



NOTRE-DAME
des Prairies

P L A N D ' U R B A N I S M E

**MUNICIPALITÉ DE LA
PAROISSE NOTRE-DAME-DES-PRAIRIES**

PLAN D'URBANISME

Gendron Lefebvre Inc.

Juillet 1989

60-26909





Gendron Lefebvre

Consultants

Laval, le 31 août 1989

*Monsieur le Maire François Arnault
Messieurs les Conseillers
Municipalité Notre-Dame-des-Prairies
225 boulevard Antonio-Barette
NOTRE-DAME-DES-PRAIRIES (Québec)
J6E 1E7*

Messieurs,

Conformément à notre mandat, il nous fait plaisir de vous transmettre le plan d'urbanisme de la municipalité de Notre-Dame-des-Prairies.

Celui-ci se compose notamment d'une description du contexte actuel, des perspectives démographiques et du plan d'urbanisme proprement dit, lequel comprend, les grandes orientations d'aménagement, les affectations du territoire et densités d'occupation de même que les autres éléments du plan.

N'hésitez pas à communiquer avec nous si de plus amples informations s'avéraient nécessaires.

Veuillez accepter, Messieurs, nos salutations les plus distinguées.

GENDRON LEFEBVRE CONSULTANTS

*Marie Dupont, urbaniste
Chargée de projet
Service de l'aménagement*

MD/JT

60-26909

Pièces jointes

INTRODUCTION



Pour faire suite à l'entrée en vigueur du schéma de la M.R.C. de Joliette, le Conseil de la municipalité de Notre-Dame-des-Prairies adoptait le 4 juillet 1988, une résolution mandatant la firme Gendron Lefebvre Inc., pour l'élaboration du plan d'urbanisme et la révision de la réglementation d'urbanisme et ce, conformément aux articles 33, 34 et 102 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Ces articles stipulent qu'une municipalité se doit de revoir ou d'adopter ses instruments d'urbanisme de façon à les rendre conformes aux orientations du schéma d'aménagement, de même qu'aux dispositions du document complémentaire.

Dans ce contexte, la paroisse de Notre-Dame-des-Prairies adoptait une résolution indiquant sa volonté d'entreprendre l'élaboration du plan d'urbanisme et de l'adopter dans les jours suivant cette date.

Conformément à l'article 83 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le plan d'urbanisme présente les grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité, ainsi que les grandes affectations du sol et les principales densités d'occupation. De plus, le plan d'urbanisme comprend certains des éléments facultatifs prévus par la loi, comme le tracé projeté et le type des principales voies de circulation, les équipements com-

munautaires et l'identification de territoires pouvant faire l'objet de Plans d'aménagement d'ensemble.

Ainsi, le présent document constitue le "Plan d'urbanisme" de la municipalité de Notre-Dame-des-Prairies. D'une part, il répond aux exigences de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autre part, il reflète les volontés et les choix des élus quant à la planification ainsi qu'à l'aménagement de leur territoire.

Amorcé en été 1988, le plan d'urbanisme de la municipalité de Notre-Dame-des-Prairies se compose notamment du contexte actuel, des grandes orientations d'aménagement, des grandes affectations du sol et des densités d'occupation ainsi que du concept d'organisation spatiale.

Le contexte actuel correspond à une démarche de recherches, d'inventaires et d'analyses de diverses variables qui peuvent avoir une influence sur le développement du milieu. Ainsi, des éléments tels que les caractéristiques physiques, le milieu bâti, les différentes activités, et les infrastructures sont considérés dans cette section. Suite à ces éléments, la section traitant des perspectives démographiques, des projets résidentiels futurs ainsi que des infrastructures projetées,

viendra compléter la partie inventaire du présent document.

Les grandes orientations du territoire quant à elles basées sur celles énoncées par le schéma, tiennent également compte de l'analyse thématique du milieu identifiée par les potentiels, les contraintes ainsi que les éléments déterminants que le plan d'urbanisme doit prendre en considération. Cette partie constitue en fait la base du plan d'urbanisme.

Suite aux composantes du contexte actuel et en considérant des éléments déterminants de la problématique d'aménagement (orientations), le concept d'organisation spatiale du territoire prend forme. Ce concept se précise à l'aide des grandes orientations d'aménagement et des grandes affectations du sol accompagnées de leur densité d'occupation. Le concept d'aménagement est finalement l'aboutissement d'une longue démarche visant à produire pour la municipalité un outil de planification et de gestion de son territoire.

En conclusion précisons que le plan d'urbanisme s'établit comme étant un guide à l'aménagement à caractère évolutif. C'est également un guide d'intervention servant aux investissements tant publics que privés.

En relation avec le schéma de la M.R.C., le plan d'urbanisme représente pour la municipalité, un raffinement de ce schéma.

Suite à l'élaboration du plan d'urbanisme, les règlements devront traduire ce plan et être conformes aux dispositions du document complémentaire du schéma d'aménagement.



TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1	MILIEU BÂTI	9
<hr/>		Fonctions urbaines	9
PARTIE 1: CONTEXTE ACTUEL	4	Fonction résidentielle	11
<hr/>		Fonction commerciale	12
CONTEXTES GÉOGRAPHIQUE ET HISTORIQUE	5	Fonction institutionnelle	17
MILIEU PHYSIQUE	5	Fonction industrielle	18
Géomorphologie	6	Parc et espace vert	18
Pédologie	6	Carrière, sablière	19
Hydrographie	7	Zone agricole permanente	20
Potentiels, contraintes	8	INFRASTRUCTURE	20
Couvert végétal	9	Réseau routier	20
		Réseau d'aqueduc et d'égout	21
		Réseau ferroviaire	22



Emprise hydro-électrique	22
ÉVOLUTION DE LA POPULATION	23
Structure de la population	23
Développement résidentiel	25
Infrastructures projetées	25
SYNTHÈSE DES COMPOSANTES	26
Potentiels, contraintes	26
Milieu urbain	27
Milieu rural	28
Réseau routier	28

PARTIE 2: PLAN D'URBANISME **29**

**GRANDES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT** **31**

GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE **34**

AFFECTATIONS ET DENSITÉS D'OCCUPATION	35
Le périmètre urbain	35
Affectation résidentielle	36
Affectation de villégiature	37
Affectation commerciale	37
Affectation mixte (commercial et industriel)	38
Affectation mixte (commercial et résidentiel)	38



Affectation commerciale (grand gabarit)	38
Affectation industrielle	38
Affectation institutionnelle	39
Affectation récréative	39
Affectation parc et espace vert	39
Affectation agricole	40
Affectation future	40
AUTRES ELEMENTS DU PLAN	41
<hr/>	
SECTEUR DE CONSOLIDATION	42
BANDE BOISÉE	42
PISTE CYCLABLE	42
BANDE RIVERAINE	43

TERRITOIRES PARTICULIERS D'AMÉNAGEMENT	43
ZONE INONDABLE	50
ZONE DE MOUVEMENT DE TERRAIN	51
DISTRIBUTRICE PROJÉTÉE	51
AMÉLIORATION D'INTERSECTION	51
INTERVENTION DE RÉFECTION	51
ÉLARGISSEMENT DU PONT	52

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1: Fonctions urbaines (1988)	10
Tableau 2: Typologie de la fonction résidentielle (1988)	11
Tableau 3: Répartition des types de commerces (1988)	13



Tableau 4:	Description des commerces de services professionnels (1988)	14
Tableau 5:	Description des commerces de services (1988)	15
Tableau 6:	Description des commerces de détails (1988)	16
Tableau 7:	Description des commerces artériels	16
Tableau 8:	Equipements des parcs municipaux (1988)	19
Tableau 9:	Evolution de la population (1971,1976,1981,1986)	23
Tableau 10:	Structure d'âge	24



PARTIE 1 - CONTEXTE ACTUEL



CONTEXTES GÉOGRAPHIQUE ET HISTORIQUE

La municipalité de Notre-Dame-des-Prairies située dans la région de Lanaudière fait partie de la Municipalité Régionale de Comté de Joliette. Occupant une superficie de 17.74 km², Notre-Dame-des-Prairies est bornée au nord par la municipalité de Notre-Dame-de-Lourdes, au sud par la ville de Joliette, à l'est par une partie des Paroisses de Saint-Thomas et Sainte-Elizabeth et à l'ouest par la municipalité de Saint-Charles-Borromée. Plus de quatre-vingt (80) kilomètres séparent cette municipalité du centre urbain de Montréal.

Constituée le 1er juillet 1957, la municipalité de Notre-Dame-des-Prairies était représentée à l'époque par une vocation agricole. Cependant avec l'arrivée des industries telles que Firestone et Ciment Indépendant à Joliette, la vocation municipale se transforme et devient résidentielle. En effet, située à proximité de ces entreprises et jouissant d'une disponibilité de terrain, d'un faible taux de taxation ainsi que d'un cadre de vie de qualité, cette municipalité s'est rapidement urbanisée. Aujourd'hui, la fonction résidentielle prévaut, l'activité commerciale de services se développe et fait du

boulevard Antonio-Barrette, l'artère commerciale de la municipalité.

Pour les années à venir, cette municipalité promet beaucoup par son dynamisme ainsi que par sa volonté de devenir une entité distincte, planifiée, structurée tout en étant complémentaire au pôle régional de Joliette.

MILIEU PHYSIQUE

Le présent chapitre décrit les caractéristiques physiques de la municipalité alors que le plan intitulé "caractéristiques physiques" les identifie géographiquement. Dans la présente section on retrouvera donc des éléments relatifs à la géomorphologie, la pédologie, l'hydrographie ainsi que les potentiels et contraintes du territoire. Le relevé de ces informations prend son importance du fait que ces caractéristiques physiques sont à prime abord, des balises au développement. De fait, ces caractéristiques pourront éventuellement représenter des conditions importantes à considérer lors de tout type de développement.



