Orientation 3 : Affirmer la position stratégique de Saint-Lin-Laurentides parmi les pôles régionaux multifonctionnels de la MRC de Montcalm | 75 |
| | Orientation 4 : Privilégier les interventions de qualité, de manière à limiter les impacts sur les composantes sensibles dans un contexte de développement accéléré | 77 |
| 3.3 | Les grandes affectations du sol | 79 |
| 3.3.1 | Les grandes affectations à l'extérieur du périmètre d'urbanisation | 79 |
| 3.3.2 | Les grandes affectations à la fois à l'extérieur et à l'intérieur du périmètre d'urbanisation | 83 |
| 3.3.3 | Les grandes affectations à l'intérieur du périmètre d'urbanisation | 84 |
| 3.3.4 | Synthèse de compatibilité des usages | 86 |
| 3.3.5 | Description des catégories d'usages | 89 |
| 4. | Entrée en vigueur | 96 |
| Annexe A - | Plan 1 « Concept d'organisation spatiale »..... | 97 |
| Annexe B - | Plan 2.1 « Grandes affectations à l'extérieur du périmètre d'urbanisation »..... | 99 |
| Annexe C - | Plan 2.2 « Grandes affectations à l'intérieur du périmètre d'urbanisation »..... | 101 |
| Annexe D - | Plan 3 « Réseau de transport et de mobilité » | 103 |
| Annexe E - | Plan 4 « Milieux naturels » | 105 |
| Annexe F - | Plan 5 « Sites d'intérêts et de services »..... | 107 |
| Annexe G - | Plan 6 « Composantes anthropiques et naturelles | 109 |



1 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET OBJECTIFS POURSUIVIS

Dispositions déclaratoires
Dispositions interprétatives
Objectifs poursuivis

1.1 Dispositions déclaratoires

1.1.1 Titre du règlement et abrogation

Ce règlement s'intitule « Règlement concernant le plan d'urbanisme » et porte le numéro 775-2024 » et abroge le règlement numéro 100-2004 intitulé *Règlement du Plan d'urbanisme*.

1.1.2 Territoire assujetti

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Saint-Lin-Laurentides.

1.1.3 But

Les dispositions de ce règlement ont pour but la pleine réalisation des potentiels naturels et humains visant l'aménagement et le développement harmonieux du territoire. Elles déterminent un encadrement général devant orienter les interventions futures qui façonnent ce territoire.

1.1.4 Documents annexés

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 2.1 – Grandes affectations à l'extérieur du périmètre d'urbanisation ;
- Annexe C : Plan 2.2 – Grandes affectations à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ;
- Annexe D : Plan 3 – Réseaux de transports et de mobilité ;
- Annexe E : Plan 4 – Milieux naturels ;
- Annexe F : Plan 5 – Sites d'Intérêts et de services ;
- Annexe G : Plan 6 – Composantes anthropiques et naturelles.

1.2 Dispositions interprétatives

1.2.1 Effet de l'entrée en vigueur de ce règlement

L'entrée en vigueur *Règlement concernant le plan d'urbanisme de la Ville de Saint-Lin-Laurentides numéro 775-2024* 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 au *Règlement de zonage numéro 776-2024* de la Ville de Saint-Lin-Laurentides, 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.

1.3 Objectifs poursuivis

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 plans d'interventions 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?

Rappelons qu'un plan d'urbanisme est essentiellement un outil de planification dont les villes et municipalités 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.

Cet exercice permet ainsi d'identifier les priorités pour les cinq prochaines années pour le territoire de Saint-Lin-Laurentides. Ces priorités doivent également concorder avec les orientations de la MRC de Montcalm dans le cadre de son schéma d'aménagement et de développement révisé, entré en vigueur le 1^{er} novembre 2019, lequel a été rédigé selon les orientations gouvernementales de développement identifiées 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 Saint-Lin-Laurentides 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.

Conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Ville de Saint-Lin-Laurentides a procédé à l'exercice de révision complète de son plan d'urbanisme et de ses règlements d'urbanisme à la suite de l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement et de développement (SADR) de la MRC de Montcalm en date du 4 novembre 2019.





1.3.3 Structure du plan d'urbanisme

1

La première partie présente le contexte général de la ville ainsi que certaines données démographiques et socioéconomiques découlant de la réflexion stratégique. Cette partie traite également des territoires d'intérêt et des sites de contraintes présents sur le territoire de la ville et qui seront pris en compte dans la réflexion d'aménagement du territoire.

2

La seconde partie s'attache à élaborer une vision de l'aménagement du territoire, des orientations d'aménagement et l'établissement d'un plan d'action exhaustif réparti sur les cinq prochaines années.

3

La troisième partie du document présente le concept d'organisation spatiale devant guider le développement de la ville.

4

La quatrième partie expose les grandes affectations du sol et les densités de son occupation illustrées sur le plan d'affectation du sol. Il traduit le concept d'aménagement général de la ville.



2 CONTEXTE D'AMÉNAGEMENT

Portrait global

Contexte physique

Contexte démographique

Les fonctions urbaines et rurales

Les potentiels et perspectives de développement

2.1 Portrait global de Saint-Lin-Laurentides

2.1.1 Le contexte général et son positionnement dans la MRC de Montcalm

La ville de Saint-Lin-Laurentides fait partie des dix municipalités qui composent le territoire de la MRC de Montcalm. La MRC, qui est située à plus ou moins 35 km au nord de la ville de Montréal, est adjacente aux limites de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Réparti sur environ 118 km², le territoire de Saint-Lin-Laurentides est adjacent à la Municipalité de Saint-Calixte au nord, aux municipalités de Sainte-Julienne, de Saint-Esprit et de Saint-Roch-Ouest à l'est, à la municipalité de Saint-Roch-de-L'Achigan au sud-est, à la ville de Terrebonne, secteur La Plaine (MRC Les Moulins) au sud et des municipalités de Sainte-Sophie et Saint-Hippolyte (MRC La Rivière du Nord) à l'ouest.

Le territoire de la ville de Saint-Lin-Laurentides correspond à ceux de la municipalité de Saint-Lin et de la ville des Laurentides, fondées respectivement en 1836 et 1883. Les deux entités se sont regroupées sous le nom de Ville de Saint-Lin-Laurentides, le 1er mars 2000, lors de l'entrée en vigueur du décret 131-2000 dans le contexte des fusions municipales.

La ville est constituée d'une agglomération urbaine localisée au centre de milieux agricole, forestier et de villégiature. La rivière de l'Achigan traverse le territoire d'est en ouest. Il est à noter qu'une portion du territoire de la municipalité de Sainte-Julienne a été annexée au territoire de la ville en 1995.

À l'échelle de la MRC, Saint-Lin-Laurentides joue le rôle de pôle urbain majeur. Ce statut lui est accordé puisque, en plus d'être la ville est la plus peuplée de la MRC, elle regroupe un ensemble de commerces, de services et d'infrastructures d'envergure régionale.

Enfin, Saint-Lin-Laurentides présente une caractéristique notable puisqu'elle fait partie des villes et municipalités adjacentes à la région métropolitaine de Montréal. Ainsi, Saint-Lin-Laurentides se retrouve connecté à plusieurs pôles économiques d'importance via l'axe est-ouest des routes 158 et 339 la connectant directement à la ville de Saint-Jérôme et la proximité de l'accès à l'autoroute 25 facilitant les déplacements vers Terrebonne, Laval et Montréal.

Cette configuration du réseau routier et autoroutier facilite grandement l'accès aux pôles économiques de rive nord, mais génère aussi d'importants défis, notamment pour attirer de nouvelles activités commerciales sur le territoire. En effet, bien que Saint-Lin-Laurentides se positionne comme un pôle urbain majeur à l'intérieur de la MRC de Montcalm, elle ne dispose pas du même rayonnement à l'échelle de la rive nord que les agglomérations voisines. Ceci se solde en une forme de dépendance commerciale et institutionnelle avec ces agglomérations qui a des conséquences, entre autres, sur l'offre de commerces locale, la qualité de vie des citoyens et la fluidité du transport.

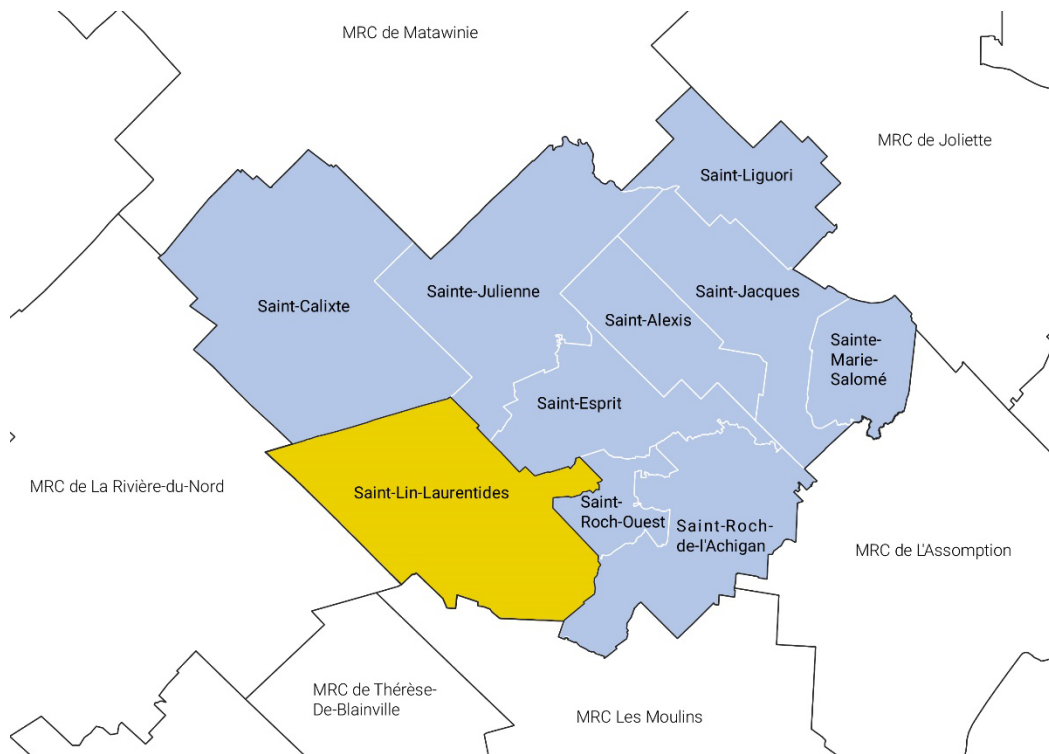


Figure 1 - Localisation régionale de la ville de Saint-Lin-Laurentides

2.1.2 L'organisation spatiale de Saint-Lin-Laurentides en bref

Les terres agricoles



Première composante en termes d'occupation du territoire de la Ville, le territoire agricole de Saint-Lin-Laurentides occupe 70 % de son territoire. Ces terres agricoles sont protégées en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA), ce qui représente, d'après les données de la CPTAQ (2012), une superficie en zone agricole décrétée de 8 194 ha. En plus d'être une Ville fortement agricole, Saint-Lin Laurentides se distingue plus particulièrement au sein de la MRC de Montcalm par sa culture maraîchère.

Le tissu résidentiel



Le noyau urbain, correspondant à l'ancienne ville de Laurentides, s'est développé de manière longitudinale, le long de l'axe nord-sud de la route 337.

Depuis 1986, le développement résidentiel se fait majoritairement proche des limites municipales au sud, dû aux coûts abordables des terrains et des résidences qui attirent les nouveaux ménages. Saint-Lin-Laurentides constitue ainsi la ville qui a enregistré la plus forte croissance résidentielle au cours des dernières années. Il est toutefois à noter que la Ville a adopté un règlement de contrôle intérimaire en parallèle du processus de révision du plan et des

règlements d'urbanisme afin d'assurer une meilleure gestion de cette croissance en adéquation avec les capacités des infrastructures.

La structure commerciale



La structure commerciale de Saint-Lin-Laurentides s'est développée le long de la route 335 et se concentre au nord du noyau urbain. Au sud de la ville, se retrouve des commerces plus fragmentaires, mais la tendance commerciale s'accroît en raison de la fonction principalement résidentielle de ce secteur. Ceux-ci se densifient à partir du rang de la Rivière Nord, secteur de l'ancien noyau villageois et particulièrement jusqu'à la route 158.

Le secteur industriel



Saint-Lin-Laurentides comprend sur son territoire des secteurs industriels et para-industriels accueillant des entreprises diversifiées. Ces secteurs permettent de répondre à des besoins locaux. Ils sont principalement situés le long de la route 335 dans le sud du secteur centre-ville, le long du rang de la Rivière Nord, sur l'avenue du Parc et sur la route 335/337 au niveau de la côte Saint-Ambroise.

2.2 Contexte physique

2.2.1 Le contexte environnemental

Couvert forestier

Une importante proportion du territoire (64%) de Saint-Lin-Laurentides est occupée par de grandes superficies boisées. Au sein de la région de Montcalm, Saint-Lin-Laurentides est donc, une des municipalités les plus boisées. Le territoire dénombre notamment une cinquantaine d'érablière de superficies variables.

L'Agence régionale de mise en valeur de la forêt privée de Lanaudière encadre les interventions dans le respect des principes du développement durable. Le *Plan de protection et de mise en valeur de la forêt privée de Lanaudière*, élaboré par l'Agence, établit les grands principes relatifs au milieu forestier, et ce, en conformité avec le schéma d'aménagement de la MRC de Montcalm.

Enfin, la ville de Saint-Lin-Laurentides possède plusieurs lots largement boisés situés au sud et à la limite de son territoire avec la ville de Terrebonne. Ces lots font majoritairement fait l'objet de cession sous la forme de « don écologique » à la suite de la cessation des activités de l'ancienne sablière. Une démarche de conservation est en cours pour protéger ces espaces d'importance écologique. La première phase, un projet de parc nature récréotouristique initié par la Ville prend place sur un territoire de 54 ha comprenant trois étangs, une tourbière boisée ainsi qu'un secteur en friche. Parmi les gestes posés par la Ville, il est possible de mentionner l'aménagement de 5 km de sentiers, l'aménagement de passerelles de bois et la restauration de plusieurs parties de la forêt. L'encadrement rigoureux de ces activités minimise leur impact sur le couvert forestier et facilite la conservation et l'interprétation du milieu.

Sites d'intérêts écologiques

Le territoire de la ville de Saint-Lin-Laurentides est marqué par la présence de la Tourbière de Sainte-Henriette, aussi connu sous le nom de Baie des Bleuets. Ce repère écologique est un milieu humide unique de 5 ha reconnu pour son importante valeur écologique. Il se compose d'une mosaïque de milieux humides dominée par une tourbière boisée. La Ville reconnaît l'importance de préserver cet écosystème et ces paysages d'importance, d'autant plus que ce dernier a été impacté par les activités humaines au cours des dernières années.

Autre composante d'importance du couvert forestier, le Boisé de l'Ouest est lui aussi caractérisé par des tourbières et des marécages et il constitue un élément essentiel dans le maintien de la biodiversité et des habitats pour un nombre important de mammifères. La Ville reconnaît aussi l'importance de contrôler le développement résidentiel aux abords de ce secteur afin de préserver son intégrité et ses atouts recherchés par les résidents du secteur.

Considérant leurs fortes valeurs écologiques dues, notamment, à la présence de plusieurs espèces floristiques et étant un habitat de prédilection pour de nombreuses espèces animales, leur protection et leur préservation deviennent des enjeux majeurs pour la Ville.

Les aires de confinement du cerf de Virginie

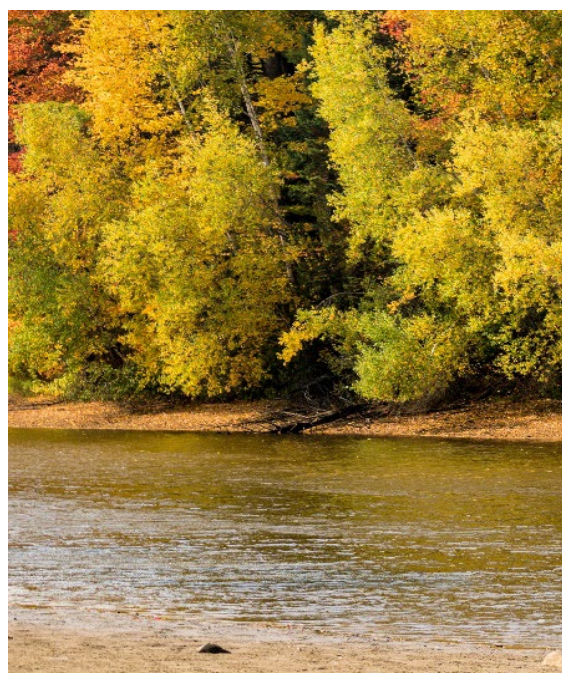
Au nord-ouest du territoire de la ville se situent des espaces boisés agricoles qui constituent l'habitat du cerf de Virginie. Ces aires de confinement, ravage du cerf de virginie sont les endroits où les cerfs se concentrent en période hivernale. Elles ne sont pas identifiées comme des affectations, car les limites de ces secteurs sont hautement évolutives. Essentielles à la pérennité de l'espèce dans la région, ces endroits constitués d'un entremêlement d'abris et de nourriture sont peuplés de résineux, de feuillus et d'une strate arbustive dense.



Milieus hydriques

Le cours d'eau le plus important du réseau hydrographique de la ville est la rivière de L'Achigan qui traverse le territoire d'ouest en est. Faisant partie du bassin de la rivière L'Assomption, celle-ci est alimentée par plusieurs petites rivières et ruisseaux, dont la plus importante est la Petite-Rivière. De plus, une superficie importante de terrains marécageux se retrouve dans le secteur du rang Sainte-Henriette, dont la nappe phréatique se situe près du niveau du sol et demande une attention particulière.

Les lacs présents sur le territoire doivent composer avec une artificialisation ainsi qu'une occupation intensive des berges, entraînant certaines problématiques liées au maintien de leur équilibre écologique. De plus, bien que certaines installations septiques privées aient été refaites et traitent adéquatement les eaux usées des résidents, certaines résidences sont desservies par des installations déficientes qui ont un impact négatif sur la santé des lacs et des cours d'eau, causant ainsi des nuisances environnementales en plus de poser un risque pour la santé publique.



2.2.2 Les réseaux de transport routier, de transport collectif et de transport actif

Transport routier

Le réseau routier de Saint-Lin-Laurentides est composé d'environ 12 km de route nationale (route 158), de 13 km de route régionale (routes 335/337 et 339) et de plusieurs routes municipales et collectrices dont les principales sont le Rang Double, le Rang du Ruisseau Saint-Jean, le Rang de la Rivière Sud, le Rang Sainte-Henriette, la côte Joseph, la côte Saint-Ambroise, la côte de Grâce et la côte Jeanne qui représente approximativement 2 km cumulés. La hiérarchisation du réseau routier est présentée au *Plan 3 – Réseaux de transport et de mobilité*.

Un total d'environ 27 km de routes sont sous la responsabilité du ministère des Transports et de la Mobilité durable du Québec (MTMDQ) tandis que la Ville de Saint-Lin-Laurentides doit gérer approximativement 55 km de voie de circulation locale.

Plusieurs problématiques sont présentes sur le réseau routier de la ville. La plupart d'entre elles sont liées à une circulation abondante aux heures de pointe (routes 335 et 337) ainsi que par la circulation de transit. Le transport des marchandises génère, pour sa part, de nombreuses nuisances (bruit, poussière, état de la chaussée et sécurité des piétons et des cyclistes).

Tableau 1 - Problématiques liées au réseau routier

| Problématiques récurrentes du réseau routier | |
|---|---|
| Tronçon problématique | Problème identifié |
| Route 335-337 | Volume important de circulation Congestion aux heures de pointe Nombreux accès non protégés Restrictions par feux de circulation Absence de voie de contournement |
| Route 335-337, sud du village | Nombreuses entrées et circulation hasardeuse |
| Route 335, Lac Lapierre | Nombreuses entrées |
| Route 158, ouest du village | Route sinueuse, zones de dépassement limitées |
| Rang Sainte-Henriette et Rang du Ruisseau des Anges | Utilisation des rangs agricoles comme route de transit vers l'autoroute |

La poursuite du développement dans la ville de Saint-Lin-Laurentides aura pour conséquence d'augmenter le niveau de congestion déjà existant sur les routes du secteur, plus particulièrement la route 335.

En ce sens, et compte tenu des dispositions applicables contenues dans le SADR de la MRC, la Ville de Saint-Lin-Laurentides à l'intention de se doter d'un plan directeur de rue. Ce plan directeur visera l'ensemble du territoire à l'exception du périmètre d'urbanisation. Afin de fournir un cadre clair et cohérent, le plan directeur visera notamment à planifier et à hiérarchiser le réseau routier en fonction des caractéristiques du territoire.

La voie de contournement

Le ministère des Transports du Québec procède actuellement à la réalisation du projet de voie de contournement de la ville de Saint-Lin-Laurentides qui consiste à offrir une alternative de déplacement aux usagers qui transitent par les routes 158, 335 et 337 dans la MRC de Montcalm.

Devenu essentiel en raison notamment des quelque 17 100 véhicules qui se déplacent quotidiennement au centre-ville, cette voie contribuera à diminuer de plus de la moitié ces nombreux déplacements et cela particulièrement dans les secteurs les plus névralgiques tels ceux de la route 335 et de la 12^e avenue.

En ce sens, le projet qui s'inscrit au cœur des interventions du Ministère et de la Ville en matière de la sécurité routière et contribuera à la quiétude des résidents pour qui les déplacements locaux sont devenus de plus en plus difficiles entre autres aux périodes de pointe.

Transport en commun

Saint-Lin-Laurentides est desservie par l'ensemble des types de transports en commun qui sont présents dans la MRC de Montcalm à savoir : le transport en commun par autobus (lignes régionales), le réseau de transport adapté, le service de transport bénévole, le réseau de transport scolaire, les taxi-bus collectifs et le service de taxi.

