



La Ville de L'Assomption
et
son plan d'urbanisme
**« L'Assomption, Ville de culture
et de patrimoine »**

Février 2005



Table des matières

Liste des figures et des tableaux

	Page
AVANT-PROPOS	1
1.0 LE PLAN D'URBANISME : UN OUTIL DE DEVELOPPEMENT SOCIAL ET ECONOMIQUE	2
2.0 L'EVOLUTION	6
2.1 Un bref retour dans le passé	6
2.2 La situation au début du nouveau millénaire.....	7
2.2.1 Un territoire	7
2.2.2 Une population.....	8
2.2.3 Une économie.....	11
2.2.4 L'activité urbaine.....	12
2.2.5 L'activité agricole	12
2.3 Le futur L'Assomption	13
3.0 LE CONCEPT DE DEVELOPPEMENT	14
3.1 La gestion de l'urbanisation	14
4.0 LES THEMATIQUES	16
4.1 L'agriculture.....	18
4.2 Le commerce et les services à la population	21
4.3 L'activité industrielle.....	24
4.4 L'habitation	26
4.5 La culture	28
4.6 Les loisirs	30
4.7 Le patrimoine et le paysage	33
4.8 L'environnement	36
5.0 LES RESEAUX DE TRANSPORTS	38
6.0 ZONES A RENOVER, A RESTAURER OU A PROTEGER ET TERRITOIRES D'INTERVENTIONS PARTICULIERES	40
7.0 DISPOSITIONS FINALES	41
7.1 Remplacement.....	41
7.2 Entrée en vigueur.....	41
ANNEXE 1 PLAN DES AFFECTATIONS DU SOL	
ANNEXE 2 SECTEURS ET ILOTS DESTRUCTURES	



Liste des figures et des tableaux

Page

FIGURES

FIGURE 1 : ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DE LA VILLE DE L'ASSOMPTION, 1991 A 2004 9

TABLEAUX

TABLEAU 1 : ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DE LA VILLE DE L'ASSOMPTION, 1991 À 2004 9

TABLEAU 2 : ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DE LA VILLE DE L'ASSOMPTION, 1991 À 2001 10

TABLEAU 3 : ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PERSONNES PAR MÉNAGE DANS LA VILLE DE L'ASSOMPTION, 1991 À 2001 10

TABLEAU 4 : FAMILLES DE RECENSEMENT SELON LA STRUCTURE ET LE REVENU MOYEN, VILLE DE L'ASSOMPTION 11



AVANT-PROPOS

La Ville de L'Assomption s'est engagée depuis plusieurs années dans une démarche dynamique pour assurer un développement équilibré et multiunivers (social, culturel, patrimonial, économique, environnemental, etc.). La vitalité et la pérennité constituent les deux assises du développement préconisé par la Ville de L'Assomption.

En obtenant un consensus sur les enjeux de développement, la Ville de L'Assomption s'est doté de politiques de développement. Citons en exemple, la politique culturelle.

Le nouveau plan d'urbanisme, la Ville de L'Assomption vient appuyer et compléter les politiques adoptées, le tout dans une démarche visant à doter les citoyennes et les citoyens actuels et nouveaux, d'un milieu de vie où ils peuvent s'épanouir sur le plan individuel, familial et collectif.



1.0 LE PLAN D'URBANISME : UN OUTIL DE DEVELOPPEMENT SOCIAL ET ECONOMIQUE

La Ville de L'Assomption veut accentuer le développement social et économique de la municipalité dans un esprit de concertation. Pour ce faire, elle adopte entre autre un nouveau plan d'urbanisme qui tient compte de cette volonté.

Le plan d'urbanisme de L'Assomption, c'est d'abord un document qui permet de faire des constats lucides de la situation de la collectivité et territoriale. Cette analyse factuelle permet d'identifier des potentiels et des contraintes. Le questionnement subséquent à cette analyse permet d'une part, d'identifier des enjeux et d'autre part, d'exprimer une vision claire du développement futur ainsi qu'un positionnement à l'échelle locale et régionale. Il s'agit d'une occasion de définir ensemble un itinéraire à suivre et des étapes à franchir, soit une façon de contrôler et diriger notre futur par l'identification d'axes et d'objectifs de développement s'appuyant sur nos réalités et nos aspirations. Finalement, le plan d'urbanisme doit permettre d'évaluer l'atteinte des résultats et de prévoir également des mécanismes efficaces de suivi et d'ajustement sur une base annuelle.

Le plan d'urbanisme doit donc présenter une vision concertée du futur qui soit branchée sur du concret et sur une perception réaliste de la situation. Cet outil de planification, élaboré avec l'étroite collaboration des partenaires, doit être à la fois utile et utilisé par tous les acteurs engagés dans la qualité du paysage naturel et bâti et le mieux-être des citoyennes et citoyens.

Un plan d'urbanisme, c'est principalement :

- Comprendre d'où l'on vient, ce que l'on est et définir ensemble ce que l'on veut devenir.
- Convenir avec tous les partenaires de la Ville des objectifs à atteindre afin de répondre efficacement aux besoins de la population.
- Faire converger les efforts de la Ville et des autres partenaires vers des résultats ciblés, crédibles et mesurables.
- Saisir une occasion de définir ensemble ce qui nous distingue et ce qui fait notre force, et d'en faire la promotion.



Son pourquoi ?

Un plan d'urbanisme est obligatoire et nécessaire pour les motifs suivants :

- Pour répondre aux obligations légales découlant de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et de l'entrée en vigueur du nouveau schéma d'aménagement révisé de la MRC.
- Pour remplacer les plans d'urbanisme réalisés respectivement pour la Ville de L'Assomption, la Paroisse de L'Assomption et la Municipalité de Saint-Gérard-Majella, il y a plus de dix ans.
- Pour tenir compte de la nouvelle ville créée en l'an 2000 dans le cadre du processus de regroupement municipal.
- Au-delà de cette obligation sur le plan légal, le plan d'urbanisme doit être réalisé, dans un objectif de doter la Ville de L'Assomption d'un véritable outil de gestion et de navigation quotidienne.
- Pour établir la vision de la Ville de L'Assomption, mieux profiter de l'agglomération et faire face aux responsabilités d'une ville de plus de 16 000 personnes en matière de développement économique, social, culturel et communautaire.
- Pour faire face à la rareté des ressources et à la demande accrue de services de la population.
- Pour faciliter l'identification et l'acceptation d'actions, concrètes et justifiées de la Ville et de ses partenaires.
- Pour concerter, responsabiliser et valoriser les différents services municipaux dans l'atteinte des résultats à atteindre dans le domaine urbanistique.
- Pour imaginer des projets rassembleurs répondant aux besoins de la collectivité.
- Pour déterminer ensemble avec les partenaires, ce qu'on peut faire de nouveau, de différent pour le mieux-être des citoyens, pour la qualité des paysages naturels et bâtis incluant leur mise en valeur.
- Pour officialiser les orientations d'aménagement en cours et suivies depuis longtemps.
- Pour rendre L'Assomption plus forte.
- Pour relever les nouveaux défis socio-économiques comme une population plus jeune, la polarisation des revenus, la nécessité de logements abordables, la qualité des infrastructures, les transports fonctionnels et sécuritaires et la valorisation de l'environnement bâti et naturel, etc.



Sa finalité et son échéance :

La finalité du plan d'urbanisme, c'est de planifier globalement en amont, dans le respect d'une vision du devenir, pour ainsi éviter de réagir ponctuellement en aval et de façon incohérente.

C'est une transposition physique des orientations collectives.

Le plan d'urbanisme de la Ville de L'Assomption vise des horizons variables de réalisation de ses orientations, objectifs et projets, mais orientés selon une vision à long terme du développement (entre 5 et 10 ans).



En résumé, le plan d'urbanisme, c'est :

- Un état lucide de la situation qui permet d'apprécier les changements récents et la situation de chaque secteur d'activité. Ce constat permet également de mieux anticiper les changements qui s'opèrent et de miser tous ensemble sur les forces de notre milieu.
- Identifier ensemble, avec tous les partenaires, une *VISION* du développement. Cette vision commune permettra à chaque partenaire de mieux recentrer sa mission. Cette vision permet également à tous de mieux canaliser leurs efforts et de s'entraider mutuellement pour permettre l'atteinte de ces objectifs.
- Identifier des interventions mesurables, en faire le suivi et le bilan annuel.
- Un outil de promotion des atouts, de valorisation des éléments, d'optimisation organisationnelle et fonctionnelle et enfin, un engagement sociopolitique pour le bénéfice de l'ensemble de la collectivité.
- Une image de L'Assomption, demain.



2.0 L'EVOLUTION

2.1 Un bref retour dans le passé

L'histoire de L'Assomption remonte à la période amérindienne, là où la rivière, surnommée par ses premiers riverains "Outaragavisipi" (la tortueuse), dessine son dernier méandre avant de filer vers le fleuve.

Raccourci longtemps fréquenté par les Indiens et les coureurs des bois, le "Portage" accueille ses premiers défricheurs en 1717, encouragés par les seigneurs du lieu : les Ecclésiastiques du séminaire de Saint-Sulpice de Montréal.