GÉOMORPHOLOGIE

Le territoire municipal se localise sur les basses terres du Saint-Laurent. Ces terres sont composées de roches sédimentaires formées durant l'ère géologique primaire dans les eaux des anciennes mers qui ont occupé ce territoire. Après le retrait des glaciers, les basses terres furent envahies par un bras de mer connu sous le nom de Mer de Champlain. Les eaux marines ont par conséquent délavées les couches superficielles du till glaciaire, entraînant ainsi une sédimentation au fond de la mer, qui apparaît aujourd'hui sous forme de plaine d'argile silteuse répandue dans la municipalité.

La rivière et les cours d'eau qui alimentaient la Mer de Champlain laissèrent de vastes dépôts de forme deltaïques qui sont maintenant des étendues de sable et de gravier. Ces dépôts se retrouvent en bordure de la rivière l'Assomption et dans les carrières.

Enfin, lors des retraits des glaciers, le territoire municipal devint une vaste plaine sans relief accidenté. Les seules pentes que l'on retrouve se situent en bordure de la rivière l'Assomption, cette zone ne comporte que des pentes de 7% par endroit.

PEDOLOGIE

De façon générale, la partie située à l'ouest de la voie ferrée du C.P. à proximité de la rivière l'Assomption repose sur du sable.

La partie située au nord de la rivière La Chaloupe bornée à l'est par l'emprise de la voie ferrée, repose sur des dépôts superposés d'une profondeur 0 à 5 pieds de silt sur de l'argile.

La partie située au sud de la précédente repose sur du sable ainsi que sur une superposition de sable sur argile d'une profondeur 0 à 10 pieds. Ce secteur constitue par la nature de ses dépôts, le site où les terres représentent le plus fort potentiel agricole de la municipalité.

Enfin, la zone située au sud du bassin secondaire se caractérise par des dépôts de silt de profondeurs différentes qui reposent soit sur un fond de roc ou de silt. Cette partie du territoire constitue en fait le site de la carrière de Ciment Indépendant.

Notons que la nature de ces dépôts n'engendre aucune contrainte majeure au développement urbain. De façon



à préciser chaque typologie, la carte des caractéristiques physiques délimite l'aire de chacune d'elle.

HYDROGRAPHIE

Le territoire de la municipalité de Notre-Dame-des-Prairies est parcouru par deux (2) cours d'eau majeurs: la rivière l'Assomption et la rivière La Chaloupe.

La rivière l'Assomption qui constitue la limite ouest de la municipalité, sillonne le territoire du nord au sud et s'étend sur plus de seize (16) kilomètres.

La rivière La Chaloupe quant à elle, se localise au nord du territoire et longe le rang Première Chaloupe sur plus de trois (3) kilomètres.

Enfin, plusieurs ruisseaux et rigoles creusés par des agriculteurs composent le réseau hydrographique de la municipalité.

La municipalité de Notre-Dame-des-Prairies possède sur son territoire deux (2) bassins de drainage majeurs (bassin l'Assomption, bassin rivière La Chaloupe) ainsi qu'un bassin secondaire.

Le bassin l'Assomption situé en bordure de la rivière l'Assomption se caractérise par la quasi absence de ruisseaux. En fait lors des pluies, les eaux s'écoulent naturellement vers la rivière par le biais des légères dénivellations des terrains. Le milieu urbanisé est principalement développé dans ce secteur. On retrouve au nord du développement Du Bocage un secteur où la nappe phréatique est particulièrement élevée. Ceci a donc pour effet d'engendrer certaines difficultés au niveau de l'élimination des eaux sous-terraines.

Le bassin La Chaloupe quant à lui, se localise principalement au nord-ouest de la route 131. Le drainage de ce secteur s'effectue par la présence d'un nombre considérable de rigoles, ruisseaux et fossés qui vont rejoindre la rivière La Chaloupe. En fait, la présence d'un nombre important de ces petits cours d'eau, est principalement dûe aux travaux de drainage que les cultivateurs ont dû effectuer afin d'augmenter leurs productions ainsi que la qualité de leurs produits. Ce secteur a vocation agricole possède un réseau hydrographique approprié pour produire une agriculture de qualité.

En ce qui a trait au bassin de drainage secondaire, celui-ci se situe au sud-est de la route 131. Les eaux de ce bassin sont drainées par des cours d'eau différents du



bassin La Chaloupe pour finalement rejoindre la rivière La Chaloupe.

POTENTIELS, CONTRAINTES

La municipalité de Notre-Dame-des-Prairies possède selon l'A.R.D.A. ⁽¹⁾ deux (2) secteurs à fort potentiel agricole sur son territoire. Le premier secteur situé à l'est de la route 131, possède des terres de classe 2 (bonne qualité). Ces sols comportent par conséquent certaines limitations qui peuvent restreindre le choix des cultures ou d'imposer aux cultivateurs des pratiques modérées de conservation. Ce secteur constitue le seul site sur le territoire où la pratique de l'agriculture est aussi active. C'est principalement dans cette zone où se concentre la majorité des fermes.