Le réseau de transport en commun par autobus permet de rejoindre Sainte-Sophie et Saint-Jérôme (circuit 35) sept jours sur sept et offre 16 arrêts sur le territoire de Saint-Lin-Laurentides. Il permet aussi de rejoindre Terrebonne et La Plaine (circuit 37), et ce, du lundi au vendredi. Le circuit 35 est opéré par la MRC de Joliette, alors que le circuit 37 est opéré par la MRC de Joliette.

Le transport adapté et le service de taxi-bus, quant à eux, sont disponibles sur réservation sept jours sur sept, de 6h30 à 23h30.

Une plate-forme de covoiturage, *Embarque Lanaudière!*, est aussi disponible par l'entremise d'une collaboration entre le *Conseil régional de l'environnement de Lanaudière* (CREL) et des six MRC de Lanaudière. Trois abribus sont présents sur le territoire de Saint-Lin-Laurentides. Ces derniers sont localisés aux emplacements suivants :

- Intersection du Marché / Route 335-337 ;
- Intersection Route 335-337/Salle L'Opale ;
- Intersection 12^e Avenue / Hôtel de ville.

Enfin, un stationnement incitatif est localisé à l'intersection de la route 335-337 et de la Salle L'Opale. La Ville rend également disponible un stationnement municipal sur la 13^e Avenue, entre la rue Saint-Isidore (route 335) et la rue Saint-Louis.

Les sentiers de véhicules hors route

Le territoire de Saint-Lin-Laurentides est traversé du nord au sud et de l'est à l'ouest par un réseau étendu de sentiers de véhicules hors route comprenant aussi un réseau de sentiers dédié aux motoneiges. Ces différents sentiers restent sous la responsabilité partagée entre les clubs de motoneigistes et la MRC de Montcalm.

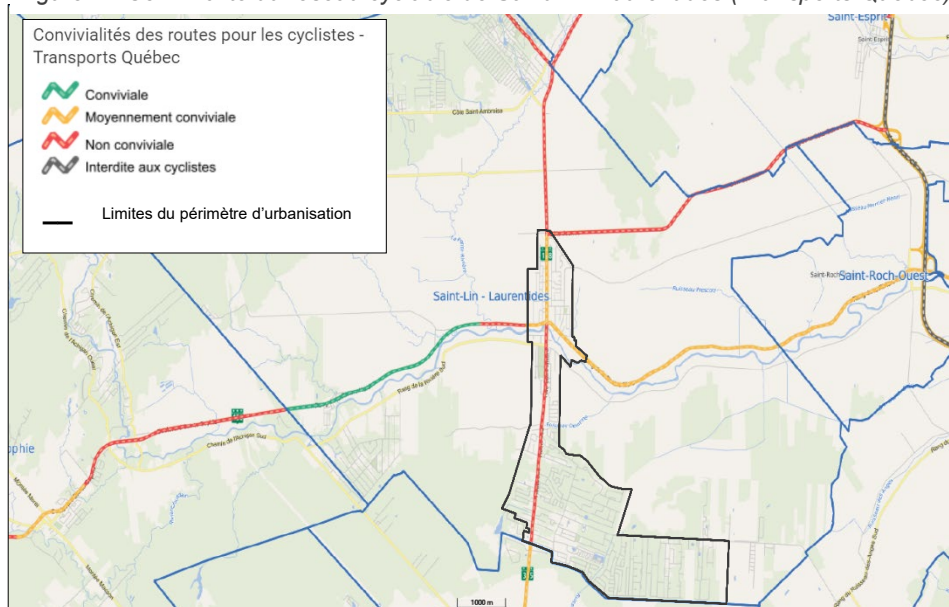
Transport actif

En ce qui a trait aux déplacements actifs, Saint-Lin-Laurentides est dotée d'un modeste réseau de pistes cyclables qui continuera de se développer au fil du temps. Le réseau dessert, sans s'y limiter, des segments l'avenue du Marché, de la rue Archambault, de la rue Saint-Stanislas et du rang du Ruisseau Saint-Jean. Une piste cyclable passe aussi en arrière-lot de certaines propriétés sur le rang Saint-Henriette.

Plusieurs projets sont présentement à l'étude au niveau de la MRC pour créer un véritable réseau cyclable suprarégional traversant la MRC de Montcalm et rejoignant les MRC limitrophes. Cette infrastructure projetée détient un potentiel intéressant de récréotourisme et de déplacements actifs sécuritaires entre le nord et le sud de la Ville, et ce, tout en renforçant l'attractivité des territoires municipaux.

Pour être considérée comme conviviale, une route cyclable doit respecter les trois critères suivants : la vitesse affichée est basse; les accotements sont larges et asphaltés; le débit de véhicules, surtout de camions, est limité. En fonction de ces trois critères, le ministère des Transports classe la convivialité des routes en quatre catégories : route conviviale, route moyennement conviviale, route non conviviale ou route interdite aux cyclistes. La convivialité des routes cyclables de Saint-Lin-Laurentides est présentée sur la figure suivante. Hormis le secteur ouest de la route 158, l'ensemble du réseau routier présente plusieurs risques majeurs pour la sécurité des cyclistes, notamment la rue Saint-Isidore. C'est sur cette route qu'il est le plus probable de voir s'implanter un lien cyclable permettant à la fois d'améliorer les conditions de sécurité pour les cyclistes et de relier le nord et le sud de la Ville.

Figure 2 - Convivialité du réseau cyclable de Saint-Lin-Laurentides (Transports Québec)



2.2.3 Le patrimoine naturel et bâti

Le patrimoine bâti

Cette section souligne le potentiel patrimonial de la ville de Saint-Lin-Laurentides et reprend l'ensemble des éléments identifiés au SADR de la MRC de Montcalm. Ce relevé permet de mettre en lumière des attraits touristiques que possède le territoire et les témoins du passé à préserver. Ainsi, la Ville souhaite mettre en valeur, par l'entremise de contrôle réglementaire, notamment, les ensembles d'intérêt patrimonial illustrés sur le *Plan 5 – Sites d'intérêts et de services* du Plan d'urbanisme, annexés au présent règlement. L'adoption de dispositions réglementaires discrétionnaires, telle que le Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), permet de conserver, protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti.



Tableau 2 – Patrimoine immobilier de Saint-Lin-Laurentides

Bien d'intérêt culturel, patrimonial et historique classé

Illustrations

Lieu historique national de Sir-Wilfrid-Laurier

945, 12e Avenue, Saint-Lin-Laurentides

Maison natale de Sir-Wilfrid-Laurier, ancien premier ministre du Canada



Principaux ensembles à potentiel patrimonial

Illustrations

Église de Saint-Lin

235, 12e Avenue Saint-Lin-Laurentides

L'Église a été érigée en 1887 en remplacement d'une église en pierre érigée en 1835, elle-même en remplacement de la première église érigée en bois.

Autres noms donnés: église de Saint-Lin-de-Lachenaie, église de Saint-Lin-des-Laurentides



Charnier

Charnier de l'Église de Saint-Lin





Bien d'intérêt culturel, patrimonial et historique classé

Illustrations

Monument de la Sainte-Vierge

Patrimoine religieux hérité de la tradition du christianisme.



Monument du Sacré-Cœur

Patrimoine religieux hérité de la tradition du christianisme.



Presbytère de Saint-Lin

Érigé en même temps que l'église actuelle, soit en 1887.



Le patrimoine naturel

Les principaux sites d'intérêts naturels présents ont été identifiés au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC ainsi que par la Ville :

- Le Boisé de l'ouest, à Saint-Lin-Laurentides, caractérisé par des tourbières et des marécages qui représentent un habitat pour les mammifères ;
- La Tourbière de Sainte-Henriette (baie des Bleuets), reconnue pour son importante valeur écologique.

Par ailleurs, en vertu de la *Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune*, le gouvernement du Québec via le *ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs* (MELCCFP) a identifié un type d'habitat faunique qui doit être protégé sur le territoire de Saint-Lin-Laurentides. Il s'agit de l'aire de confinement du cerf de Virginie. Cette aire s'étend sur 81 ha et est localisé sur le *Plan 4 – Milieux naturels*. Des dispositions devront être intégrées à la réglementation afin de venir le protéger et l'encadrer.

Enfin, Saint-Lin-Laurentides renferme également de nombreux paysages mettant la nature en valeur. On retrouve à plusieurs endroits des perspectives et percées visuelles sur les plus beaux éléments du paysage agricole de la région, tel que la côte du Calvert située sur le rang Double. Ce secteur reculé en milieu agricole et forestier possède un relief légèrement vallonné qui offre de vastes points de vue sur les champs et les pâturages. Par ailleurs, la présence de bâtiments agricoles historiques participe à créer une expérience d'immersion dans un paysage champêtre humanisé.

2.2.4 Les contraintes à l'occupation du territoire

La présente section identifie les différents éléments ayant un impact considérable sur le développement du territoire. À cet effet, deux grandes catégories de contraintes parsèment le territoire de Saint-Lin-Laurentides :

- a) Contraintes naturelles ;
- b) Contraintes anthropiques.

Les contraintes naturelles

Milieux humides

Comme mentionné précédemment, plusieurs milieux humides se retrouvent sur le territoire. Bien que les milieux humides puissent être un frein au développement considérant qu'ils sont soumis à la *Loi sur la qualité de l'environnement*, ils constituent parallèlement des écosystèmes indispensables pour l'environnement et ont la capacité d'offrir une multitude de bénéfices pour les citoyens.

Toutefois, il est à mentionner que la plupart des milieux humides répertoriés ou identifiés par l'organisation Canards Illimités se retrouvent en zone agricole, principalement à l'intérieur de milieux boisés. Leur impact est donc peu significatif sur le développement immobilier de la ville.

Les milieux humides sont localisés au *Plan 4 – Milieux naturels*, annexé au présent règlement. Par ailleurs, la MRC, via son schéma d'aménagement et de développement révisé, invite les

municipalités de son territoire à conserver et mettre en valeur ces milieux humides qui sont des ressources de biodiversité et de contrôle des crues puissants et indispensables à la lutte contre les dérèglements climatiques.

Zone à risque d'inondation

Avec ses nombreuses rivières, le territoire municipal possède un réseau hydrographique important. Conséquemment, Saint-Lin-Laurentides se trouve par endroits vulnérable aux contraintes liées à ce réseau. Toutefois, aucune zone à risque d'inondation tributaire à la rivière L'Achigan ne se situe sur le territoire de la ville.

Zones potentiellement exposées aux mouvements de terrain

Plusieurs zones potentiellement exposées aux mouvements de terrain sont répertoriées sur le territoire de la ville, comme aux abords de la rivière de L'Achigan et d'autres affluents. La plupart des zones identifiées sont de type NA1 (zone composée de sols à prédominance argileuse, avec ou sans érosion, susceptible d'être affectée par des glissements d'origine naturelle ou anthropique), mais il existe également sur le territoire de la ville des zones de type NA2 (zone composée de sols à prédominance argileuse, sans érosion importante, sensible aux interventions d'origines anthropiques). Les sols argileux bordant la rivière L'Achigan et ses affluents sont donc potentiellement exposés à des glissements faiblement ou non rétrogressifs (de faible étendue). Cette situation crée des risques pour la sécurité des biens et des personnes situés à proximité des rives. Il est à noter que l'identification des zones potentiellement exposées aux mouvements de terrain au *Plan 6 – Composantes anthropiques et naturelles* est approximative et la zone réelle exposée est celle identifiée en fonction des dispositions prévues à la réglementation d'urbanisme. Il est donc possible qu'une zone de glissement de terrain et son niveau de risque excèdent celle présentée au Plan 6 lorsque déterminés par un arpenteur-géomètre.

Contraintes anthropiques

Les contraintes anthropiques se définissent comme des activités et des aménagements humains susceptibles d'occasionner des nuisances importantes à leur environnement immédiat. La plupart de ces activités appartiennent aux secteurs primaires et secondaires, tels l'agriculture, l'exploitation des carrières et sablières, les entreprises industrielles à fortes nuisances ou utilisant des produits dits dangereux.

Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation définit deux catégories de contraintes anthropiques : les activités génératrices de nuisance et les entreprises à risque. Les activités génératrices de nuisance génèrent des inconvénients tels le bruit, la fumée, la poussière, le gaz, la chaleur, les éclats de lumières, les odeurs, etc., de façon plus ou moins soutenue alors que les entreprises à risque, en situation catastrophique, sont susceptibles d'entraîner des pertes humaines.

Entreprises à risque

En 2013, la direction de la santé publique de Lanaudière a recensé plusieurs entreprises de la MRC de Montcalm potentiellement à risque d'incidents majeurs.

Sur le territoire de la ville de Saint-Lin-Laurentides, quelques immeubles abritant des activités jugées potentiellement à risques majeurs ont été identifiés et sont répertoriés dans le tableau ci-dessous :

Tableau 3 - Inventaire des entreprises à risque

| Nuisance | Nom de l'entreprise | Risques majeurs | Plan d'urgence | Incident majeur |
|-----------------------|--|-----------------|----------------|-----------------|
| Pesticides | Jardins G.R. Ltée | Oui | Aucun | Non |
| Bruit et odeur | Couvoir Boire / Ferme avicole Caxton | Oui | Aucun | Non |
| Bruit et odeur | Maxi Canada - Transformation volailles | Oui | Aucun | Non |

Les activités d'extraction

Avec le temps, le territoire de Saint-Lin-Laurentides compte de moins en moins de sites d'extraction, notamment des carrières ou des sablières. Ces sites d'extraction, qu'ils soient en opération ou non, sont à l'origine de contraintes à la fois environnementales et esthétiques en plus d'engendrer certaines problématiques à l'égard de la sécurité publique. Par le passé, des dispositions visant à limiter les activités d'extraction aux sites bénéficiant de droits acquis relatifs à l'usage ont donc été prévues au plan d'urbanisme, ainsi que dans les règlements d'urbanisme. Les sites d'extractions localisés sur le territoire de la ville sont identifiés dans le tableau suivant et localisés au *Plan 6 – Composantes anthropiques et naturelles* :

Tableau 4 - Inventaire des sites d'extraction

| Catégorie | Nom de l'entreprise | Localisation | Statut |
|-----------------|---------------------|---|--------------------|
| Sablière | Sablière Villeneuve | Parc récréotouristique | Fermée |
| Sablière | Sablière Pelletier | Saint-Henriette | Fermée (en friche) |
| Sablière | Sablière Villeneuve | Au sud-ouest du parc récréotouristique (Terrebonne) | En opération |

Les nuisances potentiellement générées par ces sites rendent difficile la cohabitation avec les usages sensibles, notamment les usages résidentiels. La réglementation d'urbanisme de la municipalité prévoit conséquemment des normes afin de contrôler la localisation d'usages incompatibles à proximité des sites d'extraction.

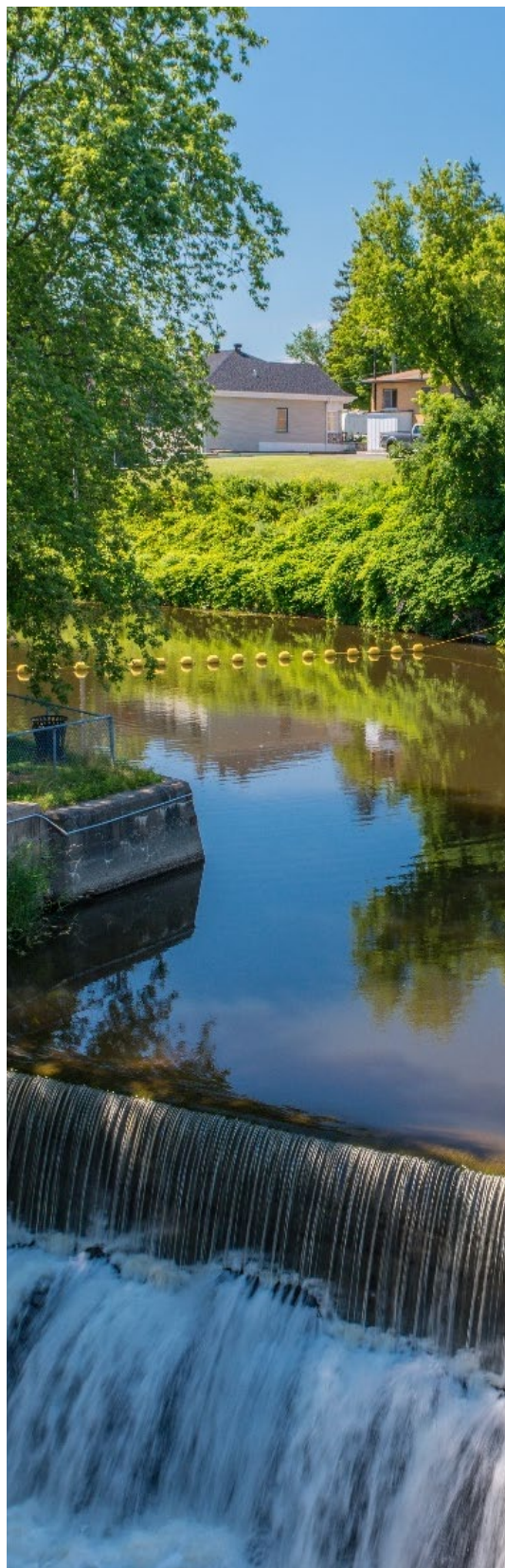


Les établissements de transformation bioalimentaire

L'entreprise de transformation de volailles Maxi Canada, accueillant des activités de transformation bioalimentaire, est localisée à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la ville. Certaines nuisances liées à l'usage, notamment des odeurs à certaines périodes de l'année et un bruit de fond, peuvent incommoder les quartiers résidentiels avoisinants. L'entreprise génère toutefois beaucoup d'emplois dans la région. Sa présence doit donc être prise en compte dans la planification municipale afin de limiter les conflits de cohabitation des usages.

Les barrages

La ville de Saint-Lin-Laurentides compte 16 barrages, qui sont en majorité localisés dans la partie nord du territoire municipal et qui sont principalement des barrages à faible contenance. Cependant, la MRC de Montcalm reconnaît l'importance d'accorder une attention particulière à ces structures qui s'avèreront névralgiques face aux changements climatiques. En ce sens, la MRC se donne la mission d'élaborer un plan d'action afin de sensibiliser les propriétaires de barrages et inciter les municipalités locales à réaliser un plan d'action sur dix ans afin de se conformer à la loi et au règlement sur la sécurité des barrages de propriété municipale.



Le MELCC identifie 16 barrages sur le territoire de la ville :

Tableau 5 - Inventaire des barrages

| N° du barrage | Coordonnées de localisation | Hauteur (m) | Année de construction |
|---------------|--|-------------|---------------------------|
| X0004506 | Latitude : 45° 51' 5" Longitude : -73° 45' 26" | 6,20 | 1912 |
| X0004508 | Latitude : 45° 54' 14" Longitude : -73° 46' 46" | 3,20 | 1966 |
| X0004509 | Latitude : 45° 54' 19" Longitude : -73° 46' 25" | 4,30 | 1964 |
| X0004510 | Latitude : 45° 54' 11" Longitude : -73° 46' 13" | 3,20 | 1949 |
| X0004511 | Latitude : 45° 53' 59" Longitude : -73° 46' 5" | 3,35 | 1955 (Modifié en 1982) |
| X0004512 | Latitude : 45° 53' 36" Longitude : -73° 45' 48" | 3,50 | 1960 (Modifié en 1998) |
| X0004513 | Latitude : 45° 53' 31" Longitude : -73° 45' 41" | 3,80 | 1962 |
| X0004514 | Latitude : 45° 53' 41" Longitude : -73° 47' 22" | 3,10 | 1970 (Modifié en 1981) |
| X0004515 | Latitude : 45° 53' 40" Longitude : -73° 47' 16" | 3,20 | 1965 |
| X0004516 | Latitude : 45° 53' 18" Longitude : -73° 46' 32" | 2 | 1966 |
| X0004517 | Latitude : 45° 53' 34" Longitude : -73° 48' 15" | 4 | 1951 (Modifié en 1986) |
| X0004518 | Latitude : 45° 53' 21" Longitude : -73° 48' 4" | 3,80 | 1961 |
| X0004519 | Latitude : 45° 53' 17" Longitude : -73° 47' 57" | 2,90 | 1961 |
| X0004520 | Latitude : 45° 52' 43" Longitude : -73° 48' 31" | 2,30 | 1970 |
| X0004521 | Latitude : 45° 52' 38" Longitude : -73° 49' 10" | 1,60 | 1979 |

Forte contenance
 Faible contenance
 Petit barrage

Source : ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques

Les points de captage d'eau potable souterraine ou de surface

Les installations de prélèvement des eaux présentes sur le territoire sont identifiées au *Tableau 4 – Inventaires des sites d'extraction* et sont localisées sur le *Plan 6 – Composantes anthropiques et naturelles*. Afin de minimiser les risques de contamination, des aires de protection doivent être instaurées autour des prises d'eau potable, et ce, conformément au *Règlement sur le captage des eaux souterraines*.

La protection d'une installation de prélèvement des eaux s'établit, entre autres, au moyen d'une aire de protection immédiate d'un rayon de 30 m autour de l'installation de prélèvement des eaux effectué à des fins de consommation humaine. En plus de l'identification de ces aires, les tests d'eau constituent une mesure de protection applicable aux installations de prélèvement des eaux, afin d'évaluer l'évolution de sa qualité pour la consommation.