En 1724, Pierre LeSueur, fondateur et premier curé, s'installe définitivement dans le méandre et la nouvelle paroisse prend le nom de Saint-Pierre-du-Portage. Vers 1760, plusieurs familles acadiennes récemment déportées partagent le territoire avec les premiers arrivants. Le bourg devient le centre d'une région en pleine expansion.

Au début du 19e siècle, l'implantation de plusieurs industries (cuir, poterie, potasse, chapellerie) vient enrichir l'activité économique de la localité. À la même époque, la célèbre ceinture fléchée dite de L'Assomption, fabriquée ici et commercialisée par les compagnies de fourrures, porte la renommée de notre bourg dans toute l'Amérique.

La fondation du Collège de l'Assomption (1832), celle du couvent de la Congrégation Notre-Dame (1845), et l'établissement d'une cour de justice et d'un bureau d'enregistrement (1842) contribuent à l'essor de L'Assomption.



En même temps, la population se dote d'un régime municipal. La partie rurale du territoire relève dorénavant de la Corporation municipale de la paroisse formée en 1845 et la partie urbanisée située au cœur du méandre est gérée par la Corporation municipale du village créée en 1846.

Puis s'amorce à partir de la seconde moitié du 19e siècle, un long déclin au profit de la ville de Joliette qui obtiendra en 1904 le siège de l'évêché aussi convoité par les Assomptionnistes. Malgré quelques réalisations tardives comme l'agrandissement majeur de l'église paroissiale d'après les plans de Victor Bourgeau, l'École d'agriculture (1867), l'Hospice des sœurs de la Providence (1870), une salle académique (1883) et l'exploitation d'un chemin de fer local surnommé le "P'tit Tardif", L'Assomption perd de son prestige et n'a pour tout rayonnement que celui de son Collège classique.



Au 20^e siècle, l'arrivée du Grand Nord (C.N.) en 1903, l'implantation de la Ferme expérimentale par le gouvernement fédéral en 1928 et la construction d'une manufacture de chaussures, "L'Assomption Shoe Itée", viennent atténuer les effets néfastes de la grande crise économique de 1929.

Dans les années 40, l'expansion rapide de la Fonderie Bédard devenue successivement les Industries Roy, Hupp Canada, WCI, Frigidaire et Électrolux, fabricants d'appareils électroménagers, relance l'activité industrielle.

En même temps, de nombreux établissements privés et publics (collège, écoles élémentaires, centrale de traitement d'eau, centre de loisirs, aréna, parcs, caisse populaire...) s'édifient ou s'agrandissent après la deuxième guerre mondiale.

Avec la mise en valeur de la "terre du Collège" amorcée en 1976, la ville poursuit sa croissance démographique tandis que la paroisse de son côté accueille les nouveaux citoyens venus s'installer dans le "Champboisé", quartier domiciliaire en plein essor depuis 1987.

En 1992, la fusion administrative des deux municipalités (ville et paroisse) vient imprimer un élan nouveau aux forces vives du milieu.

En parallèle à la colonisation des territoires de L'Assomption (ville et paroisse), s'inscrit aussi celle de Saint-Gérard-Majella. D'ailleurs à l'époque, la Municipalité de Saint-Gérard-Majella a toujours entretenu des liens privilégiés avec L'Assomption qui est sa municipalité d'origine. En effet, ces deux entités n'ont fait qu'une du début de la colonisation du territoire jusqu'à la fondation de la Municipalité de Saint-Gérard en 1906. Le développement récent des quartiers du Bourgfleuri, du Domaine des fleurs et Papin, situés dans le même périmètre urbain, a à nouveau rapproché les citoyens. La composition des populations est la même, tant par ses familles fondatrices que par l'apport important dû à la formation des banlieues de Montréal dans les dernières décennies du 20^e siècle.

Différents circuits patrimoniaux permettent aujourd'hui de mieux comprendre notre histoire et d'apprécier les témoins du passé, encore bien préservé pour la majorité.

2.2 La situation au début du nouveau millénaire

2.2.1 Un territoire

La Ville de L'Assomption marque le nouveau millénaire par la constitution d'un nouveau territoire formé en juillet 2000, par le regroupement des municipalités de Saint-Gérard-Majella et de L'Assomption. La nouvelle Ville ainsi formée s'étend sur plus de 100 km² et comprend environ 16 000 personnes, concentrées principalement au sein d'un noyau urbanisé d'environ 10 km².



Autre fait marquant au début de ce nouveau millénaire est la constitution de la nouvelle Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). La Ville de L'Assomption fait partie maintenant de cette nouvelle entité métropolitaine. Plus précisément, la limite nord-est de la CMM correspond au territoire de L'Assomption. L'Assomption est incluse dans l'aire d'influence ou de rayonnement défini à l'échelle métropolitaine. D'ailleurs L'Assomption est située à quelques 15 kilomètres au nord-est de l'Île de Montréal.

Au niveau régional, la Ville de L'Assomption fait partie intégrante de la municipalité régionale de comté (MRC) de L'Assomption. Elle est située aussi dans la région administrative de Lanaudière.

La Ville de L'Assomption se distingue par la présence de la rivière qui porte le même nom. Cette rivière serpente et traverse le territoire dans l'axe nord-sud. On y retrouve un important méandre dans la partie centrale, là où se concentre une activité urbaine et culturelle.

La rivière constitue un élément naturel important dans le paysage de L'Assomption. D'une part, l'eau qui y circule procure une valeur ajoutée au milieu. Cette eau exercera toujours une attraction pour se détendre, se recréer ou tout simplement pour contempler le paysage. Dans ce contexte, l'accessibilité au plan d'eau et sa qualité demeurent des éléments à considérer dans l'exercice de planification et de gestion réglementaire. D'autre part, la rivière L'Assomption déborde ou sort de son lit créant ainsi des inondations. Il s'agit d'une contrainte majeure à l'occupation du sol en bordure d'où l'importance de bien définir les dispositions de protection.

Sur le plan topographique, L'Assomption possède un relief plutôt plat, caractéristique que l'on retrouve dans l'unité physiographique des basses terres du Saint-Laurent.

Enfin, les surfaces boisées à L'Assomption couvrent plus de 1 500 hectares. Certains boisés présentent une variété d'essences d'arbres et des spécimens matures. Les boisés jouent un rôle important dans la qualité du paysage et l'équilibre naturel.

2.2.2 Une population

La population de la Ville de L'Assomption dépasse maintenant 16 000 personnes. Les illustrations suivantes permettent de visualiser l'augmentation graduelle de la population de L'Assomption.

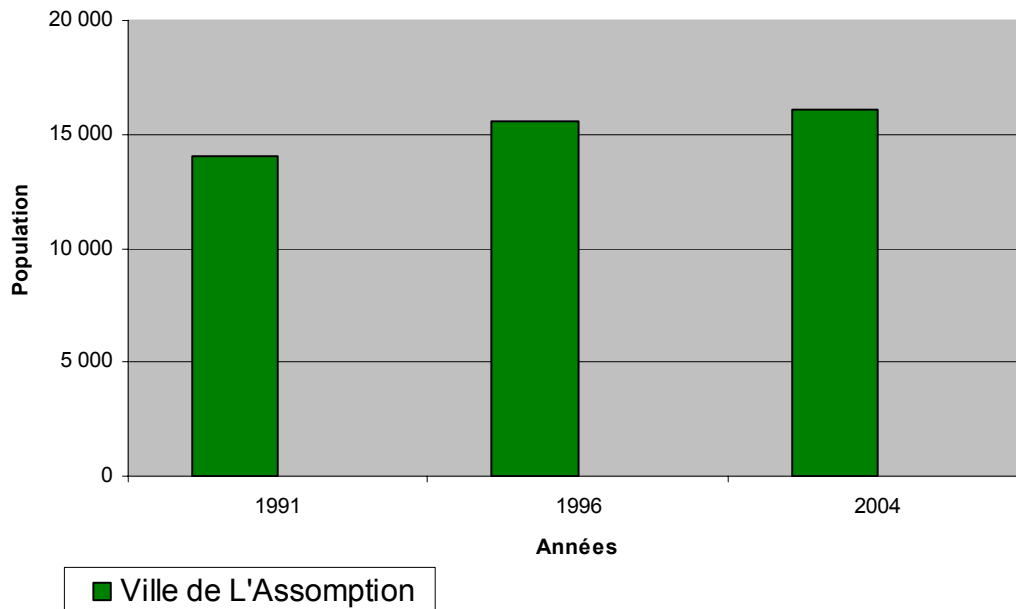


Tableau 1 : Évolution démographique de la Ville de L'Assomption, 1991 à 2004

Année	Population Ville de L'Assomption
1991	14 056
1996	15 573
2004	16 062

Source : Statistique Canada et décret

Figure 1 : Évolution démographique de la Ville de L'Assomption, 1991 à 2004





Contrairement à l'augmentation de la population observée à L'Assomption, le nombre de personnes par ménage a diminué. Il est passé de 2,93 en 1991 à 2,76 en 2001.