Le second secteur localisé à la limite nord-ouest du territoire, se catégorise également en classe 2. Cette zone à potentiel agricole est actuellement recouverte d'un boisé. La nature de ces sols est donc également favorable au développement forestier.

(1) Ministère de l'expansion économique Régionale, Inventaire des terres du Canada, Ottawa, 1972.

La rivière l'Assomption, site d'intérêt écologique, de son côté détient un potentiel évident au niveau récréatif. Certaines activités de plein-air pourraient en fait s'y développer. Ce potentiel par conséquent ne pourra être pleinement exploité que si la qualité de l'eau et des berges était améliorée.

La municipalité possède sur son territoire certaines zones à risques de mouvement de terrain, dûes à la présence d'argile instable en bordure de la rivière l'Assomption. Ces zones engendrent certaines limites à l'utilisation du sol. De façon générale, peu de secteurs urbanisés sont situés à proximité.

Les zones à risque d'inondation sont également présentes sur le territoire de la municipalité. En fait, localisées de façon disparate en bordure de la rivière l'Assomption, ces zones limitent le développement des fonctions urbaines. Fait à remarquer est que certains développements résidentiels empiètent considérablement dans divers zones à risque d'inondation. La sécurité publique ainsi que les investissements privés des citoyens peuvent alors en être affectés. (Les zones inondables identifiées au plan d'urbanisme sont celles des cartes de l'entente provinciale et fédérale portant sur les zones à risques d'inondation).

Il existe par ailleurs deux (2) sites d'entreposage de neiges usées sur le territoire municipal.

Le premier se situe sur le lot 176, à 121 mètres de la rivière l'Assomption. Le second quant à lui, se localise dans Les Champs Elysées à quarante-cinq (45) mètres du cours d'eau.

Ces sites d'entreposage constituent donc une source de pollution de la rivière par le biais des eaux de ruissellement.

Finalement, les réseaux ferroviaires du C.P. et du C.N. ainsi que l'emprise hydroélectrique d'Hydro-Québec représentent des éléments de contraintes au niveau de l'utilisation du sol.

COUVERT VÉGÉTAL

Les boisés recouvrent une superficie importante du territoire de la municipalité. Ceux-ci se concentrent principalement dans trois (3) secteurs distincts:

Le premier secteur borné (de façon générale) au nord par la limite municipale, au sud par le rang Sainte-Julie,

à l'est par la route 131 et à l'ouest par la rivière l'Assomption se caractérise par la présence de conifères et de feuillus. Les principales essences retrouvées sont les pinèdes à pin blanc ou rouge de densité moyenne ainsi que du bétulaie à bouleaux blanc.

Le second secteur quant à lui se localise à l'est de la route 131 plus précisément au nord du rang Première Chaloupe. Les conifères et feuillus s'y concentrent également mais sans prédominance.

Le troisième secteur se localise à l'est de la route 131 plus particulièrement au sud de la carrière de Ciment Indépendant. Ce secteur se distingue des autres par une concentration de feuillus. L'érable est l'essence qui prédomine dans ce boisé.

MILIEU BÂTI

FONCTIONS URBAINES

Cette section dresse un portrait des principales utilisations du sol que l'on retrouve sur le territoire de la



municipalité. Chaque fonction est d'abord décrite selon son importance (le rang qu'elle occupe par rapport aux autres fonctions), et par la suite selon ses caractéristiques et sa localisation spatiale.

Les fonctions urbaines qui composent l'utilisation du sol de la municipalité sont les activités résidentielles, institutionnelles, commerciales, industrielles et espaces verts.

La fonction résidentielle est la vocation dominante du périmètre urbain, représentée par 1,858 unités soit plus de 92% de l'utilisation du sol. (voir tableau 1).

C'est la fonction commerciale qui se classe au second rang avec ses 125 bâtiments lesquels occupe plus de 6% du territoire municipal.

La fonction institutionnelle de son côté, n'occupe que 0.6% de l'utilisation du sol. En dépit de ce faible pourcentage, Notre-Dame-des-Prairies possède toutes les institutions nécessaires pour répondre adéquatement aux besoins de ses citoyens.

La fonction industrielle pour sa part ne représente que 0.4% des fonctions. Composée seulement de neuf (9)

bâtiments industriels, cette activité occupe cependant une superficie considérable de terrain.

La fonction espace vert composée de ses cinq (5) parcs, n'occupe que 0.2% de l'utilisation du sol. Malgré ce faible pourcentage, les parcs répondent adéquatement aux besoins de leur clientèle.

Tableau 1
FONCTIONS URBAINES
(1988)

Type de fonction	Nombre	%
Résidentielle	1858	92.4%
Commerciale	125	6.3%
Institutionnelle	14	0.7%
Industrielle	9	0.4%
Espaces verts	5	0.2%
	2011	100.0%

Source: Rôle d'évaluation, carte d'utilisation du sol, municipalité de Notre-Dame-des-Prairies (1988).