Tableau 6 - Points de captage d'eau potable

| Nom du réseau | Nom de l'intervenant | Nombre de personnes desservies |
|--|---------------------------------|--------------------------------|
| Station de purification, Saint-Lin-Laurentides, CPE | CPE Multi-Gardes | 100 |
| Station de purification, Saint-Lin-Laurentides, puits 1 | Ville de Saint-Lin-Laurentides | 6 555 |
| Station de purification, Saint-Lin-Laurentides, puits 2 | | |
| Station de purification, Saint-Lin-Laurentides, puits 3 | | |
| Station de purification, Saint-Lin-Laurentides, puits 4 | | |
| Station de purification, Saint-Lin-Laurentides, puits 5 | | |
| Station de purification, Saint-Lin-Laurentides, puits 6 | | |
| Station de purification, Saint-Lin-Laurentides, école Carrefour des Lacs | Commission scolaire des Samares | 500 |
| Système d'approvisionnement sans traitement, Saint-Lin-Laurentides, Domaine de l'Eden #1 | Ville de Saint-Lin-Laurentides | 80 |
| Système d'approvisionnement sans traitement, Saint-Lin-Laurentides, Domaine de l'Eden #2 | | 80 |
| Système d'approvisionnement sans traitement, Saint-Lin-Laurentides, Domaine des Rêves | | 60 |
| Système d'approvisionnement sans traitement, Saint-Lin, Domaine Eden P3 | | 80 |
| Système d'approvisionnement sans traitement, Saint-Lin, Domaine l'Eden P4 | | 80 |
| Approvisionnement sans traitement, Saint-Lin-Laurentides, CPE À petit pas pour grandir | CPE Multi-Gardes | 97 |

Source : Schéma d'aménagement et de développement révisé – MRC de Montcalm

Les étangs aérés

La ville de Saint-Lin-Laurentides compte sur son territoire un seul étang aéré composé de cinq bassins adjacents. Celui-ci est situé à l'est de la rue Valérie, soit à moins de 100 m de secteurs résidentiels. La réglementation prévoit des dispositions, présentes pour limiter les nuisances visuelles et olfactives occasionnées.

En l'occurrence, son impact est minime sur le développement, mais une attention particulière doit être portée quant à l'implantation d'usages sensibles dans le secteur. Ce site est appelé à être requalifié dans le futur puisqu'un projet d'usine d'épuration des eaux usées est en cours.

Les sites de dépôts de neiges usées

Le déneigement demeure de la responsabilité de la Ville de Saint-Lin-Laurentides et est régi par le MELCCFP. Sur le territoire, un seul site de dépôt à neiges usées est autorisé et est situé à proximité de l'étang aéré, en retrait des secteurs résidentiels.

Les terrains contaminés

Le MELCC identifie 17 terrains contaminés sur le territoire de la ville :

Tableau 7 - Terrains contaminés et état de réhabilitation

| Localisation | Nom du dossier | Nature du contaminant | État |
|---------------------------------|--|--|-----------------------------|
| 521, St-Joseph | C.A. St-Antoine-de-Padoue | Sol Hydrocarbures pétroliers C10 à C50 | Non terminée |
| 45,8891361111 -73,7552333333 | Ancienne station-service (Dépanneur KLM) | Eaux souterraines Benzène,Éthylbenzène, Xylènes (o,m,p) Sol Benzène (pot), Éthylbenzène (pot), Hydrocarbures aromatiques polycycliques*, Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Toluène (pot), Xylènes (o,m,p) (pot) | Terminé en 2007 Q : <= C |
| 741, Saint-Isidore | Enlèvement d'équipements pétrolier | Sol Benzène (pot),Éthylbenzène (pot), Toluène (pot), Xylènes (o,m,p) (pot) | Terminé en 2003 Q : <= C |
| 1042, Saint-Isidore | Gestion Jean-Claude Lapalme inc. | Sol Hydrocarbures pétroliers C10 à C50 | Terminé en 2019 Q : <= A |
| 1005, Saint-Isidore | GIL-BER INC. | Eaux souterraines Benzène, Hydrocarbures pétroliers C10 à C50 Sol Benzène (pot), Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Toluène (pot), Xylènes (o,m,p) (pot) | Terminé en 2009 Q : <= C |
| 297, rue Saint-Stanislas | Les Placements Marcel Marcil inc | Sol Hydrocarbures pétroliers C10 à C50 | Non terminée |



| Localisation | Nom du dossier | Nature du contaminant | État |
|------------------------|--|---|--------------------------------|
| 1432, route 335 Nord | Métaux Simplex | Eaux souterraines Benzène, Cuivre (Cu), Manganèse (Mn), Molybdène (Mo), Nickel (Ni), Sodium | Non terminée |
| | | Sol Benzo(a)anthracène, Benzo(a)pyrène, Benzo(b+j+k) fluoranthène, Benzo(g,h,i) pérylène, Chrysène, Cuivre (Cu), Éthylbenzène (pot), Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Indéno(1,2,3-cd)pyrène, Manganèse (Mn), Méthyl naphthalènes (chacun), Naphtalène (pot), Toluène (pot), Xylènes (o,m,p) (pot), Zinc (Zn) | |
| 273, rue Salaberry | Pelletier Excavation | Eaux souterraines Arsenic (As), Manganèse (Mn), Sodium | Non terminée |
| 1432, route 335 Nord | Pièces d'auto GFD | Sol Hydrocarbures pétroliers C10 à C50 | Non terminée |
| 342, rue Saint-Isidore | Produits Shell Canada Itée | Sol Benzène (pot), Éthylbenzène (pot), Toluène (pot), Xylènes (o,m,p) (pot) | Non terminée |
| 342, rue Saint-Isidore | Ex-station-service Shell | Sol Produits pétroliers* | Terminé en 2000 Plage : B-C |
| 1743, route 335 | Raymond Méthot | Sol Hydrocarbures pétroliers C10 à C50 | Terminé en 2011 |
| 1507, route 335 | Station-service Olco | Eaux souterraines Éthylbenzène | Non nécessaire |
| 140, route 335 | Taverne Serge Rhéaume et Dépanneur 335 | Sol Hydrocarbures pétroliers (C10 à C50), Méthyl naphthalènes (chacun), Toluène (pot), Xylènes (o,m,p) (pot) | Non terminée |
| 490 rang Ste-Henriette | Zel Pièces d'Autos usagées | Sol Acénaphène, Arsenic (As), Benzo(a)anthracène, Benzo(a)pyrène, Benzo(c)phénanthrène, Benzo(g,h,i)pérylène, Biphényles polychlorés (BPC), Chrysène, Cuivre (Cu), Dibenzo(a,h)pyrène, Dibenzo(a,i)pyrène, Dibenzo(a,l)pyrène, Fluoranthène, Fluorène, Hydrocarbures aromatiques polycycliques*, Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Indéno(1,2,3-cd)pyrène, Naphtalène (pot), Pentachlorophénol (PCP), Phénanthrène, Plomb (Pb), Pyrène, Soufre total (S), Zinc (Zn) | Non terminée |
| 557, rue Saint-Louis | Réservoir souterrain | Sol Toluène (pot), Xylènes (o,m,p) (pot) | Terminé en 2001 Q : <= A |

| Localisation | Nom du dossier | Nature du contaminant | État |
|----------------------------------|---------------------------------------|---|--------------------------------|
| -45,8525083333 -73,7770444444 | Réseau et poste St-Lin (Hydro-Québec) | Sol Biphényles polychlorés (BPC), Dioxines (PCDD), Furanés (PCDF), Eaux souterraines Dioxines (PCDD), Furanés (PCDF), Hydrocarbures pétroliers C10 à C50 | Terminé en 2021 Q : <= B |

Source : Répertoire des terrains contaminés – ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques

Postes de transformation électriques

La ville compte deux postes de transformations électriques opérés par Hydro-Québec. Ces espaces doivent bénéficier d'une planification intégrée, car la forme des lots et l'organisation des îlots exercent une influence sur l'intégration des réseaux.

Le poste de Saint-Lin 69-25 kV fait l'objet d'un démantèlement par Hydro-Québec. Le projet prévoit le démantèlement de l'ensemble des équipements et des bâtiments présents sur le lot ainsi que la décontamination des sols.

Cimetière automobile

La ville comporte un cimetière automobile localisé au croisement de la route 337 et du rang Double. Cet usage entraîne des nuisances, notamment au niveau visuel. Bien que le cimetière ne possède aucun voisinage immédiat susceptible de subir ces impacts, elles sont appelées à devenir un enjeu plus important.

La gestion des corridors routiers

Cinq segments de route exposés au bruit routier ont été identifiés sur le territoire de la ville. Des distances minimales d'implantation sont applicables aux abords de ces segments identifiés au *Plan 3 – Réseaux de transport et de mobilité* et au *Plan 6 – Composantes anthropiques et naturelles*. Ces segments se situent exclusivement sur les routes 158 et 335.

La gestion des intersections et des entrées charretières sont aussi des enjeux importants à prendre en compte dans la planification et la réglementation d'urbanisme pour des raisons de sécurité routière, de fluidité de la circulation et de la qualité visuelle du corridor routier.

2.3 Contexte démographique

2.3.1 Fluctuation démographique

La ville de Saint-Lin-Laurentides comptait, en 2021, 24 030 habitants et représentait à elle seule un peu moins de la moitié de la population de la MRC, soit 40% de la population totale. Par ailleurs, la densité de population est de l'ordre de 2 hab./ha, comparativement à 0,8 hab./ha pour la MRC de Montcalm.

En 2021, la ville comptait 24 030 habitants sur son territoire, ce qui représente une hausse de 16 % par rapport à 2016. En comparaison, l'accroissement de la population au niveau de la MRC de Montcalm a été de 13 %, celle de la RMR de Montréal de 5 % et au niveau provincial de 4 % sur la même période.

Au fil des années, Saint-Lin-Laurentides a également accentué son poids démographique au sein de la MRC de Montcalm, passant de 32 % de la population totale en 2001 à 40 % lors du recensement de 2016.

2.3.2 Fluctuation vis-à-vis des villes limitrophes

En comparant la fluctuation de la population de Saint-Lin-Laurentides avec celle des villes et municipalités limitrophes, il est possible de distinguer que la Ville de Saint-Lin-Laurentides se distingue comme étant la seconde municipalité démontrant la plus importante croissance démographique entre 2016 et 2021, immédiatement derrière la Municipalité de Saint-Hippolyte.

Tableau 8 - Évolution du poids démographique de Saint-Lin-Laurentides vis-à-vis des municipalités limitrophes, 2016-2021

| Municipalité | 2016 | 2021 | Variation (%) 2016-2021 |
|------------------------------|---------------|---------------|----------------------------|
| Sainte-Sophie | 15 690 | 18 080 | 15 |
| Saint-Hippolyte | 9 113 | 10 669 | 17 |
| Sainte-Julienne | 9 953 | 11 173 | 12 |
| Saint-Roch-de-l'Achigan | 5 147 | 5 453 | 56 |
| Terrebonne | 111 575 | 119 944 | 8 |
| Saint-Calixte | 6 046 | 6 792 | 12 |
| Saint-Esprit | 1 967 | 2 011 | 2 |
| Saint-Roch-Ouest | 267 | 262 | -2 |
| Saint-Lin-Laurentides | 20 786 | 24 030 | 16 |

Source : Statistique Canada, Recensements 2016 et 2021

2.3.3 Les projections

Les projections de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) permettent d'anticiper les besoins en espaces résidentiels de Saint-Lin-Laurentides. Dans ses projections, l'ISQ prévoit que la population de la ville connaîtra une augmentation de 45 % entre les années 2021 et 2041. Toujours en comparant aux municipalités limitrophes, il est possible de constater que la croissance de la population projetée est l'une de plus importante dans la région.

À une échelle plus large, l'ISQ prévoit, pour la même période, une augmentation de 31 % de la population de la MRC de Montcalm, une augmentation de 10 % pour la Région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, ainsi qu'une augmentation de 14 % pour la province de Québec d'ici 2036.

Tableau 9 - Projection de la population par rapport aux municipalités limitrophes, 2021-2041

| Municipalité | 2021 | 2026 | 2031 | 2036 | 2041 | Variation (%) 2016-2036 |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------------------|
| Sainte-Sophie | 18 080 | 20 584 | 22 702 | 24 602 | 27 527 | 52 |
| Saint-Hippolyte | 10 669 | 11 720 | 12 704 | 13 531 | 15 842 | 49 |
| Sainte-Julienne | 11 173 | 12 095 | 12 234 | 13 029 | 14 020 | 26 |
| Saint-Roch-de-l'Achigan | 5 453 | 5 570 | 5 922 | 6 039 | 6 452 | 18 |
| Terrebonne | 119 944 | 127 126 | 131 968 | 135 924 | 137 225 | 14 |
| Saint-Calixte | 6 792 | 7 009 | 7 187 | 7 311 | 8 108 | 19 |
| Saint-Esprit | 2 011 | 2 107 | 2 144 | 2 169 | 2 208 | 10 |
| Saint-Roch-Ouest | 268 | 278 | 281 | 286 | 291 | 9 |
| Saint-Lin-Laurentides | 24 030 | 26 905 | 29 329 | 31 491 | 34 825 | 45 |

Source : Institut de la statistique du Québec.

Les projections de l'ISQ présentent une augmentation de la population supérieure à 500 citoyens et citoyennes chaque année. Il est donc primordial d'anticiper une augmentation plus soutenue de la croissance dans les prochaines années considérant l'attractivité du territoire de Saint-Lin-Laurentides.

Tableau 10 - Projection de la population par rapport aux grandes entités territoriales, 2016-2036

| Secteur | 2021 | 2026 | 2031 | 2036 | 2041 | Variation (%) 2016-2036 |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------------------|
| MRC de Montcalm | 58 784 | 63 328 | 66 681 | 69 522 | 73 656 | 25 |
| RMR de Montréal | 4 358 286 | 4 508 272 | 4 612 735 | 4 704 360 | 4 783 257 | 10 |
| Province du Québec | 8 588 701 | 8 947 028 | 9 162 536 | 9 337 755 | 9 489 377 | 14 |
| Saint-Lin-Laurentides | 24 030 | 26 905 | 29 329 | 31 491 | 34 825 | 45 |

Source : Institut de la statistique du Québec

2.3.4 Le profil de la population

Âge

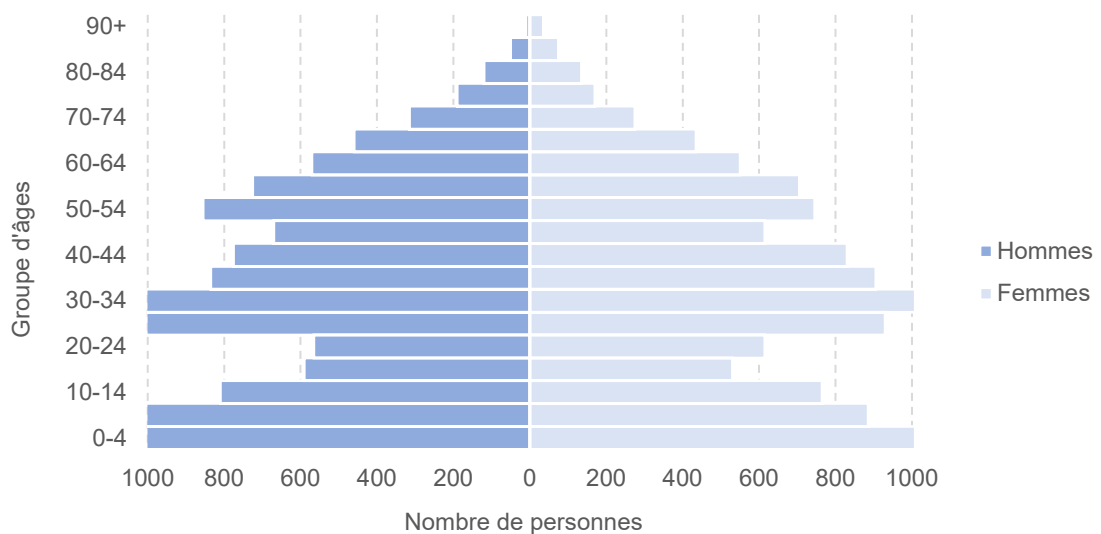
Selon les données fournies par le recensement de 2021, la population de la ville de Saint-Lin-Laurentides se chiffrait à 24 030 habitants. Les hommes et femmes âgés entre 30 et 34 ans sont représentés en grande proportion. Les 25 à 29 ans ainsi que les 55 à 59 ans constituent également une part non négligeable de la population. Il en est de même pour les moins de 10 ans, dont le nombre a fortement augmenté ces dernières années.

La pyramide des âges, avec une base large qui se rétrécit au milieu avant de s'élargir de nouveau vers le sommet, traduit bien l'importante proportion que représentent les personnes comprises dans la tranche d'âge 25-60 ans à Saint-Lin-Laurentides. La ville bénéficie d'une population active qui tend à vieillir progressivement. Les jeunes familles sont toutefois très représentées, ce qui explique à la fois la haute proportion d'enfants de moins de 10 ans et celle des 25 à 39 ans.

Néanmoins, une tendance au vieillissement de la population est observable à l'échelle du Québec et à même la MRC de Montcalm. Bien que les données de l'Institut de la Statistique du Québec témoignent d'un vieillissement de la population moins important dans la région que dans le reste du Québec, le phénomène est tout de même présent.

La présence d'un grand nombre de jeunes familles ainsi que la proportion grandissante des aînés sont deux éléments desquels il faut tenir compte dans l'aménagement du territoire. Ces deux catégories de population ont des besoins particuliers en ce qui a trait à certains types de services spécialisés et de commerces de proximité. Les deux types de ménages n'ont habituellement pas non plus les mêmes habitudes de déplacements et la même sensibilité à la variation du prix des logements. Tout ceci aura un impact sur la typologie des logements à édifier sur le territoire et leur localisation au sein de quartiers rénovés et adaptés au nouveau visage de la population de Saint-Lin-Laurentides.

Figure 3 : Pyramide des âges de Saint-Lin-Laurentides (2021)

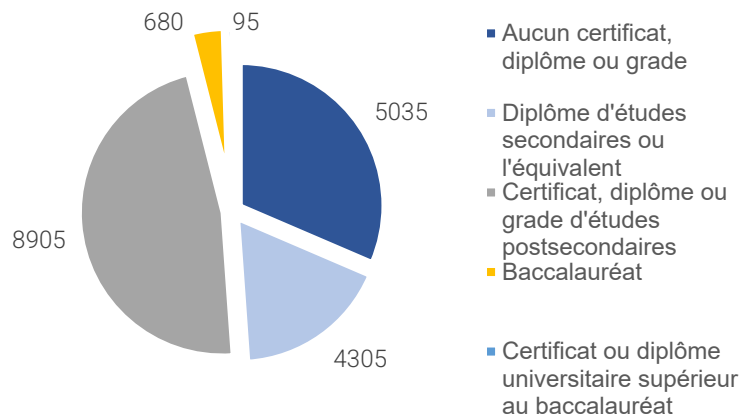


Source : Statistique Canada, Recensement de 2021

Éducation

Tout près de la moitié des résidents de Saint-Lin-Laurentides ont obtenu un certificat, un diplôme ou un grade postsecondaire issu d'une école de métiers, d'un collège, d'un cégep, etc. À l'inverse, seulement un d'entre eux a obtenu un diplôme supérieur au baccalauréat. Ces données sont sensiblement similaires à l'échelle de la MRC de Montcalm, qui affiche un taux de 49,6 % de personnes possédant un certificat, un diplôme ou un grade postsecondaire et un taux de 0,6% pour les personnes possédant un diplôme supérieur au baccalauréat.

Figure 4 - Diagramme du niveau de scolarité, 2021

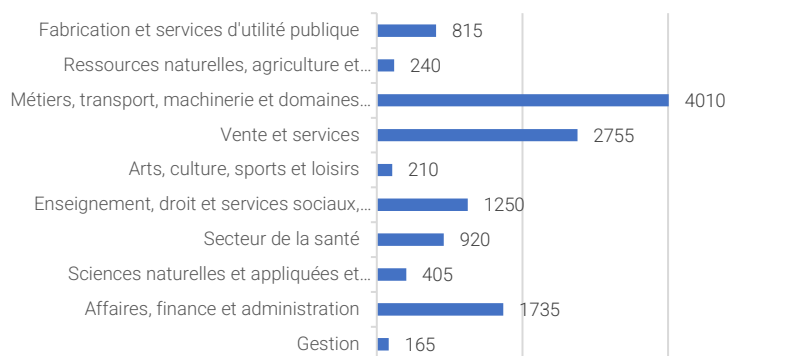


Source : Statistique Canada, Recensement de 2021

Emploi

Les deux principaux domaines d'emplois des résidents de Saint-Lin-Laurentides sont ceux des transports, de la machinerie et des domaines apparentés ainsi que celui de la vente et des services où respectivement, en 2021, 4 010 personnes et 2 755 personnes y travaillaient. La Ville de Saint-Lin-Laurentides recensait une population active de 12 715 personnes, dont 11 920 travailleurs et 800 chômeurs, représentant 63,5 % et 6,3 % de sa population. Comparativement, la MRC de Montcalm comptait pour sa part 61,3 % de travailleurs et 6,5% de personnes au chômage la même année.

Figure 5 - Diagramme des emplois occupés par la population active, 2021









Source : Statistique Canada, Recensement de 2021

Revenu

En 2021, le revenu moyen était de 85 100 \$ par ménage et le revenu médian des ménages s'élevait à 78 500 \$. Ces valeurs sont supérieures à celles pour l'ensemble de la MRC de Montcalm, soit 83 100 \$ et 74 000 \$ respectivement. Par ailleurs, si le revenu moyen des ménage québécois, qui est de 92 000 \$, est plus élevé que des celui des ménages saint-linois, le revenu médian des ménages pour l'ensemble de la province, soit 72 500 \$ est inférieur au revenu médian des ménages saint-linois.

2.4 L'organisation territoriale

La présente section fait état des différentes fonctions urbaines et rurales identifiées sur le territoire de la ville de Saint-Lin-Laurentides. Elle traite également d'autres composantes urbaines d'importance comme le périmètre d'urbanisation et les équipements municipaux. Les principales composantes d'organisation territoriales sont donc les suivantes :

| | |
|---|---|
|  | Le périmètre d'urbanisation |
|  | La fonction agricole |
|  | La fonction résidentielle |
|  | La fonction commerciale |
|  | La fonction industrielle |
|  | La fonction institutionnelle et communautaire |
|  | La fonction récréotouristique et culturelle |
|  | Les équipements |

2.4.1 Le périmètre d'urbanisation

Le périmètre d'urbanisation regroupe les principaux pôles d'activités de Saint-Lin-Laurentides. Sa délimitation permet de structurer le développement aux échelles régionale et locale en différenciant les milieux ruraux des milieux urbains.