Quant au nombre de logements, nous observons une hausse plus importante que le taux de croissance démographique. En se basant sur la croissance observée au cours de la dernière décennie de recensement (1991 à 2001), il se construit près de 90 nouveaux logements par année, et 150 nouvelles personnes s'ajoutent annuellement à la population de L'Assomption. Est-ce que cette croissance démographique et cette croissance du nombre de nouveaux logements va se poursuivre dans les dix prochaines années et à quel rythme? Il est difficile de prédire une telle évolution. Plusieurs facteurs externes (ex. : récession économique, concurrence, etc.) peuvent venir ralentir ou accélérer la croissance observée antérieurement. Plutôt que de parler en quantité, pouvons-nous planifier en terme de qualité, d'optimisation et d'échelle humaine?

Tableau 2 : Évolution du nombre de logements de la Ville de L'Assomption, 1991 à 2001

Année	Nombre de logements Ville de L'Assomption
1991	4 800
1996	5 450
2001	5 665
Variation entre 1991 et 1996	11,9
Variation entre 1996 et 2001	3,8

Tableau 3 : Évolution du nombre de personnes par ménage dans la Ville de L'Assomption, 1991 à 2001

Année	Nombre de pers. par ménage Ville de L'Assomption
1991	2,93
1996	2,86
2001	2,76

Source : Statistique Canada

La distribution de la population par groupes d'âge de la Ville de L'Assomption montre une population plus jeune que la moyenne provinciale. Plus particulièrement, la tranche des 5-14 ans constituait 16,2% de la population en 2001 alors qu'elle n'était que 12,7% de la population québécoise. Dans le temps, on remarque le vieillissement de la population. Le pourcentage de la population âgée de 15 ans et plus augmente de 2,1% de 1991 à 2001. De même, les cohortes les plus âgées voient leur proportion prendre de plus en plus d'importance. Cependant, on constate que le phénomène du vieillissement de la population a opéré moins rapidement dans la Ville de L'Assomption comparativement à la MRC de L'Assomption au cours de la décennie 1991 - 2001.



Enfin, le tableau le tableau suivant permet de voir la répartition du type de familles, avec la répartition de leur revenu moyen. Sur le plan de l'aménagement du territoire, la fragmentation des ménages a des répercussions sur le marché du logement.

Tableau 4 : Familles de recensement selon la structure et le revenu moyen, Ville de L'Assomption

	Nombre	Revenu moyen (\$)
Familles en couple	3 890	64 189
Familles monoparentales	600	42 484
Familles totales	4 485	61 288

Source : Statistique Canada, Recensement du Canada, 2001.
Compilation et traitement : Institut de la statistique du Québec, 2003.

2.2.3 Une économie

L'économie de la Ville de L'Assomption est très diversifiée. Toutes les fonctions ou les sphères d'activités s'y retrouvent. Elle comprend autant des commerces et des services que des industries et des exploitations agricoles.

Les commerces et services sont localisés en majorité au cœur de la ville. Il s'agit de services financiers, professionnels, personnels, publics, administratifs, culturels, etc. Le centre-ville est ceinturé par des services publics régionaux à caractère culturel important (Cégep, Collège de L'Assomption, théâtre Hector-Charland, aréna, MRC, hôtel de ville, CHSLD chemin du Roy, bibliothèque, maison de la culture et ensemble conventuel). Au cours de la dernière décennie, l'aménagement du boulevard de l'Ange-Gardien et la construction du Théâtre Hector-Charland, ont amorcé l'émergence de commerces touristiques (cafés, restaurants, boîtes à chanson, galeries d'art, B & B). Une partie des commerces de services locaux ayant migrée vers le nouveau pôle du boulevard de l'Ange-Gardien Nord, plus près des nouvelles populations et offrant un meilleur accès routier. Parallèlement à ces concentrations, des activités de récréations intensives (3 terrains de golfs, sentiers de motoneiges, aéroport, club de tir, etc.) se sont développées, ainsi qu'un pôle de commerces autoroutiers le long de l'Autoroute 40.

La plus importante industrie de L'Assomption « Électrolux Canada », fabricant de produits électroménagers des marques Frigidaire, Westinghouse, Kelvinator occupe un terrain de onze hectares dans la zone industrielle ouest du méandre et procure plus 1 500 emplois. Cette zone, occupée aussi par Stage Line, leader mondial dans la fabrication de scènes mobiles, et les Plastiques Anchor, s'est récemment agrandie par l'ajout d'un parc agro-industriel en développement. Ce parc agro-industriel est voué à la recherche et au développement des biotechnologies végétales. Il fait partie du carrefour industriel et expérimental de Lanaudière (CIEL). Ce dernier étant aménagé à même la pépinière de la Ville de Montréal. Enfin, appuyée contre la Route 341, on retrouve l'usine d'IPEX qui vient fermer cette strate industrielle.



Légèrement au nord sur la 341, il y a un parc industriel privé sur le territoire de la Ville de L'Assomption. Il occupe une superficie de 634 000 mètres carrés. En 2000, sa superficie était occupée à 66%. De 1995 à 1998, ce parc industriel a accueilli neuf nouvelles entreprises et onze agrandissements d'entreprises se sont réalisés. Il est desservi par un réseau d'aqueduc de grande capacité et le gaz naturel. La plupart des entreprises qu'on y retrouve œuvre dans le domaine de la métallurgie, de la transformation du bois et du caoutchouc.

La Ville de L'Assomption possède un vaste territoire agricole. Sur une superficie totale de 100 km², plus de 90 km² sont inclus dans la zone agricole décrétée au niveau provincial, ce qui représentent au moins 90% du territoire de la Ville. En plus de l'importance du territoire agricole, il faut spécifier la qualité du sol. En effet, plus de 50% de la zone agricole à L'Assomption est constituée de sols de classe 2 (selon l'ARDA), 10% de classe 3 et 30% de classe 4. En 1997, il y avait quatre-vingt-quatre (84) producteurs agricoles qui cultivaient un peu plus de 5 000 hectares de champs. La zone agricole à L'Assomption comprend aussi beaucoup de superficies boisées alors que les friches sont presque inexistantes.

2.2.4 L'activité urbaine

Contrairement à beaucoup d'autres municipalités, L'Assomption a su diversifier son économie par une combinaison de fonctions. Le résidentiel à densité variable (faible, moyenne et forte), le commercial diversifié et concentré, le public et l'institutionnel à fort rayonnement, la reconnaissance comme pôle culturel régional et le l'industriel forment le paysage urbain de L'Assomption. L'amalgame ou l'agencement de ces fonctions urbaines contribue à la richesse économique du milieu, à un meilleur partage du fardeau fiscal, à une plus grande autonomie et enfin, au dynamisme urbain.

2.2.5 L'activité agricole

La richesse du sol et l'absence de contraintes topographiques favorisent l'activité agricole.

Cette activité agricole s'exerce dans la zone agricole décrétée au niveau provincial (mai 1992). Cette zone couvre environ 90 % de la superficie totale de la Ville de L'Assomption.



À l'instar des autres municipalités, on maintient ou on recherche la cohabitation harmonieuse entre l'activité urbaine et l'activité agricole. Une compréhension et un respect mutuel s'avèrent préférables voire essentiels à l'établissement d'un climat de confiance et d'une relation harmonieuse et complémentaire.

2.3 Le futur L'Assomption

Prédire la situation de L'Assomption dans un horizon à moyen ou à long terme s'avère difficile et aléatoire. Certes, on peut se baser sur les taux de croissance observés antérieurement ou encore, on peut utiliser les projections démographiques faites par les organismes publics (ex. : Bureau de la Statistique du Québec, Statistique Canada, etc.). Une panoplie de facteurs peut modifier la croissance anticipée. Pensons à l'activité économique (récession ou « boom » économique), aux programmes d'accessibilité, aux nouvelles formules d'habitation ou de travail, au vieillissement de la population de plus en plus accru, aux facilités de transport, etc.

En terme de vocation, L'Assomption demeurera encore une ville de culture et de patrimoine.

Le développement futur dépend aussi des infrastructures et des équipements disponibles ou à améliorer, de la capacité de payer pour de nouvelles infrastructures ou de nouveaux équipements, du degré de rentabilisation des développements et de la capacité d'accueil du milieu. Le futur développement peut prendre forme aussi dans la capacité de répondre aux nouveaux besoins des clients qu'ils soient résidents ou d'affaires. La définition d'un niveau de service, l'approche client, l'art d'innover à même le bâti existant, constituent des éléments à considérer dans le présent exercice de planification du devenir de L'Assomption.



3.0 LE CONCEPT DE DEVELOPPEMENT

En présence de ses caractéristiques historiques, naturelles et territoriales, la Ville de L'Assomption se démarque par une ville tripartite. L'Assomption est une ville culturelle, multifonctionnelle et naturelle :

- Une ville culturelle par l'importance en nombre et en rayonnement des institutions (ex. : collège de L'Assomption, théâtre Hector-Charland, Cégep, Oasis du Vieux-Palais, etc.) et par la beauté architecturale et sa richesse patrimoniale.
- Une ville naturelle par la rivière et ses méandres, par son sol riche et fertile, par ses boisés.
- Une ville multifonctionnelle où l'harmonie des fonctions résidentielles, commerciales, institutionnelles, industrielles et agricoles crée une dynamique économique importante pour l'ensemble de la collectivité.