Fonction résidentielle

La typologie unifamiliale prédomine sur le territoire avec plus de 1,500 unités (voir tableau 2). Cette structure résidentielle se retrouve principalement dans le périmètre urbain. À l'extérieur de celui-ci, ces bâtiments se localisent de façon générale en bordure du rang Sainte-Julie et des rangs Première et Deuxième Chaloupe mais sans former de concentrations majeures.

La structure bifamiliale quant à elle, formée de quatre-vingt-dix-sept (97) établissements se concentre également dans le périmètre urbain. La localisation des bâtiments à l'intérieur de ce territoire est quelque peu disparate. En ce qui trait aux unités de fortes densités (trifamiliale, multifamiliale), ces types de bâtiments se situent en totalité à l'intérieur du périmètre urbain. On constate certaines concentrations de cette haute densité en bordure de la rivière l'Assomption, dans le développement Des-Champs-Elysées et sur les rues Des Bouleaux et Des Sapins à proximité de la route Régionale 131.

La structure résidentielle de Notre-Dame-des-Prairies se compose également de maisons-mobiles. En effet, au nombre de vingt et un (21), ces résidences se localisent

de façon disparate sur le territoire. Aucune concentration n'est réellement formée.

Tableau 2

TYPLOGIE DE LA FONCTION RESIDENTIELLE (1988)

Typologie	Nombre	%
Unifamilial	1,521	81.9 %
Bifamilial	97	5.2 %
Trifamilial et		
Multifamilial	74	4.0 %
Maison-mobile	21	1.1 %
Chalet	145	7.8 %
Total	1858	100.0 %

Source: Rôle d'évaluation, municipalité de Notre-Dame-des-Prairies (1988).



La fonction résidentielle comporte aussi des résidences reliées à la villégiature. En fait, plus de 145 chalets situés en bordure de la rivière l'Assomption viennent s'ajouter à cette fonction.

La municipalité possède par ailleurs plus de trente-quatre (34) résidences avec un (1) logement au sous-sol. Concentrés dans le secteur Gauthier et au sud des rues Bonin et Jubinville, ces logements engendrent certains problèmes au milieu:

- surdensification d'un milieu de faible densité;
- demande supplémentaire en aire de stationnement;
- encombrement des voies locales, augmentation du flux routier;
- augmentation dans le débit du réseau d'égout et dans la demande du réseau d'aqueduc;
- perte de revenus municipaux.

La fonction résidentielle a connu depuis 1971 un essor sans équivoque sur le territoire de la municipalité. Durant la période s'étalant de 1971 à 1988, plus de 1,100 unités se sont construites. Ce qui équivaut à un nombre moyen de 74.3 nouvelles résidences par année.

La fonction résidentielle devient donc la principale vocation de la municipalité.

Fonction commerciale

La structure commerciale de la municipalité de Notre-Dame-des-Prairies peut se classer selon quatre (4) types de commerces:

1. Les commerces de services professionnels
2. Les commerces de services
3. Les commerces régionaux
4. Les commerces de détail

Les commerces de services professionnels, au nombre de douze (12) se localisent en totalité à l'intérieur du périmètre urbain. Comme l'indique le tableau 3, ce type



de commerces ne représente que 9.6% de la fonction commerciale totale.

Tableau 3

**RÉPARTITION DES TYPES DE COMMERCES
(1988)**

Type de commerces	Nombre	(%)
- Commerces de services Professionnels	12	9.6
- Commerces de services	44	35.2
- Commerces de détails	41	32.8
- Commerces régionaux	28	22.4
Total	125	100.0 %

Source: Inventaire et carte d'utilisation du sol, municipalité de Notre-Dame-des-Prairies (1988)

On remarque également que ce type de commerces n'est pas diversifié sur le territoire. En effet comme l'indique le tableau ci-dessous, près de 50% des services professionnels sont du domaine de l'assurance. La proximité du pôle régional de Joliette où un amalgame de services est offert peut expliquer cet état de fait.



Tableau 4

**DESCRIPTION DES COMMERCES DE SERVICES
PROFESSIONNELS
(1988)**

	Nombre	(%)
• Evalueur	1	8.3
• Assurance	5	41.9
• Agence de voyage	1	8.3
• Denturologue	1	8.3
• Podiatre	1	8.3
• Notaire	1	8.3
• Courtier d'immeubles	1	8.3
• Architecte	1	8.3
Total	12	100.0

Source: Inventaire et carte d'utilisation du sol, municipalité de Notre-Dame-des-Prairies (1988).

Les commerces de services quant à eux, au nombre de quarante-quatre (44), représentent 35.2% de la fonction commerciale. Ce type de commerces se localise en totalité à l'intérieur des limites du périmètre urbain. Certaines concentrations se retrouvent en bordure de la route régionale 131 et du boulevard Antonio-Barrette.

Comme l'indique le tableau 5 ce sont les commerces reliés aux soins du corps qui prédominent.