Le tracé du périmètre urbain permet à la Ville de favoriser une expansion urbaine durable en évitant l'éparpillement des usages à caractère urbain. La concentration de ces usages au sein du périmètre d'urbanisation contribue à la fois à rentabiliser les services municipaux et à réduire

la pression sur la zone agricole. Les priorités de développement de Saint-Lin-Laurentides débutent donc avec la consolidation du périmètre urbain.

Le périmètre d'urbanisation s'étend sur une superficie d'approximativement 10 km² et ses limites sont identifiées au *Plan 1 – Concept d'organisation spatiale*.

2.4.2 La fonction agricole



Plan 1 – Concept d'organisation spatiale

Plan 2.1 – Grandes affectations à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

Saint-Lin-Laurentides se définit comme une ville agricole. Son territoire est majoritairement occupé par la fonction agricole qui couvre une superficie de 8 194 ha, soit l'équivalent d'environ 18 % de l'ensemble des terres protégées par la LPTAA au sein de la MRC de Montcalm. D'ailleurs, il est constaté sur le territoire la présence de tout près de 66 exploitations dont une faible proportion d'entre elles sont des fermes d'élevage (12%). Également, les activités agricoles, telles que la culture maraîchère et de céréales et protéagineux qui se retrouvent en forte proportion, sont un vecteur important de l'apport économique de la ville.

Malgré le dynamisme du domaine de l'agriculture dans la municipalité et la région, la zone agricole est continuellement sous pression. Par exemple, une baisse du nombre d'entreprises agricoles de 11% a été observée entre 2004 et 2010. Par conséquent, Saint-Lin-Laurentides adhère au plan de développement de la zone agricole de la MRC Montcalm, qui établit une vision pour le milieu agricole sur le territoire de la MRC et élabore un plan d'action pour le mettre en valeur.

D'office, toute utilisation du sol à des fins autres que l'agriculture doit être autorisée en vertu de la LPTAA par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ). Malgré ceci, au fil du temps, l'addition d'usages non agricoles a déstructuré certaines portions de la zone agricole. L'implantation de ces usages, qui sont en majorité résidentiels, a exercé au fil du temps une pression sur la pérennité de la zone agricole. Les nouvelles implantations y sont maintenant strictement encadrées, ce qui limite ce type de pression.

Afin de limiter l'expansion de ces pochettes d'usages non agricoles tout en consolidant leur développement, la MRC de Montcalm a donc, par le biais d'une analyse multicritères, identifié 14 îlots déstructurés avec morcellement dans la zone agricole de Saint-Lin-Laurentides. Ils permettent à la Ville de gérer l'implantation de nouvelles utilisations résidentielles de faible densité dans leurs limites sans avoir à recourir à des demandes d'utilisations à une fin autre que l'agriculture. Des dispositions seront prévues dans la réglementation afin d'encadrer les îlots déstructurés.

EN CHIFFRES

11 789 ha

Superficie totale du territoire

8 194 ha

Zone agricole décrétée

70 %

Part de la ville en zone agricole

18 %

Part de la zone agricole au sein de la MRC



2.4.3 La fonction résidentielle



Plan 1 – Concept d'organisation spatial

Plan 2.1 – Grandes affectations à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

Plan 2.2 – Grandes affectations à l'intérieur du périmètre d'urbanisation



La fonction résidentielle est la principale fonction présente à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Celle-ci est constituée d'un cadre bâti de faible densité (malgré les efforts de densification consentis dans le développement résidentiel situé le long de la route 335, au sud du secteur centre-ville et considéré comme ayant une densité moyenne). La typologie d'habitation unifamiliale représente 82,6 % de l'inventaire résidentiel de la ville.

Le premier pôle résidentiel à avoir été édifié est le centre-ville. Celui-ci est marqué par un style architectural dit « champêtre » ou de style « villageois ». Les bâtiments composant le centre-ville sont implantés de manière plus compacte dans l'espace qu'ailleurs sur le territoire municipal.



Outre le centre-ville, la ville est caractérisée par différents développements résidentiels localisés à proximité des limites municipales au sud.

Par ailleurs, Saint-Lin-Laurentides doit aussi faire face à plusieurs enjeux majeurs reliés aux développements résidentiels sur son territoire :

Le développement hors du périmètre urbain

Au tournant des années 70, Saint-Lin-Laurentides a connu un développement important de son activité récréotouristique avec la construction de nombreuses résidences secondaires, essentiellement par des résidents de la région de Montréal. Cinq grands secteurs de villégiature se sont ainsi formés aux limites nord et ouest de la ville, loin du centre-ville, proche des forêts et des lacs. Ces secteurs de villégiature sont à la fois à l'extérieur de la zone agricole permanente et du périmètre urbain.

Aujourd'hui, ces résidences secondaires sont progressivement transformées en résidences principales (phénomène de rurbanisation), ce qui entraîne des problématiques d'aménagement relatives au traitement des eaux usées, au maintien du réseau de circulation ou au manque d'équipements récréatifs. Ces secteurs doivent faire l'objet d'un contrôle rigoureux afin de préserver la qualité de vie qui les distingue ainsi que leurs caractéristiques environnementales.

Dans les dernières années, la proportion de nouvelles constructions hors du périmètre urbain a diminué par rapport aux nouvelles constructions à l'intérieur du périmètre urbain. À titre d'exemple, cette proportion est passée de 75 % (1 463 logements sur un total de 1950) pour la période de 2000 à 2010 à 47,1% (492 logements sur un total de 1 044) pour la période de 2011 à 2015. Cette tendance est appelée à poursuivre son cours puisque, dans l'objectif d'orienter le développement résidentiel dans les périmètres urbains sur son territoire, la MRC de Montcalm a introduit des mesures de contingentement pour limiter le développement hors des périmètres urbains. Pour cette raison, la Ville transmet annuellement à la MRC une compilation des nouvelles constructions hors des périmètres urbains.

Le développement résidentiel

Bien qu'ayant augmenté dans les dernières années, le coût encore relativement abordable des terrains et des résidences à proximité des limites sud de la ville en comparaison avec les grands centres plus au sud participent grandement à l'attractivité du territoire de Saint-Lin-Laurentides. Entre 2006 et 2016, le développement résidentiel a connu une forte augmentation, soit sur cette même période, la construction de 2 855 nouvelles résidences, ce qui représente plus de la moitié des constructions neuves réalisées sur le territoire de la MRC. Les projections d'évolution de la population pour la période de 2016 à 2036 indiquent également que la demande en espaces résidentiels est appelée à augmenter.

Enfin, le centre-ville arrivera prochainement à la saturation de son développement. La solution face à ces défis passera par une densification et une requalification des quartiers situés, en priorité, dans la portion sud du territoire municipal. La révision des limites du périmètre d'urbanisation au sud du territoire permettra de poursuivre les efforts de densification, notamment, dans le secteur du rang Sainte-Henriette, par l'introduction de nouvelles typologies

EN CHIFFRES

1 535

Nombre de nouvelles unités résidentielles 2011 à 2016

64 %

Part des nouvelles constructions au sein de la MRC 2011 à 2016

296

Nombre de nouvelles unités résidentielles en 2019

41 %

Part des résidences unifamiliales dans les nouvelles unités (2019)

d'habitations, ainsi que dans le sud de la ville sur la route 335, où sont localisés des terrains identifiés pour la requalification résidentielle de densité plus élevée.

Cette stratégie s'inscrit aussi dans une logique d'optimisation des infrastructures et des services en permettant l'émergence d'une plus grande mixité des usages et une consolidation des secteurs déjà urbanisés.

Efforts de densification entrepris

Saint-Lin-Laurentides s'efforce depuis les années 2000 à mettre en œuvre diverses actions favorisant une plus grande densification de son cadre bâti, tout en préservant la qualité du cadre de vie des nouveaux résidents. L'attractivité dont bénéficie la ville réside essentiellement dans l'offre de logements récents répondant aux aspirations des nouvelles familles à la recherche d'un cadre urbain équilibré entre les espaces naturels et l'offre de services de proximité.

Au cours des dernières années, Saint-Lin-Laurentides a poursuivi ses efforts de densification dans plusieurs lieux stratégiques sur son territoire. Pour ne citer que quelques exemples, un projet intégré comprenant l'implantation de quatre habitations multifamiliales de 12 logements s'est concrétisé dans les dernières années à l'intersection de la route 335 et de la rue Wilfrid-Laurier. La construction de bâtiments de neuf logements à l'intersection de la route 335 et de la rue Clavet ainsi que la construction de bâtiments à six logements sur la route 335 à proximité de la rue des Primevères ont également été autorisées récemment. Ces projets de densification, qui ont été implantés stratégiquement en contiguïté avec la route 335, permettent, entre autres, de favoriser la densification à proximité du pôle principal de service de la ville.

Dans le but de consolider son noyau urbain, Saint-Lin-Laurentides poursuivra ses efforts de densification en diversifiant le parc résidentiel à travers la réalisation de plusieurs projets intégrés et en concentrant les densités plus élevées dans le périmètre urbain.

Les secteurs résidentiels desservis par des puits en copropriété

Plusieurs secteurs sur le territoire de la ville se sont développés avec des puits en copropriété. Le partage des équipements d'approvisionnement en eau permettait alors de considérablement réduire les normes minimales de lotissement pour les terrains des secteurs visés par ce type de développement, qui autrement auraient été assujettis aux normes minimales de lotissement pour les lots non desservis. Depuis 2013, le règlement de contrôle intérimaire de la MRC de Montcalm vise à interdire l'implantation de nouveaux développements de type sans service et partiellement desservis. Les normes minimales de lotissement ont alors été revues à la hausse et ont permis de limiter la construction de nouveaux puits en copropriété sur l'ensemble du territoire. Cependant, certains secteurs développés à 80% ou plus sont toujours autorisés à accueillir ce type de construction et sont soustraits à l'interdiction de réduction des normes minimales de lotissement. Le tableau suivant présente l'inventaire des terrains constructibles, construits et vacants sur le territoire de Saint-Lin-Laurentides au moment des relevés réalisés en 2013 :

Tableau 11 - Inventaire des terrains constructibles, construits et vacants sur le territoire

| Secteurs | Lots vacants | Total des lots | % | Terrains vendus | % réel |
|----------|--------------|----------------|---|-----------------|--------|
|----------|--------------|----------------|---|-----------------|--------|

| Secteurs soumis | | | | | |
|---------------------------|-----|------|-----|----|-----|
| Vilmont | 14 | 61 | 23% | 2 | 20% |
| Jardins du ruisseau | 12 | 45 | 27% | 6 | 13% |
| Cité des pins | 1 | 108 | 1% | 0 | 1% |
| Projets RTS | 23 | 74 | 31% | 10 | 18% |
| Célébrité et aviateur | 36 | 161 | 22% | 2 | 21% |
| Projet Lefebvre | 2 | 42 | 5% | 2 | 0% |
| Domaine Villas | 13 | 77 | 17% | 4 | 12% |
| Secteurs soustraits | | | | | |
| San-Air et Brien | 80 | 359 | 22% | | |
| Lac Lapierre et Lac Morin | 203 | 1313 | 15% | | |
| Marie-Reine | 19 | 63 | 30% | | |
| Groupe projet Sud | 235 | 1314 | 18% | | |
| Domaine Lord | 24 | 65 | 37% | | |
| MD | 46 | 125 | 37% | | |
| Côte Joseph | 14 | 26 | 54% | | |
| Lapalme | 25 | 67 | 37% | | |
| CLC | 80 | 613 | 13% | | |
| Domaine des rêves | 9 | 46 | 20% | | |
| Panneton | 20 | 97 | 21% | | |
| Des 3 R | 7 | 66 | 11% | | |

| | | | | | |
|-----------|----|----|-----|--|--|
| Gariepy | 1 | 13 | 8% | | |
| Gagnon | 12 | 56 | 21% | | |
| Malouin | 3 | 24 | 13% | | |
| Léveillée | 10 | 28 | 36% | | |

Ces secteurs sont identifiés à la carte suivante. Le tout est toutefois conditionnel à la production et à l'approbation de Plans d'encadrement des développements domiciliaires sans services ou partiellement desservis pour les lots visés par le développement. Des dispositions particulières relatives aux propriétés résidentielles desservies par puits en copropriété sont intégrées à la réglementation d'urbanisme.

Un plan d'encadrement est requis en vue de réaliser un projet de développement domiciliaire sans services ou partiellement desservi dans les secteurs résidentiels desservis par des puits en copropriété. Ce plan d'encadrement doit comprendre une étude de faisabilité hydrogéologique et une étude établissant la faisabilité du mode de disposition des eaux usées, pour ainsi répondre aux attentes suivantes :

- Satisfaire les besoins d'approvisionnement en eau potable pour chaque résidence en qualité et quantité;
- Choisir le mode de disposition des eaux usées en fonction de la salubrité publique;
- Localiser les installations d'approvisionnement en eau ainsi que celles d'évacuation et de traitement des eaux usées.

Le plan d'encadrement doit également tenir compte du respect du Règlement sur le captage des eaux souterraines (RCES), du Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r.8) et de l'article 32 de la Loi sur la qualité de l'environnement pour les projets non assujettis par le Q-2, r.8.

Nonobstant les alinéas précédents, il est possible d'implanter ou de prolonger des réseaux déjà en place dans le cas de développements résidentiels existants avant l'entrée en vigueur du SADR et desservis par des puits en copropriété. La réalisation de ces travaux ne doit pas avoir comme objectif d'augmenter le nombre de constructions résidentielles, mais de régler des situations problématiques sur le plan environnemental et sanitaire.

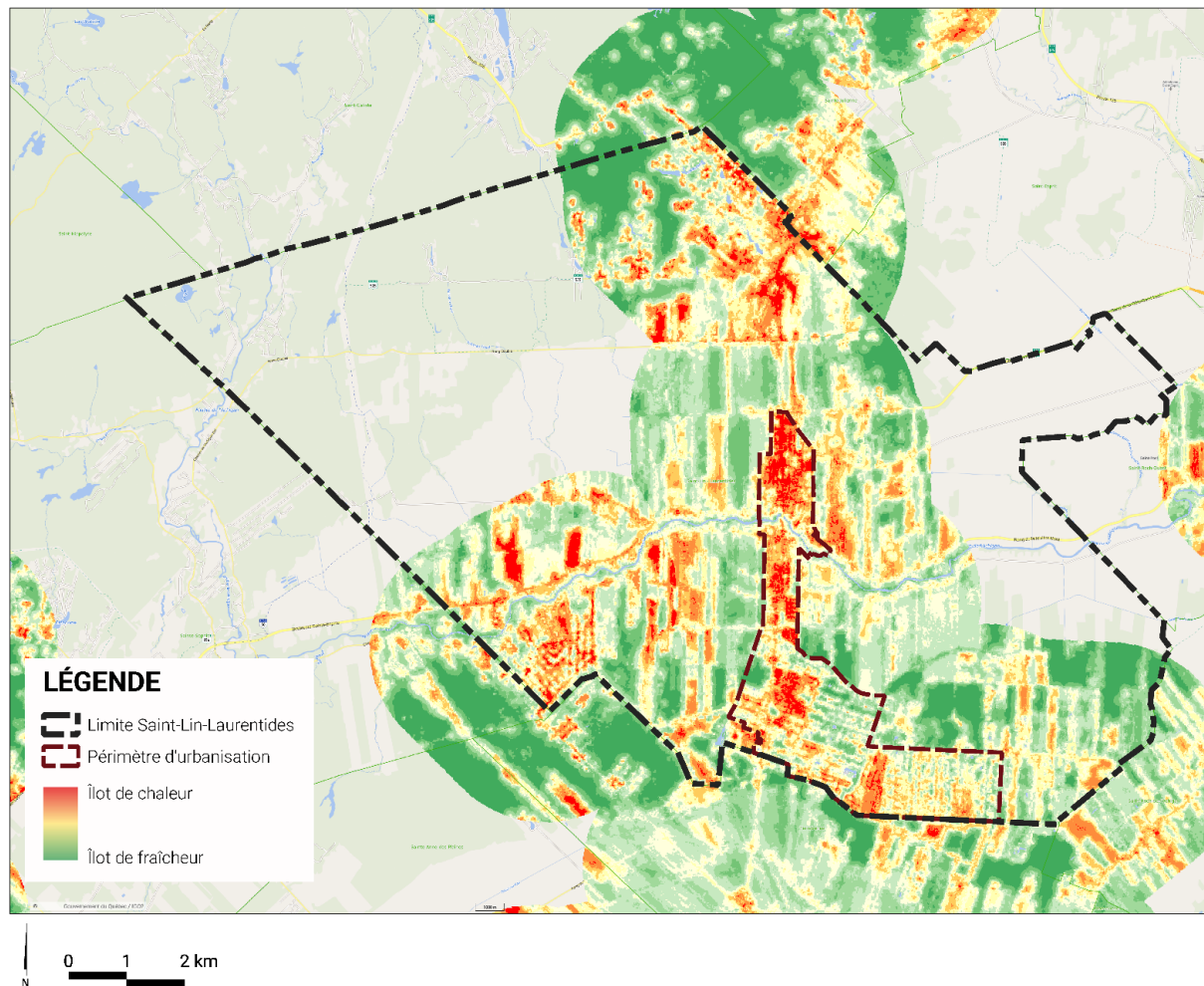
Les îlots de chaleur

Bien que le territoire de Saint-Lin-Laurentides ne soit pas confronté à une large présence d'îlots de chaleur, certains secteurs, majoritairement situés dans le périmètre urbain à proximité des quartiers résidentiels et de la route 335, souffrent d'un manque de végétalisation et d'une expansion des surfaces minéralisées. Les conséquences néfastes des îlots de chaleur urbains sont multiples et importantes : plus de déplacement des poussières, moins bonne qualité de l'air,

plus de problèmes de santé pour les personnes vulnérables (personnes âgées, enfants, malades), augmentation significative de la température en zone urbaine, etc.

Conséquemment, la Ville prévoit des dispositions visant à réduire les îlots de chaleur et à encourager la végétalisation des terrains. La Ville a aussi adopté *la Politique de développement durable 2023-2026* dans laquelle sont identifiés plusieurs actions prioritaires qui contribueront à la lutte aux îlots de chaleur et au verdissement du territoire. Ces actions incluent, entre autres, la déminéralisation et le verdissement du stationnement de l'hôtel de ville et de l'église ainsi que le verdissement des cours d'école.

Figure 6 : îlots de chaleur et de fraîcheur 2020-2022 (extrait Géoportail de santé publique du Québec)



2.4.4 La fonction commerciale



Plan 1 – Concept d'organisation spatial
 Plan 2.2 – Grandes affectations à l'intérieur du périmètre d'urbanisation
 Plan 5 – Sites d'intérêts et de services

À Saint-Lin-Laurentides, la plupart des commerces sont localisés dans le corridor de la route 335-337 (rue Saint-Isidore). La ville se compose de deux pôles, soit le secteur centre-ville à l'intersection des routes 158 et de la route 335 et le secteur commercial dans la partie sud du territoire de la ville en bordure de la route 335. En fait, la route 335 présente la concentration commerciale la plus importante de la MRC de Montcalm et se caractérise par sa diversité et sa densité relativement élevée. Quelques commerces liés à l'automobile sont également recensés à l'intersection des routes 335 et 337 (domaine Lac Lapierre).

Cette configuration linéaire du commerce le long de la route 355 est à l'origine de certaines problématiques de circulation, de stationnement et de sous-utilisation du sol. À titre d'exemple, il sera possible de citer la multiplication des entrées charretière, des conditions de déplacement peu sécuritaires pour les piétons et cyclistes et une circulation automobile et de camionnage accrue.

Par ailleurs, la diffusion des commerces à travers des usages résidentiels le long de la route 335 renforce la fragmentation de la fonction commerciale. Cette situation ne permet pas de structurer un véritable pôle commercial offrant un pouvoir d'attraction à la population vivant à proximité. De plus, la proximité des grandes régions urbaines que sont Montréal, Joliette et Saint-Jérôme et le rayonnement qu'elles projettent génère des fuites commerciales et ne permet pas d'envisager l'essor de secteurs commerciaux régionaux.



Toutefois, un effort relatif à la mise en place d'un pôle commercial au sud du territoire contribuera à augmenter l'attractivité commerciale du territoire et à réduire les fuites commerciales. La stratégie de croissance de la fonction commerciale se fera principalement au cœur du périmètre d'urbanisation afin de répondre en priorité au besoin des habitants, particulièrement dans le secteur du centre-ville. Les commerces d'envergure régionale ne seront autorisés que sous certaines conditions en conformité avec le SADR de la MRC de Montcalm.

Par ailleurs, Saint-Lin-Laurentides étant identifié comme pôle majeur urbain à l'échelle de la MRC, elle procède à la mise en place des mesures permettant d'accroître son offre commerciale et de lutter contre les fuites commerciales vers des centres hors de la MRC récemment identifiées par la MRC.

De plus, le développement harmonieux de la fonction commerciale le long de la route 335 participera à conserver la vocation du centre-ville comme lieu de destination pour les résidents et la consolidation de l'activité commerciale de plus grand gabarit au sud permettra de structurer les secteurs résidentiels au sud.

2.4.5 La fonction industrielle



Plan 1 – Concept d'organisation spatial

Plan 2.2 – Grandes affectations à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

Plan 5 – Sites d'intérêts et de services

Bien que le territoire soit largement influencé par la présence d'activités agricoles et prédominé par la zone agricole permanente, il n'en reste pas moins que le plus gros employeur de la ville est l'industrie Maxi Poultry qui emploie plus de 300 personnes. Les entreprises Buro Design et Maisons Usinées Côtés sont aussi des employeurs importants. L'activité industrielle reste néanmoins marginale sur le territoire et joue davantage un rôle de second plan.