Sur le plan conceptuel et visuel, L'Assomption est composée d'une ceinture verte prenant place autour d'un noyau culturel et multifonctionnel, fort et rayonnant. Ce noyau naturel et multifonctionnel prend son origine dans le cœur d'un méandre, là où les forces vives du milieu s'expriment. De façon complémentaire, un second noyau urbain prend forme dans le secteur de Saint-Gérard-Majella.

Le profil de la trame bâtie qui se dessine à l'horizon laisse percevoir l'importance d'un noyau culturel et patrimonial au sein d'un territoire cultivé et boisé.

En terme de devenir, la Ville de L'Assomption veut continuer à gérer son développement ou son redéveloppement en consolidant ses trois composantes, qui en font une ville unique.

3.1 La gestion de l'urbanisation

Sur le plan conceptuel, le territoire de L'Assomption est composé principalement d'un vaste secteur agricole au niveau provincial et un périmètre urbain dans le secteur de L'Assomption et de Saint-Gérard-Majella, le tout agrémenté d'éléments naturels importants (ex. : rivières, boisés, etc.). Plutôt que de voir une dualité entre le milieu urbain et agricole, nous devons préconiser une complémentarité et une cohabitation harmonieuse. Les principes de gestion de l'urbanisation rationnelle établis au niveau provincial, et repris aux niveaux métropolitain et régional, doivent être aussi traduits au niveau local. Ainsi, les plans et règlements d'urbanisme des municipalités doivent comporter des orientations et des moyens de mise en œuvre en cette matière pour obtenir la conformité exigée sur le plan législatif.

Le présent plan d'urbanisme formule ci-dessous une orientation et des actions en matière d'urbanisation entre autre.



Orientation

Circonscrire et favoriser le développement urbain, selon une approche globale et rationnelle.

Moyens de mise en œuvre

- Concentrer les usages à caractère urbain à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et restreindre leur implantation à l'extérieur de celui-ci et en particulier en zone agricole décrite.
- Utiliser judicieusement les espaces vacants encore disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.
- À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, exiger les services d'aqueduc et d'égout de façon à augmenter la densité d'occupation résidentielle.

Toutefois, pour les terrains compris dans la zone industrielle de L'Assomption, lots 430, 433 et 434 (superficie d'environ 50 ha), un permis de construction peut être émis même si ce secteur est desservi par l'aqueduc et l'égout pluvial seulement. Le raccordement au réseau d'égout sanitaire de la Ville serait trop coûteux en raison de la grande distance à parcourir (environ 2 kilomètres) et de l'obligation de construire une station de pompage.

- Identifier et appliquer les règles de gestion optimale du développement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Plus précisément :
 - Autoriser l'ouverture de nouvelles rues publiques seulement ;
 - Distinguer le développement urbain selon les phases de consolidation (rues existantes), de priorisation (nouveau développement en continuité) et de réserve (futur développement) ;
 - Développer des phases réduites et atteindre un certain pourcentage de développement (ex. : 75%) avant de débiter une nouvelle phase.
- Privilégier les développements concentrés qui se réalisent en continuité avec les secteurs bâtis et les infrastructures déjà existantes plutôt que les développements ponctuels et dispersés. Autrement dit, favoriser le renforcement du périmètre urbain plutôt que l'émergence de plusieurs petits noyaux urbains disséminés sur le territoire.
- Prioriser les nouveaux développements qui ne nécessitent pas ou peu d'investissement public (ex. nouvelle usine de traitement d'eau, surdimensionnement des conduites, etc.).
- Comblent les terrains vacants dans le périmètre urbain en fonction des principes d'harmonisation des usages, des types d'habitations et des styles architecturaux, et d'intégration au domaine bâti.



4.0 LES THEMATIQUES

La présente section comprend les deux premières composantes obligatoires d'un plan d'urbanisme soit les grandes orientations d'aménagement et les affectations du sol. La définition de ces grandes orientations d'aménagement et de ses affectations s'inscrit dans une démarche simple et logique, telle que visualisée ci-après :

- A) **Caractéristiques et enjeux** (selon les composantes du milieu bâti et non bâti, les fonctions urbaines, les éléments naturels, etc.)

⇒ Portrait actuel.



- B) **L'orientation définie**

⇒ Portrait futur, volonté d'action pour atteindre un but, guide de référence dans les décisions et les actions courantes des élus, des officiers municipaux et des autres intervenants.



- C) **L'affectation proposée et la densité du sol**

⇒ Une des façons de concrétiser l'orientation définie, transcrite sur le plan spatial.



- D) **Les autres interventions proposées et les moyens de mise en œuvre**

⇒ Actions concrètes à appliquer graduellement. Les manières de concrétiser l'orientation donnée ou d'atteindre le but.

Les aires d'affectation définies sont illustrées sur le plan joint et annexé au présent document (voir l'annexe 1) pour faire partie intégrante du plan d'urbanisme.

Le plan des affectations du sol divise le territoire municipal en aires d'aménagement identifiées par une affectation dominante. Cette affectation dominante permet d'annoncer la vocation principale des terrains inclus dans chaque aire d'aménagement. Une affectation dominante n'est cependant pas nécessairement exclusive, précise ou parfaitement homogène; certains usages peuvent être autorisés en raison de leur compatibilité avec cette grande affectation. Ces usages seront définis au *Règlement de zonage* de façon plus précise et détaillée pour chaque zone faisant partie d'une aire d'aménagement. Certains de ces usages pourront être autorisés, sous des conditions spécifiques, pour tenir compte des utilisations existantes, des besoins du milieu et des particularités des aires ou des zones concernées. Une aire d'affectation peut être constituée d'une ou plusieurs zones délimitées au *Règlement de zonage*. Ce règlement



n'a pas à autoriser dans une aire tous les groupes d'usages compatibles à son affectation. Cependant, lors de la rédaction du *Règlement de zonage*, la définition des usages devra être réalisée en fonction du schéma d'aménagement révisé et de l'affectation dominante prévue au plan des affectations du sol.

Le plan des affectations du sol et de répartition des densités d'occupation se veut souple et général. L'exercice d'identification des aires sur le terrain et des usages compatibles ne doit pas correspondre à un calque du plan de zonage. Il s'agit plutôt d'illustrer la hiérarchisation des différentes fonctions urbaines et agricoles sur le territoire municipal. Le plan se veut un outil de vente et d'accueil pour les résidents, commerçants, entrepreneurs et touristes. Le plan se veut visuel et significatif au premier coup d'œil.

La présentation des orientations d'aménagement et des affectations du sol, accompagnées des autres éléments de réflexion se fait en respectant les thématiques suivantes :

1. L'agriculture
2. Le commerce et les services à la population
3. L'activité industrielle
4. L'habitation
5. La culture
6. Les loisirs
7. Le patrimoine et le paysage
8. L'environnement



4.1 L'agriculture

A- <u>Caractéristiques :</u>	B- <u>Enjeux :</u>
<ul style="list-style-type: none">• La zone agricole couvre environ 90 km² soit 90% de la superficie totale de la Ville• La zone agricole prend la forme d'une ceinture verte• Le potentiel des sols est intéressant• La culture du tabac est en déclin• Une caractérisation de la zone agricole a été faite au niveau régional (secteurs dynamiques versus secteurs déstructurés)• Présence de secteurs boisés• L'agriculture représente un risque important de pollution, notamment des cours d'eau• Certaines zones agricoles de moindre potentiel sont partagées avec d'autres usages non agricoles• L'Assomption se distingue par la reconnaissance du bio alimentaire et du bio végétal à l'échelle régionale et métropolitaine• Présence de nombreux îlots déstructurés	<ul style="list-style-type: none">• Reconnaissance et importance de l'agriculture• Zonage adapté aux caractéristiques du territoire agricole ; maintien des grandes aires agricoles• Cohabitation harmonieuse et respect mutuel des milieux urbains et agricoles• Ajustement de la zone agricole en fonction de besoins de la population locale et de la mise en valeur des infrastructures existantes• Concertation entre tous les intervenants au niveau local et régional• Bienfait d'une agriculture durable contrairement à l'agriculture industrielle ou intensive sans respect des normes de protection environnementale• Nouveaux marchés potentiels, dont l'agrotourisme
C- <u>Grandes orientations :</u>	
<ul style="list-style-type: none">• Donner priorité aux activités agricoles en zone agricole.• Reconnaître les grandes aires agricoles pour maintenir l'agriculture dans une perspective de développement durable.• Favoriser une agriculture respectueuse de l'environnement.• Diversifier les types de culture et d'élevage.• Identifier les points de conflits entre les fonctions citadines et rurales et les éléments de solutions.• Valoriser certains secteurs moins dynamiques de la zone agricole.• Favoriser une cohabitation harmonieuse entre les usages agricoles et non agricoles en zone verte.	



