



PLAN D'URBANISME
RÈGLEMENT 2021-04

AOÛT 2021

BC2

2021-04	2021-08-23	Plan d'urbanisme
RÈGLEMENT	ADOPTION	DESCRIPTION

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1
1 DÉMARCHE DE RÉVISION DU PLAN D'URBANISME	3
1.1 BILAN DU PLAN D'URBANISME DE 1992.....	3
1.2 LES NOUVEAUX DÉFIS	4
1.3 LES ORIENTATIONS DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ DE LA MRC DE JOLIETTE.....	5
2 PROFIL DE LA COMMUNAUTÉ	6
2.1 UNE CROISSANCE MODÉRÉE DE LA POPULATION MAIS UNE FORTE PROGRESSION DES MÉNAGES	6
2.2 UNE POURSUITE DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE	7
2.3 UNE POPULATION PLUS JEUNE QUE DANS LA MRC DE JOLIETTE	8
2.4 UNE TENDANCE AU VIEILLISSEMENT MOINS MARQUÉE QUE DANS LA MRC DE JOLIETTE	9
2.5 UNE PART ÉLEVÉE DE PETITS MÉNAGES.....	11
2.6 REVENUS DES MÉNAGES.....	12
2.7 UNE TYPOLOGIE RÉSIDENTIELLE DOMINÉE PAR LA MAISON UNIFAMILIALE ISOLÉE.....	13
2.8 DES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL RELATIVEMENT COURTS.....	14
3 LECTURE DU MILIEU ET ENJEUX D'AMÉNAGEMENT	15
3.1 LE TERRITOIRE DE SAINT-THOMAS	15
3.1.1 Une localisation aux portes sud de la MRC de Joliette	15
3.1.2 L'histoire du territoire, du tabac à l'agrotourisme	17
3.1.3 D'un village-rue à un développement compact du noyau central	17
3.1.4 Les transports et la mobilité	19
3.1.5 Les contraintes	22
3.1.6 Les îlots de chaleur	24
3.2 LES GRANDES ENTITÉS TERRITORIALES.....	25

3.2.1	Les principales fonctions urbaines	25
3.2.2	Le noyau central	27
3.2.3	Le Domaine Lafortune	35
3.2.4	La zone agricole permanente	36
3.2.5	Les secteurs industriels	44
3.3	LA STRUCTURE D'ORGANISATION ET DE GESTION DU TERRITOIRE.....	46
3.3.1	La densification et l'optimisation de l'occupation de l'espace	46
3.3.2	Les espaces disponibles au développement.....	46
3.3.3	Le potentiel de requalification urbaine.....	47
3.4	PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DE LA LECTURE DU MILIEU	49
4	PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DÉFIS À RELEVER.....	51
4.1	PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE.....	51
4.2	SYNTHÈSE DES ENJEUX À RELEVER	52
5	VISION D'AMÉNAGEMENT ET STRATÉGIE DE CROISSANCE.....	53
5.1	VISION D'AVENIR.....	53
5.2	STRATÉGIE DE CROISSANCE	54
6	GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE	55
6.1	ORIENTATION 1 – PLANIFIER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE MANIÈRE RIGOUREUSE ET RAISONNÉE	55
6.2	ORIENTATION 2 – CONSOLIDER L'AXE HISTORIQUE DE LA RUE PRINCIPALE....	57
6.3	ORIENTATION 3 – CONSOLIDER ET RENFORCER LA STRUCTURE ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE.....	58
6.4	ORIENTATION 4 – MISER SUR LA COMPACITÉ DU NOYAU VILLAGEOIS POUR FAVORISER LA MOBILITÉ ACTIVE ET LES SAINES HABITUDES DE VIE	60
6.5	ORIENTATION 5 – OFFRIR UN MILIEU DE VIE SAIN ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT	62
7	CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE.....	64
8	AFFECTATIONS DU TERRITOIRE	67
8.1	FONCTIONS AUTORISÉES SELON LES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE	67
8.2	SEUILS MINIMAUX DE DENSITÉ RÉSIDENTIELLE.....	79

ANNEXE 1	BILAN DU PLAN D'URBANISME DE 1992	A
ANNEXE 2	LES ORIENTATIONS DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ DE LA MRC DE JOLIETTE.....	C

LISTE DES FIGURES

Figure 1	Localisation de Saint-Thomas au sein de la MRC de Joliette.....	16
Figure 2	Évolution historique du noyau central	18
Figure 3	Transport et mobilité.....	20
Figure 4	Trafic routier à l'heure de pointe d'après-midi dans le noyau central	21
Figure 5	Contraintes naturelles et anthropiques	23
Figure 6	Îlots de chaleur urbains	24
Figure 7	Utilisation du sol	26
Figure 8	Cœur villageois.....	28
Figure 9	Année de construction des bâtiments	29
Figure 10	Cadre bâti ancien et principaux styles architecturaux dans le cœur villageois.....	30
Figure 11	Industries Harnois	31
Figure 12	Évolution des densités et typologies résidentielles.....	33
Figure 13	Taille des lots résidentiels	34
Figure 14	Zone agricole permanente	38
Figure 15	Potentiel des sols au sein de la zone agricole	39
Figure 16	Îlots déstructurés en zone agricole	41
Figure 17	Territoires d'intérêt écologique	43
Figure 18	Terrains industriels vacants.....	45
Figure 19	Espaces résidentiels et commerciaux vacants au sein des périmètres urbains.....	48
Figure 20	Concept d'organisation spatiale	65
Figure 21	Concept d'organisation spatiale – Noyau villageois.....	66
Figure 22	Plan des affectations du territoire – Territoire municipal.....	77
Figure 23	Plan des affectations du territoire – Noyau central	78

INTRODUCTION

MISE EN CONTEXTE

► Assurer la concordance avec le SADR de la MRC de Joliette

La révision du plan d'urbanisme de Saint-Thomas s'inscrit dans le cadre de la démarche de révision des outils de planification de la Municipalité et vise à assurer sa concordance au Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC de Joliette, adopté le 27 novembre 2019.

► Mettre à jour et adapter les outils d'urbanisme

Le dernier plan d'urbanisme datant de 1992, l'exercice de révision constitue également l'occasion d'adapter la réglementation aux nouvelles réalités du milieu, de réévaluer les outils d'urbanisme et de gestion du territoire, voire de corriger divers problèmes rencontrés dans les dernières années avec la réglementation en vigueur.

CONTENU DU NOUVEAU PLAN D'URBANISME

Le nouveau plan d'urbanisme de la Municipalité de Saint-Thomas comprend les sections suivantes :

- 1 Il présente une mise en contexte du travail de révision du plan d'urbanisme de 1992 avec les différentes démarches, outils et documents de planification et de réflexion sur l'organisation du territoire réalisés au cours des dernières années. Il présente également les principaux enjeux de concordance avec le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Joliette.
- 2 Par la suite, le plan d'urbanisme brosse un portrait général de la communauté au niveau sociodémographique.
- 3 Le document propose une lecture du milieu par grandes entités territoriales et une synthèse des enjeux d'aménagement. Cette analyse est complétée par une présentation des principales contraintes à l'occupation du sol et des enjeux en termes de gestion de l'urbanisation.
- 4 Le document énonce ensuite les principes d'aménagement et de développement durable applicables au territoire ainsi que la priorisation des enjeux et défis à relever.
- 5 Un énoncé de vision d'aménagement ainsi qu'une stratégie de croissance exposent la direction que la municipalité entend suivre pour planifier ses développements futurs.
- 6 De cette vision découle les orientations d'aménagement applicables à l'ensemble du territoire ainsi qu'aux différentes composantes du noyau central qui suscitent une attention particulière en matière de développement urbain. Ces orientations sont assorties d'objectifs et d'actions qui permettront d'atteindre la vision du conseil municipal.
- 7 Finalement, un chapitre comprenant le concept d'organisation spatiale et la mise en œuvre du plan d'urbanisme illustre les interventions projetées pour l'ensemble du territoire et relate les moyens prévus pour atteindre les objectifs retenus, incluant les aires d'affectations et la densité d'occupation du sol.

1 DÉMARCHE DE RÉVISION DU PLAN D'URBANISME

1.1 BILAN DU PLAN D'URBANISME DE 1992

Organisé en dix thématiques, le plan d'urbanisme de Saint-Thomas adopté en 1992, mettait tout d'abord l'accent sur la consolidation de la structure d'organisation du territoire : la concentration des services et des équipements publics dans le noyau central, éviter l'étalement du développement à l'extérieur des concentrations existantes, harmoniser les utilisations du sol et la cohabitation des différents usages dans le noyau central.

L'agriculture étant une activité économique ainsi qu'une composante sociale et paysagère majeure du territoire, le plan d'urbanisme insistait sur la préservation et la mise en valeur de la zone agricole et la reconnaissance de la prépondérance des activités agricoles. Pour ce faire, le plan d'urbanisme mettait l'accent sur la notion d'harmonie et de cohabitation : régir les différentes activités agricoles avec les milieux résidentiels et de villégiature, mais aussi, assurer la préservation des ressources environnementales.

Le plan d'urbanisme soulignait aussi la nécessité de préserver et de mettre en valeur les différentes entités naturelles sensibles et remarquables du territoire ainsi que l'importance de la protection de l'environnement. Plusieurs mesures touchaient également l'encadrement des contraintes anthropiques liées à la présence de carrières et de sablières sur le territoire.

Le détail du bilan des objectifs du plan d'urbanisme de 1992 est présenté à l'annexe 1.

1.2 LES NOUVEAUX DÉFIS

Si, parmi les enjeux soulevés dans le plan d'urbanisme de 1992 plusieurs se sont confirmés et renforcés, d'autres ont été moins marqués et enfin, de nouveaux enjeux et de nouveaux principes sont apparus et viennent ainsi nécessairement teinter et orienter la réflexion dans le cadre du nouveau plan d'urbanisme.

Il en va ainsi des enjeux suivants, mis en avant dans les documents de planification réalisés au cours des dernières années par la Municipalité de Saint-Thomas et qui supposent un traitement spécifique dans le nouveau plan d'urbanisme :

ENJEUX	OBJECTIFS	DOCUMENTS
La mobilité active et les saines habitudes de vie	« Favoriser le transport actif et récréatif »	Démarche MADA, 2017-2020
	« Offrir un milieu de vie qui favorise les saines habitudes de vie des familles et de leurs enfants »	Politique familiale, 2017-2020
La sécurité sur le réseau routier	« Augmenter le sentiment de sécurité des familles [sur le réseau routier – intersections avec la Route 158 et sur le rang Saint-Charles] »	Politique familiale, 2017-2020
La qualité des espaces publics	« Offrir un milieu de vie chaleureux et vivant pour les familles »	Politique familiale, 2017-2020
L'environnement	« Offrir un milieu de vie sain aux familles et à leurs enfants »	Politique familiale, 2017-2020

1.3 LES ORIENTATIONS DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ DE LA MRC DE JOLIETTE

Le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Joliette, adopté par le conseil des maires le 27 novembre 2019, définit neuf orientations pour la planification du territoire régional dont plusieurs objectifs ont des impacts directs sur l'aménagement et le développement à Saint-Thomas. Ceux-ci sont détaillés à l'annexe 2.

Parmi les orientations du SADR touchant Saint-Thomas, celles qui auront le plus d'impact sur la planification du territoire et qui devront faire l'objet d'une attention particulière dans le plan d'urbanisme sont les suivantes :

- La consolidation de la fonction commerciale, la priorisation du développement et la densification des nouveaux projets résidentiels dans le noyau urbain central, en particulier dans les secteurs desservis, sur les espaces à redévelopper et aux abords du réseau de transport en commun;
- La revitalisation du cœur villageois, la consolidation et la réutilisation du tissu urbain existant et l'amélioration de la cohabitation des différentes fonctions urbaines;
- La consolidation des infrastructures et des équipements collectifs;
- L'évaluation de la qualité et de l'intégrité du cadre bâti ancien du cœur villageois;
- L'amélioration de l'efficacité, de la sécurité et de la convivialité des déplacements automobiles, cyclistes ou piétons sur le territoire, et en particulier dans le noyau central;
- La protection des territoires d'intérêt écologiques;
- La préservation et la mise en valeur du territoire et des activités agricoles ainsi que son positionnement agrotouristique;
- L'identification des zones présentant des contraintes naturelles ou anthropiques du territoire et les mesures à prendre pour encadrer les développements dans ces secteurs.

2 PROFIL DE LA COMMUNAUTÉ

2.1 UNE CROISSANCE MODÉRÉE DE LA POPULATION MAIS UNE FORTE PROGRESSION DES MÉNAGES

- ▶ La population de Saint-Thomas a augmenté de 11 % entre 2001 et 2016, passant de 2 915 à 3 249 habitants¹. Cette augmentation reste toutefois nettement en dessous de celle observée à l'échelle de la MRC de Joliette (23 %) et de la région de Lanaudière (27 %).
- ▶ L'augmentation du nombre de ménages est en revanche beaucoup plus marquée, passant de 1 095 à 1 380 ménages, soit une hausse de 26 %. Par comparaison, l'augmentation a été de 34 % à la même période dans la MRC de Joliette.
- ▶ La différence entre la progression de la population et celle des ménages peut s'expliquer par divers phénomènes, notamment la hausse du nombre de personnes vivant seules ou encore la séparation des couples. D'après les données disponibles pour les deux derniers recensements, on constate qu'à Saint-Thomas, c'est en effet la catégorie des ménages de personnes seules qui a enregistré la plus forte progression (+90 ménages, soit une hausse de 31 % en 5 ans).

3 249 habitants

Nombre d'habitants à Saint-Thomas au dernier recensement de 2016

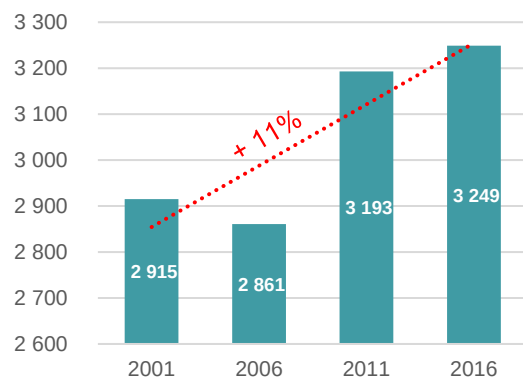
1 380 ménages

Nombre total de ménages (logements occupés) à Saint-Thomas au dernier recensement de 2016

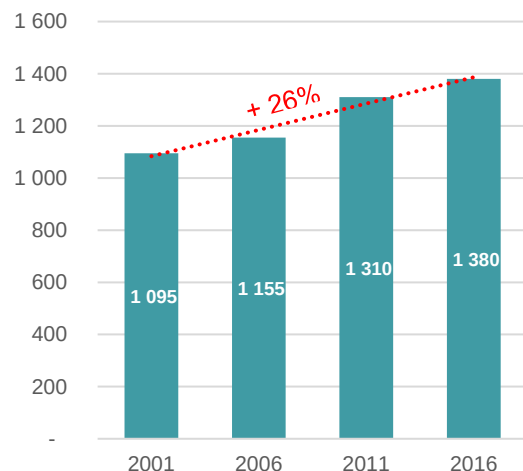
+285 ménages (+26 %)

Augmentation du nombre de ménages à Saint-Thomas entre 2001 et 2016

Évolution de la population 2001-2016



Évolution des ménages 2001-2016



¹ Ces données sont celles du dernier recensement de la population de Statistique Canada. À noter que d'après le décret de population en vigueur (datant du 1er juillet 2019), produit à partir des données de l'ISQ, la population de Saint-Thomas est de 3 481 habitants en 2019. Pour des raisons de cohérence de l'analyse et de comparaison entre les données, c'est toutefois la source du recensement de Statistique Canada qui est utilisée dans le profil sociodémographique.



+204 ménages

Hausse du nombre de ménages à Saint-Thomas, selon les prévisions, entre 2021 et 2036, soit une hausse de 14 % (source : ISQ)



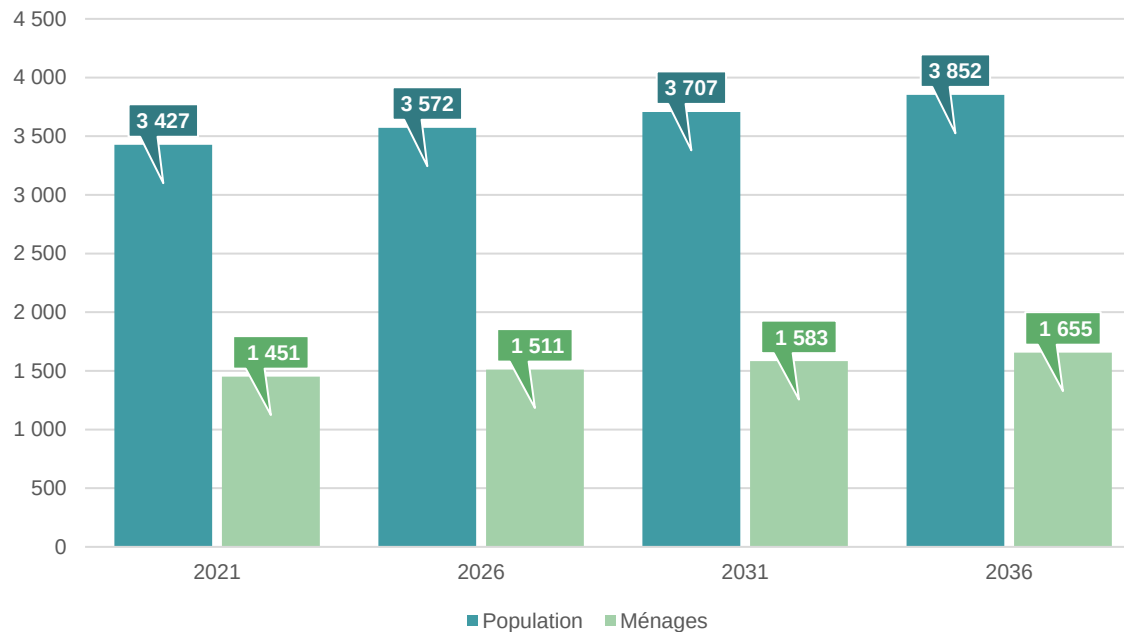
+425 habitants

Augmentation de la population à Saint-Thomas, selon les prévisions, entre 2021 et 2036, soit une hausse de 12 % (source : ISQ)

2.2 UNE POURSUITE DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

- La population de Saint-Thomas devrait continuer d'augmenter à un rythme similaire à celui observé au cours des dernières années, soit une hausse de 12 % entre 2021 et 2036. Cela représenterait ainsi pour cette période une augmentation de 425 personnes sur le territoire de Saint-Thomas.
- Le nombre de ménages de Saint-Thomas devrait également continuer d'augmenter plus rapidement que la population, même si on note un ralentissement comparativement à la période 2001-2016. Entre 2021 et 2036, la hausse prévue est de 204 ménages, soit une augmentation de 14 %.

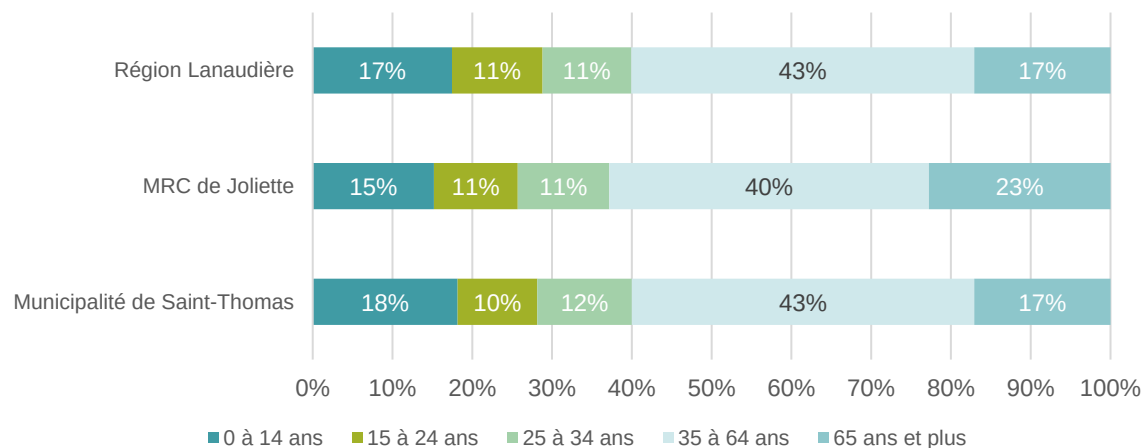
Prévisions de la population et des ménages à Saint-Thomas, 2021-2036



2.3 UNE POPULATION PLUS JEUNE QUE DANS LA MRC DE JOLIETTE

- La composition de la population de Saint-Thomas par groupes d'âge présente un profil similaire à celui de la région de Lanaudière mais se distingue du reste de la MRC de Joliette sur plusieurs points.
- La population de Saint-Thomas est plus jeune que dans l'ensemble de la MRC de Joliette. La part des jeunes de moins de 14 ans est en effet plus élevée à Saint-Thomas (18 %) que dans la MRC (15 %). De même, les 15-24 ans ainsi que les 35-64 ans sont proportionnellement plus nombreux à Saint-Thomas que dans le reste de la MRC. Le groupe des personnes âgées de plus de 65 ans est également moins important à Saint-Thomas (17 %) que dans l'ensemble de la MRC de Joliette (23 %).