Tableau 5

DESCRIPTION DES COMMERCES DE SERVICES
(1988)

	Nombre	%
• Hébergement	1	2.3
• Bar, restaurant	4	9.1
• Coiffure, esthétique, électrolyse, bronzage	15	34.0
• Couture, confectionnerie, rembourseur, nettoyeur	5	11.4
• Plomberie, soudure, électricien, réparation de télévision	7	15.9
• Lave-auto, entretien ménager	4	9.1
• Camionneur, construction	7	15.9
• Garderie	1	2.3
Total	44	100.0

Source: Inventaire et carte d'utilisation du sol, municipalité de Notre-Dame-des-Prairies (1988).

En ce qui a trait aux commerces de détails, ces établissements au nombre de quarante et un (41) se concentrent de façon générale dans deux secteurs distincts à l'intérieur du périmètre urbain. Ces secteurs sont le boulevard Antonio-Barrette qui constitue l'artère commerciale de la municipalité et la route régionale 131.

Les types de commerces de détails que l'on retrouve sur le territoire sont principalement reliés à l'alimentation (dépanneur, épicerie, boucherie...), aux vêtements (boutiques de mode) ainsi qu'aux meubles.



Tableau 6

**DESCRIPTION DES COMMERCES DE DÉTAILS
(1988)**

	Nombre de batiments	Pourcentage (%)
• Alimentation	14	34.0
• Vêtement	9	22.0
• Meuble	7	17.1
• Essence	4	9.8
• Autres	7	17.1
Total	41	100.0

Source: Inventaire et carte d'utilisation du sol, municipalité de Notre-Dame-des-Prairies (1988).

Enfin, les commerces régionaux sont un type de commerces qui nécessitent de grandes superficies pour des fins d'entreposage. Sur le territoire de la municipalité, on en dénombre plus de vingt-huit (28). De façon générale, ces commerces se concentrent en bordure de la route 131 et du boulevard Antonio-Barrette. Comme le tableau 7 l'indique, ces commerces régionaux sont principalement

reliés à l'activité automobile.

Tableau 7

**DESCRIPTION DES COMMERCES ARTÉRIELS
(1988)**

	Nombre	%
Commerces reliés à l'automobile (concessionnaire d'autos, véhicules usagés, garage de débosselage, peinture et réparation)	15	53.6
Commerces reliés aux piscines (matériels, piscines, entrepôts...)	4	14.3
Autres	9	32.1
Total	28	100.0

Source: Inventaire et carte d'utilisation du sol, municipalité de Notre-Dame-des-Prairies (1988).



On retrouve finalement sur le territoire de la municipalité des commerces-mixtes (commerce avec logement). Au nombre de soixante-six (66), ces établissements se situent principalement dans le périmètre urbain, en bordure du boulevard Antonio-Barrette.

Fonction institutionnelle

Les bâtiments institutionnels, au nombre de quatorze (14) se concentrent en totalité à l'intérieur du périmètre urbain. La majorité d'entre-eux se retrouvent en bordure des rues Jetté et Antonio-Barrette. Ce secteur constitue en fait le pôle institutionnel de la municipalité. La liste suivante précise les composantes de la fonction institutionnelle.

- Bibliothèque
- Caisse populaire
- Chalet des loisirs
- Centre de prévention

- Club social
- Ecole Dominique-Savoie
- Ecole Monseigneur Jetté
- Eglise
- Garage municipal
- Hôtel de ville
- Maison de pension
- Poste d'Hydro-électrique
- Presbytère
- Sûreté du Québec

En dépit de ce faible pourcentage, Notre-Dame-des-Prairies possède toutes les institutions nécessaires pour répondre adéquatement aux besoins de ses citoyens.



Fonction industrielle

La fonction industrielle présente sur le territoire est principalement reliée à deux (2) types d'activités: les activités de production, de transformation et de réparation ainsi que les activités de transport.

De façon générale, ces entreprises nécessitant de grandes superficies se concentrent en bordure de la route régionale 131. En fait plus de cinq (5) industries s'y retrouvent.

Enfin, la quasi totalité des établissements industriels sont d'envergure régionale.

Parc et espace vert

Plus de cinq (5) parcs ou espaces verts font partie de l'utilisation du sol de la municipalité. Ces espaces localisés en totalité à l'intérieur du périmètre urbain desservent, par leur situation géographique, les concentrations résidentielles présentes sur le territoire. Ces espaces constituent en fait des parcs de voisinage car ils

sont de faibles superficies et ne desservent qu'une proportion minime de la population municipale.

Les équipements que l'on retrouve dans ces aires récréatifs répondent aux besoins des enfants d'âge scolaire (voir tableau 8). Cependant, la municipalité de Notre-Dame-des-Prairies fait face depuis 1981 à une diminution dans le nombre d'enfants d'âge 0-9 ans et 10-19 ans. Le nombre par conséquent de personnes âgées ne cesse d'augmenter. La municipalité aura donc à modifier le mobilier de ces espaces afin de s'adapter aux besoins de cette population vieillissante.