D- <u>Affectation du sol</u>	E- <u>Densité d'occupation</u>	
<p>Les aires agricoles sont définies au niveau local. Ces aires agricoles correspondent de façon générale au dernier décret de la zone agricole provinciale (1992). Des ajustements sont à prévoir pour l'harmonisation des fonctions. À l'intérieur de ces aires agricoles, les usages agricoles seront permis en respect des dispositions fixées par la MRC alors que l'expansion des usages autres qu'agricoles devront être contrôlés sévèrement voire prohibés dans les secteurs dynamiques. Des aires forestières et de conservation s'ajoutent au territoire agricole, en conformité avec la planification régionale (MRC).</p> <p>Sans en faire une affectation particulière, les usages ponctuels déjà existants avant l'entrée en vigueur du présent plan d'urbanisme, situés dans la zone agricole et reconnus au niveau régional par la MRC (ex. : industrie, commerce, habitation, îlot ou secteur déstructuré, etc.) seront précisés au règlement de zonage. Les secteurs et les îlots déstructurés, tels que définis et localisés au niveau régional sont joints à l'annexe 2 pour faire partie intégrante du présent plan d'urbanisme.</p>	--	
F- <u>Actions</u>	Réalisé <input checked="" type="checkbox"/>	Date
<ol style="list-style-type: none">1. Identifier les zones agricoles actives, cultivables et viables économiquement.2. Intégrer au règlement d'urbanisme toutes les dispositions quant aux usages et aux normes spécifiées au niveau provincial et régional (MRC) pour la zone agricole.3. Distinguer au règlement de zonage les secteurs dynamiques et les îlots/secteurs déstructurés ainsi que les secteurs bénéficiant de droits acquis, de privilèges en vertu de la LPTAA et d'autorisation obtenue de la CPTAQ.4. Introduire dans la promotion du développement économique et touristique de la Ville et de la MRC le territoire et les activités agricoles.5. Distinguer au règlement de zonage les secteurs sous l'affectation forestière et de conservation.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>



F- <u>Actions</u>	Réalisé <input checked="" type="checkbox"/>	Date
6. Participer ou collaborer à la table de concertation du milieu agricole (ex. : CCA).	<input type="checkbox"/>	_____
7. Concevoir et utiliser préalablement une grille d'analyse pour appuyer ou non, une demande d'utilisation à des fins autres qu'agricoles.	<input type="checkbox"/>	_____
8. Spécifier au règlement d'urbanisme les dispositions permettant de connaître davantage les projets d'implantation nouvelle ou d'agrandissement agricole et de les contrôler non pas sur le type de production mais plutôt sur la gestion durable et environnementale.	<input type="checkbox"/>	_____
9. Donner priorité aux activités agricoles et restreindre l'implantation d'usage non agricole en zone agricole.	<input type="checkbox"/>	_____
10. Travailler conjointement avec les autres acteurs à la mise sur pied de tables champêtres, de gîtes du passant, d'activités de cueillette de petits fruits, de visites de fermes et autres.	<input type="checkbox"/>	_____



4.2 Le commerce et les services à la population

A- <u>Caractéristiques :</u>	B- <u>Enjeux :</u>
<ul style="list-style-type: none">• Présence de plusieurs et divers commerces et services• Manque d'espaces commerciaux de moyennes superficies (2 000 à 6 000 mètres carrés) pour répondre aux besoins du marché local• Émergence de commerces touristiques et de récréations intensives• Croissance du travail à domicile• Envahissement de la fonction résidentielle dans les zones commerciales désaffectées• Pollution visuelle, notamment par l'affichage et les espaces de stationnements non aménagés• Présence importante de services gouvernementaux	<ul style="list-style-type: none">• Mutation harmonieuse de la fonction commerciale du centre-ville• Limitation des fuites commerciales• Concentration de la fonction commerciale et de services aux pôles existants• Éviter la banalisation commerciale• Augmentation de l'offre des activités de soutien aux activités touristiques, notamment de l'hébergement• Intégration des entreprises commerciales artisanales à la fonction résidentielle.• Amélioration des accès aux commerces par la valorisation des moyens de transports• Maintenir et élargir les services gouvernementaux pour les populations locales et environnantes
C- <u>Grande orientation :</u>	
<p>Consolider et développer un ou des pôles commerciaux et de services tout en assurant une desserte en services des différentes aires urbaines sur le territoire.</p>	
D- <u>Affectation du sol</u>	E- <u>Densité d'occupation</u>
<p>Les groupes d'usages commerciaux et de services sont compatibles dans l'affectation urbaine. La réglementation précisera la spatialisation des zones commerciales ou multifonctionnelles.</p>	<p>Pour l'affectation commerciale et mixte, la densité est déterminée en fonction des dimensions et normes d'implantation des bâtiments édictées au règlement de zonage.</p>



F- <u>Actions</u>	Réalisé <input checked="" type="checkbox"/>	Date
1. PIIA pour toutes les zones commerciales. Intégration des bâtiments au centre-ville. Augmentation des aménagements paysagers dans les autres pôles. Meilleur contrôle de l'affichage.	<input type="checkbox"/>	_____
2. Hiérarchiser les usages commerciaux en regard de leur intégration à la trame bâtie et aux usages résidentiels. Préconiser pour le centre-ville la diversification de la fonction commerciale.	<input type="checkbox"/>	_____
3. Prohiber les usages incompatibles avec la vocation de ce pôle tels les usages industriels, les commerces avec nuisances, les grandes surfaces, etc.	<input type="checkbox"/>	_____
4. Autoriser des usages et des gabarits de bâtiment compatibles avec la vocation du secteur commercial.	<input type="checkbox"/>	_____
5. Réglementer l'implantation, le gabarit, la hauteur des bâtiments et obliger le respect de l'intégration architecturale en fonction du caractère traditionnel du centre-ville.	<input type="checkbox"/>	_____
6. Prévoir la desserte commerciale des nouveaux secteurs d'expansion résidentielle.	<input type="checkbox"/>	_____
7. Réviser la réglementation sur l'affichage en fonction de la vocation du centre-ville et de son caractère patrimonial.	<input type="checkbox"/>	_____
8. Inciter la relocalisation des entreprises générant des nuisances.	<input type="checkbox"/>	_____
9. Contrôler la qualité architecturale des projets de construction et de rénovation de bâtiments et prévoir un contrôle sur le traitement architectural des bâtiments qui font l'objet d'un changement d'usage.	<input type="checkbox"/>	_____
10. Réaliser des aménagements paysagers et planter du mobilier urbain sur les axes commerciaux et les propriétés publiques. Exiger des bandes paysagères en bordure des aires de stationnement privées ou publiques.	<input type="checkbox"/>	_____
11. Aménager des liens piétonniers et cyclables donnant accès aux commerces.	<input type="checkbox"/>	_____
12. Doter le centre-ville d'une politique de mise en valeur et de développement de la fonction commerciale et y adjoindre un plan d'action visant l'implantation de nouveaux commerces ou la bonification de ceux existants.	<input type="checkbox"/>	_____
13. Améliorer l'aspect visuel du centre-ville par des aménagements extérieurs tels que la rénovation des bâtiments.	<input type="checkbox"/>	_____



F- <u>Actions</u>	Réalisé <input checked="" type="checkbox"/>	Date
14. Procéder à une analyse détaillée des problèmes de perception et de signalisation des aires de stationnement du centre-ville et des autres secteurs commerciaux afin de dégager des solutions novatrices ou des améliorations.	<input type="checkbox"/>	_____
15. Développer et supporter un programme d'animation du centre-ville afin d'en dynamiser l'accueil.	<input type="checkbox"/>	_____
16. Procéder à une analyse sur la faisabilité d'implanter un marché public sur le territoire	<input type="checkbox"/>	_____
17. Établir des normes sur l'aménagement des cours avant ainsi que les cours arrière attenantes à des aires d'habitation.	<input type="checkbox"/>	_____



4.3 L'activité industrielle

A- <u>Caractéristiques :</u>	B- <u>Enjeux :</u>
<ul style="list-style-type: none">• Présence d'industries manufacturières• Présence d'un parc industriel• Présence d'un carrefour industriel expérimental technologique et bio végétal• Présence de grandes infrastructures de transport (Autoroute 40, voies ferrées)	Oui à la croissance et l'importance de la fonction industrielle mais pas au détriment de la qualité de vie, de la qualité de l'environnement et des fonctions limitrophes
C- <u>Grandes orientations :</u>	
<ul style="list-style-type: none">• Renforcer le rôle du parc industriel à titre d'espace à privilégier pour l'industrie et le commerce avec nuisances• Consolider les secteurs industriels reconnus aux niveaux local et régional• Permettre l'expansion des industries existantes• Favoriser le développement des biotechnologies végétales ou l'implantation d'industries en R & D• Ouvrir une fenêtre industrielle sur l'Autoroute 40 tout en maintenant une ceinture verte	
D- <u>Affectation du sol</u>	E- <u>Densité d'occupation</u>
<p>Le groupe d'usages industriels est dominant dans l'affectation industrielle et commerciale-industrielle.</p> <p>La réglementation d'urbanisme viendra spatialiser et distinguer les zones industrielles en conformité avec la reconnaissance établie au niveau régional par la MRC de L'Assomption soit :</p> <ul style="list-style-type: none">• le parc industriel de L'Assomption ;• l'aire industrielle légère située du côté est du boulevard L'Ange-Gardien ;• l'aire agro-industrielle située du côté ouest du boulevard L'Ange-Gardien (Biovégétal) ;• les sites industriels majeurs à l'extérieur du périmètre d'urbanisation (ex. : Grutman, IPEX).	Pour l'affectation industrielle, la densité est déterminée en fonction des dimensions et des normes d'implantation des bâtiments édictées au règlement de zonage.