Composition de la population par groupes d'âge, 2016



17 % à 28 %

Évolution de la part des personnes âgées de plus de 65 ans entre 2016 et 2036 (source : Statistique Canada et ISQ)

41,3 ans

Âge moyen de la population de Saint-Thomas en 2016 (source : Statistique Canada)

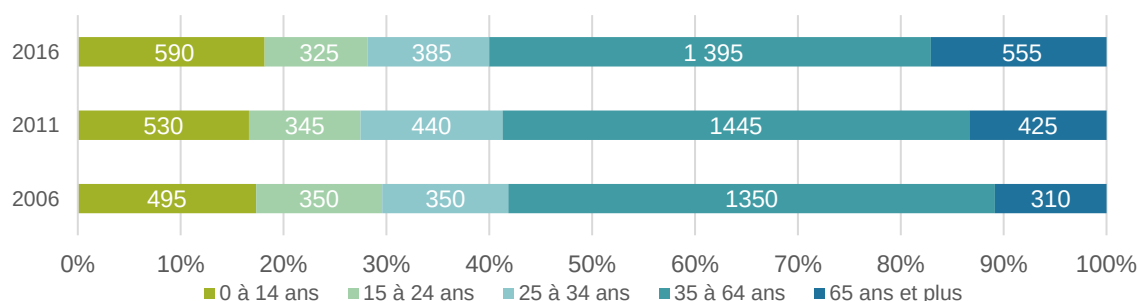
45,35 ans

Âge moyen de la population de Saint-Thomas selon les prévisions en 2036 (source : ISQ)

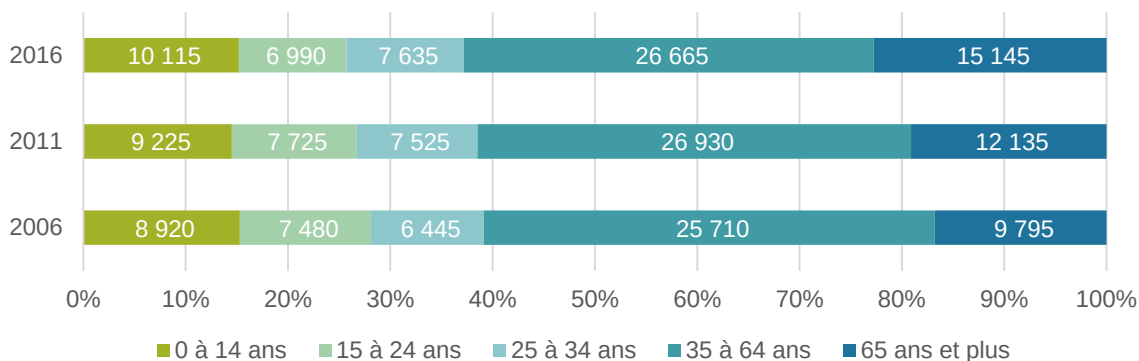
2.4 UNE TENDANCE AU VIEILLISSEMENT MOINS MARQUÉE QUE DANS LA MRC DE JOLIETTE

- Tendence observable dans l'ensemble des municipalités du Québec, la population de Saint-Thomas enregistre un vieillissement de sa population au cours des dernières années. La part des 65 ans et plus a en effet augmenté, passant de 11 % (310 personnes) en 2006 à 17 % (555 personnes) en 2016. Parallèlement, le poids des 15-24 ans et des 35-64 ans s'est réduit au cours de la même période.
- Le vieillissement de Saint-Thomas est toutefois moins marqué à Saint-Thomas comparativement à l'ensemble de la MRC de Joliette.

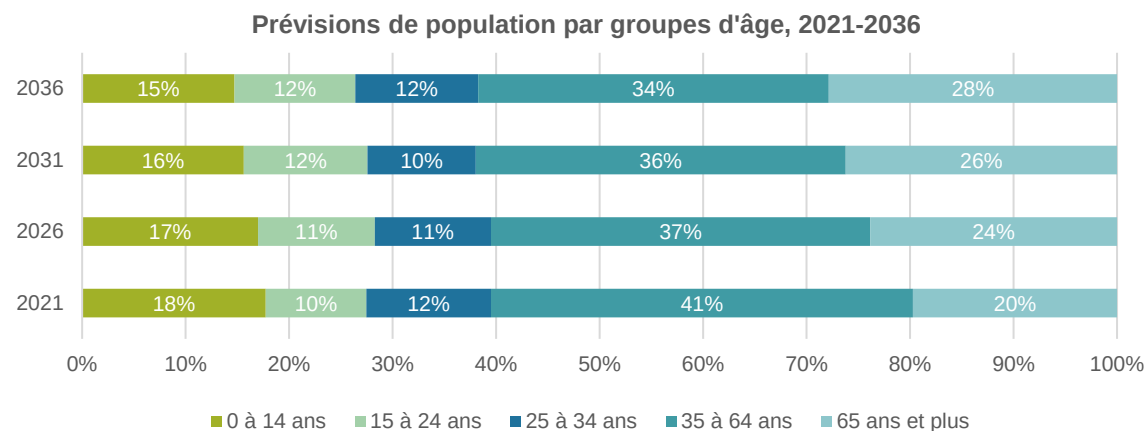
Évolution de la population de Saint-Thomas par groupes d'âges, 2006-2016



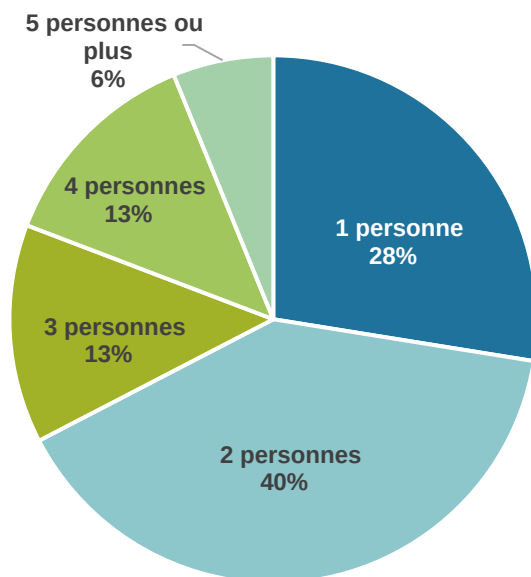
Évolution de la population de la MRC de Joliette par groupes d'âges, 2006-2016



- Les prévisions de l'institut de la statistique du Québec confirment cette tendance au vieillissement de la population de Saint-Thomas. La part des jeunes de moins de 14 ans devrait tendre à se réduire (de 18 % à 15 %) alors que celle des personnes âgées de plus de 65 ans devrait passer de 20 % à 28 % de la population totale entre 2021 et 2036.



Caractéristiques des ménages de Saint-Thomas selon la taille



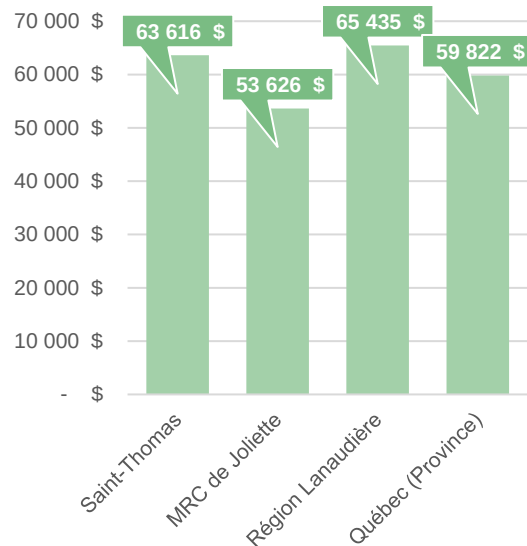
2.5 UNE PART ÉLEVÉE DE PETITS MÉNAGES

- Les ménages de Saint-Thomas sont majoritairement de petite taille : plus du quart (27 %) est composé d'une seule personne et 40 % ne comptent que deux personnes.
- La taille moyenne des ménages s'est d'ailleurs réduite au cours des dernières années, passant de 2,5 personnes par ménage en 2006 à 2,4 en 2011 et 2016.
- Au niveau de la composition des ménages, plus du tiers est composé de couples sans enfants, près d'un autre tiers est composé de couples avec enfants et encore près d'un autre tiers de personnes seules.
- Cette part élevée des petits ménages est à mettre en lien avec le vieillissement de la population de Saint-Thomas mais également avec la jeunesse de la population.

Composition des ménages familiaux et non familiaux de Saint-Thomas (2016)

Familles			Ménages non familiaux	
33%	27%	10%	27%	3%
460 ménages	375 ménages	145 ménages	375 ménages	35 ménages
				
Couples sans enfant	Couples avec enfants	Familles monoparentales	Ménages composés d'une personne vivant seule	Ménages sans famille de recensement composés de deux personnes ou plus

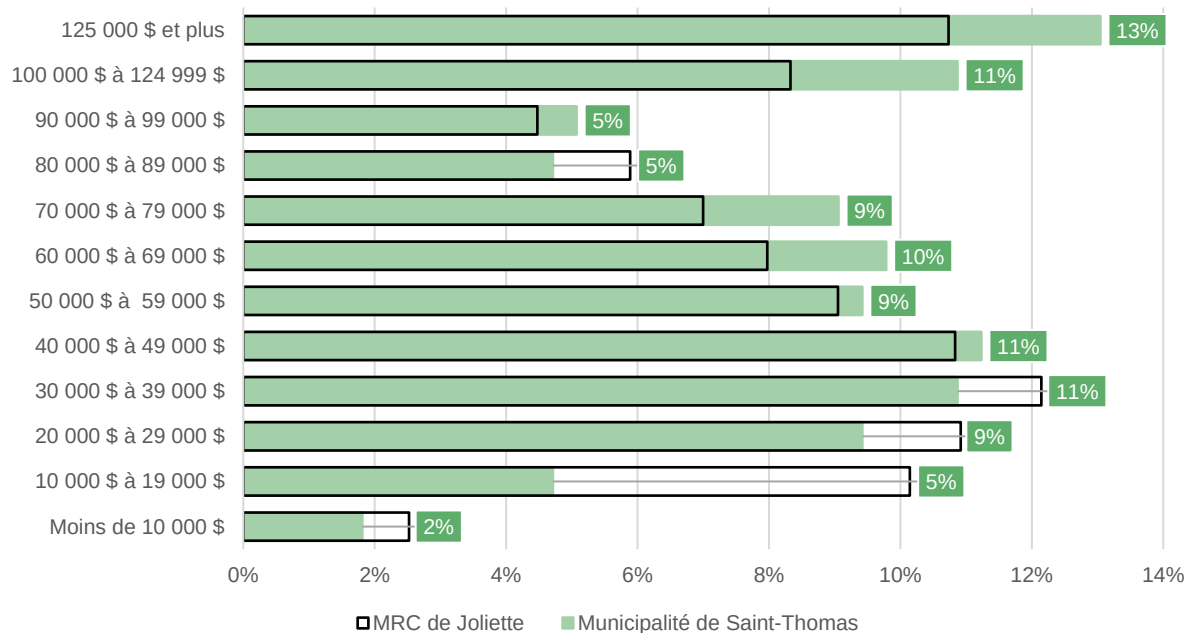
Revenu total médian des ménages
en 2015 (\$)



2.6 REVENUS DES MÉNAGES

- Les ménages de Saint-Thomas ont des revenus médians de 63 616 \$, un chiffre supérieur à celui que l'on observe pour l'ensemble de la MRC de Joliette (53 626 \$), mais légèrement inférieur à la région de Lanaudière (65 435 \$).
- L'analyse de la répartition par tranches de revenus fait ainsi ressortir la faible proportion de ménages ayant des revenus inférieurs à 20 000 \$ à Saint-Thomas (7 %) comparativement à la MRC de Joliette (13 %). À l'autre extrémité du spectre, les ménages ayant des revenus supérieurs à 100 000 \$ sont proportionnellement plus nombreux à Saint-Thomas (24 %) que dans l'ensemble de la MRC de Joliette (19 %), mais inférieur à la situation dans la région de Lanaudière (27 %).

Revenus médians des ménages



2.7 UNE TYPOLOGIE RÉSIDENTIELLE DOMINÉE PAR LA MAISON UNIFAMILIALE ISOLÉE



Maison individuelle isolée



Maison jumelée



Appartement ou plain-pied dans un duplex

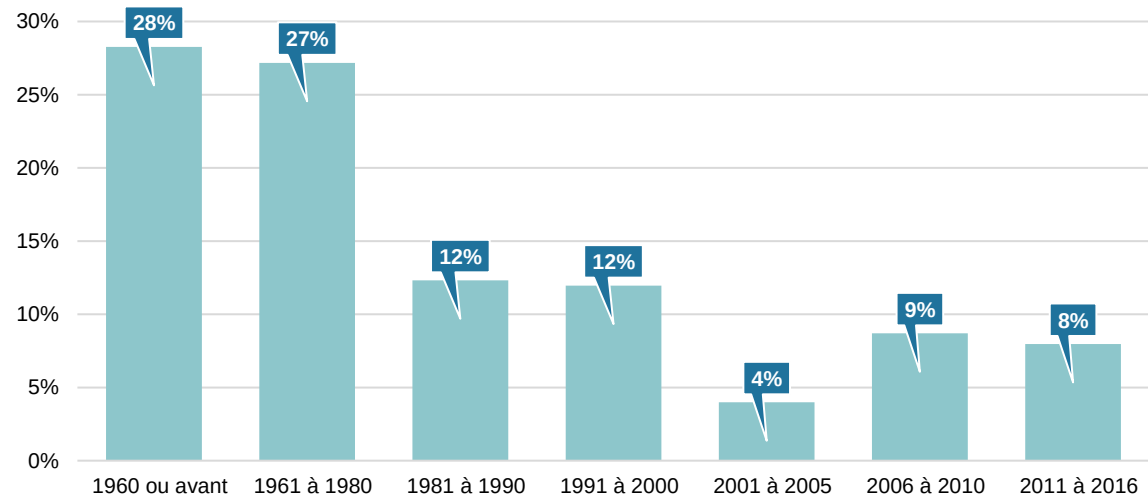


Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages

Le parc immobilier est considéré comme en très bon état. En effet, 95 % des logements sont considérés comme nécessitant seulement un entretien régulier ou des réparations mineures.

Le développement du territoire s'est déroulé par vagues successives. Plus de la moitié des logements ont été construits avant 1980, 24 % entre 1981 et 2000 et 21 % ont été construits entre 2001 et 2016. Le noyau central est composé essentiellement de maisons unifamiliales isolées. Pour autant, Saint-Thomas présente différentes typologies résidentielles illustrant les vagues successives de développement.

Logements selon la période de construction



 **93 %**

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

 **0%**

Déplacements domicile-travail effectués en transport en commun

 **5%**

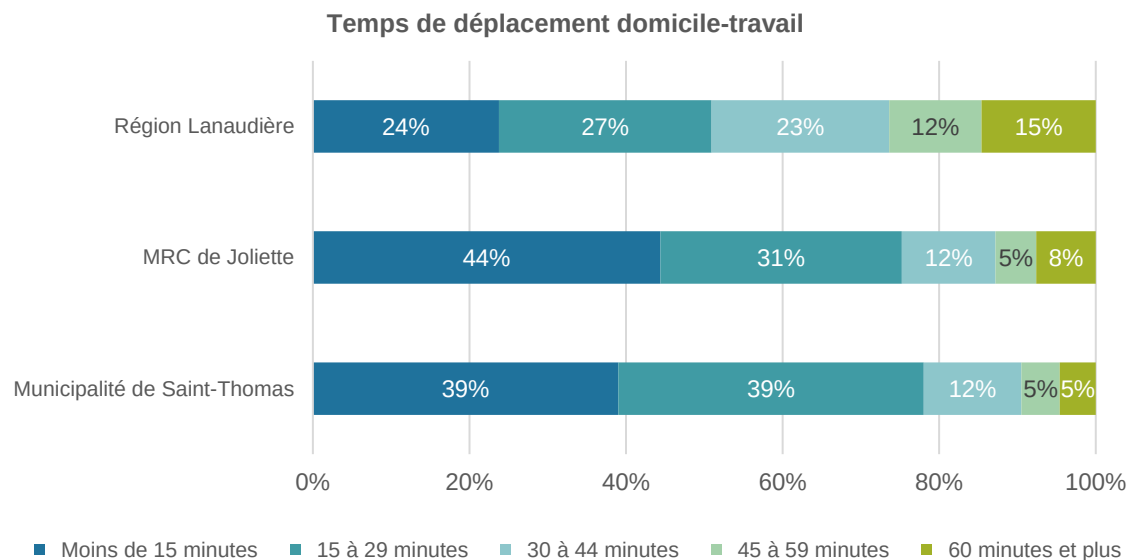
Déplacements domicile-travail effectués à pied

 **1%**

Déplacements domicile-travail effectués à vélo

2.8 DES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL RELATIVEMENT COURTS

- Les ménages de Saint-Thomas se déplacent essentiellement en voiture et ont des temps de trajet domicile-travail plus courts que dans le reste de la région de Lanaudière puisque 78 % d'entre eux effectuent des déplacements de moins de 30 minutes pour se rendre à leur lieu de travail, alors qu'ils ne sont que 51 % dans la région de Lanaudière. La proximité du pôle d'emploi de la Ville de Joliette explique très probablement ce phénomène.



3 LECTURE DU MILIEU ET ENJEUX D'AMÉNAGEMENT

3.1 LE TERRITOIRE DE SAINT-THOMAS

3.1.1 Une localisation aux portes sud de la MRC de Joliette

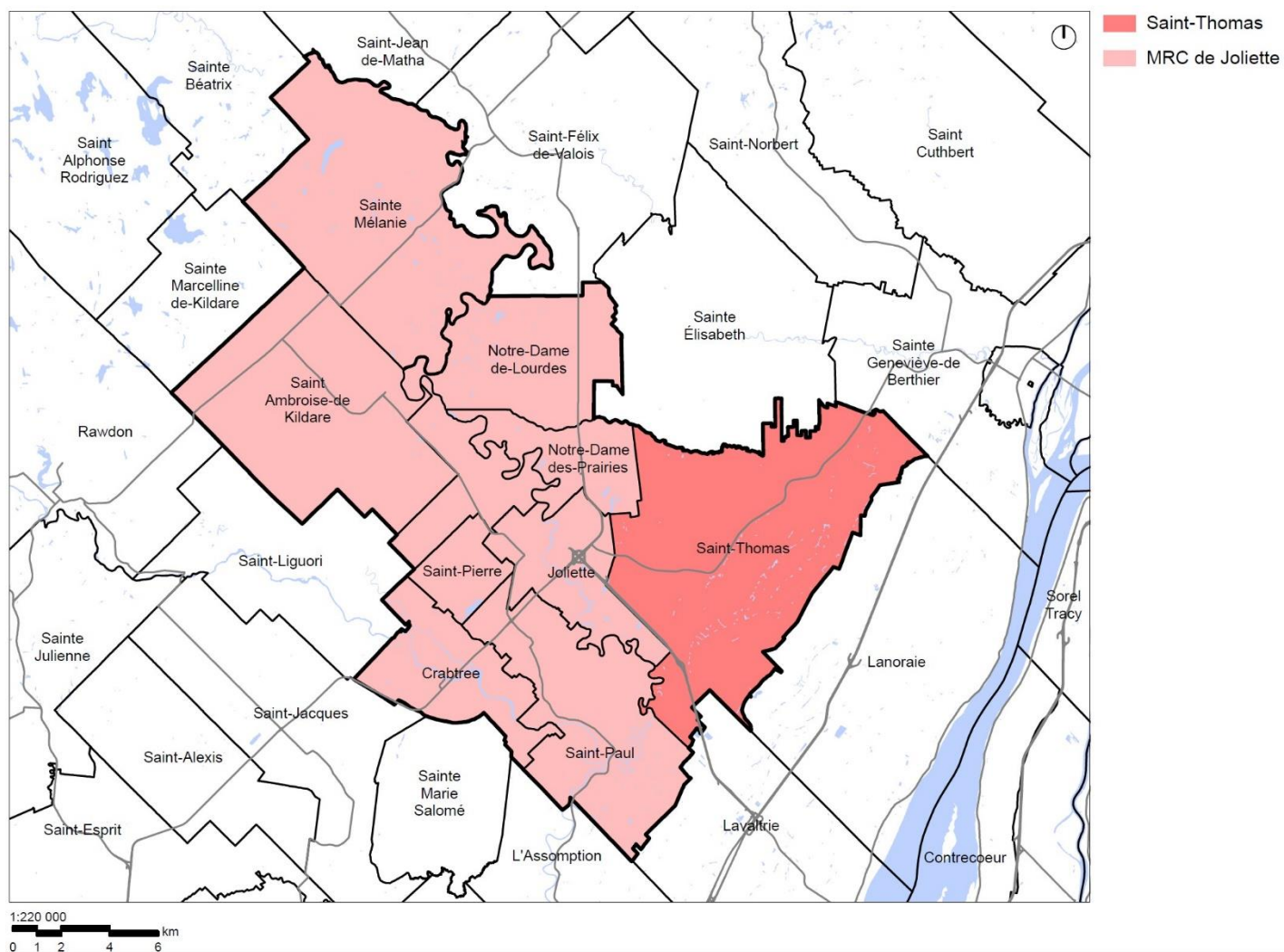
Saint-Thomas se situe dans le quart sud-est de la MRC de Joliette, à 8 kilomètres de la capitale régionale que constitue la Ville de Joliette et à 19 kilomètres de Berthierville.