Dans les nouveaux développements résidentiels finalement, se sont surtout de jeunes couples avec des enfants en bas âge qui s'y retrouvent. L'aménagement des parcs desservant ce type de clientèle devra être revu en fonction des besoins de ladite population.



Tableau 8

EQUIPEMENTS DES PARCS MUNICIPAUX

1988

Pars	Type d'équipement	Superficie
1. Parc du Bocage	Terrain de Baseball	.18 km ²
2. Parc Jean-François Arneault	Terrain de Volley Ball Sentier Patinoire en hiver Eclairage Equipements de jeux pour enfants	.04 km ²
3. Parc Villeneuve	Banc et sentier	.06 km ²
4. Parc Amable Chalut	Terrain de Baseball Deux (2) courts de tennis Piscine publique Chalet des loisirs	.14 km ²
5. Parc Jean-Marc Bertrand	Equipements légers pour enfant Patinoire en hiver Banc	.02 km ²

Source: Inventaires fournies par la municipalité de Notre-Dame-des-Prairies (1988).

CARRIÈRE, SABLIERE

La municipalité de Notre-Dame-des-Prairies possède sur son territoire une carrière ainsi qu'une sablière.

La carrière située à l'est de la route 131, plus précisément en bordure de l'industrie Ciment Indépendant, est exploitée par la dite industrie. C'est principalement du calcaire qui est extrait de cette carrière, lequel est transformé pour entrer dans la composition du ciment. Cette carrière n'entraîne pas de contraintes au milieu puisqu'elle est située dans une zone industrielle. Elle est par ailleurs invisible des axes routiers tels la route 131 et le rang deuxième Chaloupe.

La sablière, pour sa part, se situe au nord-ouest de la municipalité en bordure de la rivière l'Assomption. Cette sablière est localisée dans une zone de villégiature et n'engendre pas d'impacts visuels majeurs à cette activité puisqu'une bande d'arbres sert d'écran naturel entre ces deux types de fonctions. Cependant, le transport de la matière extraite entraîne une circulation importante de camions lourds, provoquant ainsi un impact sonore non négligeable.



ZONE AGRICOLE PERMANENTE

Le décret de la zone agricole recouvre plus de la moitié du territoire municipal. En fait, cette zone agricole recouvre près de quatorze (14) km² de superficie et seulement 1.48 km² sont actuellement en culture.

Les terres cultivées se concentrent dans trois (3) secteurs distincts:

Le premier secteur se situe à l'ouest de la voie ferrée du Canadien Pacifique, plus précisément sur les parties de lots 191, 193 et 194 localisées au nord du rang Sainte-Julie. Notons qu'une partie du lot 194 est entièrement utilisée pour la culture du tabac.

Le deuxième secteur, quant à lui, se retrouve entre la route 131 et la voie ferrée sur les parties de lots 168, 169 et 170.

Finalement, le troisième secteur se localise à l'est de la route 131 de part et d'autre des rangs Première et Deuxième Chaloupe. Cette zone repose en fait sur les meilleures terres agricoles de la municipalité.

De façon générale, la prédominance du type de culture qui se pratique à Notre-Dame-des-Prairies est la culture maraîchère nécessaire à l'industrie laitière.

INFRASTRUCTURE

RÉSEAU ROUTIER

Le réseau routier qui dessert la municipalité de Notre-Dame-des-Prairies se catégorise selon quatre (4) classes distinctes:

1. Route régionale (route numérotée);
2. Collectrice principale et secondaire (rang);
3. Distributrice;
4. Voie locale

La seule route régionale présente sur le territoire est la 131. Cette voie de circulation sert de transit entre les municipalités du nord et du sud et constitue le principal



accès à l'importante région récréo-touristique de Lanaudière.

Le boulevard Antonio-Barrette constitue la seule collectrice principale de la municipale. Les rangs Première et Deuxième Chaloupe ainsi que Sainte-Julie sont des collectrices secondaires. Le rôle de ces grandes artères est de desservir la population municipale tout en servant de liens directs avec les municipalités avoisinantes.

Les rues Jetté, Gauthier nord, Rodolphe, Brulée, Pierre, des Bouleaux ainsi que la troisième Avenue, sont toutes des distributrices. Ces voies de circulation sont reliées directement aux collectrices et sont plus importantes que les voies locales en terme d'emprise et de flux routier.

Enfin, les voies locales représentent toutes les rues qui ne font que desservir les quartiers.

Notons que le réseau routier de Notre-Dame-des-Prairies comporte finalement certains risques pour ses utilisateurs. En effet, le rang Sainte-Julie est à l'origine de quelques accidents en raison de l'étroitesse de son emprise et de courbes trop accentuées. Le rang n'offre donc pas un circuit sécuritaire autant pour les automobilistes, les cyclistes que les piétons. Le ministère des transports a finalement consenti à refaire, par étape,

cette voie secondaire afin d'assurer la sécurité publique des citoyens de la municipalité.