F- <u>Actions</u>	Réalisé <input checked="" type="checkbox"/>	Date
1. Reconnaître le parc industriel comme site à privilégier pour accueillir les entreprises manufacturières légères pouvant générer des nuisances modérées pour l'environnement.	<input type="checkbox"/>	_____
2. Augmenter les normes de sécurité incendie.	<input type="checkbox"/>	_____
3. Agrandir le parc industriel existant en fonction du schéma d'aménagement de la MRC.	<input type="checkbox"/>	_____
4. En relation avec la fenêtre industrielle sur l'Autoroute 40 mentionnée au schéma d'aménagement de la MRC, il est opportun d'analyser davantage l'aménagement d'une fenêtre en bordure de l'Autoroute 40 à L'Assomption. Un parc industriel de prestige compléterait très bien l'offre en espaces industriels au sein du territoire régional et métropolitain.	<input type="checkbox"/>	_____
5. Fournir un support technique aux entreprises désireuses de s'implanter ou de se relocaliser.	<input type="checkbox"/>	_____
6. Améliorer le potentiel de développement, l'image de marque et la visibilité du parc industriel municipal.	<input type="checkbox"/>	_____
7. Sélectionner les usages autorisés en regard des superficies minimales de terrain et de plancher des bâtiments.	<input type="checkbox"/>	_____
8. Contrôler la qualité des bâtiments et des aménagements via une nouvelle réglementation adaptée.	<input type="checkbox"/>	_____
9. Exclure certains usages industriels très contraignants (ex. : centres de gestion de produits dangereux ou de déchets toxiques, usine d'équarrissage).	<input type="checkbox"/>	_____
10. Attirer les industries bio végétales.	<input type="checkbox"/>	_____



4.4 L'habitation

A- <u>Caractéristiques :</u>		B- <u>Enjeux :</u>	
<ul style="list-style-type: none">Présence de développements résidentiels variésTrame résidentielle homogène		<ul style="list-style-type: none">Qualité et vitalité dans les quartiers résidentiels plutôt qu'une banalisation de ces milieux	
C- <u>Grandes orientations :</u>			
<ul style="list-style-type: none">Favoriser la croissance et la diversification du parc résidentiel.Protéger et améliorer la qualité du parc résidentiel.			
D- <u>Affectation du sol</u>		E- <u>Densité d'occupation</u>	
Tous les groupes d'usages résidentiels sont compris dans l'affectation urbaine, selon une hiérarchisation sur le plan spatial et en terme de densité.		La densité d'occupation du sol est fonction de la présence ou non des services municipaux (aqueduc et égout sanitaire) :	
		<ul style="list-style-type: none">pas de service : ± 3 log./ha ;1 service : ± 6 log./ha ;2 services : plus de 6 log./ha.	
F- <u>Actions</u>		Réalisé <input checked="" type="checkbox"/>	Date
1. Planifier les secteurs d'expansion résidentielle en regard du marché et des caractéristiques du tissu urbain.		<input type="checkbox"/>	_____
2. Favoriser le développement résidentiel dans les secteurs d'expansion avec les services municipaux.		<input type="checkbox"/>	_____
3. Répondre davantage au marché de l'habitation unifamiliale isolée par le biais d'une offre plus importante de ce type de terrain		<input type="checkbox"/>	_____
4. Encourager le recyclage des bâtiments ayant de grands gabarits à des fins résidentielles		<input type="checkbox"/>	_____



F- <u>Actions</u>	Réalisé <input checked="" type="checkbox"/>	Date
5. Favoriser le développement résidentiel de moyenne et de forte densités dans les secteurs denses et urbains de la Ville	<input type="checkbox"/>	_____
6. Répondre aux besoins d'hébergement des personnes âgées par la possibilité d'implanter de nouvelles formules de logements	<input type="checkbox"/>	_____
7. Répondre aux besoins d'hébergement des personnes âgées en autorisant l'implantation de bâtiments résidentiels de ce type dans les secteurs près des équipements et services qu'elles utilisent	<input type="checkbox"/>	_____
8. Par le biais de la réglementation de zonage, minimiser les nuisances générées par les usages incompatibles avec la fonction résidentielle	<input type="checkbox"/>	_____
9. Par le biais de la réglementation d'urbanisme, planifier une transition harmonieuse entre les différentes densités résidentielles de même que les autres fonctions urbaines	<input type="checkbox"/>	_____
10. Régir les activités complémentaires à l'usage résidentiel (ex. : activité professionnelle à la maison, activité culturelle et artisanale, etc.), de manière à préserver prioritairement la qualité de vie et du cadre bâti	<input type="checkbox"/>	_____
11. Maintenir le parc de logements en bon état en adhérant à des programmes gouvernementaux à cet effet.	<input type="checkbox"/>	_____



4.5 La culture

A- <u>Caractéristiques :</u>	B- <u>Enjeux :</u>
<ul style="list-style-type: none">• La Ville possède des éléments historiques et patrimoniaux importants• L'Assomption se distingue par la présence du Théâtre Hector-Charland présentant une programmation enviable• La collectivité s'est dotée d'une politique culturelle mettant en avant les atouts du foyer culturel et patrimonial de la Ville• La communauté démontre une forte participation pour le support et le développement des activités culturelles	<ul style="list-style-type: none">• Dynamiser le développement culturel par des moyens d'actions novateurs répondant aux attentes du milieu• Assurer la poursuite de l'implication des citoyens et des partenaires• Supporter l'épanouissement des créateurs• Assurer l'accès aux pratiques et expériences culturelles à l'ensemble des contribuables de la Ville
C- <u>Grande orientation :</u>	
Promouvoir la vocation culturelle comme facteur identitaire et moteur de développement.	
D- <u>Affectation du sol</u>	E- <u>Densité d'occupation</u>
<p>Aucune affectation particulière n'est attribuée à cette orientation. Les usages sont inclus dans des zones commerciales, communautaires, publiques ou institutionnelles.</p> <p>Le règlement de zonage viendra préciser et confirmer les aires publiques définies au niveau régional. De manière non limitative, les écoles secondaires Paul-Arseneau, le Collège de L'Assomption, De l'Amitié, le Cégep régional de Lanaudière ainsi que les équipements de loisirs majeurs (ex. : parc récréatif André-Courcelles) et les équipements culturels supra local (ex. : Théâtre Hector-Charland) seront confirmés dans leur usage et leur localisation.</p>	Aucune densité d'occupation ne s'applique à ces espaces.



F- <u>Actions</u>	Réalisé <input checked="" type="checkbox"/>	Date
1. Développer le domaine patrimonial en collaboration avec les organismes du milieu.	<input type="checkbox"/>	_____
2. Créer et soutenir un centre du patrimoine à vocation multifonctionnelle (interprétation, centralisation de documents techniques, photographies, maquettes, etc.) localisé à la Maison de la culture et ce, en collaboration avec les partenaires du milieu.	<input type="checkbox"/>	_____
3. Développer et diffuser des programmes de sensibilisation et d'initiation au patrimoine s'adressant à toute la population et plus spécifiquement aux jeunes et contribuer à la publication d'outils d'interprétation et de vulgarisation.	<input type="checkbox"/>	_____
4. Favoriser l'utilisation de bâtiments et de sites patrimoniaux comme support aux activités culturelles et susciter la participation des ressources artistiques assumées aux projets de diffusion du patrimoine.	<input type="checkbox"/>	_____
5. Soutenir et appuyer le développement du Théâtre Hector-Charland.	<input type="checkbox"/>	_____
6. Créer une vitrine dans les commerces locaux afin de mettre en valeur la production des artistes et artisans locaux.	<input type="checkbox"/>	_____
7. Porter une attention particulière aux arts visuels en offrant des lieux d'exposition complémentaires et diversifiés tout en optimisant les collections de la Ville et les espaces déjà existants.	<input type="checkbox"/>	_____



4.6 Les loisirs

A- <u>Caractéristiques :</u>	B- <u>Enjeux :</u>
<ul style="list-style-type: none">• Le territoire est desservi par plusieurs parcs municipaux dont la classification varie. Une hiérarchisation est souhaitable• Plusieurs parcs existants ont un aménagement incomplet et sont sous-équipés• Le réseau cyclable local est bien développé mais plusieurs tronçons sont à compléter par faire un bouclage• Présence de trois (3) terrains de golf• Les activités nautiques et riveraines sont inexistantes• Il y a carence de certains équipements sportifs• Présence de la Route Verte (Montréal – Québec No 5)• Présence du sentier de motoneige Trans-Québec No 3	<ul style="list-style-type: none">• Mieux hiérarchiser les différents parcs• Fournir les espaces suffisants à l'implantation d'équipements majeurs• Planifier la desserte de la population en croissance• Faisabilité d'un complexe sportif et multifonctionnel• Partenariat recherché• Optimiser les équipements scolaires, municipaux, privés, etc. pour une meilleure utilisation et rationalisation• Promouvoir les activités récréo-touristiques
C- <u>Grandes orientations :</u>	
<ul style="list-style-type: none">• Offrir à la population actuelle et future, une quantité suffisante et une diversité d'espaces verts et équipements afin de répondre à leurs besoins de loisirs et de détente.• Prioriser la multifonctionnalité des équipements.• Développer un système hiérarchisé de parcs selon les particularités des différents secteurs.• Consolider et développer les attraits et équipements récréo-touristiques du territoire.	