Le territoire est desservi par l'autoroute 31 qui assure la liaison vers Joliette au nord et vers la jonction avec l'autoroute 40 au sud. Le noyau central est quant à lui traversé par la Route 158, un axe régional est-ouest qui dessert le centre-ville de Joliette à l'ouest et Berthierville à l'est.

La Municipalité de Saint-Thomas s'étend sur une superficie de 95 km² et compte une densité de population moyenne de 34 habitants au km². Cette densité doit être regardée en fonction de la répartition de la population sur le territoire et des typologies résidentielles. En effet, la population de Saint-Thomas est essentiellement concentrée dans le noyau central et réside principalement dans des maisons unifamiliales isolées.



Figure 1 Localisation de Saint-Thomas au sein de la MRC de Joliette



3.1.2 L'histoire du territoire, du tabac à l'agrotourisme

À l'origine, la communauté rurale de Saint-Thomas s'est développée autour de la culture du tabac jaune. Elle s'implante à partir de la fin du 19^e siècle et vient alors marquer autant l'économie locale que le paysage agricole (séchoirs à tabac, serres pour l'ensemencement des graines et champs en damier).

La culture du tabac commence à baisser entre les années 1930 et 1950. À partir des années 1980, les producteurs de Saint-Thomas convertissent leurs champs. Ils se tournent notamment vers la culture intensive de la pomme de terre, mais engagent également une diversification des cultures vers des productions à valeur ajoutée (cerise de terre, asperge, oignon, petits fruits et vignes) qui font de l'agrotourisme un nouvel outil de développement économique du territoire². Aujourd'hui, la diversité des entreprises agrotouristiques constitue un des attraits de Saint-Thomas au sein de la région de Lanaudière (vignoble, bleuetièrre, asperges, petits fruits, patates, miel, etc.).

3.1.3 D'un village-rue à un développement compact du noyau central

L'analyse des cartes topographiques anciennes et de l'historique des images satellites du territoire fait ressortir que Saint-Thomas s'est développé à l'origine de manière longitudinale, de part et d'autre de la rue Principale.

Le développement au nord et au sud de la rue Principale s'est amorcé plus tardivement. C'est sur la carte de 1981 qu'apparaît la Route 158 venant contourner le cœur villageois par le sud et constituant ainsi une voie de contournement du noyau central. Le développement s'est ensuite progressivement effectué dans la partie sud, entre la rue Principale et la Route 158.

Les premiers développements résidentiels vers le nord apparaissent quant à eux sur la carte de 1993, de part et d'autre des rues Voligny et Robitaille. À partir du début des années 2000, le développement résidentiel se consolide dans la partie nord entre les rues Robitaille et du Curé Beauchamp. Il s'étend ensuite plus à l'ouest jusqu'à la rue Wilfrid-Lafond puis, à l'est de la rue Voligny. Aujourd'hui, la forme urbaine du noyau central de Saint-Thomas apparaît relativement compacte et le tissu bâti est dominé par des résidences unifamiliales.



² D'après *Histoire de St-Thomas 1837-1987*, Jacqueline Plante Harnois et *Saint-Thomas D'hier à aujourd'hui 175 ans d'histoire*, Denis Gravel.

Figure 2 Évolution historique du noyau central



1976, Carte topographique du Québec à l'échelle de 1:10 000. 31-I-03-100-0102, Saint-Thomas-de-Joliette, BanQ



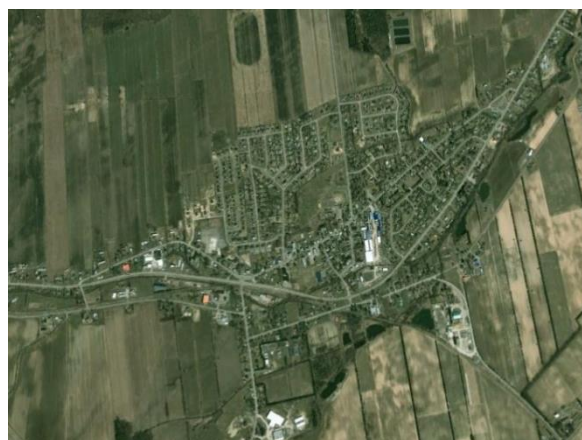
1981, [Carte topographique du Québec à l'échelle de 1:20 000] 31-I-03-200-0101, Joliette, BanQ



1993, [Carte topographique du Québec à l'échelle de 1:20 000]. 31-I-03-200-0101, Joliette, BanQ



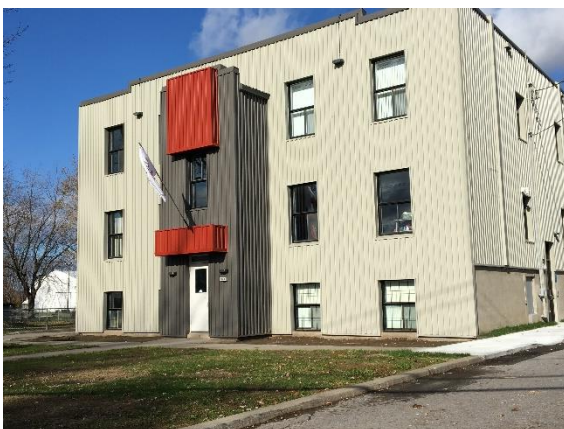
2003, Google Earth



2012, Google Earth



2019, Google Earth



3.1.4 Les transports et la mobilité

► Les pôles générateurs de déplacements

Les pôles générateurs de déplacements sont les lieux qui orientent et façonnent la mobilité urbaine. Sur le territoire de Saint-Thomas, les pôles d'attraction ou les équipements qui engendrent des déplacements sont principalement localisés dans le noyau central :

- Les équipements institutionnels et communautaires (mairie et centre communautaire, bibliothèque, salle Saint-Joseph)
- L'école des Brise-Vent;
- Les pôles sportifs et récréatifs (parc soccer Saint-Thomas, piscine municipale, parc de balle-molle, skate-park, patinoire, volleyball, basketball, pétanque, etc.);
- Les commerces et services;
- Les entreprises de la ceinture d'activités au sud.

Par ailleurs, la proximité de la Ville de Joliette avec son offre d'emplois, de commerces et de services institutionnels, constitue un pôle générateur de déplacements majeur pour les résidents de Saint-Thomas. Cette localisation spécifique vient en effet façonner la mobilité urbaine des résidents, notamment en raison de déplacements pendulaires (domicile-travail) et des déplacements en termes d'achat.

► Réseau routier

Le réseau routier qui structure le territoire et les déplacements est principalement constitué de l'autoroute 31, qui traverse le territoire dans son extrémité ouest, de la Route 158, un axe d'échelle régionale qui assure la liaison est-ouest avec Joliette, et de la rue Principale, la voie historique de développement du noyau central. Dans le noyau central, la Route 158 concentre l'essentiel du transit routier et notamment les véhicules lourds, permettant ainsi de préserver la sécurité et la quiétude du cœur villageois.

La liaison entre le noyau central et l'autoroute 31 s'effectue via le rang Saint-Charles, occasionnant une hausse de la congestion urbaine aux heures de pointe à l'intersection de ces deux axes.

Figure 3 Transport et mobilité

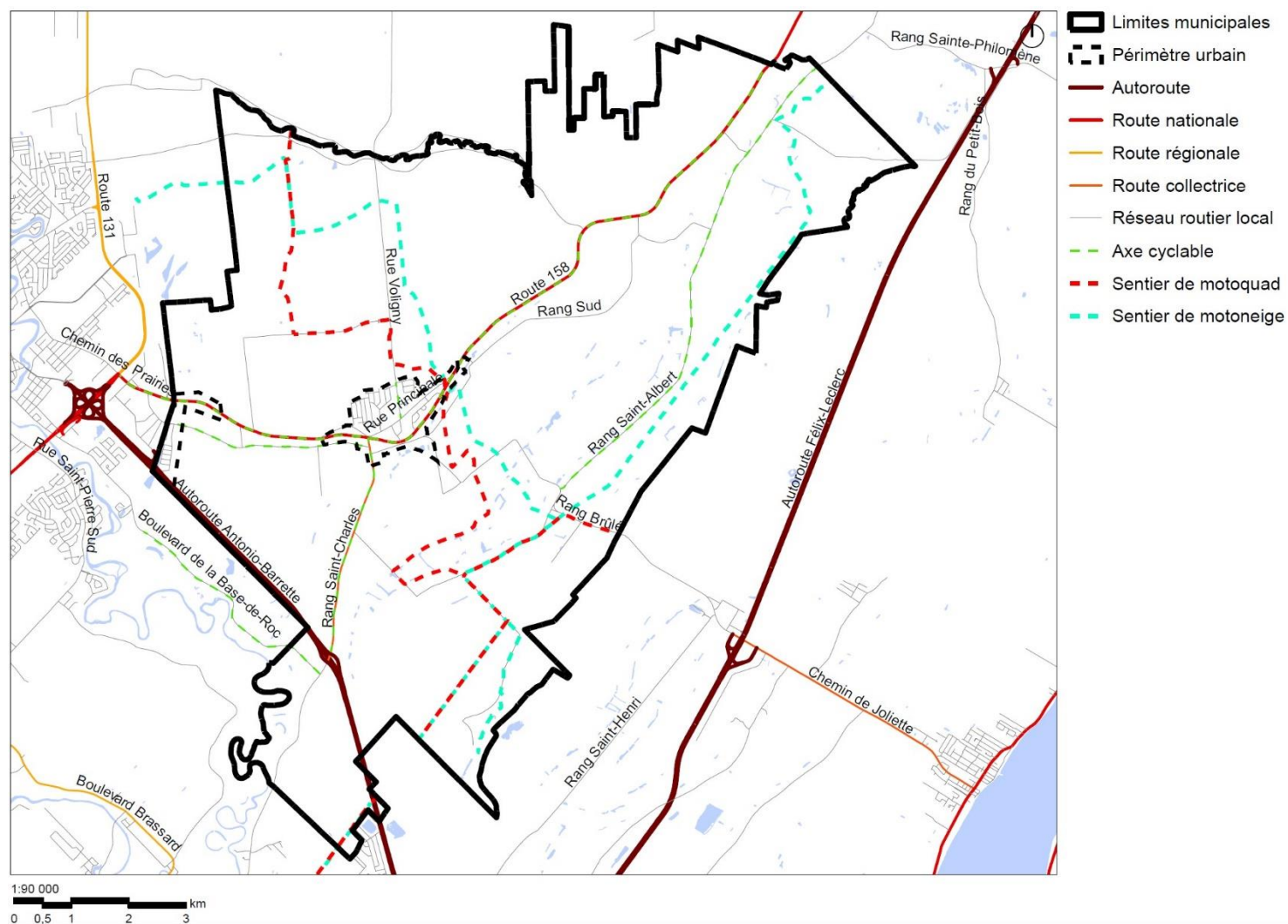
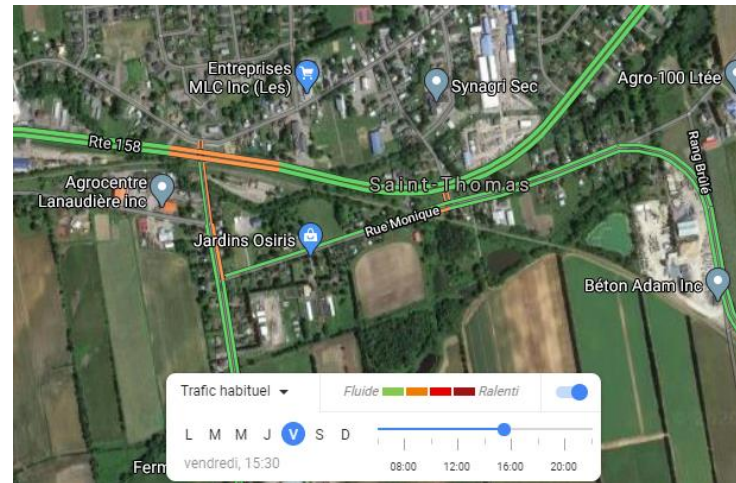


Figure 4 **Trafic routier à l'heure de pointe d'après-midi dans le noyau central**



Source : Google maps

► **Transport en commun**

Les résidents de Saint-Thomas bénéficient d'un service de transport collectif en milieu rural. Ce service est effectué par minibus, par taxi adapté ou conventionnel. C'est un service offert en covoiturage avec la clientèle du transport adapté.

► **Déplacements actifs**

Actuellement, Saint-Thomas compte peu d'aménagements cyclables dédiés sur son territoire. Le noyau central présente toutefois des configurations d'aménagement propices au développement de la mobilité cycliste, principalement en raison de son caractère relativement compact et de la présence de la Route 158 qui agit comme voie de contournement, réduisant ainsi le volume du trafic routier dans le cœur villageois.

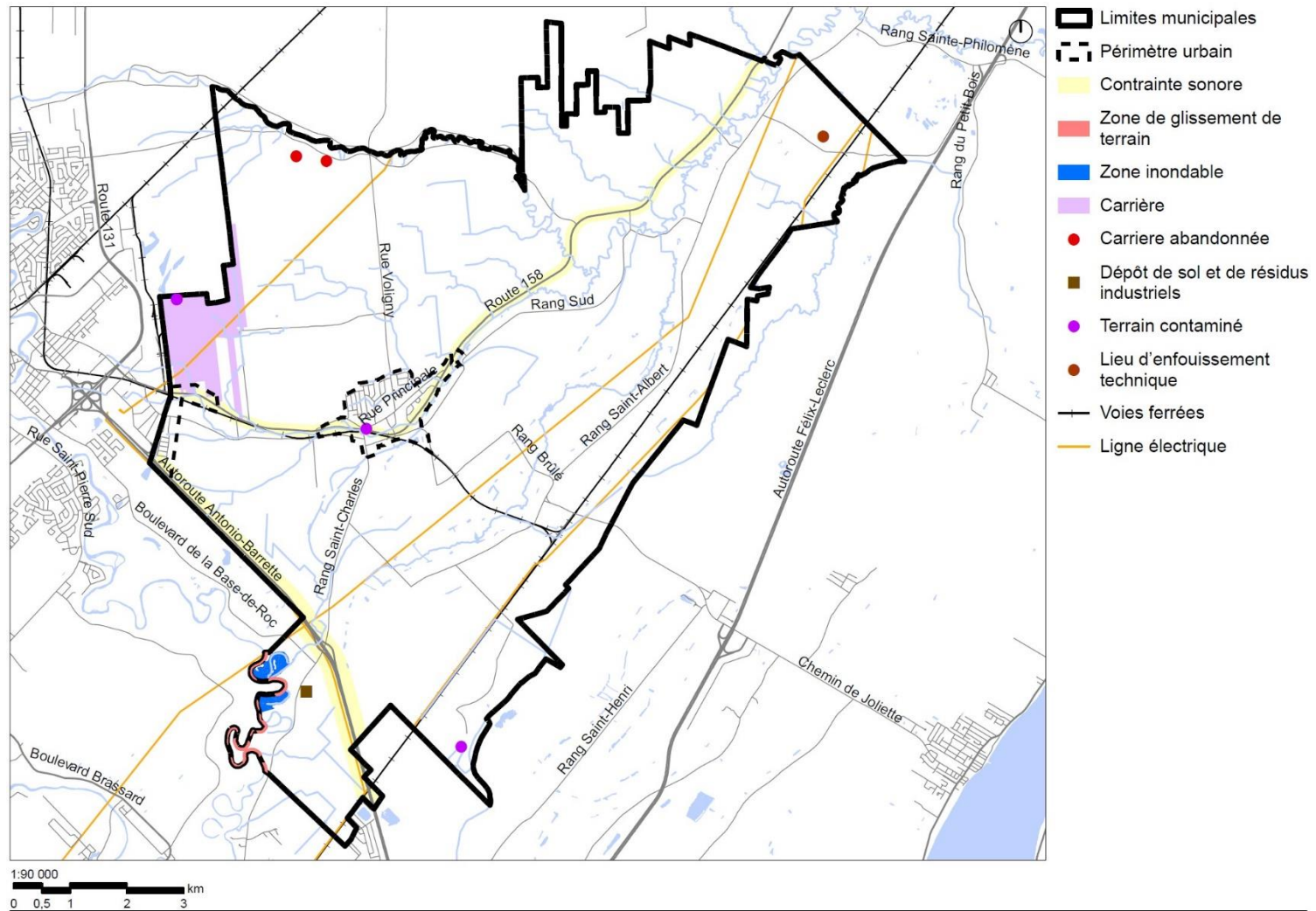
Au niveau des déplacements piétons, la rue Principale compte un trottoir sur l'ensemble de son parcours. La largeur de l'espace piétonnier reste toutefois réduite et le mobilier urbain y est insuffisant. Un réaménagement du domaine public permettrait d'améliorer la sécurité et la convivialité des déplacements pour les piétons, en particulier aux abords des principaux édifices publics et services quotidiens (école primaire des Brise-Vent, salle Saint-Joseph, garderie, centre communautaire).

3.1.5 Les contraintes

Les contraintes à l'occupation du territoire sont de deux types : naturelles et anthropiques. Les contraintes naturelles se situent aux abords de la rivière l'Assomption et consistent en des zones potentiellement exposées aux glissements de terrain ainsi que des zones inondables. Les travaux et constructions dans ces zones sont fortement encadrés pour assurer la sécurité des personnes.

Les contraintes anthropiques comprennent les terrains contaminés ainsi que les activités ayant un impact sur l'environnement et peu compatibles avec les milieux urbains (carrières, lieu d'enfouissement technique). A cela s'ajoute les grandes infrastructures de transport (route 158, autoroute, chemin de fer), qui sont sources de nuisances (bruit, vibrations) ou même de risques pour la sécurité.

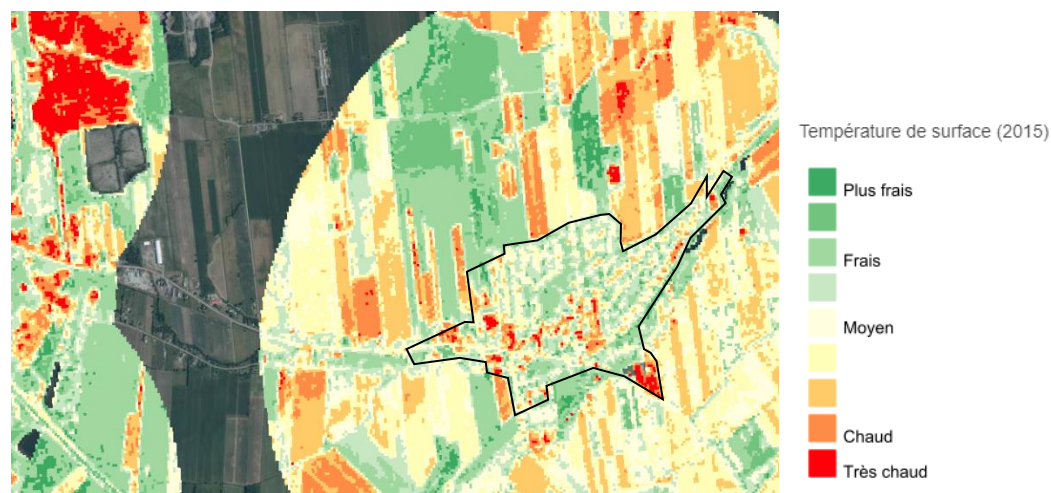
Figure 5 Contraintes naturelles et anthropiques



3.1.6 Les îlots de chaleur

Le phénomène des îlots de chaleur en milieu urbain touche également certaines parties du territoire, principalement le secteur industriel, mais aussi les grands terrains industriels et commerciaux du noyau central et, plus généralement, autour de la rue Principale, sur laquelle se trouvent de nombreux terrains institutionnels et commerciaux. Les vastes aires de stationnement ou d'entreposage qui accompagnent ces types d'usages, de même que leurs vastes toitures, favorisent la rétention de la chaleur.