Tableau 12 - Secteurs industriels à Saint-Lin-Laurentides

| | Superficie (ha) | | Nombre d'entreprises | Types d'entreprise |
|-----------------|-----------------|------|----------------------|--|
| Secteur Nord | Totale | 15,4 | +/- 10 | Magasin de variété - Bureaux - Station-service - dépanneur - crèmerie - centre de location - autobus scolaire - industrie produits du béton - entrepreneur paysager - centre de jardinage - garage mécanique - produits pétroliers - centre de réparation automobile |
| | Disponible | 0,72 | | |
| Secteur central | Total | 26,4 | +/- 18 | Fabricant d'armatures en bois - vente de matelas - ébénisterie - lettrage automobile - imprimerie - vente de remorques - vitrerie - entrepreneur - grossiste en pin - maisons usinées - fabricant de meubles - mécanique générale - centre de propane - centre d'ambulance - Innovabois - entreprise d'excavation - entrepreneur en toiture - réparation de carrosserie - mini entrepôts - écocentre |
| | Disponible | 4,01 | | |
| Secteur Sud | Total | 28,5 | +/- 17 | Entreprise de peinture en poudre - fabricant d'enseignes - 3 entrepreneurs - entrepreneur en toiture - entrepôt - 2 mini entrepôts - entrepreneur en excavation - imprimerie - condos industriels - acier d'armature - espace de bureau - garderie - menuiserie - garage mécanique - poste Hydro-Québec |
| | Disponible | 7,2 | | |

Source : Schéma d'aménagement révisé, MRC de Montcalm

Ces trois zones industrielles ont une superficie totale d'environ 70 ha dont approximativement 12 ha sont toujours disponibles.

À titre de pôle urbain régional, la Ville de Saint-Lin-Laurentides doit garantir l'accueil de l'ensemble des fonctions industrielles au sein des parcs industriels existant sur son territoire, dont les industries lourdes.

Le développement accéléré des petites et moyennes entreprises et la présence d'importants employeurs permettent à la Ville de Saint-Lin-Laurentides de se positionner comme centre industriel régional de la MRC de Montcalm. En effet, la situation actuelle de son milieu industriel confère un statut de pôle d'emploi d'importance à la Ville.

Cependant, il faut noter qu'au SADR la MRC de Montcalm, le pôle industriel régional est localisé au sein de la Municipalité de Saint-Roch-de-l'Achigan dans une logique de consolidation et de rationalisation du territoire.

L'industrie forestière

La Ville possède également plusieurs scieries qui participent à l'activité économique reliée à l'industrie du bois. La cohabitation harmonieuse des fonctions résidentielles et récréatives avec l'industrie forestière demeure un enjeu et nécessite un contrôle adéquat des nuisances. Le développement futur de cette industrie devra prendre en considération ces enjeux d'aménagement durable et de développement du territoire forestier.

La gestion des matières résiduelles

En termes d'infrastructures de gestion des matières résiduelles, Saint-Lin-Laurentides est dotée d'un écocentre, localisé dans le secteur industriel à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Celui-ci est mis sur le développement de partenariat spécifique avec divers organismes afin de favoriser le réemploi des matières collectées et de, par le fait même, diminuer leur impact écologique.

La ville compte également sur son territoire un ancien site d'enfouissement, qui par sa localisation dans un secteur résidentiel et dans un futur secteur commercial, présente des problématiques particulières d'aménagement.

EN CHIFFRES

| | |
|--------------|---|
| 6 | Nombre de scieries en activité |
| 26,1% | Part des scieries totales de la MRC |
| 7,9 | Superficies développées à des fins industrielles (hectares) |
| 10,8 | Superficies disponibles à des fins industrielles sans contrainte (hectares) |

2.4.6 La fonction institutionnelle et communautaire



Plan 1 – Concept d’organisation spatial
 Plan 2.2 – Grandes affectations à l’intérieur du périmètre d’urbanisation
 Plan 5 – Sites d’intérêts et de services




La grande majorité des fonctions institutionnelles et communautaires se localise dans le secteur centre-ville ou à proximité, à l’exception de quelques établissements dont une école et un poste de police dans le secteur des lacs ainsi qu’une école dans le secteur Villemory.

Pour l’instant, aucun projet d’agrandissement ou de relocalisation des institutions mentionnées au tableau suivant n’est envisagé. Cependant, la construction d’une nouvelle bibliothèque municipale est à prévoir dans les prochaines années puisque l’ancienne bibliothèque a été incendiée en 2018. La construction de deux nouvelles écoles primaires, dont un établissement anglophone, et d’une nouvelle école secondaire est également en cours ou à prévoir.

Par ailleurs, bien qu’aucun projet ne soit en cours, il faut noter qu’en vertu du SADR de la MRC de Montcalm, tout nouveau projet d’implantation de services ou d’équipements d’envergure régionale devra être localisé au sein du périmètre d’urbanisation de la ville de Saint-Lin-Laurentides.

Les équipements institutionnels et communautaires sont les suivants :

Tableau 13 - Équipements institutionnels et communautaires

| | |
|---|--|
|  | <p>Les structures institutionnelles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hôtel de ville • Poste de la MRC de Montcalm de la Sûreté du Québec • Piscine municipale • Centre Sportif • Bureau de poste • Carrefour citoyen • Pavillon Beaudoin • Pavillon Desjardins • Caserne |
|  | <p>Les structures scolaires</p> <ul style="list-style-type: none"> • École primaire de l’Aubier • École primaire du ruisseau • École primaire Sir Wilfrid Laurier • École des Trois-Temps • École du Carrefour-de-Lacs • École de l’Arc-en-ciel • École Oiseau-Bleu • Centre de formation de Montcalm |
|  | <p>Les structures en santé</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le Centre Saint-Antoine de Padoue • GMF Rousseau-Montcalm Centre médical des Laurentides • Groupe Santé Arbec (en construction) |



Les résidences pour personnes âgées

- Résidence La Roseraie – 6 unités locatives (privée)
- Résidence Laurier – 40 unités locatives (privée)
- Résidence La Belle des jardins Lanaudière – 11 unités locatives (privée)
- Résidence Villa des Sourires – 20 unités locatives (privée)



Les structures d'aide

- Association Carrefour-famille Montcalm
- Centre de femmes Montcalm
- Maison des Jeunes Laurentides / Saint-Lin
- Association Handami
- Service d'Entraide Saint-Lin-Laurentides
- Jardins Humani-Terre



Les structures de garde

- CPE Au royaume des bouts de choux (CPE-INS)
- CPE Multi-Gardes (CPE-INS)
- Annie au pays des Merveilles inc.
- Garderie la planète verte inc.
- Garderie du Faubourg enchanté
- CPE La petite ferme
- CPE garderie éducative



2.4.7 La fonction récréotouristique et culturelle



Plan 1 – Concept d'organisation spatial
Plan 5 – Sites d'intérêts et de services

Les attraits récréotouristiques

Bien que l'apport des attraits récréotouristiques au dynamisme économique de Saint-Lin-Laurentides demeure limité, la ville compte tout de même plusieurs sites d'intérêts historiques et d'entreprises spécialisées en récréotourisme. Ces entreprises œuvrent dans différents domaines (centre de plein air, centres équestres, terrains de camping, etc.) et sont localisées sur des terrains privés. Le territoire dénombre également certaines activités d'associations et des clubs ayant des sentiers récréatifs déjà établis sur le territoire (clubs de motoneiges, clubs de véhicules tout-terrain, clubs équestres, etc.).

La Ville souhaite conserver et consolider ces activités sur son territoire, notamment, en développant et en mettant en valeur le potentiel des composantes naturelles qui sont caractéristiques de la région. Elle met actuellement en valeur un parc récréotouristique composé de sentiers pédestres et de plans d'eau dans le secteur sud-ouest du territoire sur des terrains lui appartenant. Elle souhaite en faire un produit d'appel reconnu sur son territoire.

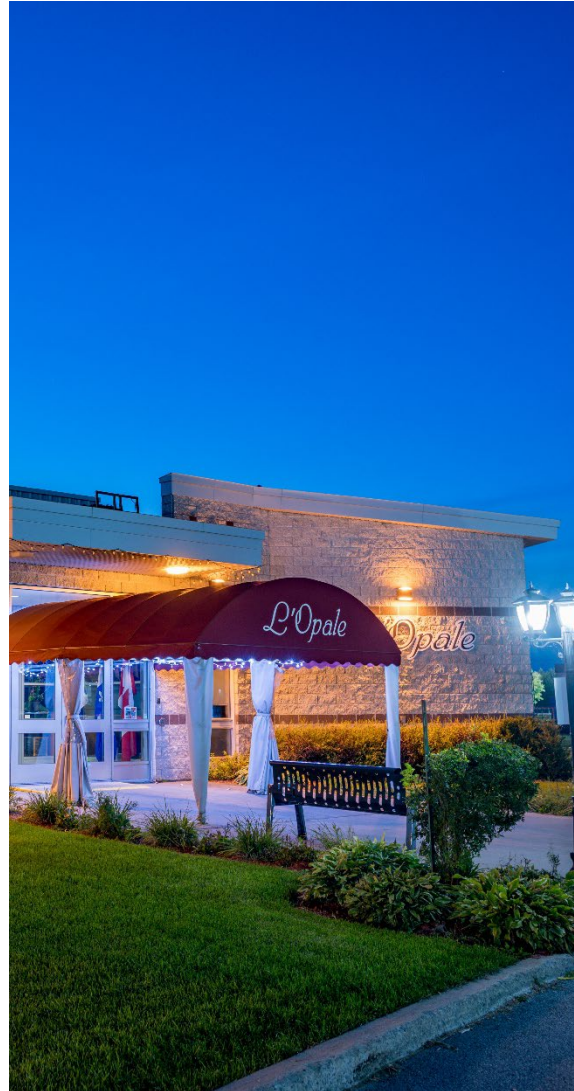
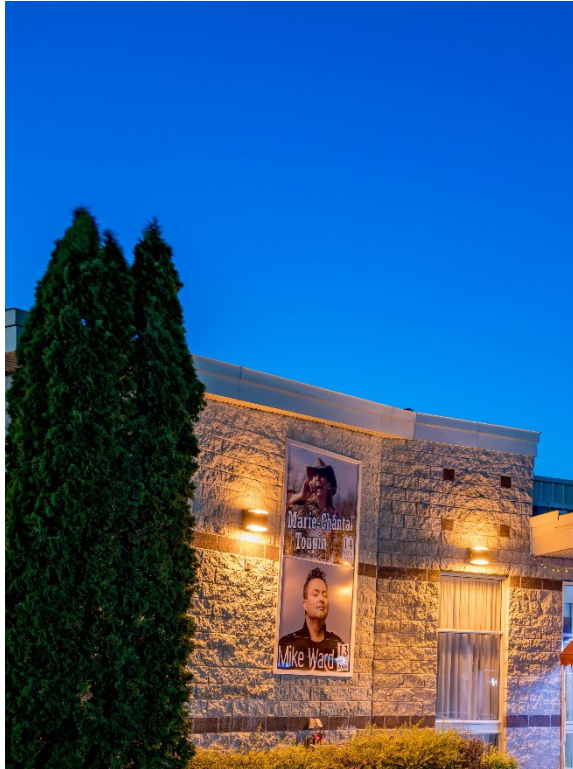
Tableau 14 - Attraits récréotouristiques



Attraits récréatif liés aux activités extérieures

- Parc de la Rivière L'Achigan
- Parc régional de Montcalm
- Terrains de camping
- Plusieurs centres équestres





Les attraits culturels, patrimoniaux et historiques

Dans le but de diversifier son offre culturelle, Saint-Lin-Laurentides peut miser sur plusieurs structures déjà existantes reliées à l'agrotourisme, l'histoire et les loisirs :

Tableau 15 - Attraits culturels, patrimoniaux et historiques



Musées, centre d'interprétation et événements culturels

- Lieu historique national de Sir-Wilfrid-Laurier
- L'Opale, centre communautaire et salle de spectacle
- Journées de la culture



Agrotourisme

- Les museaux d'Écosse (Ferme et marché d'alimentation de produits fermiers, artisanaux, du terroir, naturels ou biologiques)
- Plusieurs cabanes à sucre familiales
- Le Panier nature (ferme éducative)

2.4.8 Les équipements

Réseau d'aqueduc et d'eaux usées

La ville de Saint-Lin-Laurentides ne possède pas un réseau d'aqueduc et d'égout qui s'étend sur l'ensemble de son territoire. Les réseaux sont localisés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, bien qu'une partie importante de ce périmètre ne possède toujours aucun service. La Ville exige maintenant le raccordement aux réseaux de tous les nouveaux projets immobiliers à l'intérieur du périmètre urbain.

Les autres équipements

La ville comprend un ensemble d'équipements qui répondent à certains besoins locaux ou encore qui émanent d'autorité supérieure permettant le transport de certaines ressources. Comme mentionné précédemment, ces équipements viennent imposer une certaine structure au territoire et peuvent avoir un impact sur son développement, en raison des nuisances engendrées et des mesures de sécurité requises. Voici une liste des principaux équipements

- Étang aéré,
- Ligne de transport d'énergie et poste électrique;
- Tours de télécommunication à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et en zone agricole;
- Points de captage de l'eau potable;
- Sites de dépôt des neiges usées.

La Ville est desservie par le réseau de fibre optique Luciole. Cette initiative de la MRC vise à solutionner la problématique de leurs citoyens et citoyennes établis hors des périmètres urbains n'ayant pas ou que très peu accès à des services de connexions à l'Internet.

2.5 La gestion de l'urbanisation

Orientation 10 du PMAD

Il est à noter que le territoire de la MRC de Montcalm, où se localise Saint-Lin-Laurentides, doit prendre en considération l'orientation 10 du MAMH en lien avec Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Montréal en raison de sa localisation périmétropolitaine, bien que ne faisant pas partie intégrante du territoire de la CMM. Cette dernière stipule que dans l'optique de complémentarité des planifications métropolitaines et périmétropolitaines, il est nécessaire de consolider le développement dans le principal pôle de services et d'équipements localisé au sein des MRC périmétropolitaines.

Concrètement, plusieurs attentes sont identifiées en lien avec l'atteinte de cette orientation, soit :

- Consolider et réutiliser le tissu urbain existant en favorisant :
 - L'optimisation des infrastructures et des équipements collectifs existants, principalement en termes d'alimentation en eau et en matière de transport en commun ;
 - Le redéveloppement et la requalification des terrains ;
 - L'augmentation de la densité et de l'intensité de l'occupation du sol en fonction des caractéristiques du milieu ;
- Orienter le développement urbain à l'intérieur des périmètres d'urbanisation en accordant la priorité à celui du principal pôle de services et d'équipements des MRC concernées ;
- À l'intérieur des aires d'affectation inscrites au schéma comprises dans le principal pôle de services et d'équipements des MRC concernées, prévoir des mesures d'urbanisation qui assurent l'utilisation durable et continue du sol et la diversité des usages ;
- À l'extérieur du territoire du principal pôle de services et d'équipements des MRC concernées, orienter en priorité le développement urbain et consolider le tissu urbain existant dans les secteurs desservis en infrastructures d'alimentation en eau potable et par les réseaux de transport en commun ;

La MRC de Montcalm s'est ainsi donné l'objectif de consolider ses noyaux villageois et urbains afin d'en assurer la pérennité. Pour consolider le noyau urbain à Saint-Lin-Laurentides, de maximiser l'utilisation des infrastructures et de limiter l'étalement urbain, ces objectifs se matérialisent par l'analyse des espaces disponibles au sein des périmètres d'urbanisation, ainsi que l'adaptation de la réglementation pour assurer une densification du territoire adaptée aux projections démographiques et à sa capacité d'accueil en imposant des seuils de densité minimaux à atteindre au sein des espaces à développer.

Densification du périmètre urbain

Pour répondre aux orientations gouvernementales en matière de gestion de l'urbanisation, la MRC de Montcalm prévoit des dispositions visant à consolider les pôles et noyaux urbains existants afin de rentabiliser les services et infrastructures existantes ou projetées tout en diversifiant le parc résidentiel et en concentrant les densités plus élevées dans les périmètres urbains. Ces directives se concrétisent par la fixation d'objectifs de densité à atteindre sur une période de temps donnés dans certains secteurs ciblés. Ces objectifs sont déterminés en fonction des caractéristiques du milieu, notamment par l'intensité de l'occupation du sol.

L'exercice de planification en cours s'échelonne jusqu'en 2031. En tant que pôle régional, Saint-Lin-Laurentides, pour laquelle une densité brute de 10,8 log./ha observée en 2014, se voit attribuer un objectif de 17 log./ha. Pour assurer une densification progressive, les objectifs de densité augmentent de façon linéaire à chaque sous-période de quatre ans. Les objectifs de densité brute du début à la fin de l'exercice de planification sont donc les suivants :

Tableau 16 - Objectifs de densité par période

| Sous-période | 2014 | 2015-2017 | 2018-2021 | 2022-2026 | 2027-2031 |
|-------------------------------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Objectif de densité (log./ha) | 10,8 | 12,4 | 13,9 | 17,0 | 17,0 |

De manière à assurer le respect des seuils de densité, un rapport annuel permettant d'évaluer la densité atteinte devra être réalisé et transmis à la MRC. Ce rapport abordera notamment le nombre de logements construits ainsi que la superficie brute du site visé.

Les espaces identifiés à des fins de densification, de requalification et de redéveloppement

Afin de maintenir une approche, les objectifs de densité ne peuvent pas être appliqués uniformément sur l'ensemble du territoire. Des insertions de très haute densité dans des secteurs déjà construits auraient en effet pour résultat de dénaturer les milieux existants. La planification de la densité commence donc par l'identification des espaces disponibles pour la recevoir dans le périmètre d'urbanisation.

Le périmètre d'urbanisation compte plusieurs espaces disponibles, mais qui ne sont pas propices pour accueillir la densification. Il ne serait pas cohérent, au niveau de l'aménagement territorial, d'implanter des usages de haute densité sur ces terrains qui sont caractérisés par leur petite superficie, leur localisation dans des secteurs déjà planifiés et leur insertion dans des milieux déjà bâtis. Ces terrains n'ont donc pas été retenus pour l'application des seuils de densité minimaux.

Les espaces que la Ville cible pour la densification, la requalification et le redéveloppement sont ceux qui sont propices à accueillir un certain niveau de densité. De manière générale, les secteurs identifiés dans le cadre de cet exercice répondent à l'un ou à l'autre des critères suivants :

- L'usage qui y est exercé est inapproprié en lien avec le milieu environnant ;
- La densité pourrait y être accrue ;
- La désuétude, l'état et la valeur de l'immeuble offrent un potentiel de transformation qui permettrait de rehausser la valeur du sol.

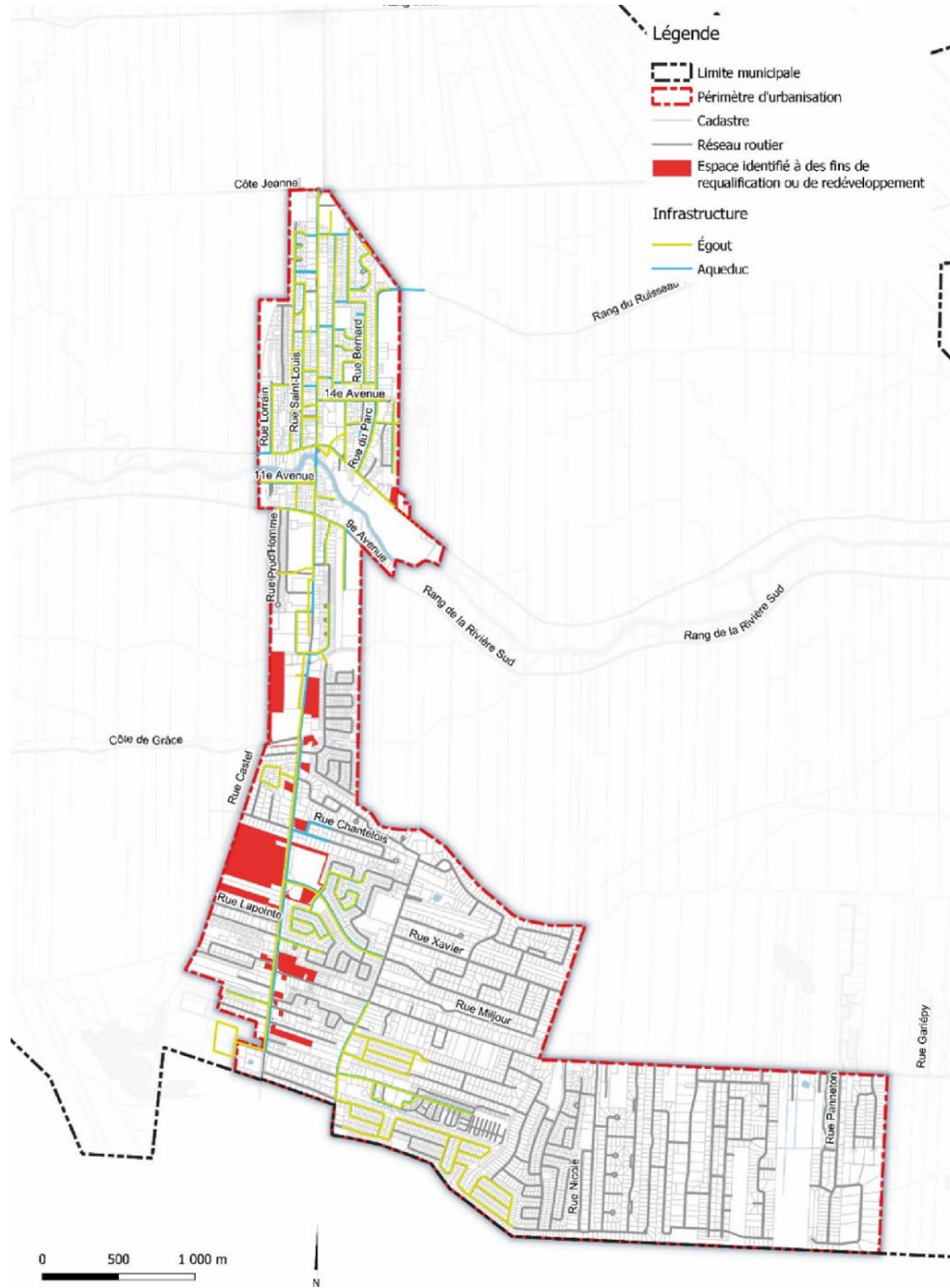
Au total, les espaces identifiés dans le cadre de cet exercice représentent une superficie de 28.52 ha. Cependant, le moment où ces sites pourront faire l'objet d'une requalification demeure donc incertain. Lors du développement de ces sites, le seuil minimal de densité applicable est de 15,2 log./ha (moyenne de densité applicable pour l'exercice de 2015 à 2031). À titre indicatif, si l'ensemble de ces sites faisaient l'objet d'un développement ou d'un redéveloppement de 15,2 log./ha, un total de 433 nouveaux logements pourraient être construits sur le territoire de Saint-Lin-Laurentides.