D- <u>Affectation du sol</u>	E- <u>Densité d'occupation</u>	
<p>Les usages parcs et espaces verts inclus les équipements de jeux, sportifs ainsi que les bâtiments de services qui en découlent. Ces usages sont autorisés partout sur le territoire, sans en faire une affectation distincte. Cependant, des aires récréatives sont définies au présent plan d'urbanisme.</p> <p>Mettre en valeur les accès aux cours d'eau et les activités nautiques.</p>	<p>Aucune densité d'occupation ne s'applique à ces espaces.</p>	
F- <u>Actions</u>	Réalisé <input checked="" type="checkbox"/>	Date
1. Intervenir prioritairement sur les espaces et équipements actuels afin d'apporter les bonifications qui s'imposent pour maintenir leurs niveaux de qualité et de sécurité	<input type="checkbox"/>	_____
2. Adapter les équipements existants dans les parcs en fonction de l'évolution des clientèles (jeunes, adolescents, familles, personnes âgées)	<input type="checkbox"/>	_____
3. Prévoir des équipements adaptés aux nouvelles activités récréatives	<input type="checkbox"/>	_____
4. Reconnaître la distribution actuelle des parcs et espaces verts et favoriser l'implantation de nouveaux parcs en fonction de la demande	<input type="checkbox"/>	_____
5. Se doter de plans d'aménagement précis avant d'effectuer une intervention d'aménagement majeure dans un parc	<input type="checkbox"/>	_____
6. Se doter d'un programme d'entretien afin de préserver le niveau de qualité et de sécurité des équipements et ainsi assurer une durée de vie	<input type="checkbox"/>	_____
7. Constituer un véritable réseau de parcs et d'espaces récréatifs au niveau local en favorisant l'ajout d'activités récréatives en complémentarité aux activités existantes	<input type="checkbox"/>	_____
8. Redonner aux citoyennes et citoyens l'accès au Méandre et au bord de la rivière par le biais de divers aménagements	<input type="checkbox"/>	_____
9. Initier des ententes municipales-privées-scolaires pour optimiser les ressources et équipements	<input type="checkbox"/>	_____



F- <u>Actions</u>	Réalisé <input checked="" type="checkbox"/>	Date
10. Compléter le réseau cyclable local de façon à relier les parcs et les points d'intérêts	<input type="checkbox"/>	_____
11. Répondre aux besoins des utilisateurs de la Route Verte et du sentier Trans-Québec	<input type="checkbox"/>	_____
12. Établir une politique d'implantation des réseaux récréatifs (Quad, motoneige, etc.) de façon à limiter les nuisances pour les citoyens riverains	<input type="checkbox"/>	_____



4.7 Le patrimoine et le paysage

A- <u>Caractéristiques :</u>	B- <u>Enjeux :</u>
<ul style="list-style-type: none">• Le patrimoine bâti et visuel constitue une richesse collective dont le potentiel peut être développé et valorisé, engendrant des répercussions sociales et économiques positives pour les générations actuelles et futures• La majorité des éléments présentant une grande valeur historique et architecturale est regroupée dans le secteur central de la Ville• Les bâtiments méritent un entretien constant afin d'assurer leur pérennité• Certains bâtiments importants peuvent nécessiter une requalification d'usages• La Ville de L'Assomption a su conserver au fil des ans des boisés d'intérêt qui subsistent dans le paysage urbain• Distinction du profil des formes bâties à l'horizon	<ul style="list-style-type: none">• La Ville se doit d'innover afin d'intégrer les éléments du paysage et du patrimoine dans un développement harmonieux• Supporter l'entretien des bâtiments patrimoniaux• Prévoir les mécanismes permettant la réhabilitation des bâtiments importants dans le respect de leur valeur historique et architecturale• La mise en valeur des bâtiments patrimoniaux passe par une sensibilisation de leur importance pour la communauté• La conservation et la mise en valeur des boisés et des arbres dans le paysage urbain visent un développement harmonieux et intégré• Profil horizontal et entrées de ville à traiter• Protéger les paysages de L'Assomption
C- <u>Grandes orientations :</u>	
<ul style="list-style-type: none">• Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural.• Améliorer le paysage urbain.	
D- <u>Affectation du sol</u>	E- <u>Densité d'occupation</u>
Non applicable	Non applicable



F- <u>Actions</u>	Réalisé <input checked="" type="checkbox"/>	Date
1. Élaborer une stratégie de mise en valeur du patrimoine bâti.	<input type="checkbox"/>	_____
2. Poursuivre la protection, la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti en contrôlant la rénovation et la transformation des bâtiments par le biais d'une réglementation novatrice et facile d'application.	<input type="checkbox"/>	_____
3. Éviter les démolitions inutiles de bâtiments dotés d'une architecture et d'un patrimoine reconnus.	<input type="checkbox"/>	_____
4. Élaborer des mesures incitatives afin d'encourager la mise en valeur des bâtiments patrimoniaux tels :	<input type="checkbox"/>	_____
• Programme de sensibilisation auprès des propriétaires	<input type="checkbox"/>	_____
• Guider les propriétaires dans leur démarche de mise en valeur par un support technique	<input type="checkbox"/>	_____
• Élaborer un guide sur la rénovation, la transformation et l'agrandissement des bâtiments	<input type="checkbox"/>	_____
• Être partenaire dans les programmes gouvernementaux pour la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti	<input type="checkbox"/>	_____
• Susciter l'implication du secteur privé dans la mise en valeur du patrimoine.	<input type="checkbox"/>	_____
5. Adopter des mesures de protection afin d'assurer la conservation et la mise en valeur des arbres et des boisés en milieu urbain.	<input type="checkbox"/>	_____
6. Identifier les points de vue panoramiques en milieu urbain méritant une mise en valeur. Identifier et valoriser le profil urbain de la Ville perceptible à l'horizon.	<input type="checkbox"/>	_____
7. Favoriser la plantation d'arbres de rue dans les nouveaux développements.	<input type="checkbox"/>	_____
8. Mettre en application une politique de plantation d'arbres de rue sur les artères principales de la Ville.	<input type="checkbox"/>	_____
9. Identifier, caractériser et protéger s'il y a lieu, le patrimoine bâti du quartier du Coteau et du secteur agricole ainsi qu'à certains objets patrimoniaux identifiés comme précieux pour la population.	<input type="checkbox"/>	_____



F- <u>Actions</u>	Réalisé <input checked="" type="checkbox"/>	Date
10. Poursuivre les analyses des bâtiments et sites d'intérêts patrimoniaux présentant un potentiel d'utilisation polyvalent et mixte et ce, avec les organismes du milieu.	<input type="checkbox"/>	_____
11. Préserver l'image toponymique du territoire de l'Assomption et favoriser la dimension historique et patrimoniale pour la dénomination de lieux nouveaux.	<input type="checkbox"/>	_____
12. Développer une image architecturale à préserver ainsi qu'une politique de planification et de développement urbain afin de protéger et mettre en valeur ses ressources patrimoniales.	<input type="checkbox"/>	_____
13. Aménager adéquatement les entrées de ville.	<input type="checkbox"/>	_____
14. Favoriser et supporter les projets de fouilles archéologiques.	<input type="checkbox"/>	_____
15. Développer des circuits touristiques à partir des éléments architecturaux, patrimoniaux, historiques, d'intérêt naturel et esthétique, à l'échelle locale et supra locale, avec l'aide des autres organismes privés et publics.	<input type="checkbox"/>	_____



4.8 L'environnement

A- <u>Caractéristiques :</u>		B- <u>Enjeux :</u>	
<ul style="list-style-type: none">Présence d'éléments naturels (ex. : rivière, boisé, tourbière, etc.)Présence de contraintes anthropiquesPrésence de contraintes naturelles		<ul style="list-style-type: none">Sensibilisation accrue en matière environnementaleResponsabilité des citoyens et des collectivités à l'égard des déchets, du gaspillage, etc.Intérêt collectif et leg aux générations futures	
C- <u>Grandes orientations :</u>			
<ul style="list-style-type: none">Améliorer la qualité de l'eau et l'état des rives des rivières L'Assomption, Achigan et St-Esprit ainsi que celle des eaux souterrainesAméliorer la gestion des matières résiduellesProtéger les sites d'intérêts faunique et écologique (ex. : tourbière, bois)Protéger la qualité et la disponibilité de l'eau souterraine pour les usages municipaux et agricoles actuelsÉviter la détérioration ou la disparition de l'écosystèmeAssurer la sécurité de la population dans les zones de contraintes			
D- <u>Affectation du sol</u>		E- <u>Densité d'occupation</u>	
Dans certains cas, une affectation de conservation est donnée (ex. : protection des tourbières) Zones agroforestières		Non applicable	
F- <u>Actions</u>		Réalisé <input checked="" type="checkbox"/>	Date
1. Créer des zones tampons entre les zones cultivées et les cours d'eau.		<input type="checkbox"/>	_____
2. Exercer un meilleur contrôle sur les travaux et l'aménagement des rives des cours d'eau (contrôle de l'érosion).		<input type="checkbox"/>	_____