Figure 6 Îlots de chaleur urbains



Source : INSPQ, îlots de chaleur/fraicheur urbains et température de surface

3.2 LES GRANDES ENTITÉS TERRITORIALES

3.2.1 Les principales fonctions urbaines

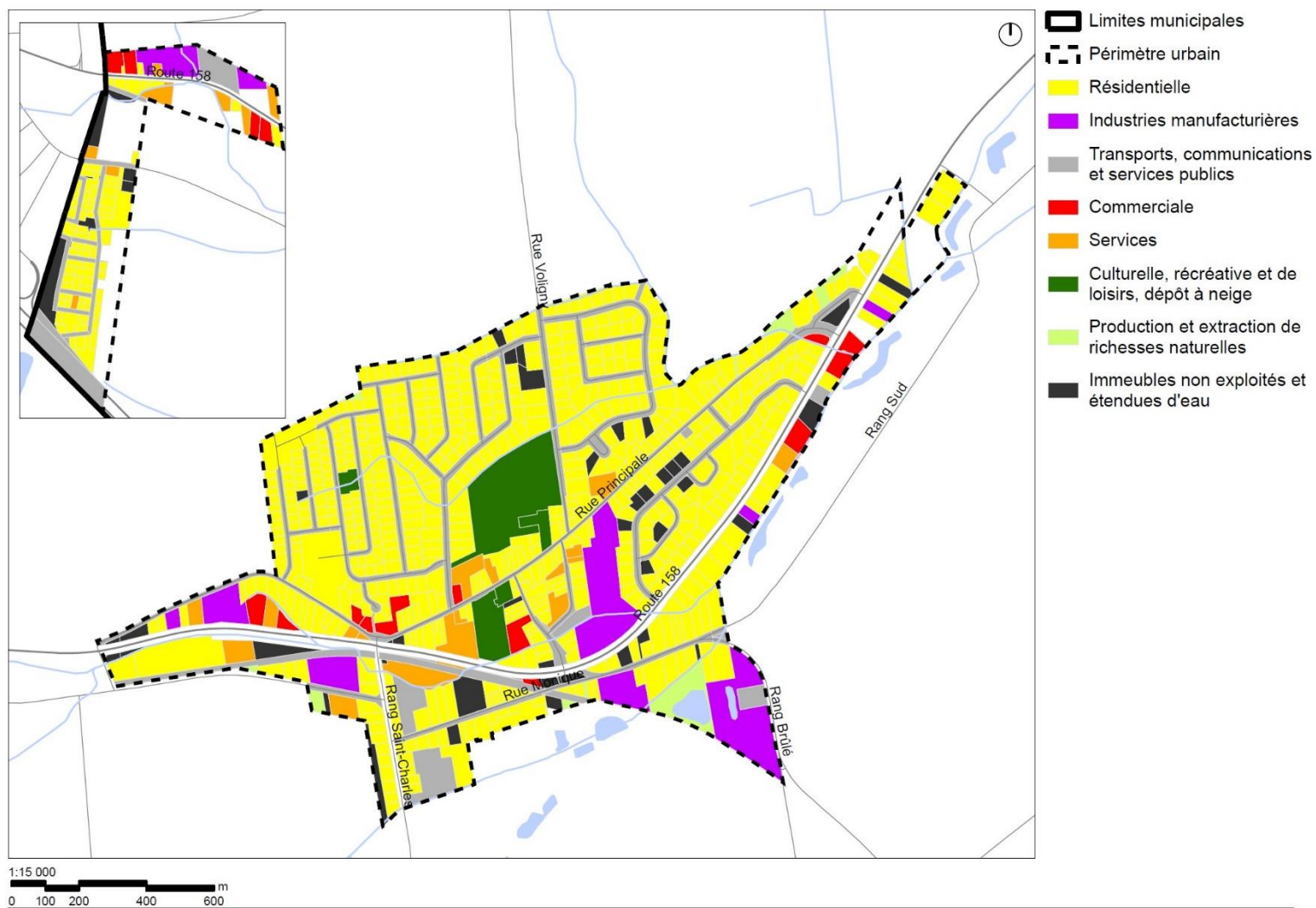
Le territoire de Saint-Thomas est occupé à 94 % par la zone agricole permanente. Celle-ci vient créer une véritable ceinture verte autour du noyau urbain central.

Deux périmètres urbains concentrent les principales fonctions urbaines du territoire :

- Le noyau central concentre la fonction résidentielle, commerciale, institutionnelle et de services du territoire. Il compte également une fonction industrielle dans sa partie sud, le long de l'axe de la Route 158.
- Le Domaine Lafortune constitue le deuxième périmètre urbain, à l'extrémité ouest du territoire de Saint-Thomas. La fonction y est essentiellement résidentielle.

La zone industrielle de Saint-Thomas s'étend au nord de la Route 158, à l'entrée ouest du territoire. Elle est principalement occupée par les terrains de la cimenterie de l'entreprise CRH Canada.

Figure 7 Utilisation du sol



3.2.2 Le noyau central

► L'axe historique de la rue Principale

La rue Principale de Saint-Thomas est l'axe historique de développement du village. Le long de cet axe, le cœur villageois peut être défini comme le secteur compris entre l'intersection avec le rang Saint-Charles, à l'ouest, et la succursale de la Caisse Desjardins, à l'est. Il s'agit de la portion de la rue Principale qui concentre les principales fonctions institutionnelles, communautaires, de santé et de services du territoire (école primaire, garderie, campus Saint-Thomas du CISSS de Joliette, église, clinique médicale, bureau de poste, salle Saint-Joseph et centre communautaire). La fonction résidentielle y est prédominante alors que la fonction commerciale reste peu structurante et très éparpillée.

Le cadre bâti résidentiel est ancien et principalement construit entre les années 1860 et 1950. Implanté le long de la rue avec une faible marge de recul avant, généralement paysagée, il vient former un front bâti harmonieux et d'échelle humaine dans le cœur villageois. Si les bâtiments ne possèdent pas une valeur architecturale remarquable, les édifices les plus anciens présentent les caractéristiques des styles architecturaux traditionnels québécois, conférant au noyau son caractère pittoresque. Afin de conserver ce caractère typique, l'enjeu au cours des prochaines années sera de maintenir l'entretien de ces bâtiments anciens, ainsi que de préserver l'intégrité et la qualité des caractéristiques d'origine.

Par ailleurs, le cœur villageois de Saint-Thomas se distingue par la présence d'un vaste parc et d'installations sportives aménagés au cours des années 1990 au nord de la rue Principale. Ces aménagements créent une respiration dans le tissu urbain tout en contribuant à la qualité de l'offre de services et à l'attrait du cadre de vie.



Figure 8 **Cœur villageois**



Figure 9 Année de construction des bâtiments



Figure 10 Cadre bâti ancien et principaux styles architecturaux dans le cœur villageois



673, rue Principale (1910)
Maison de style vernaculaire à toit plat



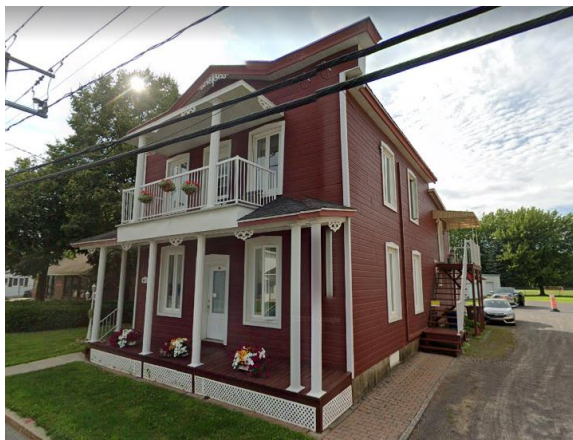
721, rue Principale (1860)
Maison québécoise traditionnelle à toit à deux versants droits



741, rue Principale (1880)
Maison québécoise traditionnelle à toit à deux versants recourbés



782-784 rue Principale (1925)
Bâtiment d'inspiration cubique à toit à quatre versants



861-863 rue Principale (1880)
Maison de style vernaculaire à toit plat



871 rue Principale (1880)
Édifice commercial de style Boomtown

► Les activités économiques au sud

Le sud du noyau central présente un paysage urbain différent de celui du cœur villageois. Développé à la suite de la construction de la Route 158, agissant comme voie de contournement, il constitue aujourd'hui une ceinture d'activités économiques du noyau central.

De part et d'autre de l'axe de la Route 158 se sont en effet implantées diverses entreprises appartenant à la filière agroalimentaire (construction de serres, production d'engrais, etc.) et au secteur de la construction.

Les Industries Harnois se distinguent dans ce tissu d'activités économiques au sein du noyau central. Implantée sur le territoire depuis plus de 50 ans, l'entreprise occupe aujourd'hui un vaste terrain donnant à la fois sur la rue Principale au nord et sur la Route 158 au sud. Il s'agit du deuxième plus grand lot du secteur central, comptant plus de 480 000 pieds carrés. Le mode d'implantation et la densité d'occupation du terrain ne correspondent toutefois pas à l'environnement bâti d'un noyau villageois : du côté de la rue Principale, les bâtiments sont implantés en retrait de la rue avec un stationnement en cours avant et une vaste proportion du terrain en cours arrière est occupée pour de l'entreposage extérieur.

Figure 11 Industries Harnois



Site des Industries Harnois. Vue depuis la rue Principale. Source : Google Earth



Entrée des Industries Harnois, rue Principale



► Les développements résidentiels au nord

Les milieux de vie résidentiels de Saint-Thomas correspondent principalement à la portion nord du noyau central, de part et d'autre du terrain des loisirs. On y observe deux principales phases de développement : une première phase au cours des années 1980 et 1990, dans le secteur compris entre la rue du Curé Beauchamp et la rue de Souigny et une deuxième phase à partir des années 2000, aux extrémités est et ouest :

- Les premiers développements sont constitués de maisons unifamiliales isolées construites sur des terrains de grande superficie (entre 1 200 et 1 600 m²), séparés par des haies plantées. L'implantation des résidences avec une large marge de recul avant permet un aménagement paysager en façade qui contribue à l'attrait de l'ensemble. L'alignement des constructions assure par ailleurs l'harmonie du cadre bâti sur la rue.
- La deuxième phase correspond à la poursuite du développement jusqu'aux extrémités est et ouest du périmètre urbain. Au cours de ces dernières années, en particulier dans la partie ouest, les développements se sont faits sur des terrains de plus petite superficie, entre 700 et 900 m².
- Au cours de la deuxième phase de développement, des ensembles plus denses, constitués de quatre-plex et de six-plex, ont également été construits dans la portion sud du secteur à l'ouest, au niveau de la rue Frédéric-Mondor et de la rue Josaphat-Adam. Dans ces ensembles, la densité résidentielle y est élevée et largement supérieure à ce que l'on peut observer dans les secteurs unifamiliaux, témoignant ainsi d'une tendance marquée à la densification résidentielle dans le secteur central.

Figure 12 Évolution des densités et typologies résidentielles



Secteur de la rue du Dr. Masse (fin années 1980)
 Densité moyenne nette : 6 logements/ha
 Densité moyenne brute $\approx$ 4,8 logements/ha
 Superficie des lots : $\approx$ 1 500 m²

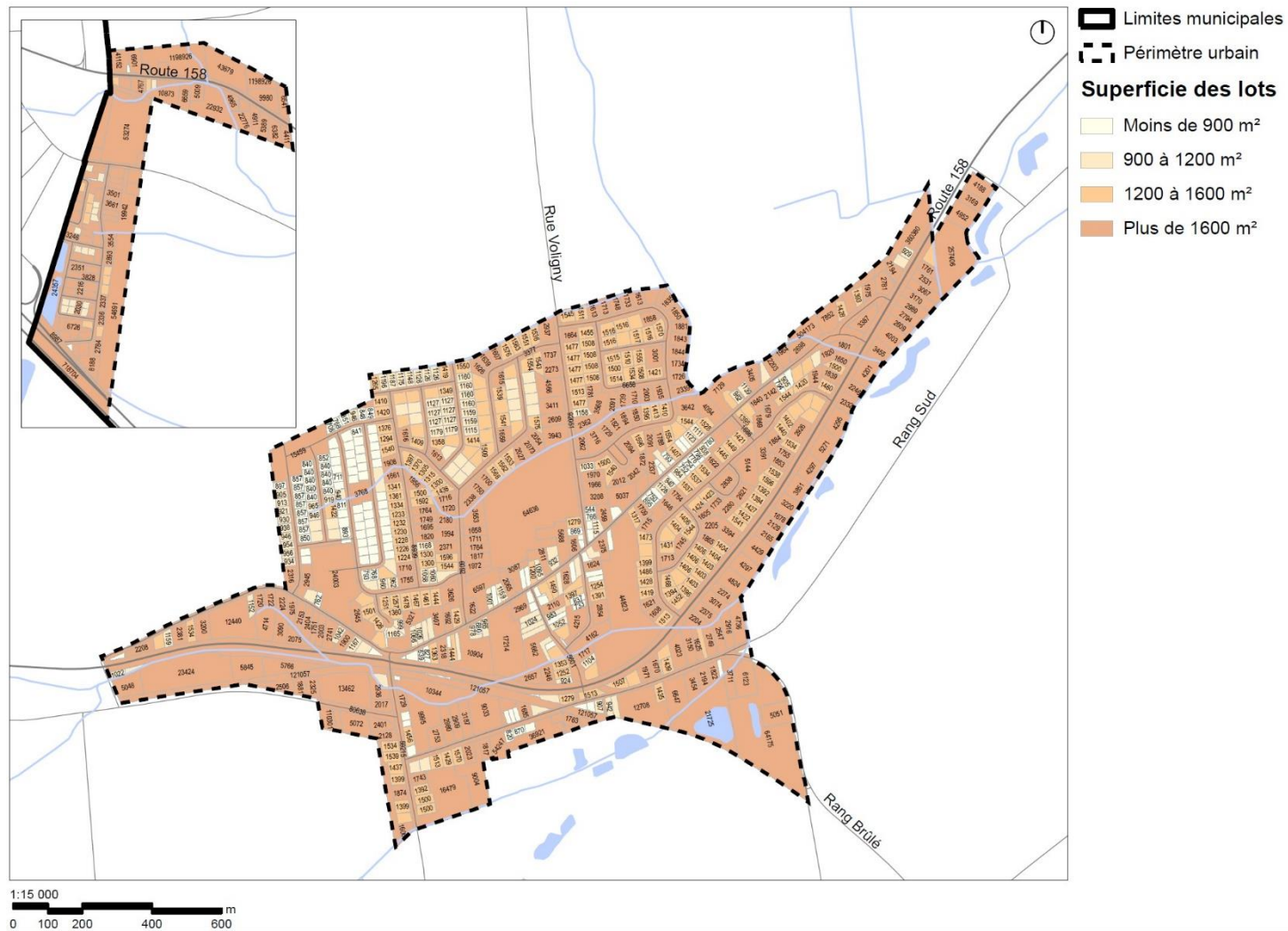


Secteur de la rue L.M. Drainville (années 2000)
 Densité moyenne nette : 12 logements/ha
 Densité moyenne brute $\approx$ 9,6 logements/ha
 Superficie des lots : $\approx$ 700 m²



Secteur de la rue Josaphat-Adam, six-plex et quatre-plex (années 2000)
 Densité moyenne nette : 37 log/ha
 Densité moyenne brute $\approx$ 29,6 logements/ha

Figure 13 Taille des lots résidentiels



Municipalité de Saint-Thomas
Règlement 2021-04

Juillet 2021

Superficie des lots
Plan d'urbanisme

BC2

3.2.3 Le Domaine Lafortune

► Un secteur résidentiel isolé à l'extrémité ouest du territoire

Le Domaine Lafortune constitue le deuxième périmètre urbain de Saint-Thomas. Ce secteur résidentiel, situé à l'extrémité ouest du territoire, est entouré par l'autoroute 31, le rang Sud, le parc industriel Nazaire-Laurin de la Ville de Joliette et la zone agricole permanente.

Développé à partir de la fin des années 1980, à partir d'un coteau de sable dans le cadre des travaux de l'autoroute 31, il est constitué de maisons unifamiliales isolées. Le propriétaire de l'époque avait alors subdivisé ses terres, afin de vendre de grands terrains, pour le développement résidentiel. Les lots y sont ainsi de grande superficie, de 900 m² pour les plus petits à près de 4 000 m² pour les plus vastes. Le couvert boisé y est également davantage présent que dans le noyau central et un parc de jeux pour enfants, le parc Henri-Mondor, a été aménagé dans ce quartier, le long de la rue du Domaine Lafortune, contribuant au caractère familial du quartier.

Les services d'aqueduc, tout comme ceux du périmètre urbain central, sont desservis par la Ville de Joliette, mais il n'y a pas d'égout sanitaire. Un enjeu de ce secteur réside par ailleurs dans la hauteur très élevée de la nappe phréatique. Cependant, comme ce secteur est situé à l'intérieur d'un périmètre urbain, un réseau d'égout pourrait éventuellement y être implanté afin de palier à tout problème de santé et de salubrité publiques.



2^e Avenue



Parc Henri-Mondor, rue du Domaine Lafortune



Jeannine Gauthier, photographe



3.2.4 La zone agricole permanente

► La ceinture verte de la MRC de Joliette

Saint-Thomas constitue une des sept municipalités rurales³ composant la « ceinture verte » de la MRC de Joliette. La zone agricole permanente couvre 94 % de la superficie totale du territoire municipal, représentant 8 949 hectares. Cette superficie représente 27 % de la superficie agricole de la MRC de Joliette, ce qui fait de Saint-Thomas la première municipalité agricole au niveau régional.

Entre 2002 et 2003, un total de 49 hectares ont été exclus de la zone agricole de Saint-Thomas, principalement pour l'implantation d'un site d'enfouissement (48,37 hectares).

► Des sols de bonne qualité pour l'agriculture

La richesse du sol et l'absence de contraintes topographiques favorisent l'activité agricole sur le territoire. Saint-Thomas se situe en effet dans les basses terres du Saint-Laurent marquées par un relief relativement plat. Selon l'Inventaire des terres du Canada, la majorité des sols y sont de classes 2 à 4, offrant de bonnes qualités pour la pratique de l'agriculture. Saint-Thomas compte ainsi 3 150 hectares de sols de classe 2, soit la superficie la plus importante à l'échelle de la MRC. Il est à noter toutefois que la municipalité comporte également, dans la partie sud de son territoire 300 hectares de sols organiques⁴ (les tourbières de Lanoraie), la plus importante superficie de la MRC.

► Une zone agricole dynamique

La zone agricole de Saint-Thomas présente un taux d'occupation élevé, soit 76 % du territoire, ce qui représente 6 812 hectares exploités, un chiffre parmi les plus élevés à l'échelle de la MRC. Ce fort taux d'occupation illustre le dynamisme de la zone agricole de Saint-Thomas.

³ Les autres municipalités rurales de la ceinture verte sont Saint-Paul, Crabtree, Saint-Ambroise-de-Kildare, Sainte-Mélanie, Notre-Dame-de-Lourdes et Village Saint-Pierre. Source : PDZA de la MRC de Joliette, p. 9.

⁴ Il est à noter que « Le classement interprétatif des sols selon leurs possibilités agricoles ne s'applique pas aux sols organiques, vu que, en général, l'insuffisance de données ayant trait aux régions dotées de tels sols ne permet pas de les juger sous ce rapport. Selon la définition adoptée par le Comité national de classification des sols, les sols organiques sont des sols qui renferment 30 % ou plus de matières organiques et possèdent une couche consolidée de débris organiques d'au moins 12 pouces de profondeur » (source : PDZA, p. 14).

► L'agriculture dans l'économie locale

Dans la MRC de Joliette, l'agriculture est importante dans l'économie locale « car il s'agit d'une industrie primaire dont dépendent plusieurs autres industries, à commencer par celle du commerce de détail »⁵. Les revenus agricoles illustrent le poids de cette activité dans l'économie régionale. En effet, ceux-ci ont fortement augmenté au cours des dernières années, passant de 279 316 \$ en 2004 à 462 914 \$ en 2016, soit une hausse de 66 %⁶.

Les données ne sont toutefois pas disponibles par municipalité. Toutefois, Saint-Thomas étant la première municipalité agricole au niveau régional en termes de superficie et présentant un taux d'occupation élevé, une grande partie de ce dynamisme doit être lié à ses entreprises agricoles.

Au niveau de l'emploi, en 2016, d'après les données du recensement sur la profession par code SCIAN, 7,4 % de la population de Saint-Thomas travaillent dans le secteur de l'agriculture, foresterie, pêche et chasse contre 2 % à l'échelle de l'ensemble de la MRC de Joliette, ce qui témoigne également du poids de ce secteur dans l'emploi local.

⁵ PDZA de la MRC de Joliette, p.49.

⁶ PDZA de la MRC de Joliette, p.50.