Il a été établi dans les projections de population qu'une augmentation de la population de 51,5% était anticipée pour la période de 2016 à 2036. Cette croissance très importante se traduira dans les années à venir par une demande accrue en espaces résidentiels. En prenant en considération la croissance de population d'un nombre supérieur à 500 nouveaux résidents par année et la volonté régionale d'orienter 80% du développement résidentiel dans les périmètres urbains, il est probable que les espaces disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation se saturent rapidement.

Les espaces identifiés à des fins de requalification ou de développement sont présentés à la figure suivante :

Figure 7 - Espaces identifiés à des fins de densification, de requalification ou de redéveloppement



Capacité d'accueil des espaces disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

Deux catégories d'espaces disponibles sont identifiables à l'intérieur du périmètre d'urbanisation : les espaces disponibles sans contraintes (non-desservis, un service, deux services) et les espaces de requalification. À des fins d'interprétation, les espaces disponibles sans contrainte déjà planifiés sont considérés car aucun projet n'est présentement en cours.

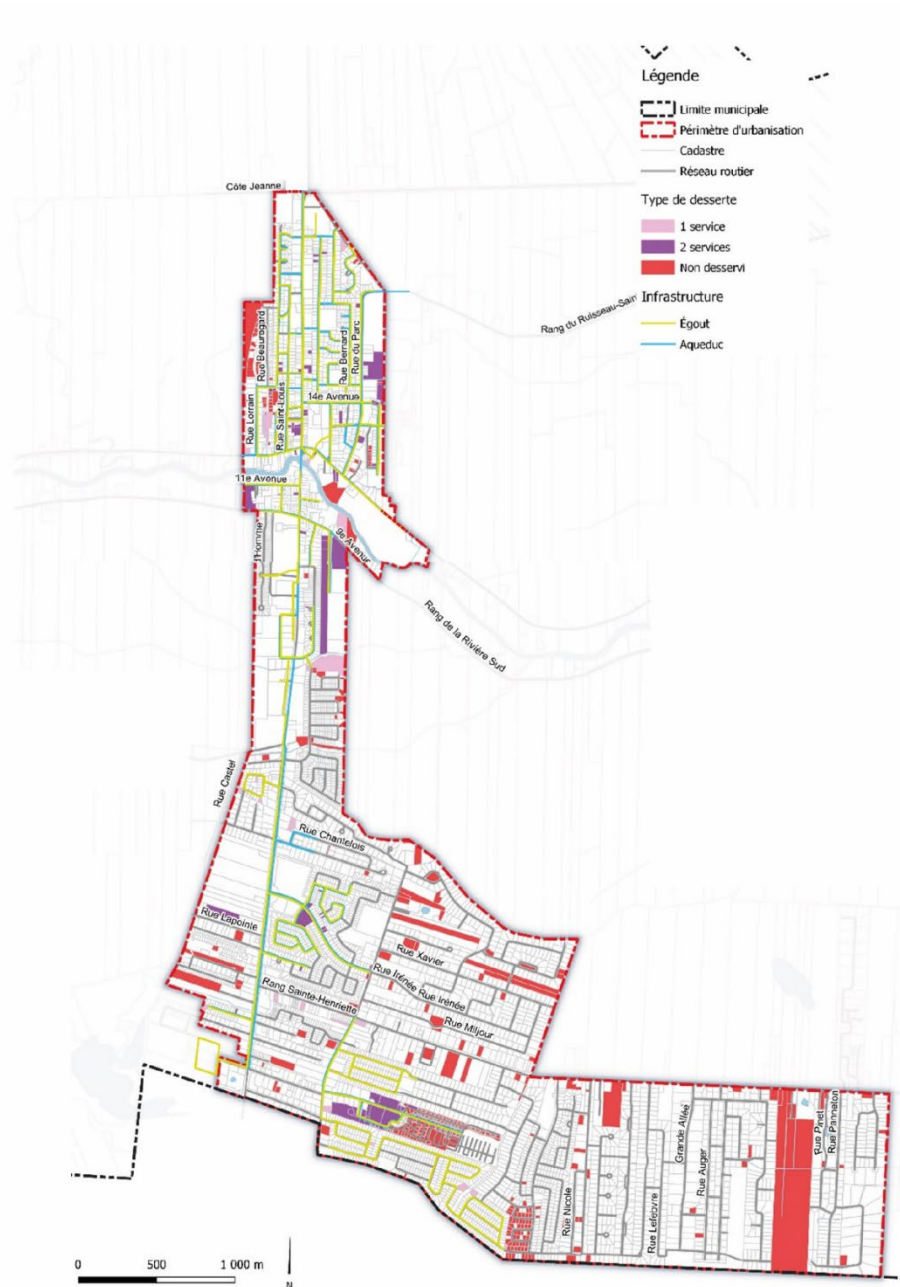
Il est à noter que les espaces localisés au sein de l'affectation multifonctionnelle et résidentielle sont visés, au sein du présent exercice de planification, par une densité minimale applicable de 17 log./ha lorsque desservis par deux services.

La capacité d'accueil des espaces disponibles sans contraintes dans le périmètre urbain est établie en fonction du tableau suivant.

Tableau 17 – Espaces disponibles dans le périmètre d'urbanisation et application des objectifs de densité

| Catégories d'espaces disponibles | Définition | Superficie | Normes de densité | Capacité d'accueil (logements) | Exigences selon le SADR de la MRC de Montcalm (moyenne 2022-2031) |
|--------------------------------------|--|-----------------------------|--|---|--|
| Espaces disponibles sans contraintes | Secteurs où il n'y a pas de contraintes à l'application des objectifs de densité | <u>Deux services</u> | <u>Deux services</u> Espaces disponibles sans contraintes en affectation multifonctionnelle ou ré : 17 log./ha | Logements desservis: 21,1 * 17 = 358 logements | Logements desservis (15,2 log./ha): 21,1 ha * 15,2 = 320 logements |
| | | <u>Un service</u> | <u>Un service</u> Espaces disponibles sans contraintes : 5 log./ha | Logements partiellement desservis : 7,54 ha * 5 = 38 logements | / |
| | | <u>Non-desservis</u> | <u>Non-desservis :</u> 0-3 log/ha. | Logements non-desservis : 76 ha * 3 = 228 logements | / |

Figure 8 : Localisation des terrains vacants au sein du périmètre d'urbanisation à vocation résidentielle et multifonctionnelle selon le type de desserte



Constats sur la capacité d'accueil des espaces disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

Concernant la capacité d'accueil au sein des espaces sans contrainte, Saint-Lin-Laurentides dispose d'espaces disponibles pour la construction de 624 logements, dont 358 logements desservis, 38 logements partiellement desservis, ainsi que 228 logements non desservis.

Pour ce qui est des espaces de requalification, Saint-Lin-Laurentides a la capacité d'accueil de 433 logements.

En somme, Saint-Lin-Laurentides a donc la capacité d'accueil de 1057 logements au sein de tous les terrains vacants à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Les espaces disponibles à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

Saint-Lin-Laurentides peut aussi accueillir des usages résidentiels dans les flots déstructurés résidentiels en zone agricole et dans les secteurs de villégiature en zone blanche. Bien que la nature et les caractéristiques de ces secteurs en font des endroits inappropriés pour la densification, les espaces disponibles dans leurs limites peuvent tout de même répondre à un besoin en espace résidentiel. Le développement de ces zones est toutefois assujéti à des normes de contingentement visant à favoriser la concentration des nouvelles constructions à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Un rapport de contingence sera remis annuellement à la MRC afin de mesurer et de limiter le développement hors du périmètre d'urbanisation.

Secteurs voués à l'ouverture de rue

Les exigences relatives à la planification des rues au sein des zones urbaines s'inscrivent dans les orientations définies par le schéma de la MRC de Montcalm. À cet égard, les éléments suivants sont pris en considération :

Les rues à mettre en place doivent être adaptées aux différents flux de circulation dans les secteurs concernés. Il est prévu que ces rues soient principalement de type local et collecteur afin de répondre aux besoins de mobilité tout en préservant la fluidité des déplacements. La planification de la rue doit garantir une interconnexion optimale avec le réseau existant, tout en tenant compte des spécificités naturelles du site, telles que la topographie, les milieux humides et hydriques, ainsi que les zones présentant des risques de mouvements de terrain, entre autres. Des dispositions spécifiques concernant les ouvertures de rue sont intégrées aux règlements d'urbanisme en vigueur. Ces mesures permettent de s'assurer que l'aménagement des nouvelles rues respecte les normes et les priorités établies pour un développement harmonieux et sécurisé.

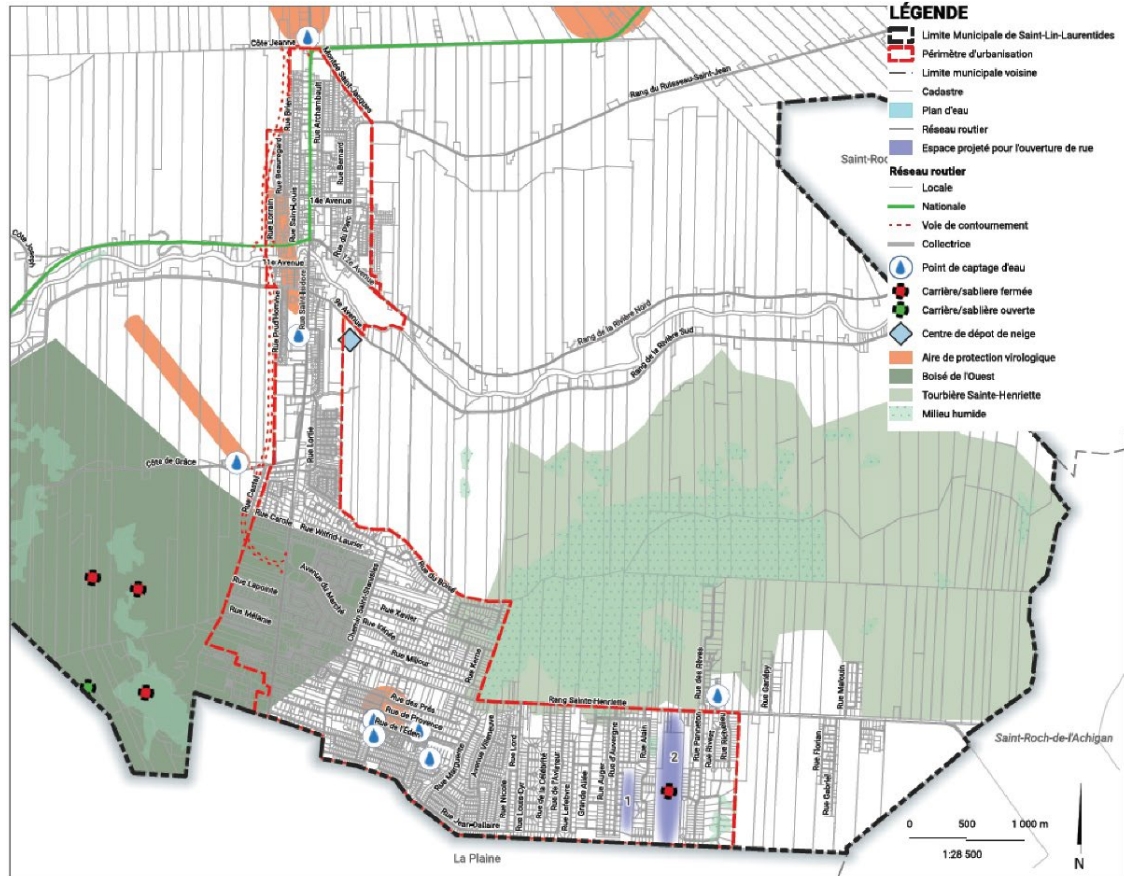
Les deux secteurs identifiés à la figure 9 sont situés dans le périmètre urbain au sud-est de la ville. Le secteur 1 se situe entre la rue Linda et la rue Diane, ces dernières sont connectées sur la rue d'Auvergne. Ce secteur présente un potentiel favorable pour l'ouverture de rues, ne présentant aucune contrainte naturelle majeure.

À l'inverse, le secteur 2 est marqué par la présence de contraintes naturelles, telles qu'un milieu humide et des cours d'eau. Ce secteur pourrait néanmoins être raccordé aux infrastructures routières existantes via plusieurs axes locaux : la rue de la Colombe, la rue Albert-Bélisle, la rue de la Patrie, ou encore la rue de la Plaisance. De plus, l'artère collectrice, la rue Sainte-Henriette, située au nord du secteur, offre également une option de connexion.

Le secteur 2, bien qu'en partie déboisé, pourrait envisager une ouverture de rue, sous réserve de respecter les contraintes environnementales identifiées et des règlements en vigueur.

Les secteurs envisagés pour l'ouverture de rues sont représentés sur la carte ci-dessous :

Figure 9 - Secteurs voués à l'ouverture de rue





3 CHOIX D'AMÉNAGEMENT

Vision d'aménagement

Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre

Secteurs de planification détaillée

Affectations du sol et densités d'occupation

3.1 Vision d'aménagement

À partir du portrait détaillé établi et des enjeux spécifiques qui ont été définis, la Ville se dote ici d'une vision d'aménagement claire et inspirante. Cette dernière se compose d'un énoncé concis permettant d'établir comment se fera l'organisation spatiale du territoire de la Ville et vers quel paradigme tend la collectivité Saint-Linoise. En d'autres mots, l'énoncé de vision vient assoir l'ensemble des objectifs permettant d'assurer un développement harmonieux et durable du territoire.

La concrétisation de la vision d'aménagement dont se dote la Ville de Saint-Lin-Laurentides doit trouver un écho dans l'ensemble des choix qui sont faits en matière d'aménagement du territoire. Ceci, dans le but d'assurer une cohérence dans la stratégie de maintien d'un cadre de vie de qualité.


Énoncé de vision


Saint-Lin-Laurentides promet de construire le territoire de demain en portant sur lui un nouveau regard et en s'assurant d'offrir un milieu de vie réfléchi, inclusif et innovant.


Elle désire devenir un endroit de choix pour nombre de jeunes familles et aînés souhaitant s'épanouir dans un milieu de vie exaltant comprenant de nombreux parcs et espaces verts où la mobilité active est mise de l'avant, qui permet aux résidents de sillonner un tissu urbain adapté à leurs besoins. De plus, elle souhaite développer une mixité des usages comprenant une offre institutionnelle, commerciale et résidentielle complète pour les citoyens existants et futurs de Saint-Lin-Laurentides.


Ainsi, elle s'engage à promouvoir son statut de ville attractive, audacieuse et fondamentalement axée sur la protection de ses ressources naturelles.


Ainsi, Saint-Lin-Laurentides vise à se définir comme :


- 

Un centre-ville porteur de l’histoire du territoire offrant tous les services et commerces nécessaires au quotidien
- 

Des quartiers complets dans lesquels on retrouve les équipements et les services dont leurs résidents ont besoin
- 

Un équilibre dans l’offre d’habitat sur le territoire qui garantit la qualité de vie pour tous
- 

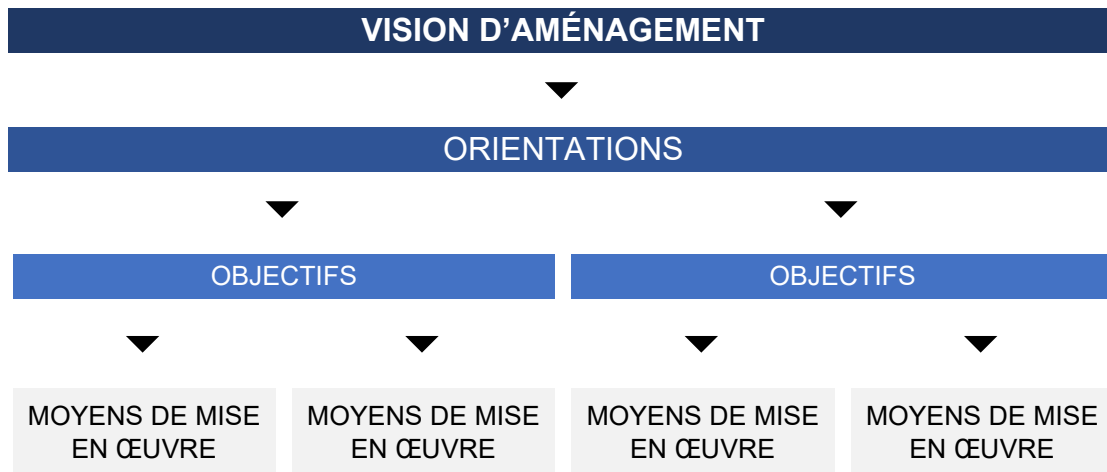
Des paysages naturels préservés et mis en valeur autour des activités récréotouristiques
- 

Une qualité des produits agricoles reconnue et valorisée au travers des initiatives locales et sociales
- 

Un territoire où se déplacer de façon sécuritaire et durable fait partie intégrante du développement urbain

Afin de guider les choix d’aménagement, le plan d’urbanisme détermine les orientations d’aménagement qui déclinent directement de l’énoncé de vision. Chaque orientation est accompagnée d’objectifs clairs auxquels viennent se greffer des actions à prendre. Cela constitue le cœur du plan d’urbanisme.

Figure 10 - Structure des choix d'aménagement



3.2 Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre

À partir du contexte d'aménagement, il importe de définir les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire de la Ville de Saint-Lin-Laurentides assurant ainsi la mise en œuvre de la vision. Ces lignes directrices encadreront l'aménagement, le développement et la mise en valeur du territoire, et ce, sur un horizon de planification de 5 à 10 ans.

Les grandes orientations servent à circonscrire les principaux enjeux de l'aménagement du territoire et à baliser les choix relatifs aux moyens qui s'offrent à la Ville pour encadrer, par son plan d'urbanisme, les interventions publiques et privées sur le territoire.

Les grandes orientations se déclinent ainsi :

1. Orientation 1 – Engager la revitalisation du centre-ville par un renforcement de ses fonctions urbaines et de son attractivité;
2. Orientation 2 – Renforcer l'attractivité de Saint-Lin-Laurentides en diversifiant l'offre de service résidentielle, commerciale et institutionnelle, favorisant une mixité des usages;
3. Orientation 3 – Affirmer la position stratégique de Saint-Lin-Laurentides parmi les pôles régionaux multifonctionnels de la MRC de Montcalm;
4. Orientation 4 – Privilégier les interventions de qualité, de manière à limiter les impacts sur les composantes sensibles de Saint-Lin-Laurentides dans un contexte de développement accéléré.

Pour chacune des orientations, des objectifs et des moyens de mise en œuvre ont été définis. Ils sont représentés sous forme de plan d'action, auxquelles un délai de réalisation provisoire leur a été attribué. Les termes de réalisation se définissent ainsi :

- Court terme : 1 à 2 ans;
- Moyen terme : 2 à 5 ans;
- Long terme : au-delà de 5 ans.

Afin de mettre de l'avant la vision d'aménagement traduite par les différentes orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre, le plan intitulé « Concept d'organisation spatiale » a été élaboré et se retrouve en annexe A du présent document.

Orientation 1 : Engager la revitalisation du centre-ville par un renforcement de ses fonctions urbaines et de son attractivité.

L'orientation N° 1 est accompagnée des objectifs et moyens de mise en œuvre suivants :

Tableau 18 – Orientation 1 : objectifs et moyens de mise en œuvre

| MOYEN DE MISE EN ŒUVRE | COURT TERME | MOYEN TERME | LONG TERME |
|--|-------------|-------------|------------|
| OBJECTIF 1 : REDONNER UN STATUT DE PÔLE CENTRAL AU CENTRE-VILLE | | | |
| 1. Créer une affectation « multifonctionnelle » afin d'y favoriser la cohabitation d'une multitude d'usages et la création de milieux de vie complets | • | | |
| 2. Adopter un règlement sur les plans particuliers d'urbanisme (PPU) pour le centre-ville, dans le secteur aux abords de l'intersection entre la rue Saint-Isidore (route 335) et la 12 ^e avenue afin de détailler l'aménagement du domaine public, faire ressortir une signature identitaire du centre-ville, encourager sa revitalisation et se doter d'un programme d'acquisition d'immeubles pour l'implantation d'équipements municipaux modernes et attractifs. | • | | |
| 3. Encadrer le développement et le redéveloppement dans le centre-ville dans l'optique de resserrer le tissu urbain afin d'encourager les déplacements actifs et de générer une dynamique digne d'un centre-ville vivant et attractif. | | • | |
| 4. Doter la Ville d'une politique en matière de signalétique pour faciliter l'identification des principaux attraits du centre-ville. | | • | |
| 5. Au zonage et au lotissement, rehausser les exigences en matière de densification, de verdissement des espaces libres et des espaces vacants et en ce qui concerne l'architecture et l'affichage pour encourager des projets de qualité, s'intégrant bien au milieu et participant à la création d'une image de marque pour Saint-Lin-Laurentides. | • | | |

| | COURT TERME | MOYEN TERME | LONG TERME |
|---|-------------|-------------|------------|
| MOYEN DE MISE EN ŒUVRE | | | |
| 6. Favoriser la concentration des usages commerciaux en un pôle fort et dynamique au centre-ville. | • | | |
| 7. Favoriser la concentration des équipements publics et services existants dans les limites du centre-ville (services publics, commerces, etc.). | | • | |

OBJECTIF 2 : AMÉLIORER SIGNIFICATIVEMENT LES CONDITIONS DE CIRCULATION DANS LE CENTRE-VILLE

| | | | |
|--|---|---|---|
| 1. Poursuivre le travail amorcé pour réaliser le projet de voie de contournement et réduire la congestion au centre-ville. | | • | |
| 2. Entamer le projet de réaménagement de la rue Saint-Isidore (route 335) en prévoyant l'implantation de trottoirs plus larges et l'implantation d'îlots de fraîcheur. | | • | |
| 3. Planifier le réaménagement des intersections de la route 335 avec la 9 ^e et la 12 ^e Avenue. | | • | |
| 4. Implanter un marquage au sol pour sécuriser les traverses piétonnes aux intersections le long de la route 335. | • | | |
| 5. Poursuivre les démarches avec le MTQ pour l'implantation d'un lien cyclable nord-sud sur la route 335. | | • | |
| 6. Accroître l'utilisation du transport collectif par le développement et l'amélioration des services | • | • | • |

OBJECTIF 3 : CRÉER UN PÔLE RÉSIDENTIEL DE QUALITÉ OFFRANT UNE SIGNATURE ARCHITECTURALE ET DES SERVICES COMPLETS

| | | | |
|--|---|--|--|
| 1. Rehausser et maintenir les seuils de densité des secteurs centraux afin de conserver un tissu urbain compact et à échelle humaine | • | | |
| 2. Promouvoir l'implantation de bâtiments mixtes afin de créer un milieu plus compact et complet. | • | | |

MOYEN DE MISE EN ŒUVRE

3. Encadrer l'architecture, l'affichage et l'aménagement des terrains vacants et construits par le biais d'une réglementation discrétionnaire révisée et actualisée afin de contrôler la qualité des projets et de doter le centre-ville d'une signature visuelle distinctive.
4. Prévoir, dans certains secteurs clés, des paramètres réglementaires, tant au niveau normatif que discrétionnaire (PIIA, PPCMOI, etc.), afin d'encourager la construction d'habitations et de bâtiments de qualité et intemporels, tout en misant sur les concepts d'accessibilité universelle.