F- <u>Actions</u>	Réalisé <input checked="" type="checkbox"/>	Date
3. Adopter une politique de gestion intégrée des matières résiduelles en harmonie avec le Plan d'action québécois sur la gestion des matières résiduelles 1998.	<input type="checkbox"/>	<hr/>
4. Gérer adéquatement les neiges usées via le site du chemin des Commissaires.	<input type="checkbox"/>	<hr/>
5. Gérer adéquatement les boues de fosses septiques.	<input type="checkbox"/>	<hr/>
6. Gérer adéquatement les boues des installations de traitement des eaux usées municipales.	<input type="checkbox"/>	<hr/>
7. Mettre en place des mesures de protection des tourbières et des boisés protégés. <ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="233 976 1082 1066">• Prohiber l'activité d'extraction de tourbe ou de tout autre matière ainsi que l'agrandissement des sites d'extraction existants dans une aire de conservation.<li data-bbox="233 1088 1082 1178">• Prohiber les travaux de drainage de surface et souterrain sauf ceux relatifs aux routes. L'entretien des fossés et des réseaux de drainage existants est permis.<li data-bbox="233 1200 1082 1379">• Prohiber la coupe à blanc sauf pour des fins de mise en culture du sol. La coupe d'assainissement visant à prélever des arbres dépérissants, malades ou morts est permise lorsqu'un avis écrit d'un ingénieur forestier le justifie. Le prélèvement ne pourra s'effectuer que lorsqu'il y aura une couverture suffisant de neige au sol.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<hr/> <hr/> <hr/>
8. Autoriser la présence du centre de dépôts des résidus domestiques dangereux et d'un écocentre de la MRC de L'Assomption.	<input type="checkbox"/>	<hr/>
9. Maintenir à jour une cartographie des sites contaminés reconnus par le MENVIQ et identifier une aire de protection interdisant les prises d'eau.	<input type="checkbox"/>	<hr/>
10. Entreprendre les démarches d'adoption et de gestion de zones inondables auprès du MENVIQ (Dérogation à la Politique de gestion des rives, du littoral et des plaines inondables (entente CND-Québec)).	<input type="checkbox"/>	<hr/>
11. Réglementer les interventions dans les zones à risque comme les zones inondables, les zones à mouvement de terrain.	<input type="checkbox"/>	<hr/>



5.0 LES RESEAUX DE TRANSPORTS

Conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport font partie intégrante du plan d'urbanisme.

Sur le plan des affectations du sol, annexé au présent document, on peut voir la configuration des principales voies de circulation routière. Ces voies sont classées artérielles.

D'abord, la Ville de L'Assomption est traversée au sud par l'Autoroute 40. Cette autoroute permet d'accéder rapidement et facilement au territoire de L'Assomption. Les routes régionales numéros 343, 339, 341 et 344 s'ajoutent au réseau routier de la Ville et de la région de L'Assomption, assurant ainsi une desserte adéquate dans l'axe nord-sud et est-ouest. D'autres routes ou rues jouent le rôle de collecteur entre les rues locales et les artères identifiées précédemment. Différentes améliorations au réseau routier sont déjà prévues ou à prévoir de manière à atteindre graduellement un niveau fonctionnel et sécuritaire. Enfin, il importe de contrôler les usages et les terrains en bordure de ces importants axes de circulation, dans le but d'une meilleure fonctionnalité et compatibilité (ex. : interférences, bruits, etc.). La Route 343, de l'école l'Amitié à la voie ferrée, a besoin d'importants travaux de réfection. La jonction du chemin des Commissaires / rue de l'Industrie / chemin de la Presqu'île et de la Route 341 est problématique. Une étude pour l'implantation d'un feu de circulation doit être réalisée. La Ville de L'Assomption a adopté un règlement qui limite la circulation des véhicules lourds sur son territoire cependant elle devra analyser l'impact que pourrait engendrer un accroissement de l'achalandage des camions que générerait une augmentation éventuelle des activités des sablières (au nombre de trois) situées sur le rang Point du Jour Nord.

L'amélioration du transport en commun est une priorité.

La population de L'Assomption devrait être desservie à court terme par un train de banlieue (transport en commun) qui relierait les pôles de Montréal et de L'Assomption. Il s'agit d'un projet intéressant et susceptible de connaître du succès. Une localisation préférentielle apparaît déjà au schéma d'aménagement révisé de la MRC de L'Assomption. Le train de banlieue améliorerait la qualité du transport en commun existant et compléterait le réseautage.

Sur les plans cyclable et pédestre, la Ville possède actuellement quelques composantes d'un réseau de sentiers et de pistes. Dans un contexte régional, la Ville pourrait être invitée à participer à la concrétisation d'un projet de piste ou voie cyclable à caractère régional ou interrégional. D'ailleurs, la Route Verte (projet de piste cyclable pan québécoise) va traverser le territoire de la MRC de L'Assomption, en empruntant entre autre, une section du territoire de la Ville de L'Assomption.

À L'Assomption, on retrouve un réseau de sentiers de motoneiges et de VTT.



En terme d'orientation, la Ville de L'Assomption désire que des aménagements, équipements et infrastructures récréo-touristiques soient complétés ou ajoutés, en lien avec la planification régionale, métropolitaine et provinciale s'il y a lieu (ex. : Route Verte, Sentiers Trans-Québec, etc.).

Enfin, sur le plan ferroviaire, les industries à L'Assomption peuvent bénéficier des infrastructures et services ferroviaires (CN). Ces mêmes entreprises peuvent bénéficier également des infrastructures d'énergie (gaz naturel et électricité).



6.0 ZONES A RENOVER, A RESTAURER OU A PROTEGER ET TERRITOIRES D'INTERVENTIONS PARTICULIERES

Les zones à rénover, à restaurer ou à protéger, ainsi que les territoires d'interventions particulières sont indiqués dans le présent plan d'urbanisme à titre facultatif en vertu des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

D'abord, mentionnons la présence de zones inondables en bordure de la rivière L'Assomption. Quelques zones à risques de mouvements de terrain en bordure de cette rivière s'ajoutent comme contraintes à l'utilisation du sol. Il faut intégrer les dispositions minimales de protection émanant du gouvernement provincial et de la MRC, mais en s'assurant de leur ajustement à la réalité sur le territoire de L'Assomption. Un dossier justificatif à ce sujet pourra être présenté aux instances concernées (ex. : Ministère de l'Environnement, de la Sécurité civile).

Deux terrains contaminés ont été inventoriés à L'Assomption. Il s'agit plus précisément et notamment d'une partie des lots 167 et 168 (déchets de raffinerie) et d'une partie du lot 244 dans le secteur de Saint-Gérard-Majella (ancien site d'entreposage de vieilles voitures).

Enfin, les sites d'extraction minérale génèrent des contraintes sur le milieu environnant, d'où l'importance d'inclure à la réglementation des dispositions ou les références aux législations et réglementations provinciales.

La richesse architecturale et patrimoniale observée principalement au centre-ville de L'Assomption représente une plus value au secteur et à l'ensemble de la Ville. Des actions continues s'imposent pour maintenir cette richesse. D'ailleurs, la Ville de L'Assomption a déjà participé à des programmes de rénovation ou d'amélioration de quartier. De plus, la Ville entend étendre son outil réglementaire de type PIIA c'est à dire plan d'implantation et d'intégration architecturale.

La municipalité devra dresser et garder à jour un inventaire des sites et bâtiments importants abandonnés, désuets, sous-utilisés ou dont l'usage actuel présente des contraintes sur le milieu environnant et, dans un deuxième temps, proposer de nouvelles vocations plus compatibles.

La rivière et ses rives doivent être protégées aussi pour améliorer leur qualité et pour permettre une valorisation accrue.

Les prises d'eau potable de la Ville constituent des zones à protéger sur le plan réglementaire afin d'éviter des problèmes d'alimentation en eau.

Enfin, certains boisés représentent un intérêt sur le plan environnemental et esthétique. Des actions ont récemment été réalisées de manière à assurer leur protection et leur valorisation.



7.0 DISPOSITIONS FINALES

7.1 Remplacement

Le présent règlement remplace toutes les dispositions des règlements antérieurs concernant le plan d'urbanisme. Sans limiter ce qui précède, sont remplacés les règlements de plan d'urbanisme numéro 139-91 de l'ancienne Municipalité de Saint-Gérard-Majella, numéro 262-90 de l'ancienne Municipalité de la Paroisse de L'Assomption et numéro 479-90 de l'ancienne Ville de L'Assomption, et leurs amendements 648-95, 693-99, 04-2000.

7.2 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

PROPOSÉ PAR:

APPUYÉ PAR:

RÉSOLUTION D'ADOPTION NUMÉRO:

M Jean-Denis Savoie, Directeur
Général & Greffier par intérim

M. Lionel Martel, maire

ANNEXE 1

PLAN DES AFFECTATIONS DU SOL