Figure 14 Zone agricole permanente

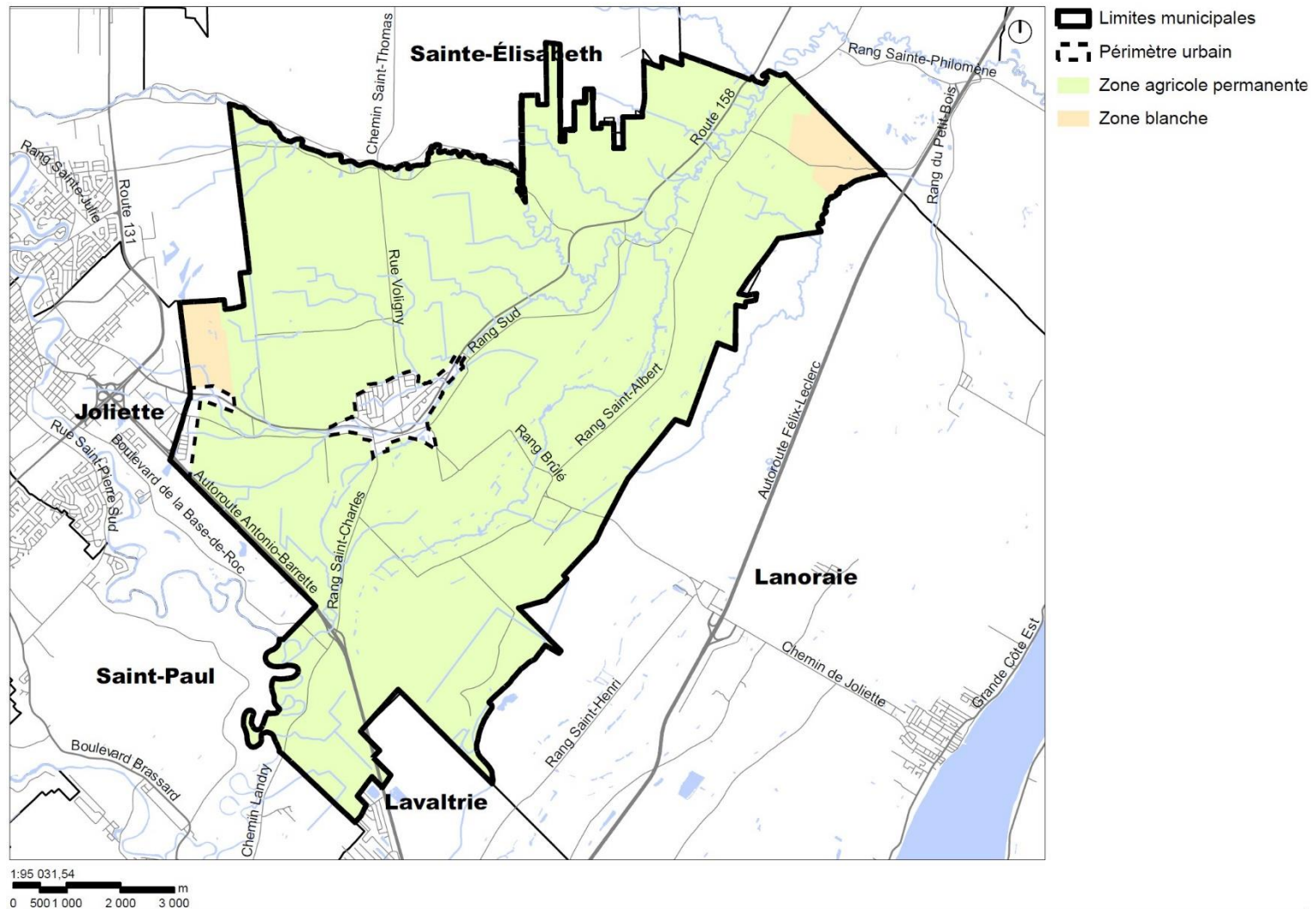
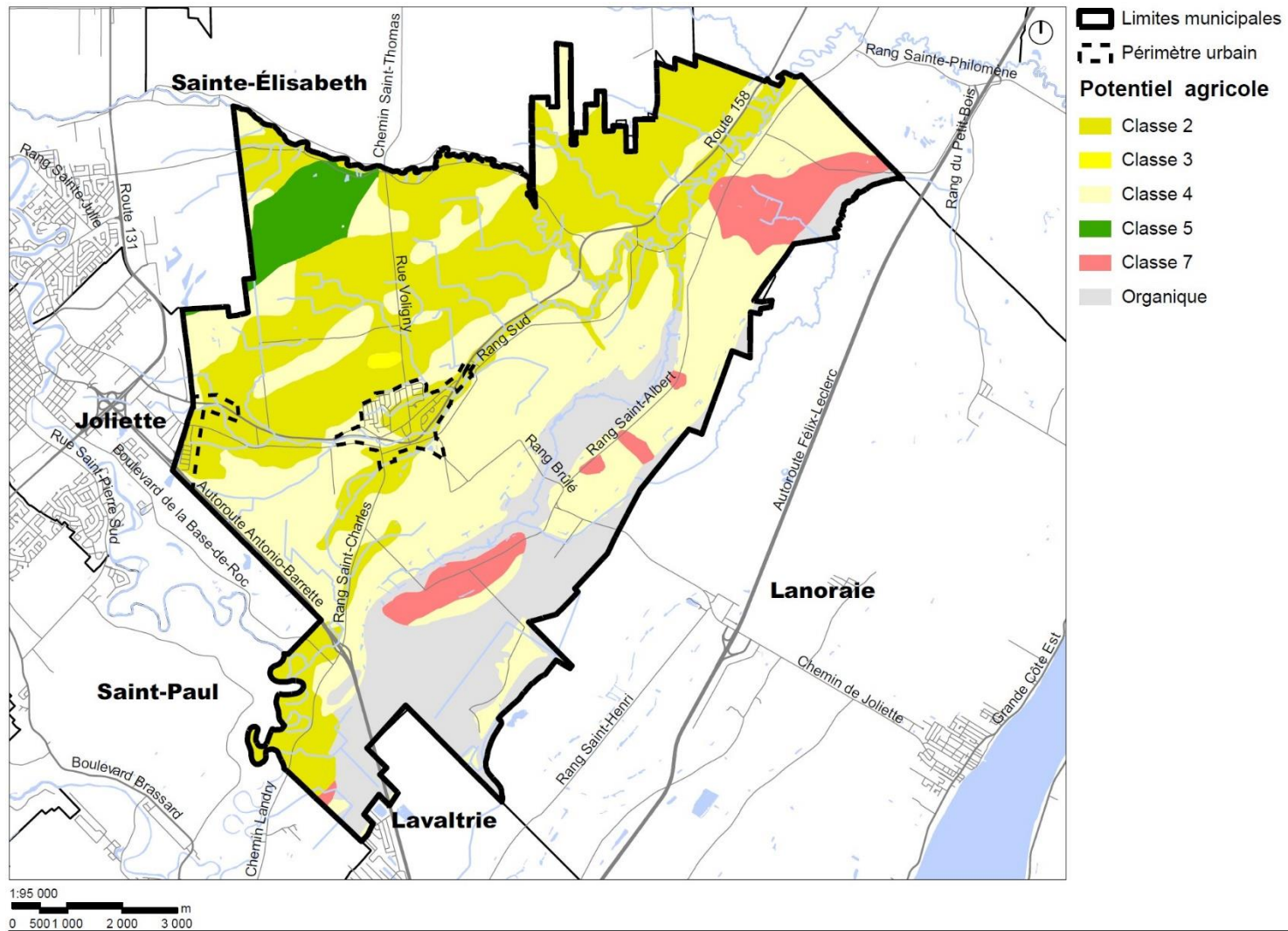


Figure 15 **Potentiel des sols au sein de la zone agricole**





► Friches

D'après les données du PDZA de la MRC de Joliette, Saint-Thomas compte malgré tout 358,7 hectares de terres en friches au sein de sa zone agricole⁷. Il s'agit de terres abandonnées ou non cultivées, au sein d'une terre complète ou d'une parcelle plus difficile à cultiver. Il s'agit notamment des tourbières de Lanoraie. Le PDZA de la MRC de Joliette prévoit une action visant à identifier et caractériser ces friches.

► Les impacts sur la qualité de l'eau et l'érosion des berges

Le territoire se divise en trois au niveau hydrographique. Environ les deux tiers nord du territoire correspondent au bassin versant de la rivière Chaloupe, le tiers sud s'inscrit dans le bassin versant de la rivière L'Assomption et la lisière sud-est fait partie du bassin versant de la rivière Saint-Joseph. Plusieurs ruisseaux affluents à ces cours d'eau sillonnent le territoire de Saint-Thomas.

Au niveau de la qualité de l'eau, les deux organismes de bassins versants qui couvrent le territoire font état des mêmes constats, soit la « dégradation des eaux de surfaces causé par les activités humaines comme l'agriculture, la villégiature et les zones urbaines »⁸. De ce fait, « l'ensemble du territoire de la MRC de Joliette est soumis au Règlement sur les exploitations agricoles (REA), lequel a pour but d'assurer la protection de l'environnement, notamment celle de l'eau et du sol, contre la pollution causée par les activités agricoles ». Le PDZA souligne toutefois que « la Municipalité de Saint-Thomas a été très active à ce chapitre au cours des dernières années, avec l'entretien des divers affluents du ruisseau Saint-Thomas, en plus d'avoir apporté des correctifs à certaines bandes de protection riveraine ».

Par ailleurs, le long des méandres de la rivière L'Assomption, le territoire agricole de Saint-Thomas compte une zone potentiellement exposée aux glissements de terrain. En période de crue, le tracé sinueux de la rivière renforce l'érosion du sol déjà friable car constitué de dépôts meubles. Le PDZA souligne ainsi cet enjeu pour les entreprises agricoles : « les décrochages sont fréquents et les entreprises agricoles riveraines peinent à lutter contre les pertes de terrain qu'ils engendrent ».

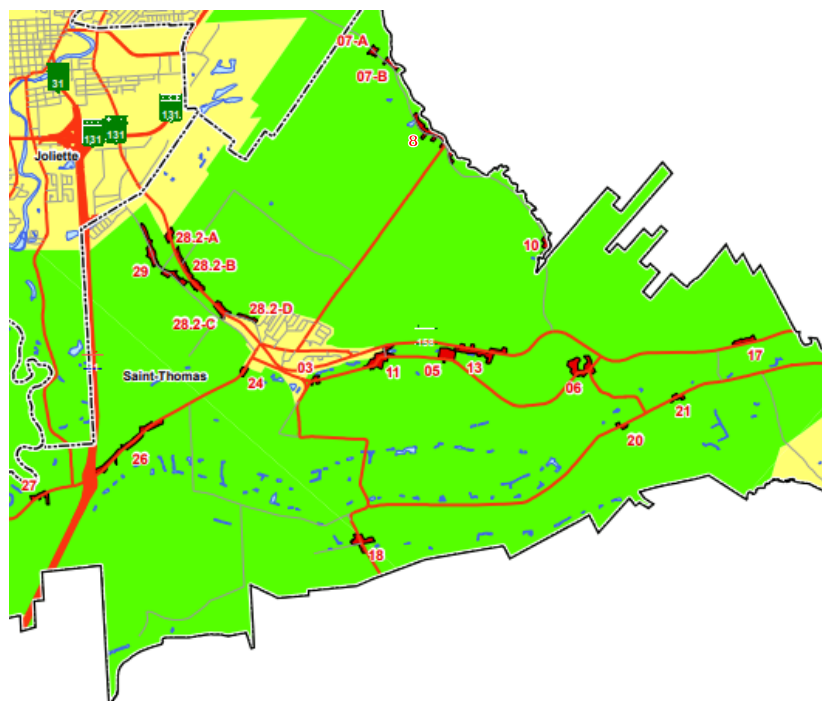
⁷ Source : Environnement et Changement climatique Canada et ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques. Cartographie de l'occupation du sol des Basses-terres du Saint-Laurent, circa 2014, ECC et MDDELCC, Plan d'action Saint-Laurent, Québec, 2018, 49 pages et Système d'information écoforestière, Gouvernement du Québec.

⁸ Source : PDZA de la MRC de Joliette, p.35.

► Les îlots déstructurés

Saint-Thomas compte sur son territoire 21 îlots déstructurés en zone agricole représentant une superficie de 108,8 hectares. Ceux-ci se localisent principalement le long des deux axes majeurs de circulation est-ouest du territoire, soit la Route 158 et le rang Sud, ainsi que le long du rang Saint-Charles, au sud et le long du rang de la Grande Chaloupe, au nord. Il s'agit de secteurs à dominante résidentielle en zone agricole dont les terrains encore vacants (et trop restreints pour y pratiquer une activité agricole) peuvent être utilisés à des fins de développement résidentiel. Le potentiel de développement y est toutefois très limité puisque d'après la décision rendue en 2012 par la CPTAQ, le nombre de nouvelles résidences pouvant y être implantées se limite à 26.

Figure 16 Îlots déstructurés en zone agricole



Source : extrait de la décision de la CPTAQ numéro 375721 (modifié).

► Les territoires d'intérêt écologique

Saint-Thomas compte plusieurs territoires d'intérêt écologique à préserver, situés en majorité dans la zone agricole. Le boisé de Saint-Thomas-Sainte-Élisabeth, la rivière Saint-Joseph ainsi que les tourbières de Lanoraie constituent des écosystèmes considérés prioritaires.

Le boisé de Saint-Thomas-Sainte-Élisabeth est reconnu pour ses massifs feuillus et ses structures géologiques particulières. Sur le territoire de Saint-Thomas, il s'agit principalement d'érablières à potentiel acéricole⁹. Dans le SADR, l'affectation du territoire occupée par le boisé de Saint-Thomas-Sainte-Élisabeth est agricole.

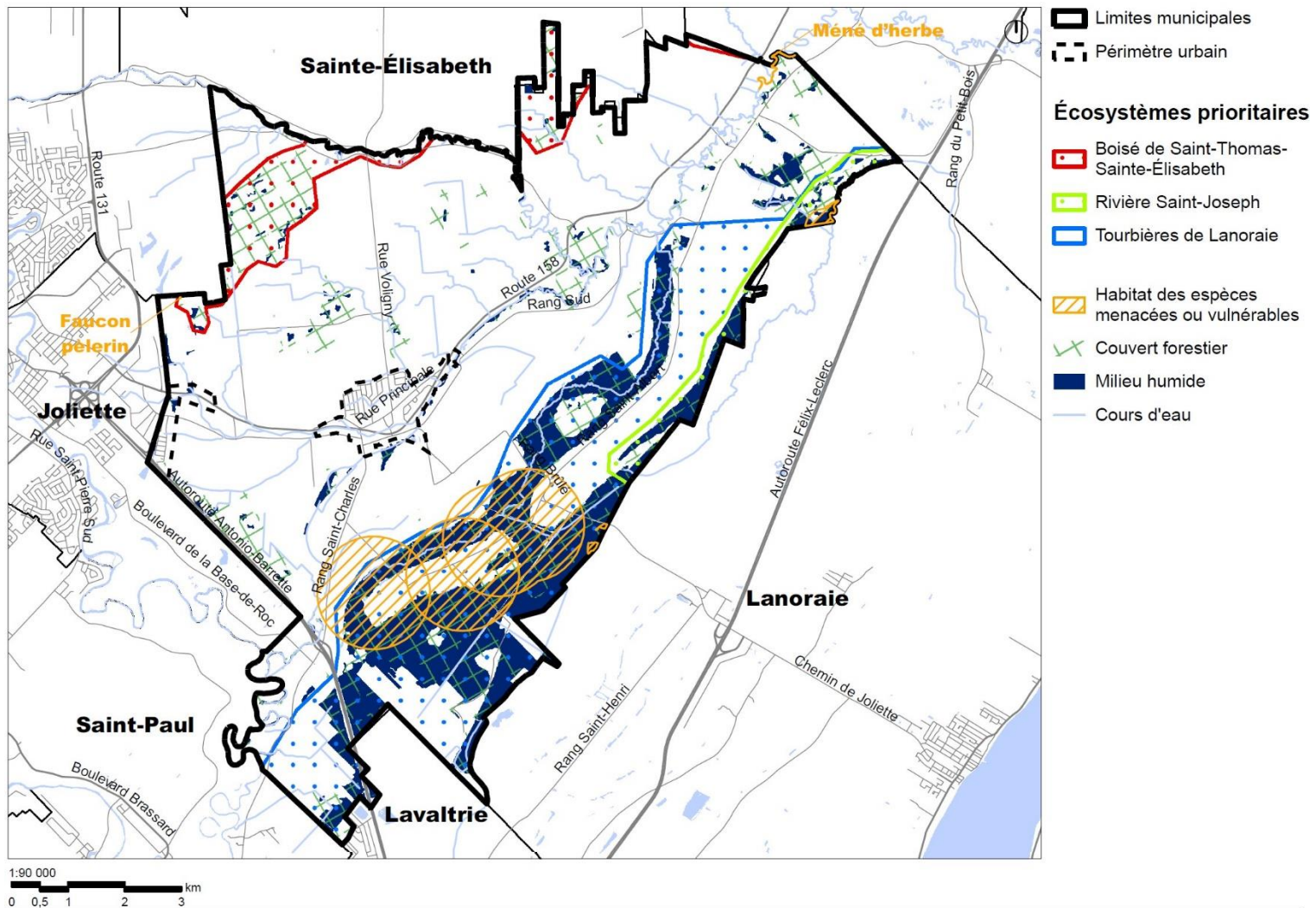
Les tourbières de Lanoraie constituent un habitat faunique d'exception et un milieu exceptionnel pour l'interprétation et l'observation de la nature¹⁰. De ce fait, le SADR inclut les tourbières de Lanoraie, situées en zone agricole, dans l'affectation protection catégorie 2 (sauf pour une partie dans le secteur du lieu d'enfouissement technique). Cette affectation implique que l'usage prédominant est la conservation mais que les usages agricoles sont aussi permis¹¹. Les usages publics doivent également respecter certaines conditions.

⁹ Plan de gestion intégrée des ressources (PGIR) du massif boisé St-Thomas / Ste-Élisabeth, p.86.

¹⁰ PDZA de la MRC de Joliette, p. 42.

¹¹ SADR de la MRC de Joliette, p. 156.

Figure 17 Territoires d'intérêt écologique



3.2.5 Les secteurs industriels

► Une zone industrielle principalement occupée par les terrains de CRH Canada

Adjacente au parc industriel Nazaire-Laurin de la Ville de Joliette, à l'ouest, et à la zone industrielle de Notre-Dame-des-Prairies, au nord, la zone industrielle de Saint-Thomas correspond principalement aux terrains de CRH Canada, un des plus grands employeurs industriels de la MRC de Joliette.

En effet, les terrains de CRH Canada s'étendent sur 120 hectares. Au nord, ils occupent une partie de la zone industrielle de Notre-Dame-des-Prairies, principalement à des fins d'extraction. La moitié sud, située sur le territoire de Saint-Thomas, est occupée par les bâtiments de la cimenterie et par des terrains non construits.

► Peu de terrains industriels disponibles au développement

D'après les données figurant au SADR de la MRC de Joliette, Saint-Thomas compte actuellement sur son territoire 6,9 millions de pieds carrés industriels privés disponibles au développement. De ce fait, le SADR classe la zone industrielle de Saint-Thomas comme une zone de « propriété privée conservée pour des fins d'expansion » et soustrait donc de l'offre de terrains industriels développables le terrain de CRH Canada¹².

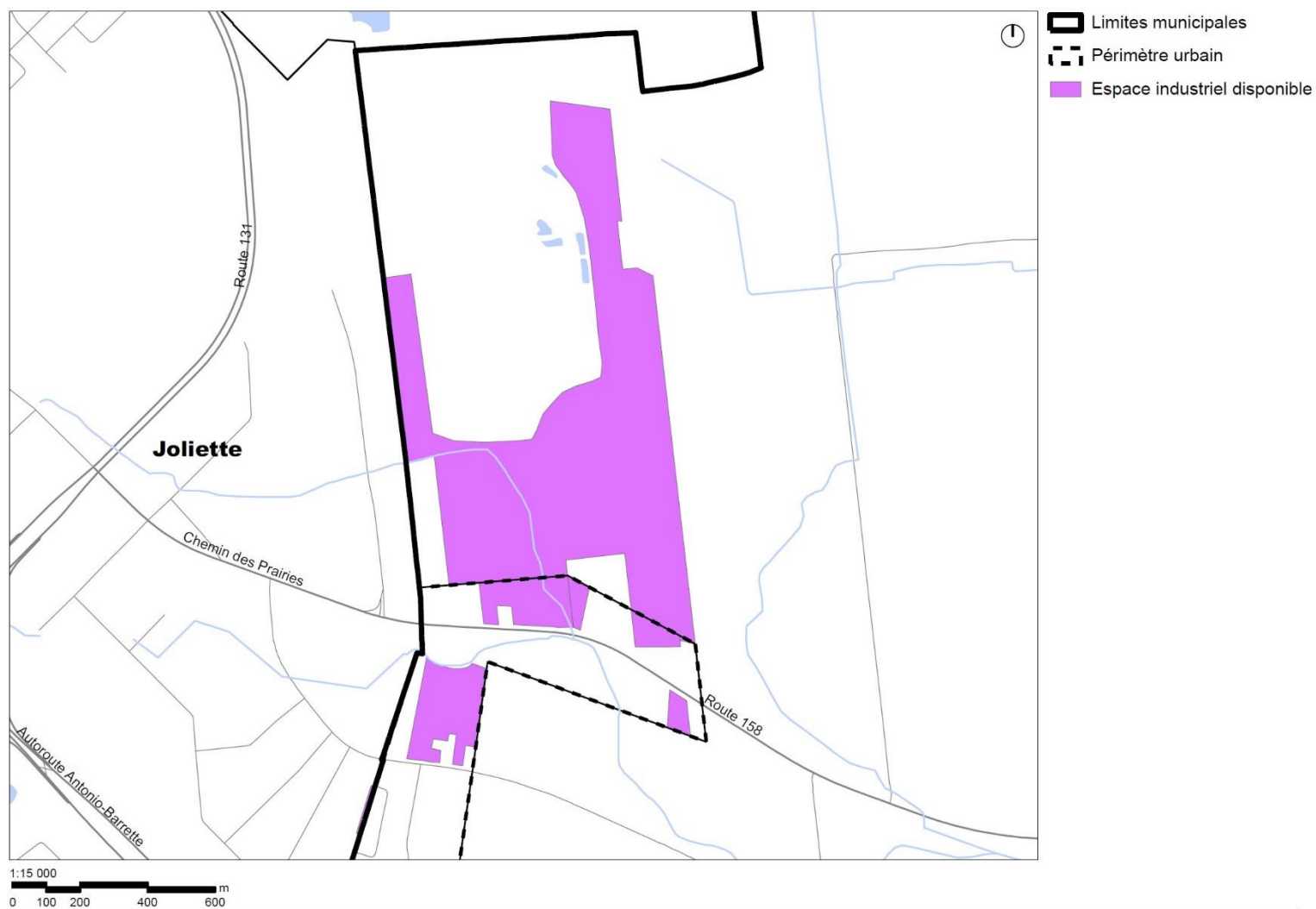
► Une installation majeure de gestion des matières résiduelles

À l'extrémité est du territoire se trouve le lieu d'enfouissement technique (LET) Dépôt Rive-Nord, le seul de la MRC. La vocation de ce secteur est exclusivement liée à la gestion des matières résiduelles.

Étant situés en zone blanche, les secteurs industriels ne peuvent être desservis par de nouveaux réseaux d'aqueduc et d'égout, sauf pour répondre à des problèmes de santé et de salubrité publiques.