COURT TERME

MOYEN TERME

LONG TERME

•

•

Orientation 2 : Renforcer l'attractivité de Saint-Lin-Laurentides en diversifiant l'offre de service résidentielle, commerciale et institutionnelle, favorisant une mixité des usages;

L'orientation N° 2 est accompagnée des objectifs et moyens de mise en œuvre suivants :

Tableau 19 - Orientation 2 : objectifs et moyens de mise en œuvre

| MOYEN DE MISE EN ŒUVRE | COURT TERME | MOYEN TERME | LONG TERME |
|---|-------------|-------------|------------|
| OBJECTIF 1 : RENFORCER LA VIABILITÉ DU PÉRIMÈTRE URBAIN EN AMÉLIORANT LES SERVICES ET ACTIVITÉS DANS LES QUARTIERS RÉSIDENTIELS | | | |
| 1. Utiliser les usages conditionnels pour des usages commerciaux et de services de proximité dans l'optique de dynamiser et de compléter les milieux de vie dans des secteurs stratégiques, notamment à l'intérieur de l'affectation résidentielle. | • | | |
| 2. Favoriser la concentration des équipements publics et services existants dans le périmètre d'urbanisation (écoles, services publics, commerces, etc.). | • | | |
| 3. Encadrer le développement à des fins résidentielles afin de consolider les milieux de vie existants et expansibles pour contribuer à créer des milieux de vie à échelle humaine, respectueux de leur contexte. | • | | |
| 4. Diversifier l'offre de produits résidentiels en identifiant les secteurs aptes à accueillir de nouvelles typologies et en encadrant leur implantation. | • | | |
| OBJECTIF 2 : RENFORCER LES DISPOSITIONS ENCADRANT LE DÉVELOPPEMENT DES SECTEURS DE VILLÉGIATURE EN DEHORS DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION | | | |
| 1. Reconduire les conditions d'ouverture de rues et de bouclage de rues existantes se retrouvant au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Montcalm. | • | | |

| MOYEN DE MISE EN ŒUVRE | COURT TERME | MOYEN TERME | LONG TERME |
|--|-------------|-------------|------------|
| 2. Autoriser des usages résidentiels de faible densité dans les secteurs situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. | • | | |
| 3. Encadrer par un contrôle réglementaire discrétionnaire (PIIA, PPCMOI) certains secteurs stratégiques pour assurer une harmonisation des constructions et rehausser la qualité bâtie tout en favorisant le maintien du caractère naturel et champêtre de ces secteurs. | • | | |

OBJECTIF 3 : POURSUIVRE L'AMÉNAGEMENT D'UN RÉSEAU D'ESPACES PUBLICS DE GRANDE QUALITÉ

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. Considérer la mise en place d'un programme d'acquisition d'immeubles afin d'aménager des accès publics près des principaux plans et cours d'eau situés sur le territoire, notamment, la rivière l'Achigan. | | | • |
| 2. Encourager la plantation d'arbres et des végétaux dans les endroits publics et sur les terrains privés. | • | | |
| 3. Inclure un mobilier « signature » de qualité et sécuritaire dans les lieux publics. | | • | |
| 4. Aménager des espaces publics en respect des normes et concepts reconnus en matière d'accessibilité universelle. | • | • | • |
| 5. Aménager des réseaux de transport récréotouristiques complémentaires : sentiers pédestres, sentiers multifonctionnels non motorisés, sentiers motorisés, sentiers de ski de fond, sentiers cyclables, etc. | | • | |

Orientation 3 : Affirmer la position stratégique de Saint-Lin-Laurentides parmi les pôles régionaux multifonctionnels de la MRC de Montcalm

L'orientation N° 3 est accompagnée des objectifs et moyens de mise en œuvre suivants :

Tableau 20 - Orientation 3 : objectifs et moyens de mise en œuvre

| | COURT TERME | MOYEN TERME | LONG TERME |
|--|-------------|-------------|------------|
| MOYEN DE MISE EN ŒUVRE | | | |
| OBJECTIF 1 : APPUYER LA VENUE DE NOUVELLES ENTREPRISES TOUT EN ASSURANT LA COHABITATION HARMONIEUSE AVEC LES FONCTIONNALITÉS URBAINES EXISTANTES | | | |
| 1. Assurer une occupation dynamique du territoire par l'entremise de normes d'implantation adéquates pour les usages de commerces routiers, d'hébergement, d'industries légères à l'intérieur des affectations autorisant ces activités. | • | | |
| 2. Supporter le développement de la zone agricole et des activités qui y sont pratiquées, y compris celles rattachées à l'agrotourisme. | • | • | • |
| 3. Stimuler le développement commercial qui génère un achalandage touristique et de divertissement au centre-ville. | • | | |
| 4. Miser sur la consolidation et le développement des aires industrielles existantes en favorisant l'implantation d'industries génératrices d'emplois. | • | | |
| OBJECTIF 2 : PROTÉGER ET VALORISER LA BIODIVERSITÉ, LES MILIEUX D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE, ESTHÉTIQUE ET NATUREL | | | |
| 1. Poursuivre le développement du parc récréotouristique et ses activités pour en faire une vitrine de préservation de milieux naturels à haute valeur écologique. | • | | |
| 2. Intégrer à la réglementation d'urbanisme des dispositions normatives permettant d'atteindre les objectifs de préservation des paysages d'intérêts. | • | | |

| MOYEN DE MISE EN ŒUVRE | COURT TERME | MOYEN TERME | LONG TERME |
|--|-------------|-------------|------------|
| 3. Inclure des dispositions normatives quant à la conservation et la mise en valeur des rives, du littoral, des plaines inondables et des milieux humides. | • | | |
| 4. Exiger la protection et la conservation des rives des lacs, du littoral, des cours d'eau et des milieux humides. | • | | |
| 5. Limiter ou prohiber le développement dans les secteurs à protéger. | • | | |
| 6. Appliquer des dispositions normatives afin de limiter l'abattage d'arbres sur le territoire. | • | • | • |
| 7. Favoriser le développement et la mise en valeur du couvert forestier de manière à augmenter la résilience écologique de la Ville. | | • | |

OBJECTIF 3 : IDENTIFIER LES AXES STRUCTURANTS ASSURANT UNE CONNECTIVITÉ ENTRE L'ENSEMBLE DES FONCTIONS URBAINES

| | | | |
|--|---|---|---|
| 1. Se munir d'un plan directeur des rues afin d'optimiser les temps de déplacements (actifs et motorisés) entre les principaux générateurs d'achalandage. | • | | |
| 2. Développer un réseau de trottoirs continus, sans obstacle et suffisamment large pour promouvoir et encourager les déplacements piétons. | | • | |
| 3. Contribuer au développement du transport en commun régional par l'amélioration de la visibilité des services offerts. | • | | |
| 4. Encourager le covoiturage, l'autopartage et l'implantation de bornes de recharge pour les véhicules électriques. | • | • | • |
| 5. 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. | • | | |

Orientation 4 : Privilégier les interventions de qualité, de manière à limiter les impacts sur les composantes sensibles dans un contexte de développement accéléré

Tableau 21 - Orientation 4: objectifs et moyens de mise en œuvre

| MOYEN DE MISE EN ŒUVRE | COURT TERME | MOYEN TERME | LONG TERME |
|---|-------------|-------------|------------|
| OBJECTIF 1 : FAVORISER LA PROTECTION ET LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ET DES EXPLOITATIONS AGRICOLES DANS UNE PERSPECTIVE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE | | | |
| 1. Diriger en grande majorité toute forme de développement urbain à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de façon à limiter la pression sur le territoire agricole. | • | | |
| 2. Consolider les aires résidentielles hors du périmètre d'urbanisation tout en limitant leur expansion et en maintenant un cadre propice assurant leur bonne cohabitation avec le milieu agricole. | • | • | • |
| OBJECTIF 2 : ASSURER LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL ET LA SÉCURITÉ DES BIENS ET DES PERSONNES | | | |
| 1. Prévoir et appliquer des mesures réglementaires pour encadrer toute forme d'intervention dans les zones de contraintes anthropiques et naturelles. | • | • | • |
| 2. Assurer la protection des territoires d'intérêt écologique, notamment en continuant les efforts de protection des aires de ravages de cerf de Virginie. | • | • | • |
| 3. Assurer l'écoulement naturel des eaux, la conservation, la qualité et la préservation de la diversité biologique dans les cours d'eau. | • | • | • |
| 4. Respecter le contenu de la <i>Loi sur la sécurité des barrages</i> ainsi que du <i>Règlement sur la sécurité des barrages</i> . | • | • | • |

| MOYEN DE MISE EN ŒUVRE | COURT TERME | MOYEN TERME | LONG TERME |
|--|-------------|-------------|------------|
| OBJECTIF 3 : RATIONALISER L'IMPLANTATION, LE MAINTIEN ET L'UTILISATION DES INFRASTRUCTURES ET DES ÉQUIPEMENTS | | | |
| 5. Atténuer les nuisances associées au transport terrestre tout en assurant la sécurité des utilisateurs du réseau routier. | | | • |
| 6. Mettre en place des infrastructures résilientes qui comprennent des solutions alternatives à la gestion des eaux de pluie. | • | • | • |
| 7. Veiller à l'amélioration de l'offre globale en matière d'équipements, d'infrastructures et de services en identifiant ceux qui sont prioritaires pour répondre aux besoins de la population actuelle et de la population future ainsi qu'en identifiant des sites pouvant potentiellement les accueillir. | | • | |
| 8. Trouver des solutions durables afin d'assurer la protection des ressources en eau de surface et souterraine de la ville de manière que tous les résidents, actuels et futurs, possèdent un accès équitable à la ressource. | | • | |

3.3 Les grandes affectations du sol

Les grandes affectations du sol déterminent les utilisations du sol privilégiées sur chaque partie du territoire de Saint-Lin-Laurentides. 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 celles situées à l'intérieur et à l'extérieur 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 de la MRC de Montcalm, qui coïncident avec les grandes affectations à l'extérieur du périmètre urbain et pour lesquelles des normes d'applications plus strictes sont généralement prescrites. Elle permet également de moduler les grandes affectations à l'intérieur du périmètre urbain en fonction des caractéristiques qui sont propres à Saint-Lin-Laurentides afin d'orienter le développement et le redéveloppement local en fonction des objectifs du Plan d'urbanisme.

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 2.1 – Grandes affectations à l'extérieur du périmètre d'urbanisation* ainsi qu'au *Plan 2.2 – Grandes affectations à l'intérieur du périmètre d'urbanisation*.

3.3.1 Les grandes affectations à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

L'affectation agricole dynamique

À l'intérieur de ces aires se retrouve un nombre plutôt élevé d'usages non agricoles qui bénéficient, pour la plupart, de droit acquis en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA).

Les usages autorisés dans l'affectation agricole dynamique sont identifiés dans le tableau suivant :

Tableau 22 Usages autorisés dans l'affectation agricole dynamique

| Usages autorisés dans l'affectation agricole dynamique |
|--|
| Les usages et activités agricoles au sens de la LPTAA ; |
| Les résidences unifamiliales isolées en vertu des articles 31, 31.1 et 40 de la LPTAA et dans les îlots déstructurés ; |
| Les droits acquis prévus en vertu des articles 101 à 105 inclusivement de la LPTAA ; |

Usages autorisés dans l'affectation agricole dynamique

Les fermettes en vertu des prescriptions des articles 101 à 105 de la LPTAA ou bénéficiant d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec ;

Les usages récréatifs extensifs ;

Les activités agrotouristiques ;

Les usages domestiques ;

Les usages principaux ayant obtenu une autorisation de la CPTAQ avant le 1^{er} novembre 2019 ;

Les usages d'extraction existants ;

Les usages d'exploitation forestière.

Les îlots déstructurés

En zone agricole permanente, plusieurs secteurs concentrant des fonctions autres qu'agricoles sont circonscrites pour en former des îlots déstructurés. Ces derniers ont été identifiés en collaboration avec la MRC de Montcalm dans le cadre de l'exercice de planification régionale réalisé en vertu de la LPTAA. L'identification des îlots déstructurés est faite principalement à des fins de consolidation des secteurs résidentiels existants en zone agricole permanente plutôt que dans une optique de développement.

Les usages autorisés dans les îlots déstructurés résidentiels sont identifiés dans le tableau suivant :

Tableau 23 - Usages autorisés dans les îlots déstructurés

Usages autorisés dans les îlots déstructurés

Les usages résidentiels de très faible densité ;

Les usages et activités agricoles de culture uniquement ;

Les droits acquis prévus en vertu des articles 101 à 105 inclusivement de la LPTAA ;

Les usages domestiques;

En plus des dispositions du tableau 22 ci-dessus, les usages suivants sont également autorisés dans l'îlot déstructuré situé à l'intersection du rang Double et de la route 335 :

Les garages et équipements d'entretien pour camionneur;

Les garages de stationnement pour camionneur;

L'entreposage intérieur d'équipements lourds;

Les activités de fabrication artisanale sans nuisance;

Les entrepreneurs artisanaux.

L'affectation agricole mixte

Bien qu'elle soit localisée à l'extérieur de la zone agricole permanente, l'affectation agricole mixte comprend principalement des exploitations et des usages qui sont reliés à l'agriculture. Certaines activités autres qu'agricoles y sont permises. L'affectation agricole mixte est située à l'extrémité ouest du territoire, entre la Rivière de l'Achigan et le rang de la Rivière Sud.

Les usages autorisés dans l'affectation agricole mixte sont identifiés dans le tableau suivant :

Tableau 24 - Usages autorisés dans l'affectation agricole mixte

| Usages autorisés dans l'affectation agricole mixte |
|---|
| Les usages agricoles ; |
| Les résidences unifamiliales isolées le long des routes existantes |
| Les usages récréatifs extensifs et intensifs n'utilisant pas d'espaces cultivés ; |
| Les usages d'extraction |

L'affectation forestière

L'affectation forestière est composée de trois secteurs boisés, dont deux qui sont adjacents au périmètre d'urbanisation et un qui borde l'extrémité nord de la ville. Sa délimitation permet de reconnaître et de protéger le patrimoine forestier sur le territoire de la Ville.

L'aménagement des secteurs d'affectation forestière est soumis à certaines contraintes. Des dispositions particulières doivent donc être prévues pour les usages d'extraction, les abris forestiers, les ravages de cerfs de Virginie et les fermettes. Aucune ouverture de nouvelles rues ou voies publiques n'est autorisée au sein de l'affectation forestière.

Les usages autorisés dans l'affectation forestière sont identifiés dans le tableau suivant :

Tableau 25 - Usages autorisés dans l'affectation forestière

| Usages autorisés dans l'affectation forestière |
|---|
| Les résidences unifamiliales isolées le long des chemins existants. |
| Les usages récréatifs extensifs |
| Les usages agricoles, mais uniquement l'acériculture, la sylviculture et l'élevage des animaux à certaines conditions ; |
| Les usages de pêche, de chasse, piégeage et activités connexes ; |
| Les usages d'extraction ; |
| Les usages d'exploitation forestière ; |
| Les chemins forestiers permettant l'accès aux ressources. |

L'affectation résidentielle de villégiature

L'affectation résidentielle de villégiature correspond aux cinq grands secteurs de villégiature qui se sont formés aux limites nord et ouest de la ville à proximité des forêts et des lacs. Ces secteurs de villégiature sont à la fois hors du périmètre urbain et hors de la zone agricole permanente. Le développement de ces secteurs est principalement réservé à des fins de résidence secondaire de basse densité. À cette fin, l'implantation de tout nouveau réseau d'égout et d'aqueduc y est interdite.

La prescription des usages dans l'affectation résidentielle de villégiature est faite dans une optique de préservation des paysages et des milieux naturels environnants. En reconnaissance de l'aspect récréatif de ces secteurs, certains usages commerciaux et certaines activités récréatives sont tout de même autorisés à proximité des axes routiers. Dans l'ensemble, l'intégration de tous ces usages doit se faire dans le respect des caractéristiques naturelles des aires d'affectation.

Les usages autorisés dans l'affectation résidentielle de villégiature sont identifiés dans le tableau suivant :

Tableau 26 - Usages autorisés dans l'affectation résidentielle de villégiature

Usages autorisés dans l'affectation résidentielle de villégiature

Les résidences unifamiliales isolées ;

Les usages résidentiels de faible densité ;

Les usages commerciaux de première nécessité;

Les usages d'hébergement et de restauration et de services destinés au tourisme local et de loisirs (ex : motel, auberge, gîtes touristiques, restaurant, bar laitier, café-bistrot, etc.) ;

Les usages récréatifs extensifs.

L'affectation sportive

Saint-Lin-Laurentides est identifié comme pôle majeur urbain dans le schéma d'aménagement de la MRC de Montcalm. Le territoire municipal a donc été désigné afin de devenir le centre régional pour les activités et les associations sportives. La croissance rapide de la population se traduit, entre autres, par un besoin grandissant en infrastructures et la Ville se doit d'augmenter son offre en ce sens.

Malgré le rôle de pôle majeur urbain et le besoin en infrastructures, les principaux espaces vacants dans le périmètre urbain font déjà l'objet d'une planification à des fins résidentielles et ne sont pas disponibles pour l'implantation d'équipements sportifs d'envergure régionale. Une aire d'affectation d'une superficie de 10 ha a donc été délimitée, en zone blanche, mais à l'extérieur du périmètre urbain, pour concrétiser la vocation de centre régional pour les activités et les associations sportives.

Les usages autorisés dans l'affectation sportive sont relatifs à l'implantation d'un centre multisports, planifié pour comprendre les installations afférentes à la pratique de plusieurs sports (soccer, baseball, football, etc.). Une école pourrait également y être construite en fonction des besoins exprimés par le Centre de services scolaire.

Les usages autorisés dans l'affectation sportive sont identifiés dans le tableau suivant :

Tableau 27 - Usages autorisés dans l'affectation sportive

| Usages autorisés dans l'affectation sportive |
|--|
| Les usages institutionnels et les usages administratifs et communautaires liés à un complexe multisports ; |
| Les usages récréatifs intensifs liés à un complexe multisports. |

L'affectation para-industrielle

L'aire d'affectation para-industrielle s'étend sur une superficie de 14,1 ha. Elle est située en zone blanche, au nord de la ville en bordure de la route 335 et du chemin du Lac Morin. Contrairement à l'affectation industrielle, l'affectation para-industrielle est prévue pour accueillir les activités industrielles et commerciales qui comportent certaines contraintes et qui, par le fait même, font preuve d'incompatibilité avec les affectations localisées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Les usages autorisés dans l'affectation para-industrielle sont identifiés dans le tableau suivant :

Tableau 28 - Usages autorisés dans l'affectation para-industrielle

| Usages autorisés dans l'affectation para-industrielle |
|--|
| Les usages industriels courants ; |
| Les usages reliés au transport, communication et services publics courants ; |
| Les usages commerciaux et de services de première nécessité ; |
| Les usages commerciaux de gros ; |
| Les usages commerciaux de détail ; |
| Les usages reliés aux services ; |
| Les usages agricoles. |

3.3.2 Les grandes affectations à la fois à l'extérieur et à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

L'affectation industrielle

L'affectation industrielle est la seule affectation qui se trouve à la fois à l'extérieur et à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. L'aire d'affectation est désignée pour accueillir les équipements industriels d'envergure locale et régionale. L'aménagement des affectations industrielles est assujéti à des dispositions spécifiques.

Les usages autorisés dans l'affectation industrielle sont identifiés dans le tableau suivant :

Tableau 29 - Usages autorisés dans l'affectation industrielle

| Usages autorisés dans l'affectation industrielle |
|--|
| Les usages industriels courants ; |
| Les usages industriels para-agricoles ; |
| Les usages industriels contraignants ; |
| Les usages reliés au transport, communication et services publics courants |
| Les usages reliés au transport, communication et services publics contraignants |
| Les usages commerciaux de gros |
| Les usages commerciaux contraignants ; |
| Les usages récréatifs et de loisir contraignants ; |
| Les usages commerciaux et de services de première nécessité et les usages commerciaux de détail, dans une proportion maximale de 20 % de l'aire d'affectation. |
| Les usages commerciaux de détail comme support à l'activité récréative |

3.3.3 Les grandes affectations à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

L'affectation résidentielle

L'affectation résidentielle est l'affectation la plus importante en termes de superficie à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Elle comprend les secteurs à prédominance résidentielle de toutes formes de densité.