¹² SADR de la MRC de Joliette, Chapitre 5, Le secteur industriel, Tableau 39 : Analyse des parcs et zones industriels.

Figure 18 Terrains industriels vacants



3.3 LA STRUCTURE D'ORGANISATION ET DE GESTION DU TERRITOIRE

3.3.1 La densification et l'optimisation de l'occupation de l'espace

La lecture du milieu a permis de souligner que Saint-Thomas avait enregistré au fil des années une densification progressive de ses développements résidentiels et que les projets des dernières années dépassaient même les exigences de densité minimales inscrites au SADR de la MRC de Joliette (densité brute de 14 log./ha pour le développement des espaces vacants ou à redévelopper).

3.3.2 Les espaces disponibles au développement

Toutefois, et malgré une tendance marquée vers la densification des produits résidentiels, Saint-Thomas ne dispose pas de suffisamment d'espace au sein de son périmètre pour accueillir la hausse démographique anticipée sur son territoire d'ici 2031. Cette situation nécessite une planification à long terme du développement du territoire.

En effet, le périmètre urbain est quasiment entièrement développé et ne compte que quelques espaces résiduels disponibles au développement. Ces espaces correspondent essentiellement à quelques lots vacants situés dans la moitié est du noyau central. Au total, Saint-Thomas dispose ainsi de peu d'espaces résidentiels disponibles. Dans le SADR, il est mentionné que seulement 9,5 hectares restent disponibles au développement, ce qui permettrait d'accueillir 133 nouveaux logements¹³. Or, la demande anticipée est évaluée à 280 nouveaux ménages. Les espaces supplémentaires pouvant être requis pour répondre à cette demande projetée sont donc estimés à 10,5 hectares¹⁴.

Au niveau commercial, les espaces disponibles au développement, identifiés au SADR, sont également très limités. Ils se situent dans le sud du noyau central, le long du rang Brulé, au sud de l'intersection avec la rue Monique.

¹³ SADR de la MRC de Joliette, Tableau 27 : Distribution de la croissance urbaine avec densité.

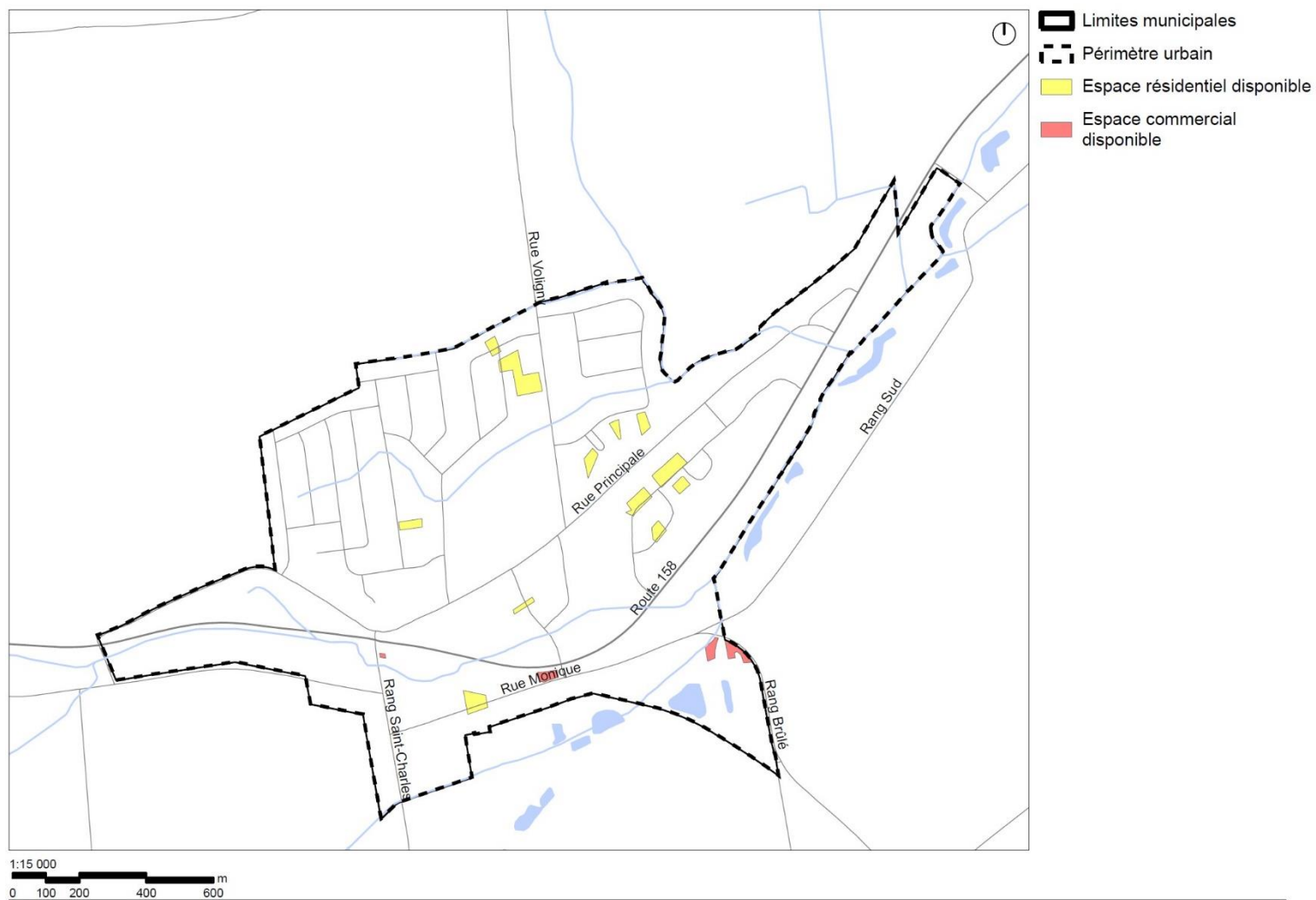
¹⁴ SADR de la MRC de Joliette, Tableau 24 : Évaluation des besoins en espaces résidentiels d'ici 2031.

3.3.3 Le potentiel de requalification urbaine

Or, si peu de terrains sont disponibles au développement résidentiel au sein du périmètre urbain, le noyau central présente également un potentiel de requalification très limité. En effet, le tissu résidentiel y est relativement bien constitué, aucun secteur ne présente d'enjeu majeur de dégradation et, même si certains lots sont de plus grande superficie dans les quartiers plus anciens, les opportunités de subdivision cadastrales restent anecdotiques.

En revanche, le terrain des Industries Harnois, compte tenu de sa superficie, de son faible taux d'occupation et de sa vocation industrielle, pourrait présenter un potentiel de requalification et de densification à des fins résidentielles, advenant une délocalisation de l'entreprise.

Figure 19 Espaces résidentiels et commerciaux vacants au sein des périmètres urbains



3.4 PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DE LA LECTURE DU MILIEU

Le portrait des principales composantes urbaines du territoire de Saint-Thomas a permis de faire ressortir les constats suivants :

LE NOYAU CENTRAL

- Un cœur villageois à dominante résidentielle et concentrant les principales fonctions institutionnelles, communautaires et de services du territoire
- Une offre commerciale peu structurante et très éparpillée
- Un cadre bâti résidentiel ancien conférant son caractère pittoresque au cœur villageois
- Une respiration urbaine créée par le parc central et assurant une offre sportive et récréative de proximité
- Une ceinture d'activités économiques dans le sud du noyau central
- Un mode d'implantation et une faible densité d'occupation du terrain des Industries Harnois ne correspondant pas à l'environnement bâti d'un noyau villageois
- Une tendance à la densification des développements résidentiels dans le secteur nord
- Un périmètre urbain quasiment entièrement développé et offrant peu d'espaces disponibles au développement résidentiel

LE DOMAINE LAFORTUNE

- Un quartier résidentiel isolé du noyau central, localisé entre l'autoroute 31, le rang Sud, le parc industriel Nazaire-Laurin et la zone agricole permanente
- Un quartier constitué de résidences unifamiliales implantées sur de grands terrains boisés
- Une hauteur très élevée de la nappe phréatique

LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE

- Une zone agricole omniprésente sur le territoire et qui constitue la « ceinture verte » de Joliette, et abrite plusieurs milieux naturels et écosystèmes d'intérêt
- Une zone agricole dynamique avec des sols fertiles et un taux d'occupation élevé
- Des mesures engagées par la municipalité au cours des dernières années afin de réduire les impacts des activités agricoles sur la qualité de l'eau

- La présence d'une petite zone potentiellement exposée aux glissements de terrain le long des méandres de la rivière L'Assomption
- La présence de terres en friches dont la caractérisation n'a pas encore été effectuée par la MRC de Joliette

LES SECTEURS INDUSTRIELS

- Une zone industrielle principalement occupée par les terrains de CRH Canada
 - L'essentiel des espaces industriels vacants correspond aux terrains de CRH Canada et ne sont donc pas disponibles pour l'accueil de nouvelles industries sur le territoire
-

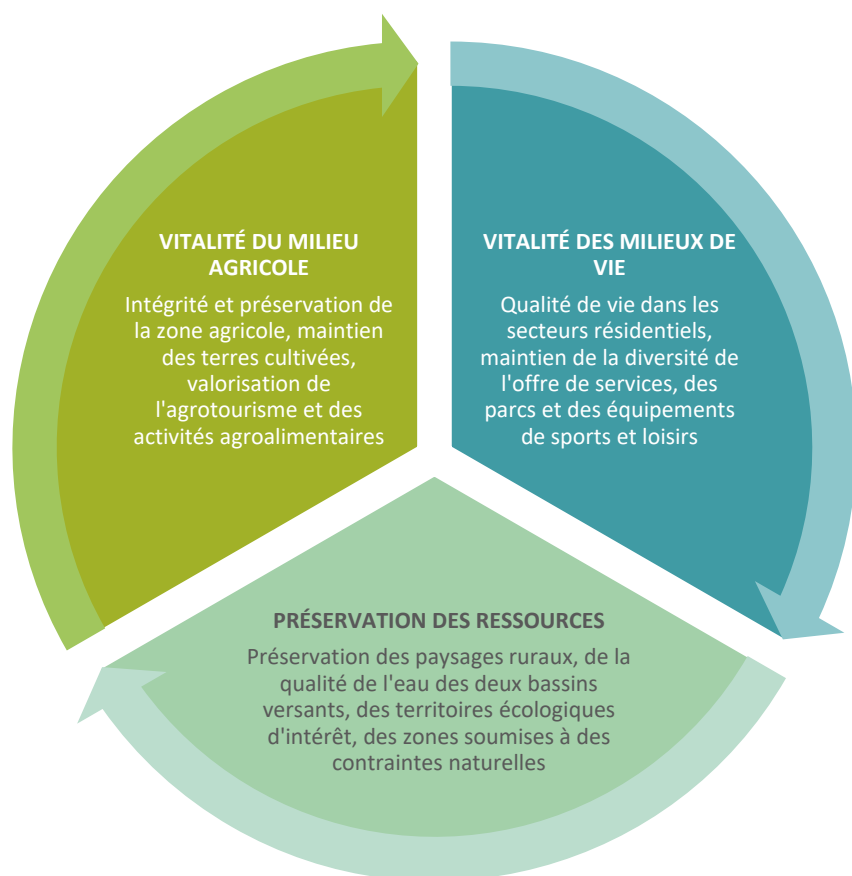
4 PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DÉFIS À RELEVER

4.1 PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

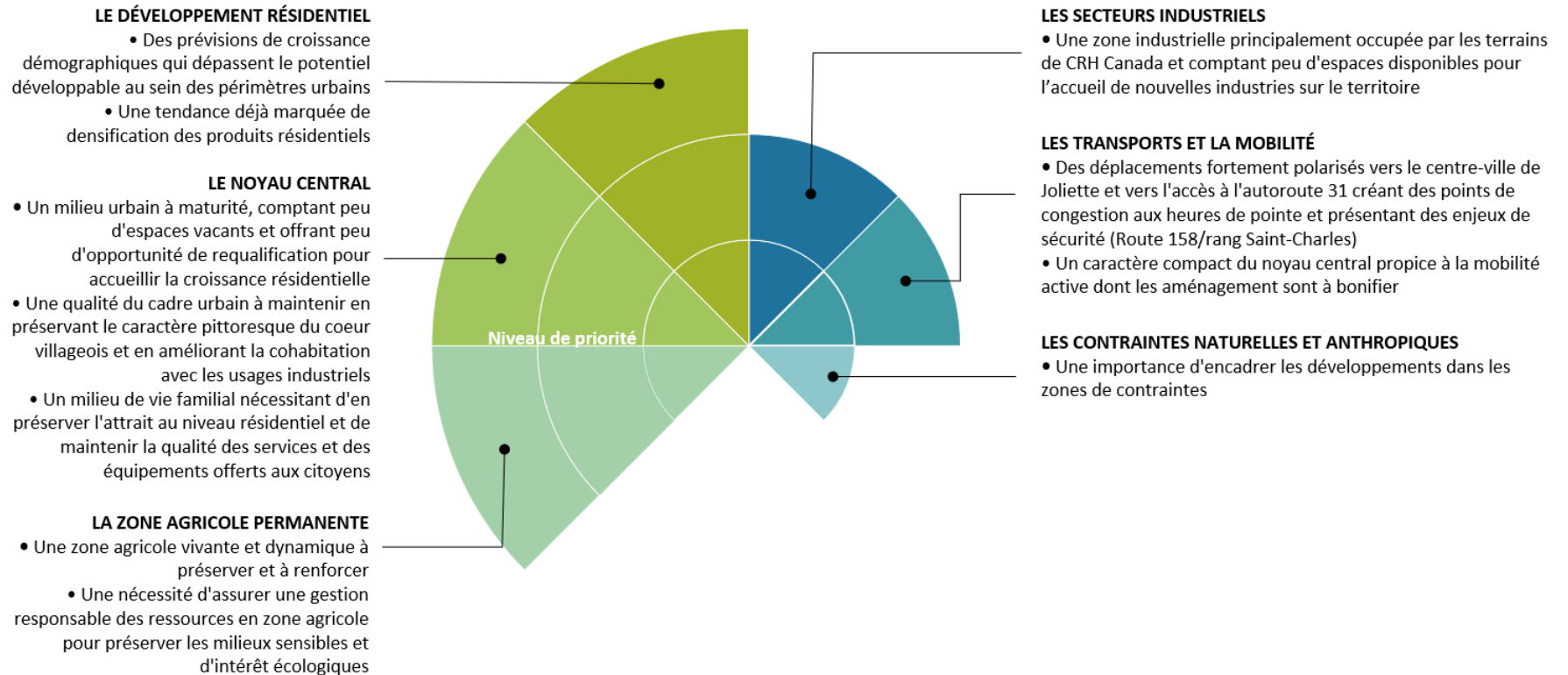
La définition la plus répandue du développement durable provient du rapport de la Commission mondiale sur l'environnement au sein du rapport « Notre avenir à tous » (rapport Bruntland), publié en 1987, et énoncée comme suit : « *Le développement durable est un développement qui répond aux besoins des générations présentes, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs* ».

Appliquée à l'aménagement du territoire, le développement durable suppose notamment une gestion durable des ressources naturelles, une optimisation de l'occupation de l'espace, un milieu de vie de qualité et accessibles pour tous, une offre d'équipements et de services qui répondent aux besoins de la population de tous âges, un aménagement favorisant la mobilité active et les saines habitudes de vie.

Pour le territoire de Saint-Thomas, ces grands principes d'aménagement s'organisent autour des notions de **vitalité du milieu** et de **préservation des ressources** (voir diagramme ci-contre).



4.2 SYNTHÈSE DES ENJEUX À RELEVER



5 VISION D'AMÉNAGEMENT ET STRATÉGIE DE CROISSANCE

5.1 VISION D'AVENIR

L'énoncé de vision du plan d'urbanisme s'appuie sur le diagnostic du territoire et sur les documents de planification réalisés au cours des dernières années. Il constitue la ligne directrice que la municipalité entend suivre pour orienter et planifier ses développements futurs et identifier ses engagements.

Aux portes de l'agglomération de Joliette, dans l'écrin des paysages agricoles de la région de Lanaudière, Saint-Thomas se caractérise comme :

*>> **Un milieu de vie diversifié**, répondant aux besoins de différents types de ménages et adapté à leurs parcours résidentiels;*

*>> **Une ville pour les familles**, bénéficiant d'un milieu de vie sain et actif, de la proximité des pôles d'emplois, ainsi que de la qualité de ses équipements et services;*

*>> **Une ville de proximité**, misant sur la compacité de son noyau villageois pour offrir à ses résidents des commerces, services et équipements publics aisément accessibles depuis chaque milieu résidentiel;*

*>> **Une ville active**, misant sur la diversité et la qualité de ses plateaux sportifs et de loisirs;*

*>> **Un pôle agricole** dynamique et vivant, contribuant à la vitalité économique et au rayonnement du territoire ainsi qu'à la qualité du cadre de vie;*

*>> **Une étape agrotouristique** au sein de la région de Lanaudière, misant sur les attraits de son savoir-faire local et sur les qualités de ses paysages ruraux.*

5.2 STRATÉGIE DE CROISSANCE

Alors que Saint-Thomas a connu une croissance résidentielle soutenue au courant de la dernière décennie, la révision du plan d'urbanisme est l'occasion de planifier les prochaines phases de développement de la municipalité.

Pour ce faire, la municipalité propose une réflexion globale intégrant les principes suivants :

- **Mettre en valeur les derniers terrains vacants disponibles**, en poursuivant les efforts de densification du noyau villageois et l'intégration harmonieuse au milieu existant;
- **Consolider et réutiliser le tissu urbain existant** à l'intérieur du noyau villageois, en misant notamment sur l'intensification de l'occupation des lots de grande superficie, des parcelles sous-utilisées ou en mutation;
- **Envisager une extension du périmètre urbain**, afin de répondre aux besoins de croissance résidentielle à moyen et long terme.

6 GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

6.1 ORIENTATION 1 – PLANIFIER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE MANIÈRE RIGOUREUSE ET RAISONNÉE

Objectif 1. Mettre en place une stratégie de densification par insertion¹⁵ adaptée au milieu, dans les secteurs disponibles au développement résidentiel en :

- Action 1. Favorisant des formes plus denses de la typologie unifamiliale (maison isolée étroite, maison jumelée, maison en rangée) dans les quartiers résidentiels peu denses
- Action 2. Favorisant l'augmentation du nombre de logements dans certains secteurs particulièrement appropriés, par exemple sous la forme de multi-logements ou de logements intergénérationnels
- Action 3. Proposant des formes urbaines et des aménagements jouant un rôle de transition entre les secteurs de faible et de moyenne densité
- Action 4. Poursuivant les efforts de densification résidentielle harmonieuse dans les nouveaux quartiers à développer

Objectif 2. Consolider et réutiliser le tissu urbain existant à l'intérieur du noyau villageois en :

- Action 5. Favorisant le redéveloppement ou la densification des lots présentant un faible taux d'occupation au sol
- Action 6. Favorisant le recyclage, l'adaptation et l'agrandissement des bâtiments offrant un potentiel de requalification
- Action 7. Favorisant le redéveloppement des terrains et bâtiments aux usages incompatibles avec le milieu existant ou nuisant à l'expérience urbaine

¹⁵ Source : Vivre en ville, *Croître sans s'étaler. Où et comment reconstruire la ville sur elle-même*, 2016.

Action 8. Priorisant l'implantation des équipements collectifs institutionnels dans le noyau villageois, sur des terrains desservis, à moins de 1 kilomètre d'un point d'accès du réseau de transport collectif, sur un site accessible par transport actif¹⁶

Objectif 3. Adapter l'offre résidentielle aux besoins et attentes de tous les Thomassiens en :

Action 9. Développant une offre de logements diversifiés répondant aux besoins de différents types de ménages (petits ménages, familles, etc.)

Action 10. Explorant les solutions possibles pour répondre au besoin en habitation des aînés¹⁷

Objectif 4. Poursuivre le développement résidentiel de manière raisonnée en :

Action 11. Priorisant les nouveaux développements dans les secteurs déjà urbanisés et desservis par le réseau d'infrastructures publiques

Action 12. Envisageant le dézonage agricole en périphérie immédiate du noyau villageois afin de répondre à la demande résidentielle future

¹⁶ Source : SADR de la MRC de Joliette, p. 240

¹⁷ Source : Plan d'action municipalité amie des aînées Saint-Thomas, 2017-2020, constat 7.

6.2 ORIENTATION 2 – CONSOLIDER L'AXE HISTORIQUE DE LA RUE PRINCIPALE

Objectif 5. Renforcer et dynamiser la fonction commerciale en :

Action 13. Concentrant les commerces et services de proximité dans le cœur du noyau villageois, sur la rue Principale

Action 14. Appuyant la fonction commerciale par une densification résidentielle du cœur du noyau villageois et de ses abords

Objectif 6. Maintenir et préserver le caractère pittoresque de la rue Principale en :

Action 15. Adoptant des mesures réglementaires pour maintenir la qualité du cadre bâti ancien et assurer l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions

6.3 ORIENTATION 3 – CONSOLIDER ET RENFORCER LA STRUCTURE ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

Objectif 7. Maintenir et renforcer le rôle essentiel de la zone agricole dans l'aménagement du territoire et l'économie de Saint-Thomas en :

- Action 16. Préservant la zone agricole comme une composante du développement économique du territoire
- Action 17. Réalisant une étude d'inventaire, de localisation et de caractérisation des friches agricoles sur le territoire¹⁸ afin d'évaluer les opportunités de remise en culture selon leur potentiel
- Action 18. Évaluant les autres opportunités de mise en valeur des friches agricoles (agriculture urbaine, aménagement forestier, culture et récolte d'autres produits forestiers non ligneux, etc.)¹⁹
- Action 19. Réalisant une étude d'inventaire, de localisation et de caractérisation des parcelles pouvant être remises en culture en fonction du Règlement sur les exploitations agricoles (REA)²⁰
- Action 20. Évaluant les possibilités de relayer efficacement les mesures d'aide aux agriculteurs et aux exploitations agricoles (aides financières disponibles, formations, offres d'emplois, etc.)²¹
- Action 21. Interdisant, en zone agricole, les nouveaux réseaux d'aqueduc et d'égout, à l'exception de ceux visant à répondre à des problèmes de santé et de salubrité publiques ainsi que de ceux situés dans les secteurs existants (avec des résidences déjà construites sur des rues privées ou publiques déjà réalisées avant l'entrée en vigueur du SADR de la MRC de Joliette)²²

¹⁸ Source : PDZA de la MRC de Joliette, action 4, p.105.

¹⁹ Idem

²⁰ Idem

²¹ Source : PDZA de la MRC de Joliette, action 6, p.107.

²² Source : SADR de la MRC de Joliette, art. 4.9

Objectif 8. Consolider et renforcer le potentiel agrotouristique en :

Action 22. Appuyant et consolidant les initiatives de commercialisation en circuit court (vente à la ferme, vente en marché public, etc.) pour favoriser l'achat local²³

Action 23. Favorisant les activités reliées à l'agrotourisme

Objectif 9. Maintenir la vitalité de la ceinture d'activités économiques du noyau central en :

Action 24. Concentrant les industries et les commerces artériels le long de la Route 158 et du rang Sud

Action 25. Intégrant des mesures d'atténuation des nuisances pour les entreprises situées à proximité de milieux résidentiels

Action 26. Favorisant une densification des lots occupés par des activités économiques

²³ Source : PDZA de la MRC de Joliette, action 10, p.111.

6.4 ORIENTATION 4 – MISER SUR LA COMPACITÉ DU NOYAU VILLAGEOIS POUR FAVORISER LA MOBILITÉ ACTIVE ET LES SAINES HABITUDES DE VIE

Objectif 10. Augmenter et sécuriser les déplacements actifs sur le territoire en :

- Action 27. Intégrant des mesures permettant d'augmenter la sécurité et la cohabitation des usagers sur les axes et intersections présentant des risques d'accident (Route 158, rang Sud, rang Saint-Charles)
- Action 28. Réaménageant l'intersection entre la Route 158 et le rang Saint-Charles
- Action 29. Bonifiant le réseau cyclable existant et évaluant les opportunités d'assurer l'interconnexion d'un réseau cyclable inter-municipalités²⁴
- Action 30. Prévoyant dans les futurs développements des aménagements favorables à la marche (sentiers piétons, trame verte, etc.)
- Action 31. Sensibilisant la population au partage de la route avec les machineries agricoles²⁵

Objectif 11. Sécuriser les déplacements aux abords des principaux pôles générateurs de déplacements en :

- Action 32. Intégrant des dispositifs de réduction de la vitesse automobile, en améliorant le nombre et la visibilité des traverses piétonnes aux abords des équipements publics, scolaires, communautaires, sportifs et de loisirs
- Action 33. Proposant un réaménagement du domaine public afin d'améliorer la sécurité et la convivialité des déplacements pour les piétons

²⁴ Source : Plan d'action municipalité amie des aînées Saint-Thomas, 2017-2020, constat 16; SADR de la MRC de Joliette, p. 169

²⁵ Source : Plan d'action municipalité amie des aînées Saint-Thomas, 2017-2020, constat 16; : PDZA de la MRC de Joliette, Action 7, p. 108

Objectif 12. Poursuivre l'aménagement d'un milieu de vie actif en :

Action 34. Engageant la rénovation et la mise aux normes des équipements sportifs et de loisirs (piscine, jeux d'eaux)²⁶

Action 35. Agrandissant les sentiers sur le terrain des loisirs²⁷

Action 36. Réaménageant les parcs selon les besoins des différents usagers (jeunes, familles, aînés)²⁸

²⁶ Source : Politique Familiale, plan d'action, objectif 1.

²⁷ Source : Politique familiale, p. 7.

²⁸ Source : Politique familiale, p. 7.

6.5 ORIENTATION 5 – OFFRIR UN MILIEU DE VIE SAIN ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

Objectif 13. Conserver et protéger les territoires d'intérêt écologique et les habitats des espèces menacées ou vulnérables en :

- Action 37. Préservant le couvert forestier en limitant l'abattage d'arbres dans le boisé Saint-Thomas-Sainte-Élisabeth²⁹
- Action 38. Protégeant les milieux humides par le maintien du couvert forestier naturel et l'interdiction de réalisation de nouveaux ouvrages de drainage à des fins d'irrigation (bassins et étangs) dans les tourbières de Lanoraie³⁰
- Action 39. Appliquant une bande de protection de 100 mètres le long du complexe tourbeux du delta de Lanoraie³¹

Objectif 14. Assurer une gestion durable de l'environnement en zone agricole en :

- Action 40. Poursuivant les efforts de protection des berges et de préservation de la qualité de l'eau en zone agricole
- Action 41. Mettant à jour l'inventaire et l'état des cours d'eau³²
- Action 42. Sensibilisant les entreprises agricoles sur l'importance de maintenir une bande de protection riveraine³³
- Action 43. Collaborant avec la MRC, la Fédération de l'UPA de Lanaudière et le MAPAQ pour l'élaboration d'un guide de bon voisinage en milieu agricole³⁴

²⁹ Source : SADR de la MRC de Joliette, p. 212

³⁰ Idem

³¹ Idem

³² Source : PDZA de la MRC de Joliette, action 2, p.103

³³ Idem

³⁴ Source : PDZA de la MRC de Joliette, action 9, p.110.

Objectif 15. Promouvoir un environnement urbain sain et durable en :

Action 44. Adaptant la réglementation afin d'intégrer des mesures visant à bonifier la canopée urbaine et limiter l'abattage d'arbres sur les terrains privés

Action 45. Intégrant à la réglementation des mesures favorisant les initiatives d'agriculture urbaine (aménagement comestible, poulailler urbain, etc.)

Action 46. Adaptant la réglementation afin de garantir un ratio minimum d'espace vert par terrain

Action 47. Adaptant la réglementation afin d'autoriser l'aménagement de toit vert

7 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

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

Le concept est décliné à deux échelles. À l'échelle municipale, il exprime l'importance de développer l'activité agricole en harmonie avec les milieux naturels (boisés, tourbières) ainsi que la volonté de renforcer les liens avec le milieu urbain, la consolidation des milieux de vie existants que sont le noyau villageois et le Domaine Lafortune, et la sécurisation des grands axes de déplacements³⁵.

À l'échelle du village, il illustre la volonté de conserver un milieu urbain compact centré autour de la rue Principale et du Parc des loisirs, qui forment le cœur de l'activité récréative, communautaire, commerciale et institutionnelle de Saint-Thomas. Des aménagements piétons et cyclistes doivent permettre d'y accéder depuis les milieux de vie et d'y cheminer de manière sécuritaire et facile. L'axe de la route 158 doit quant à lui continuer d'accueillir des activités économiques tout en s'assurant de maintenir une cohabitation harmonieuse avec les milieux de vie.

³⁵ En collaboration avec le Ministère des Transports pour les routes sous sa responsabilité.

Figure 20 Concept d'organisation spatiale

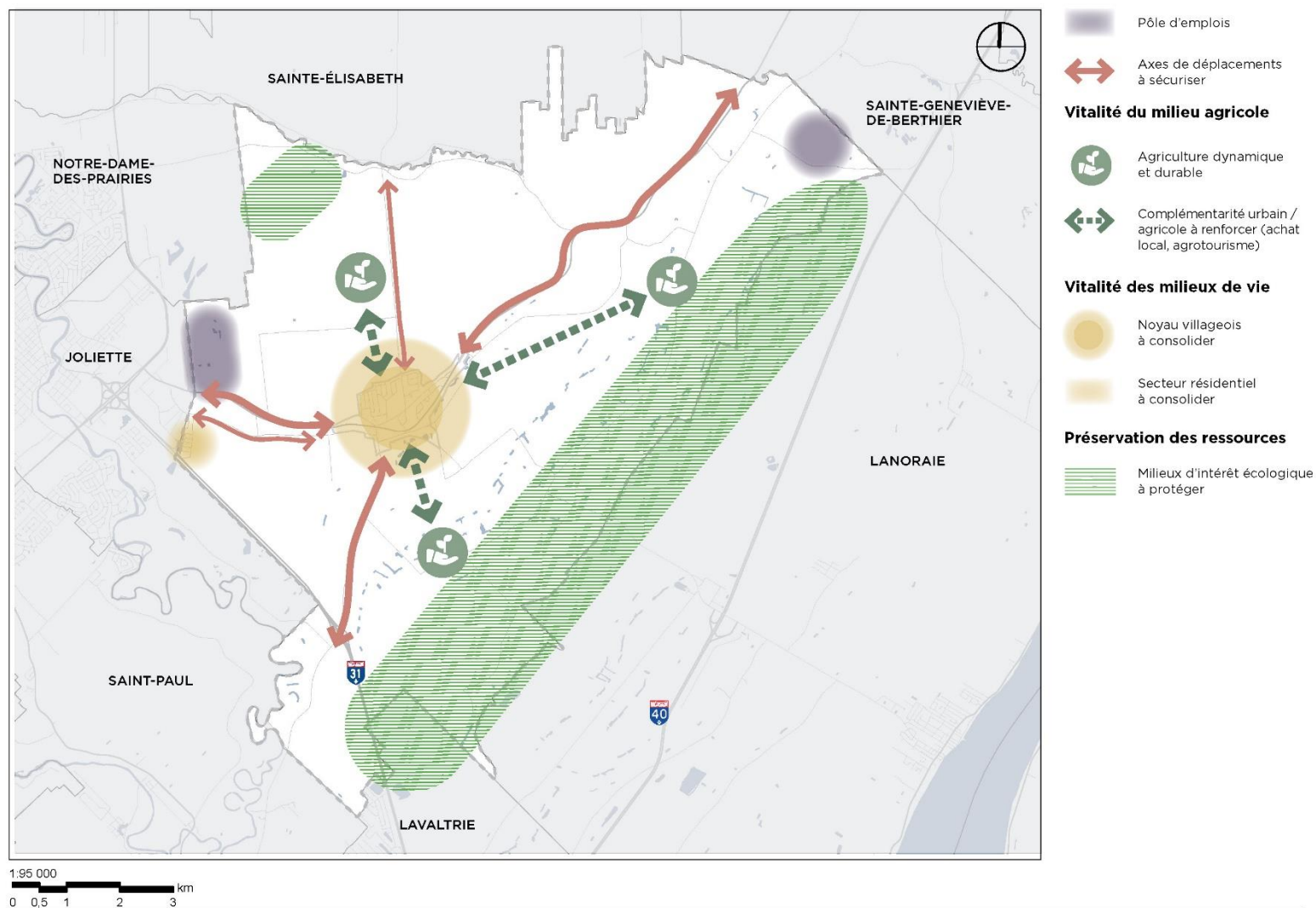
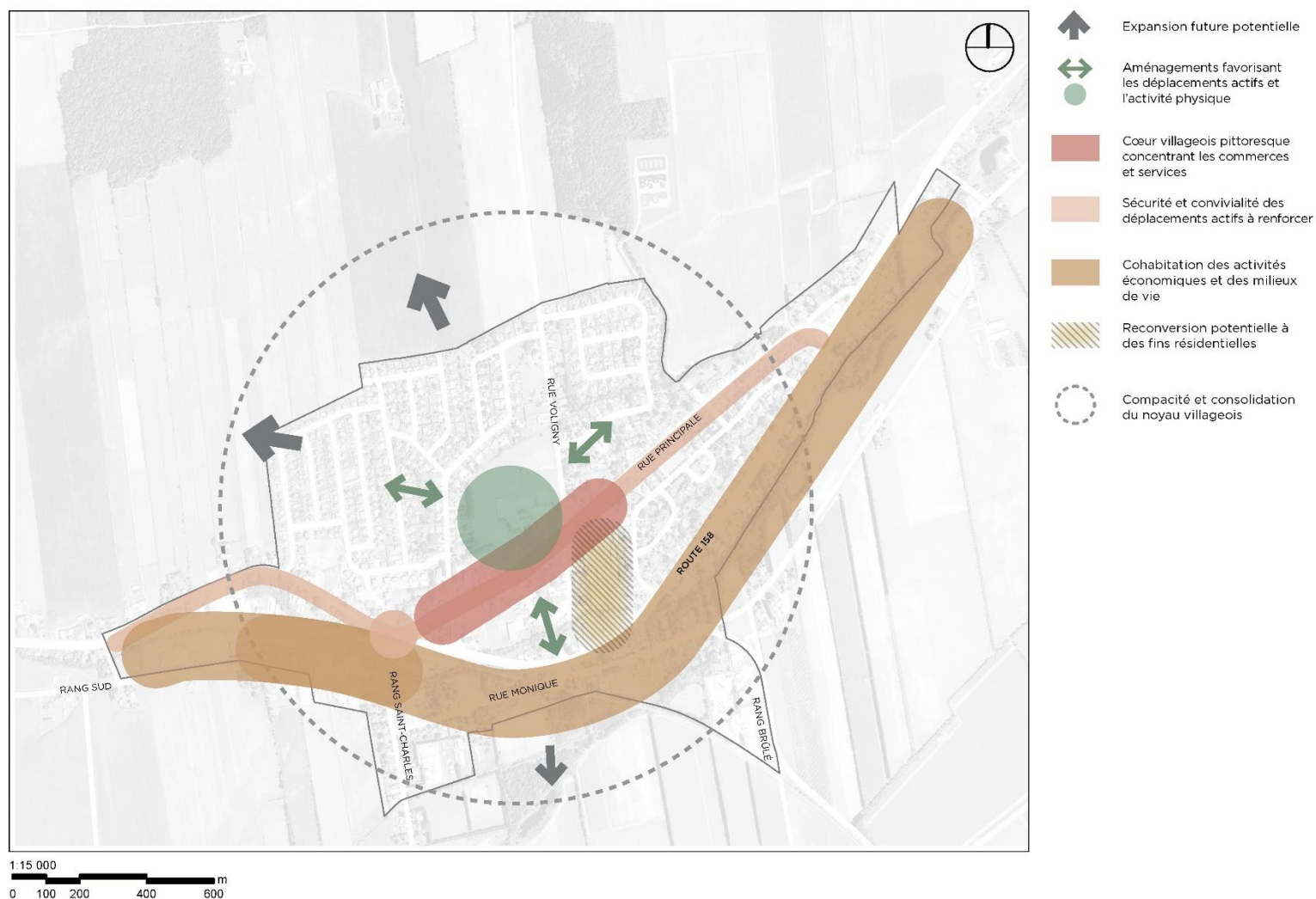


Figure 21 Concept d'organisation spatiale – Noyau villageois



Municipalité de Saint-Thomas
Règlement 2021-04

Juin 2021

Concept d'organisation spatiale
Plan d'urbanisme

BC2

8 AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

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

8.1 FONCTIONS AUTORISÉES SELON LES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

Le tableau suivant présente les fonctions autorisées dans chacune des aires d'affectation du territoire telles que définies au Plan des affectations.

Tableau 1 Fonctions autorisées par type d'affectation

FONCTIONS	AFFECTATIONS								
	Cœur villageois	Mixte	Résidentielle	Parc	Industrielle	Extraction	Gestion des matières résiduelles	Agricole	Conservation
Résidentiel	X	X	X						
Résidentiel de faible densité	X	X	X					X (2)	X (2)
Maisons mobiles								X (1)(3)	X (3)
Commerces et services de Proximité	X	X (4)	X (4)						
Autres commerces et services (sauf commerce régional)	X	X							
Commercial et de service para-industriel					X				
Commercial et de service relié à l'industriel					X (5)				
Commercial et de service relié à l'agriculture					X			X (1)(6)	
Commercial et de service associé à l'habitation	X	X	X					X (1)(12)	X (12)
Industriel léger		X			X				
Industriel lourd					X		X		
Sablières, gravières, carrières						X (7)			
Activités relatives au lieu d'enfouissement technique							X		
Public		X			X	X	X	X (1)(8)(9)	X (8)

FONCTIONS	AFFECTATIONS								
	Cœur villageois	Mixte	Résidentielle	Parc	Industrielle	Extraction	Gestion des matières résiduelles	Agricole	Conservation
Institutionnel (sauf régional)	X	X	X	X					
Récréatif	X	X	X	X					
Récréatif extensif	X	X	X	X				X (1)	X
Parcs et espaces verts	X	X	X	X	X	X	X	X (1)	X
Conservation	X	X	X	X	X	X	X	X (1)	X
Agriculture et activités agricoles								X	X (10)
Usages autorisés par la CPTAQ avant le 16 avril 2020 ou bénéficiant de droits en vertu de la LPTAA								X	X
Agrotourisme								X (1)	X
Para-industriel relié à l'agriculture					X			X (1)(11)	
Extraction agricole								X (1)	
Aménagement forestier								X (1)	X

NOTES :

- (1) Les usages doivent être autorisés par la CPTAQ lorsque requis.
- (2) Selon les dispositions sur les îlots déstructurés.
- (3) Dans des zones réservées à cette fin, à moins qu'il s'agisse d'une résidence pour une personne affectée aux activités agricoles d'une exploitation.
- (4) Seulement des usages de type dépanneur.
- (5) Le ratio des espaces à bureaux ne doit pas dépasser 50 % de l'espace total du bâtiment.
- (6) La vente d'intrants ou de produits agricoles (engrais, pesticides, terre en sacs, etc.) est autorisée uniquement comme usage accessoire relié à une exploitation agricole.
La vente et la réparation de machineries et d'équipements agricoles sont autorisées uniquement le long de la route 158.
- (7) Des usages complémentaires à l'extraction sont également autorisés comme par exemple, le concassage et le nettoyage.
- (8) Le site visé doit en être un de moindre impact pour le développement des activités agricoles. Conséquemment, l'implantation de l'usage public doit minimiser les impacts négatifs sur les activités agricoles. Le promoteur doit également démontrer que des sites appropriés pour ces usages n'existent pas ailleurs sur le territoire de la municipalité à l'extérieur de la zone agricole.
- (9) À l'exception des garages municipaux.
- (10) Sauf l'extraction agricole.
- (11) Les abattoirs autorisés sont ceux de proximité et la vente en gros de produits carnés. Le transbordement de grains, la composition de formule d'engrais et la torréfaction sont autorisés uniquement comme usages accessoires reliés à une exploitation agricole.
- (12) En zone agricole, un seul commerce ou service par habitation est autorisé et la superficie occupée par le commerce ou le service ne peut dépasser 40 % de la superficie totale de l'habitation.

Définitions

Activités agricoles

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

Agriculture

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

Agrotourisme

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

Aménagement forestier

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

Carrière

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

Commercial et de service associé à l'habitation

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

- les services professionnels, scientifiques ou techniques, à l'exception des services de laboratoire, tels que comptables, architectes, informaticiens
- les services d'affaires, tels que agents immobiliers, agents de voyage, entrepreneurs
- les services de santé, tels que médecins, psychologues, naturopathes
- les services de soins personnels, tels que coiffeurs, esthéticiens
- les services d'enseignement de formation personnelle et populaire, tels que des cours privés de danse et de musique, de Reiki
- les commerces et services artisanaux et artistiques
- les garderies en milieu familial

Commercial et de service para-industriel

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

Commercial et de service régional

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

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

Commercial et de service relié à l'agriculture

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

Commercial et de service relié à l'industriel

Désigne les entreprises de services interentreprises (B2B) comprenant une combinaison d'activités manufacturières (fabrication, entreposage) et de services techniques. Il s'agit de sous-traitance spécialisée dont la clientèle principale est une autre entreprise.

Conservation

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

Extraction agricole

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

Industriel léger

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

Industriel lourd

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

Institutionnel

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

Institutionnel régional

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

Para-industriel relié à l'agriculture

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

Public

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

Récréatif extensif

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

Résidentiel faible densité

Habitation unifamiliale isolée, bi familiale isolée ou intergénérationnelle.