Au *Règlement de zonage*, la distinction est faite au niveau de la densité par l'autorisation, pour chaque zone, des différentes catégories d'usage résidentiel en fonction des caractéristiques des secteurs. Néanmoins la densité minimale applicable dans l'affectation résidentielle est de 17 log./ha.

Les usages autorisés dans l'affectation résidentielle sont identifiés dans le tableau suivant :

Tableau 30 - Usages autorisés dans l'affectation résidentielle

| Usages autorisés dans l'affectation résidentielle |
|--|
| Les usages résidentiels de moyenne et forte densité ; |
| Les usages institutionnels, administratifs et communautaires ; |
| Les usages institutionnels (services éducationnels, écoles, églises) ; |
| Les usages commerciaux et de services de première nécessité. |

L'affectation industrielle légère

L'affectation industrielle est désignée pour accueillir les équipements industriels d'envergure locale et régionale qui ne sont pas contraignants.

Les usages autorisés dans l'affectation industrielle sont identifiés dans le tableau suivant :

Tableau 31 - Usages autorisés dans l'affectation industrielle

| Usages autorisés dans l'affectation industrielle |
|--|
| Les usages industriels courants ; |
| Les usages commerciaux de gros |
| Les usages reliés au transport, communication et services publics courants |

L'affectation commerciale

L'affectation commerciale est localisée de part et d'autre de la route 335 à l'extrémité nord du périmètre d'urbanisation, dans les secteurs qui ne sont pas propices à accueillir des usages résidentiels. L'aire d'affectation est donc caractérisée par la présence d'équipements commerciaux lourds pour lesquels des enjeux de compatibilité sont liés à la cohabitation avec une fonction résidentielle dominante. L'affectation commerciale est donc l'endroit privilégié pour les commerces de grandes surfaces et certains services d'envergure régionale.

Les usages autorisés dans l'affectation commerciale sont identifiés dans le tableau suivant :

Tableau 32 - Usages autorisés dans l'affectation commerciale

| Usages autorisés dans l'affectation commerciale |
|--|
| Les usages commerciaux de détail ; |
| Les usages commerciaux de type régional ; |
| Les usages commerciaux de gros, en excluant les usages commerciaux contraignants ; |
| Les usages commerciaux d'hébergement et de restauration ; |
| Les usages reliés aux services ; |
| Les usages institutionnels, administratifs et communautaires. |

L'affectation multifonctionnelle

L'affectation multifonctionnelle est identifiée afin de créer des milieux de vie favorables à la mixité et à la complémentarité des différentes fonctions. Sa délimitation permet de miser sur le rôle de pôle urbain majeur que joue Saint-Lin-Laurentides à l'échelle régionale. L'aire d'affectation comprend alors des fonctions commerciales, institutionnelles et résidentielles.

Les secteurs réservés pour l'affectation multifonctionnelle sont situés de part et d'autre de la route 335, de l'extrémité sud du périmètre urbain jusqu'à l'intersection avec la 19^e Avenue.

Les usages résidentiels contribuent à la densification du secteur, de façon à soutenir l'activité commerciale et de solidifier la vocation du centre de la ville. Dans cette perspective, la densité minimale applicable dans l'affectation multifonctionnelle est donc de 13,9 logements à l'hectare.

Les usages autorisés dans l'affectation multifonctionnelle sont identifiés dans le tableau suivant :

Tableau 33 - Usages autorisés dans l'affectation multifonctionnelle

| Usages autorisés dans l'affectation multifonctionnelle |
|--|
| Les usages résidentiels de moyenne et forte densité ; |
| Les usages commerciaux de détail ; |
| Les usages commerciaux d'hébergement et de restauration ; |
| Les usages reliés aux services ; |
| Les usages institutionnels, administratifs et communautaires. |
| Les usages commerciaux de type régional, soit des commerces ayant une superficie de plancher minimale de 3000 m ² ; |
| Les usages institutionnels (services éducationnels, écoles, églises) ; |
| Les usages culturels. |

3.3.4 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 à laquelle font référence les chiffres indiqués entre parenthèses.

Tableau 34 - Synthèse de comptabilité des usages

| | Agricole dynamique | Îlots déstructurés résidentiels | Affectation agricole mixte | Affectation forestière | Affectation résidentielle de villégiature | Affectation sportive | Affectation industrielle | Affectation Industrielle légère | Affectation para-industrielle | Affectation résidentielle | Affectation commerciale | Affectation multifonctionnelle |
|--|--------------------|---------------------------------|----------------------------|------------------------|---|----------------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| USAGES RÉSIDENTIELS | | | | | | | | | | | | |
| Unifamiliale isolée | •(1,2,3) | •(3) | •(4) | •(5) | • | | | | | | | |
| Faible densité | | | | | • | | | | | | | |
| Moyenne et forte densité | | | | | | | | | | • | | • |
| USAGES INDUSTRIELS | | | | | | | | | | | | |
| Courant | | | | | | | • | • | • | | | |
| Para-agricole | | | | | | | | | | | | |
| Contraignant | | | | | | | • | | | | | |
| À risques élevés | | | | | | | | | | | | |
| TRANSPORTS, COMMUNICATIONS ET SERVICES PUBLICS | | | | | | | | | | | | |
| Courant | | | | | | | • | • | • | | | |
| Transport, communication et service public contraignants | | | | | | | | | | | | |
| Publics | • | | • | • | • | | • | | | | | |
| Institutionnels, administratifs et communautaires | | | | | | •(6) | | | | • | • | • |
| USAGES COMMERCIAUX ET DE SERVICES | | | | | | | | | | | | |
| Première nécessité | | | | | •(7) | | •(8) | | • | • | | |
| Gros | | | | | | | • | • | • | | • | |
| Détail | | | | | | | | | • | | • | • |
| Régional | | | | | | | | | | | •(10) | •(10) |

| NOTES |
|--|
| 1. Usages résidentiels unifamiliale isolée en vertu des articles 31, 31.1 et 40 de la LPTAA. Les droits acquis en vertu des articles 101 à 105 de la LPTAA. |
| 2. Les fermettes en vertu des prescriptions des articles 101 à 105 de la LPTAA ou bénéficiant d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec. |
| 3. Les usages domestiques. |
| 4. Les usages résidentiels de très faible densité le long du rang de la Rivière Sud. |
| 5. Les usages unifamiliaux isolés le long des chemins existants. La superficie minimale des nouveaux terrains lotis est fixée à 5 000 m ² . |
| 6. Les usages institutionnels et les usages administratifs, communautaires et récréatifs intensifs liés à un complexe multisports. |
| 7. L'implantation ponctuelle d'usages commerciaux et de services de première nécessité. |
| 8. Les usages commerciaux de première nécessité et de détail sont autorisés dans une proportion maximale combinée de 20% de l'aire d'affectation. |
| 9. Les usages commerciaux de détail comme support à l'activité récréative |
| 10. Les commerces de type régional d'une superficie de plancher minimale de 3 000 m ² . |
| 11. Les usages commerciaux d'hébergement et de restauration destinés au tourisme local et de loisirs (ex : motel, auberge, gîtes touristiques, restaurant, bar laitier, café bistro, etc.) |

| | | Agricole dynamique | îlots déstructurés résidentiels | Affectation agricole mixte | Affectation forestière | Affectation résidentielle de villégiature | Affectation sportive | Affectation industrielle | Affectation Industrielle légère | Affectation para-industrielle | Affectation résidentielle | Affectation commerciale | Affectation multifonctionnelle |
|--|---|---|---------------------------------|----------------------------|------------------------|---|----------------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| | Hébergement et restauration | | | | | •(11) | | | | | | • | • |
| | Service | | | | | | | | | • | | • | • |
| | Institutionnel | | | | | | | | | | • | | • |
| | Commercial contraignant | | | | | | | • | | | | | |
| | | USAGES CULTURELS, RÉCRÉATIFS ET DE LOISIRS | | | | | | | | | | | |
| | Culturel | | | | | | | | | | | | • |
| | Récréatif extensif | • | | •(12) | • | • | | | | | | | |
| | Récréatif intensif | | | | | | •(6) | | | | | | |
| | Récréatif et de loisir contraignant | | | | | | | • | | | | | |
| | | USAGES DE PRODUCTION ET D'EXTRACTION DE RICHESSES NATURELLES | | | | | | | | | | | |
| | Usages agricoles ou activités agricoles au sens de la LPTAA | • | •(13) | • | •(14) | | | | | • | | | |
| | Pêche, chasse, piégeage et activités connexes | | | | • | | | | | | | | |
| | Extraction (15) | •(16) | | | • | | | | | | | | |
| | Exploitation forestière | • | | | • | | | | | | | | |
| | Autres usages | (2, 3, 17, 18) | (3) | (17) | | | | | | | | | |

| NOTES | |
|--------------|--|
| 12. | Les usages récréatifs extensifs n'utilisant pas d'espaces cultivés. |
| 13. | Les activités agricoles de culture seulement. |
| 14. | Les activités d'acériculture et de sylviculture, ainsi que l'élevage des animaux à certaines conditions seulement. |
| 15. | S'applique seulement pour l'extraction de substances minérales de surface (sable, gravier et pierre à construire) sur les terres privées pour lesquelles le droit à ces substances minérales appartient aux propriétaires du sol, conformément aux dispositions de la <i>Loi sur les mines</i> . |
| 16. | Les usages d'extraction existants. |
| 17. | Les usages principaux ayant obtenu une autorisation de la CPTAQ avant le 1 ^{er} novembre 2019. |
| 18. | Les activités agrotouristiques |

3.3.5 Description des catégories d'usages

Cette section présente les différents usages qui sont autorisés dans les grandes affectations détaillées précédemment. Les codes dont il est question font référence aux Codes d'utilisation du bien-fonds (CUBF) compris dans le Manuel d'évaluation foncière du Québec (MEFQ).

Les usages résidentiels (code 1)

Cette catégorie regroupe tous les usages résidentiels et est divisée en trois sous-catégories. De manière générale, l'autorisation des usages résidentiels implique également l'autorisation des usages domestiques. Les trois sous-catégories d'usages résidentiels sont les suivants :

Résidence unifamiliale isolée

Cette sous-catégorie résidentielle regroupe les usages résidentiels de très faible densité, soit les habitations unifamiliales isolées seulement, d'un maximum de 3 log./ha.

Les usages résidentiels de faible densité

Cette sous-catégorie résidentielle regroupe les usages résidentiels de faible densité, soit les habitations unifamiliales et bifamiliales, d'un maximum de 6 log./ha.

Les usages résidentiels de moyenne et forte densité

Cette sous-catégorie résidentielle regroupe les usages résidentiels de moyenne et forte densité de plus de 6 log./ha.

Les usages domestiques compris dans les usages résidentiels se définissent ainsi :

Usage domestique

Activité professionnelle, artisanale, artistique pratiquée sur une base lucrative ou non à l'intérieur d'un bâtiment résidentiel qui ne produit aucun impact à l'extérieur.

Un maximum de 25% de la superficie brute de plancher habitable d'un bâtiment résidentiel peut servir à l'usage domestique. Lorsque l'usage domestique est exercé dans un bâtiment accessoire, il peut occuper la totalité de la superficie brute jusqu'à un maximum de 50 m².

Toutefois, dans le cas des usages domestiques de type activité artisanale, autorisé par la CPTAQ, il est permis d'occuper un bâtiment accessoire existant jusqu'à un maximum de 100 m² en respectant les conditions suivantes :

- Toutes les activités doivent se réaliser à l'intérieur ;
- Aucun entreposage extérieur n'est autorisé ;
- Aucune annonce extérieure n'est permise sauf une plaque d'un maximum de 1 m² ;
- La superficie du bâtiment accessoire ne doit jamais être supérieure à la superficie du bâtiment principal.

Les usages industriels (codes 2 et 3)

Cette grande catégorie regroupe toutes les activités industrielles de fabrication, de transformation et d'entreposage. Elle est divisée en quatre sous-catégories :

Les usages industriels courants

Cette sous-catégorie regroupe toutes les activités industrielles de fabrication, de transformation, ainsi que les activités d'entreposage de produits finis ou semi-finis, et les activités connexes comme l'emballage et l'embouteillage (20 à 39 inclusivement).

Cette sous-catégorie exclut tous les usages industriels para-agricoles, les usages industriels à risques élevés et les usages industriels contraignants.

Les usages industriels para-agricoles

Cette sous-catégorie est orientée vers les industries qui se spécialisent dans le domaine de l'agroalimentaire, comme les abattoirs, les conserveries, les meuneries, et les laiteries (201 à 206 inclusivement).

Les usages industriels contraignants

Cette sous-catégorie d'usage regroupe toutes les activités industrielles génératrices de contraintes par le matériel ou la machinerie entreposés, par la machinerie utilisée pour l'exercice de l'activité, par les structures imposantes des bâtiments ou même, par le grand débit de circulation que peut générer ce type d'usage. Cette catégorie renferme les usages suivants :

2713 Industrie de produits de scieries et d'atelier de rabotage

2791 Industrie de la préservation du bois

291 Industrie des pâtes et papiers et de produits connexes

292 Industrie du papier asphalté pour couvertures

31 Industrie de première transformation de métaux

36 Industrie de produits minéraux non métalliques

37 Industrie de produits du pétrole et du charbon

38 Industrie chimique

3998 Industrie d'apprêtage et de teinture de fourrure.

Les usages industriels à risques élevés

Cette sous-catégorie regroupe les activités industrielles transformant des matières dangereuses ou produisant des matières résiduelles dangereuses.

Les usages reliés au transport, communication et services publics (code 4)

Cette grande catégorie regroupe toutes les activités reliées au transport, à la communication, aux services communautaires, institutionnels et publics. Elle est divisée en quatre sous-catégories :

Les usages reliés au transport, communication et services publics courants

Cette sous-catégorie regroupe les activités concernant les garages d'autobus et équipements d'entretien (4214), les infrastructures de transport de matériel par camion (422), les autres infrastructures de transport par véhicule automobile (429), terrain et garage de stationnement (46), les services de communication, centre et réseau (47 sauf 4711 à 4719) et autres infrastructures de transport, communication et services (49).

Les usages reliés au transport, communication et services publics contraignants

Cette sous-catégorie d'usage regroupe toutes les activités reliées au transport, communication et services publics qui sont génératrices de contraintes par la machinerie utilisée pour l'exercice de l'activité, par les structures imposantes des installations ou même, par le grand débit de circulation que peut générer ce type d'usage. Cette catégorie renferme les usages suivants :

481 Production d'énergie

43 Transport par avion

44 Transport maritime

4824 Centre d'entreposage du gaz

4875 Récupération et triage de matières polluantes et toxiques

Les usages publics

Cette grande catégorie regroupe toutes les activités de services et d'équipements d'utilité publique et répondant aux besoins d'intérêt général comme les infrastructures d'aqueduc ou d'égout, les réseaux de gaz, d'électricité et de télécommunication.

Les usages institutionnels, administratifs et communautaires

Cette activité regroupe toutes les activités nécessaires à la vie communautaire, administrative et institutionnelle comme les équipements municipaux, les équipements gouvernementaux, les piscines, les écoles, etc.

Les usages commerciaux et de services (codes 5 et 6)

Cette grande catégorie regroupe toutes les activités commerciales de vente et de services. Elle est divisée en huit sous-catégories.

Les usages commerciaux et de services de première nécessité

Cette sous-catégorie regroupe toutes les activités commerciales et de services répondant aux besoins de base de la population. Ces usages sont généralement localisés à proximité du domicile ou du lieu de travail des clients (dépanneur, pharmacie, station-service sans réparation, etc).

Les usages commerciaux de gros

Cette sous-catégorie regroupe toutes les activités commerciales de gros (51), en excluant les usages commerciaux contraignants.

Les usages commerciaux de détail

Cette sous-catégorie regroupe les activités commerciales de détail (50, 52 à 57 et 59), à l'exception des marchés aux puces extérieurs (5332) et des usages commerciaux contraignants.

Les marchés aux puces extérieurs

Cette sous-catégorie regroupe toutes les activités reliées aux marchés aux puces extérieurs (5332).

Les usages commerciaux d'hébergement et de restauration

Cette sous-catégorie regroupe les activités commerciales d'hébergement et de restauration (58).

Les usages reliés aux services

Cette sous-catégorie regroupe les activités reliées aux services (60 à 67, 692 et 699).

Les usages institutionnels

Cette sous-catégorie regroupe toutes les activités du culte telles que les églises (691) et les services éducationnels tels que les écoles (68).

Les usages commerciaux contraignants

Cette sous-catégorie d'usage regroupe toutes les activités commerciales génératrices de contraintes. Ces contraintes peuvent être causées par le matériel ou la machinerie entreposés, par la machinerie utilisée pour l'exercice de l'activité, par les structures imposantes des bâtiments ou encore par le grand débit de circulation que l'usage peut générer. La sous-catégorie renferme notamment les usages suivants :

515 Vente en gros de produits de la ferme (produits bruts)

5395 Vente au détail de matériaux de récupération (démolition)

5593 Vente au détail de pièces de véhicules automobiles et d'accessoires usagés avec entreposage extérieur

5961 Vente au détail de foin, de grains et de mouture

5969 Vente au détail d'autres articles de ferme

Les usages culturels, récréatifs et de loisir (code 7)

Cette grande catégorie regroupe toutes les activités culturelles, récréatives et de loisirs. Elle est divisée en quatre sous-catégories :

Les usages culturels

Cette sous-catégorie regroupe toutes les activités culturelles (711 et 719), comme les bibliothèques, les musées, les galeries d'art, etc.

Les usages récréatifs extensifs

Cette sous-catégorie regroupe les activités récréatives et de loisirs qui se pratiquent habituellement sur de vastes superficies extérieures. Ces usages ne nécessitent généralement pas plus que des aménagements légers et/ou la construction de quelques bâtiments accessoires. Les usages comprennent, entre autres, les pistes de motoneige, les sentiers d'interprétation de la nature, les pistes cyclables, les aires de pique-nique, les parcs, les espaces de détente et les refuges et activités fauniques. Cette sous-catégorie exclut les usages récréatifs et de loisir contraignants.

Les usages récréatifs intensifs

Cette sous-catégorie regroupe les activités récréatives et de loisirs qui comprennent des équipements nécessitant des aménagements importants et/ou la construction de bâtiments de grande envergure, comme les terrains de jeux, les clubs de golf, les centres d'hébergement, les pourvoiries et les autres équipements similaires. Cette sous-catégorie exclut les usages récréatifs et de loisirs contraignants.

Les usages de nature collective, commerciale et de services doivent être prioritairement dirigés à l'intérieur des périmètres urbains.

Les usages récréatifs et de loisir contraignants

Cette sous-catégorie regroupe toutes les activités culturelles, récréatives et de loisir qui sont génératrices de contraintes. Ces contraintes peuvent être causées par le matériel ou la machinerie entreposés, par la machinerie utilisée pour l'exercice de l'activité, par les structures imposantes des bâtiments ou encore par le grand débit de circulation que l'usage peut générer. Cette catégorie renferme les usages suivants :

7213 Ciné-parc

7223 Piste de course extérieure

7394 Piste de karting extérieure

7414 Club de tir pour armes à feu extérieur

7481 Centre de jeux de guerre et autres jeux similaires

Activité récréative de villégiature

Activité de loisir et d'hébergement qui se pratique dans un environnement naturel et favorise les activités physiques liées à la nature et la santé. Les activités autorisées sont de façon limitative les suivantes :

- Centre touristique et camp de groupe avec ou sans hébergement ;
- Terrain de golf (incluant golf miniature) ;
- Terrain de tennis ;
- Ranch ou centre équestre ;
- Centre d'hébertisme ;
- Centre de villégiature avec hébergement seulement si des activités extérieures sont offertes ;
- Gîte et auberge touristique ;
- Camping et caravaning ;
- Résidence de tourisme ;
- Location de chalet ;
- Économusée ;
- Jardins forestiers ;
- Centre de ski (alpin et de fond) ;
- Centre de raquette et marche ;
- Parc thématique ;
- Centre de glissade (eau et neige);
- Plage ;
- Marina ;
- Club de voile/Kayak ;
- Centre de santé (SPA) ;
- Centre d'interprétation de la nature.

Les usages reliés aux productions et extractions de richesses naturelles (code 8)

Cette grande catégorie regroupe toutes les activités reliées aux productions et aux extractions de richesses naturelles. Elle est divisée en quatre sous-catégories :

Les usages agricoles ou activités agricoles au sens de la LPTAA

Cette sous-catégorie regroupe toutes les activités reliées à 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'élevage des animaux et, à ces fins, la confection, la construction ou l'utilisation de travaux, ouvrages ou bâtiments, en excluant les immeubles d'habitations. Cette catégorie renferme les usages suivants :

80 Bâtiments de ferme

81 Agriculture

82 Activité reliée à l'agriculture

842 Élevage de poissons

Sont également assimilées à des activités agricoles, les activités effectuées sur la 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.

Les activités agricoles incluent également 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.

Les usages de pêche, chasse, piégeage et activités connexes

Cette sous-catégorie d'usage regroupe tous les usages de pêche, de chasse, de piégeage ainsi que les activités connexes (84).

Les usages d'extraction

Cette sous-catégorie comprend toutes les activités d'extraction (85 et 89), comme les sablières et les carrières.

Les usages d'exploitation forestière

Cette sous-catégorie comprend toutes les activités d'exploitation forestière et services connexes (83).

4. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Copie originale signée

Copie originale signée

Mathieu Maisonneuve,
maire

Marie-Pier Bélanger,
greffière adjointe et cheffe du greffe et
des archives



Annexe A - Plan 1 « Concept d'organisation spatiale »



Annexe B - Plan 2.1 « Grandes affectations à l'extérieur du périmètre d'urbanisation »



Annexe C - Plan 2.2 « Grandes affectations à l'intérieur du périmètre d'urbanisation »



Annexe D - Plan 3 « Réseau de transport et de mobilité »



Annexe E - Plan 4 « Milieux naturels »



Annexe F - Plan 5 « Sites d'intérêts et de services »



Annexe G – Plan 6 « Composantes anthropiques et naturelles