Sablière

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

Figure 23 Plan des affectations du territoire – Territoire municipal

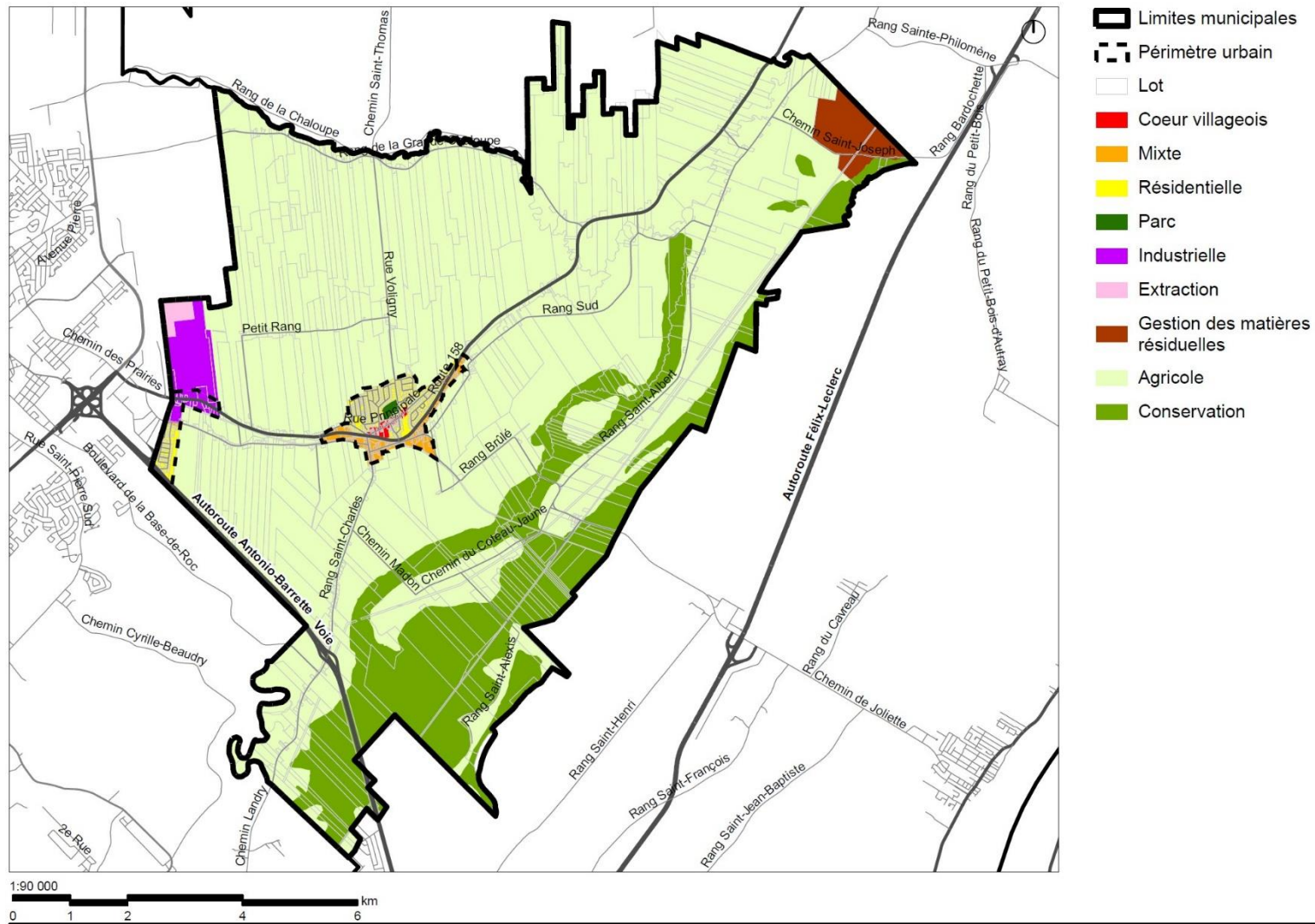
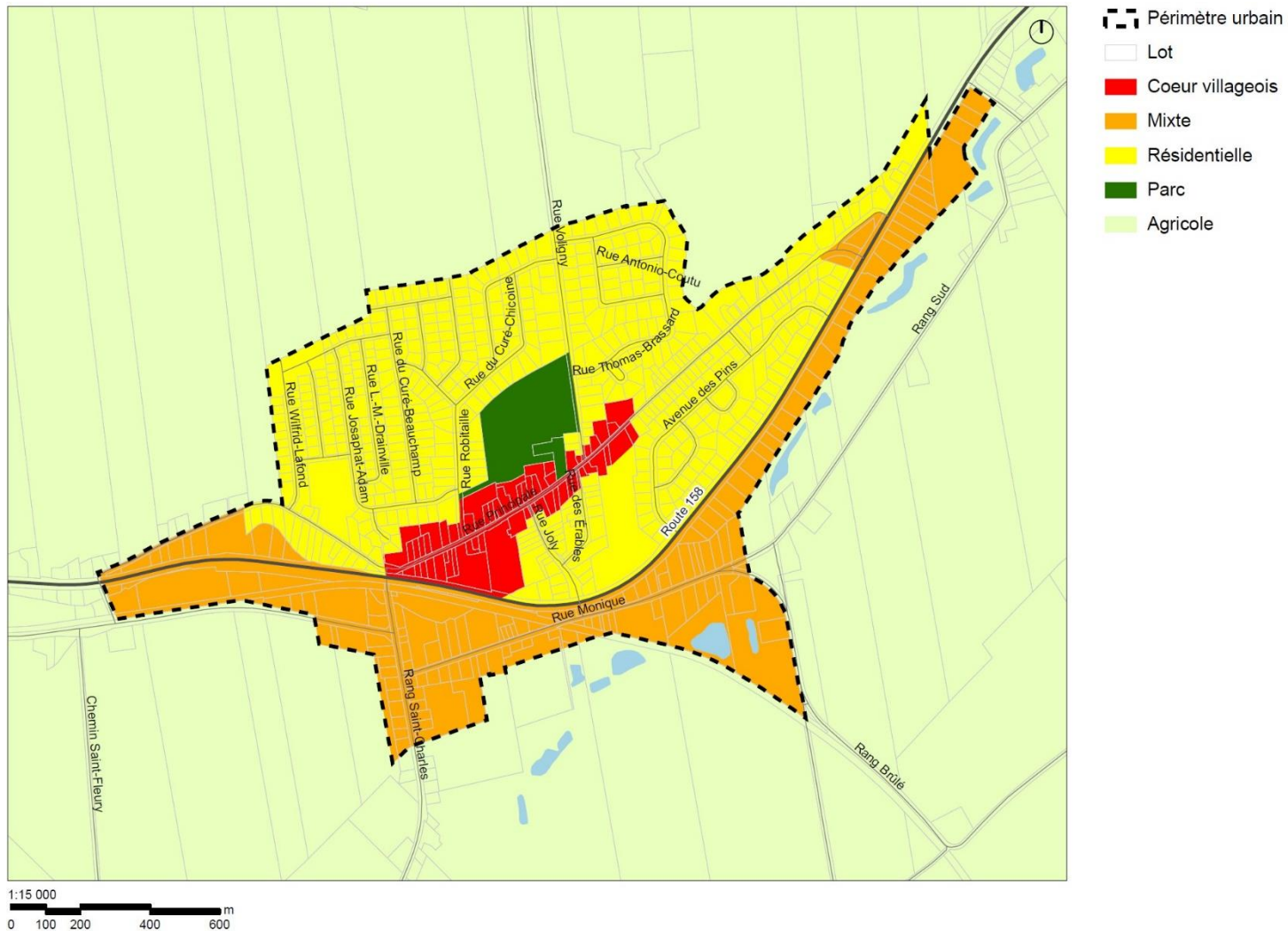


Figure 24 Plan des affectations du territoire – Noyau central



8.2 SEUILS MINIMAUX DE DENSITÉ RÉSIDENTIELLE

Pour l'ensemble des espaces vacants et à redévelopper ou requalifier à des fins résidentielles ou mixtes, situés à l'intérieur du périmètre urbain, un seuil minimal de densité résidentielle de 14 log./ha (densité brute) s'applique. Il s'agit d'une moyenne applicable pour l'ensemble des projets réalisés d'ici 2031.

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

ANNEXE 1 BILAN DU PLAN D'URBANISME DE 1992

Le tableau présenté ci-dessous détaille la structure du plan d'urbanisme de 1992 et fait un bilan des objectifs définis pour chacun des dix thèmes qui structurait le document.

- — Réalisé
- — À poursuivre
- — À entreprendre

1 – CONTEXTE MUNICIPAL	BILAN
a) Favoriser la mise en place d'une structure d'organisation spatiale fonctionnelle conforme aux caractéristiques du territoire	●
b) Harmoniser les utilisations du sol en fonction de la protection et de la mise en valeur des ressources de l'environnement	●
c) Consolider la localisation des services dans le noyau central de la municipalité	●
d) Éviter l'étalement du développement à l'extérieur des concentrations existantes	●
e) Consolider et favoriser l'évolution de l'agriculture en évitant les activités incompatibles dans les parties du territoire destinées à l'agriculture	●
2 – AGRICULTURE	BILAN
a) Reconnaître la prépondérance de l'activité agricole dans les territoires situés en zone agricole	●
b) Établir une hiérarchie des activités agricoles en fonction de critères environnementaux	●
c) Régir, selon le type d'élevage, l'implantation d'établissements de production animale en périphérie des aires d'affectation résidentielle et de villégiature	●
3 – HABITATION	BILAN
a) Permettre la finalisation du développement des secteurs résidentiels à l'extérieur du périmètre d'urbanisation	●
b) Concentrer les nouveaux développements résidentiels dans cette partie du territoire à l'intérieur du périmètre d'urbanisation	●
4 – COMMERCE	BILAN
a) Concentrer le développement commercial sur la rue Principale et sur la Route 158 à l'intérieur du périmètre d'urbanisation	●
b) Assurer une compatibilité entre les aires d'affectation commerciale et le milieu environnant	○
5 – INDUSTRIE	BILAN
a) Concentrer la localisation des industries dans les aires d'affectation industrielle	○

b) Assurer une compatibilité entre les aires d'affectation industrielle et le milieu environnant	○
6 – VILLÉGIATURE ET RÉCRÉOTOURISME	BILAN
a) Concentrer les développements de villégiature et les activités récréotouristiques dans les secteurs déjà utilisés à cette fin	○
7 – EQUIPEMENTS ET SERVICES COMMUNAUTAIRES ET PUBLICS	BILAN
a) Concentrer la mise en place des équipements et des services communautaires sur la rue Principale à l'intérieur du périmètre d'urbanisation	●
8 – MILIEU NATUREL ET PHYSIQUE	BILAN
a) Élaborer des normes pour assurer la protection des milieux riverains en créant des corridors écologiques	○
b) Élaborer des normes pour régir ou prohiber la construction dans les zones sujettes à des inondations	●
c) Élaborer des normes pour régir ou prohiber la construction dans les secteurs sujets à des risques de mouvement de sol	●
9 – PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	BILAN
a) Élaborer une politique de protection de l'environnement notamment en ce qui concerne la gestion des déchets, l'élimination des neiges usées et l'assainissement des eaux de la rivière l'Assomption	○
b) Limiter la possibilité d'aménager des sites d'enfouissement sanitaire ou de dépôt de matériaux secs ailleurs que dans le secteur spécifiquement identifié à ces fins	●
c) Prohiber tout ouvrage, toute construction et tout bâtiment dans un rayon de 30 mètres de tout puits ou prise d'eau publics identifiés ou non au plan d'urbanisme	●
d) Prohiber tout ouvrage, toute construction et tout bâtiment sur le site d'un dépotier désaffecté identifié ou non au plan d'urbanisme	●
10 – CARRIÈRES ET SABLIERES	BILAN
a) Éviter tout développement à moins de 200 mètres de toute carrière en opération et à moins de 50 mètres de toute sablière en opération	●
b) Limiter l'extension du développement des carrières et des sablières au-delà de leurs limites actuelles	○
c) Contrôler la réutilisation des carrières et des sablières	○

ANNEXE 2 LES ORIENTATIONS DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ DE LA MRC DE JOLIETTE

ORIENTATIONS DU SADR DE LA MRC DE JOLIETTE	OBJECTIFS SPÉCIFIQUES À INTÉGRER DANS LE PLAN D'URBANISME DE SAINT-THOMAS	PRINCIPAUX IMPACTS SUR LE CONTENU DU PLAN D'URBANISME DE SAINT-THOMAS
Orientation 1 – Maintenir et consolider la MRC de Joliette comme pôle de la région de Lanaudière	∅	Ne pas autoriser l'implantation de nouvelles institutions régionales sur le territoire.
Orientation 2 – Développer les activités économiques sur le territoire	- Privilégier la consolidation des espaces commerciaux existants - Établir une structuration commerciale selon l'utilité pour le consommateur (commercial communautaire, commercial régional) - Offrir une offre industrielle suffisante pour accueillir les projets industriels répondant à la fois aux industries existantes (expansions, relocalisations) et aux nouvelles industries - Établir les différents stades de développement des zones et parcs industriels	- Consolider la fonction commerciale du noyau urbain central - Intégrer un portrait de la zone industrielle de Saint-Thomas - Assurer le développement des derniers terrains industriels vacants et disponibles au développement, identifiés au SADR dans le périmètre urbain ouest (entre le rang Sud et la voie ferrée ainsi que le long de la Route 158)
Orientation 3 – Préserver la zone agricole et soutenir les activités agricoles	- Accorder la priorité aux activités agricoles et aux exploitations agricoles en zone agricole, dans le respect des particularités du milieu - Encourager le développement des activités agricoles et des entreprises agricoles sur le territoire de la MRC - Favoriser une cohabitation harmonieuse des utilisations agricoles et non agricoles en zone agricole - Contrôler et limiter l'implantation des usages autres qu'agricoles en zone agricole - Possibilité de faire des demandes d'exclusion de la zone agricole ou de permettre la construction en zone agricole pour les besoins particuliers des municipalités	- Limiter les usages non agricoles en zone verte, en particulier sur les meilleurs sols pour la pratique de l'agriculture (classes 2 à 4 ainsi que les sols organiques) - Maintenir le taux élevé de terres cultivées dans la zone agricole de Saint-Thomas - Évaluer l'opportunité de réviser le périmètre d'urbanisation de Saint-Thomas, pour lequel il est estimé au SADR que 10,5 ha manqueront pour accueillir le développement résidentiel d'ici 2031
Orientation 4 – Gérer le développement urbain de façon durable	- Assurer la disponibilité d'espaces hors de la zone agricole pour permettre un développement résidentiel harmonieux et équilibré parmi les municipalités de la MRC et pouvant accueillir tous les types de résidents - Optimiser et rentabiliser les infrastructures et les équipements collectifs existants (alimentation en eau et transport en commun et également, égouts sanitaire et pluvial) - Redévelopper et requalifier des terrains pour consolider et réutiliser le tissu urbain existant - Augmenter la densité et l'intensité de l'occupation du sol des secteurs résidentiels à développer selon la nature des milieux concernés - À l'extérieur du [principal pôle de la MRC], orienter en priorité le développement urbain et consolider le tissu urbain dans les secteurs desservis (alimentation en eau et transport en commun et également, égouts sanitaire et pluvial) - Favoriser la cohabitation des usages dans les périmètres d'urbanisation	- Localiser en priorité les nouveaux développements résidentiels dans les espaces disponibles au sein des périmètres urbains, identifiés au SADR (absence de zone de réserve résidentielle à long terme identifiée au SADR sur le territoire de Saint-Thomas) - Favoriser le développement en fonction de la localisation et de la capacité des réseaux d'égouts et d'aqueduc (pas d'égout dans le secteur du Domaine Lafortune) - Identifier les secteurs présentant un potentiel de requalification et de densification à des fins résidentielles dans le noyau central - Appliquer la moyenne minimale de densité de 14 log./ha pour les espaces vacants et à redévelopper/requalifier - Axer le développement sur la revitalisation en raison du peu de terrains vacants disponibles au sein du périmètre urbain desservi

	— Favoriser la revitalisation du centre-ville, des noyaux villageois et des secteurs anciens	— Évaluer l'opportunité de réviser le périmètre d'urbanisation de Saint-Thomas, pour lequel il est estimé au SADR que 10,5 ha manqueront pour accueillir le développement résidentiel d'ici 2031 — Évaluer les enjeux de cohabitation entre les usages résidentiels, commerciaux et industriels au sein du noyau central et identifier les secteurs nuisant à l'expérience urbaine et pouvant être requalifiés
Orientation 5 – Gérer les transports de façon optimale	— Améliorer l'efficacité et la sécurité du réseau routier — Développer le transport actif, particulièrement dans les périmètres d'urbanisation — Bonifier l'offre cyclable, à la fois utilitaire et récréative, et établir des interconnexions entre les réseaux existants — Mieux connaître les réseaux ferroviaire et aérien présents sur le territoire afin de mieux les intégrer à la planification du territoire — Contrôler l'accessibilité des terrains riverains du réseau routier supérieur — Participer à la stratégie gouvernementale d'électrification des transports — Assurer la santé et le bien-être des personnes à proximité des voies de circulation du réseau routier supérieur générant des nuisances sonores — Planifier de façon intégrée le transport routier (réseaux routier, transport collectif, actif, scolaire) et l'aménagement du territoire	— Identifier les portions du réseau routier présentant des enjeux en termes de fluidité du trafic et de sécurité pour les automobilistes et dans la cohabitation avec les autres modes de déplacement (rang Saint-Charles, rang de la Grande-Chaloupe et Route 158) — Identifier le réseau actif (piétons et cyclables) existant, les portions à compléter ou à bonifier — Identifier les enjeux en termes d'accès et de points de conflits le long de la Route 158 dans le noyau central (des réaménagements sont déjà prévus au SADR) — Identifier les mesures locales à mettre en place pour contribuer à la stratégie gouvernementale d'électrification des transports — Identifier les enjeux et mesures à mettre en place le long de l'axe de transit du réseau de camionnage dans le noyau central et aux abords des axes routiers présentant des débits de circulation élevés — Planifier la localisation des pôles générateurs de déplacements en fonction du réseau routier, du transport collectif, actif et scolaire
Orientation 6 – Consolider et bonifier les infrastructures, équipements et services publics ainsi que de tourisme	— Maintenir et améliorer les infrastructures, équipements et services publics — Entretenir, bonifier et promouvoir les équipements sportifs, culturels et touristiques — Bonifier l'offre de service par une meilleure mise en marché touristique — Favoriser l'installation et l'amélioration des infrastructures touristiques — Soutenir le développement de l'agrotourisme — Poursuivre la promotion de l'offre touristique	— Identifier les enjeux au niveau de l'offre et de la localisation des infrastructures, équipements et services publics sur le territoire — Consolider le secteur du centre communautaire — Identifier les enjeux au niveau de la qualité de la équipements sportifs, culturels et touristiques sur le territoire — Identifier les enjeux et mesures à mettre en place pour renforcer l'agrotourisme à Saint-Thomas et soutenir la multitude d'entreprises agrotouristiques déjà présentes
Orientation 7 – Protéger et mettre en valeur les éléments d'intérêt naturel	— Protéger les cours d'eau (rives et littoral), les milieux humides et le couvert forestier — Participer à la gestion intégrée des ressources en eau par bassin versant — Favoriser le maintien de la biodiversité par la protection des territoires d'intérêt écologique	— Assurer une approche écosystémique de la gestion des eaux pour les deux bassins versants du territoire (bassin versant de la rivière Bayonne et bassin versant de la rivière L'Assomption) — Assurer la protection des territoires d'intérêt écologiques de Saint-Thomas : écosystème prioritaire, habitat des espèces menacées ou vulnérables, réserve écologique, couvert forestier et milieux humides.

		— Intégrer les dispositions prévues au document complémentaire du SADR pour la protection des tourbières et du boisé de Saint-Thomas-Sainte-Élisabeth — Poursuivre les initiatives déjà engagées de préservation de la qualité de l'eau en zone agricole
Orientation 8 – Protéger et mettre en valeur les éléments d'intérêt humain	— Connaître, mettre en valeur et faire de la sensibilisation sur les éléments patrimoniaux et culturels du territoire — Identifier les bâtiments qui ont une grande valeur patrimoniale et appliquer des mesures réglementaires de protection afin de les mettre en valeur — Voir à la pertinence de travailler sur les sites archéologiques et les paysages	— Réaliser un portrait du tissu urbain ancien dans le cœur du noyau villageois pour évaluer la qualité et l'intégrité du cadre bâti (aucun immeuble patrimonial ou site archéologique identifié à Saint-Thomas) — Valider la présence et identifier les composantes des paysages ruraux remarquables sur le territoire
Orientation 9 – Prendre en considération des éléments de contraintes dans l'occupation du territoire	— Contrôler l'utilisation du sol dans les zones où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique ou environnementales, soient les rives, le littoral et les plaines inondables et les zones exposées aux glissements de terrain — Contrôler l'utilisation du sol dans les secteurs où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de santé publique et de bien-être, soient à l'intérieur des zones de bruit routier, sur les terrains contaminés, autour des carrières et des sablières et aux abords des réseaux électriques	— Identifier les zones présentant des contraintes naturelles ou anthropiques du territoire et mentionner les mesures à prendre pour encadrer les développements dans ces secteurs : — Zone inondable et zone potentielle de glissement de terrain (le long des rives de la rivière L'Assomption), — Carrière abandonnée (dans le nord du territoire), — Dépôt de sol et de résidus industriels (dans le sud-ouest du territoire), — Terrain contaminé (notamment dans le noyau central); — Contrainte sonore le long du réseau routier supérieur et des secteurs avec un débit élevé de circulation (A31, Route 158 et rang Saint-Charles).

MONTRÉAL

85, RUE SAINT-PAUL O. BUREAU 300
MONTRÉAL (QUÉBEC) H2Y 3V4
514 507 3600

QUÉBEC

622, RUE SAINT-JOSEPH E. BUREAU 300
QUÉBEC (QUÉBEC) G1K 3B9
418 914 1508

MAGOG

790, RUE PRINCIPALE O.
MAGOG (QUÉBEC) J1X 2B3
1 819 570 2184

BC2

URBANISME
DESIGN URBAIN
ARCHITECTURE DE PAYSAGE
ENVIRONNEMENT
STRATÉGIES



GROUPE **BC2**.COM