Par ailleurs, les voies de circulation telles que le rang Première Chaloupe, le rang Deuxième Chaloupe et la rue Des Plaines qui débouchent sur la route 131, enregistrent toutes des collisions à leurs intersections. L'absence d'une signalisation adéquate semble être la principale cause des accrochages.

RÉSEAU D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

Le territoire délimité au nord par la rue Des Bouleaux, au sud par l'emprise de la voie ferrée du C.N., à l'est par la route régionale 131 et à l'ouest par la rivière l'Assomption, est desservi par un réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire. A l'intérieur de ce territoire, le boulevard Antonio-Barrette, la rue Gauthier ainsi que le développement Champs Elysée sont dotés en plus d'un égout pluvial. Les rues Pierre, Cartier et Notre-Dame possèdent par ailleurs un drain de rabattement afin d'abaisser la nappe phéatique.

Notons que le secteur du Bocage et le nord du Bocage possèdent un système de drainage des eaux pluviales à ciel ouvert, soit par des fossés. On y retrouve certains problèmes de drainage en raison de la nappe phréatique trop élevée pour ce système.

En dehors du territoire délimité précédemment, il existe deux (2) secteurs urbanisés mais qui ne sont pas desservis par le réseau public. Ces secteurs sont:

- les développements situés en bordure du rang Sainte-Julie jusqu'à la hauteur du lot 168.
- une partie des lots 90 à 93 situés au sud du rang Deuxième Chaloupe ainsi qu'une partie des lots 161 et 162 localisés au nord du rang Deuxième Chaloupe.

Le réseau d'égout et d'aqueduc de la municipalité de Notre-Dame-des-Prairies est actuellement raccordé au réseau public de la Ville de Joliette. Il y a quelques années, Notre-Dame-des-Prairies étudiait la possibilité de se doter d'un étang aéré sur son territoire afin d'épurer ses eaux usées. Suite à de nombreuses discussions au sein du conseil de la M.R.C., cet équipement public à caractère régional se localisera dans le pôle régional de Joliette sous forme de station d'épuration. Le réseau d'égout de Notre-Dame-des-Prairies n'aura

qu'à se raccorder par le biais de collecteur au réseau de Joliette.

RESEAU FERROVIAIRE

Le territoire de la municipalité de Notre-Dame-des-Prairies est traversé par deux (2) emprises ferroviaires: le Canadien National et le Canada Pacifique.

La voie ferrée du Canadien National traverse la municipalité du sud-ouest au nord-est. Cette emprise constitue en fait dans la partie sud-ouest du territoire la limite municipale.

La voie ferrée du Canadien Pacifique parcourt du nord au sud le territoire de la municipalité.

EMPRISE HYDRO-ELECTRIQUE

Le territoire de la municipalité de Notre-Dame-des-Prairies est actuellement traversé par une emprise hydro-électrique. Celle-ci prend naissance au poste de Joliette, longe la route 131 en traversant le lot 103 du Deuxième

rang La Chaloupe, bifurque à l'ouest de la route 131 pour finalement longer vers le nord, l'emprise de la voie ferrée du Canadien Pacifique.

EVOLUTION DE LA POPULATION

STRUCTURE DE LA POPULATION

La municipalité de Notre-Dame-des-Prairies croît de façon irrégulière au cours de la décennie 1971-1981. En effet, durant la première période quinquennale (1971-1976) la population passe de 4,775 à 5,820 personnes soit une augmentation réelle de 1,045 personnes. Durant la deuxième période (1976-1981), le nombre de citoyens augmente de 5,820 à 6,150 individus soit un accroissement de 330 personnes.

Tableau 9
EVOLUTION DE LA POPULATION
(1971, 1976, 1981, 1986)

	1971	1976	1981	1986
Notre-Dame-des-Prairies				
Population	4 775	5 820	6 150	5 809
Augm. réelle	1045	330	-341	
Taux d'accroissement	21,9%	5,7%	-5,5%	
Poids relatif (municipalité/M.R.C.)	12,5%	14,4%	14,2%	13,1%
M.R.C. de Joliette				
Population	38,081	40 344	43 184	44 488
Augm. réelle	2 263	2 840	1 304	
Taux d'accroissement	5,9 %	7,0 %	3,0 %	

Source: Statistique Canada, recensement (1971, 1976, 1981, 1986)



On constate cependant au cours de ces deux (2) périodes que les taux d'accroissement diminuent. De 1971 à 1976, le taux était de 21.9 %. De 1976 à 1981, il diminue jusqu'à 5.7 % enregistrant une baisse réelle de 715 personnes. Or, pour la période 1971-1981, la population ne cesse d'augmenter mais à un taux décroissant ce qui implique qu'en 1986 la population totale de la municipalité est inférieure à ce qu'elle était antérieurement. En effet, pour l'année, on enregistre 5,809 personnes soit une baisse réelle de 771 personnes par rapport à 1981.

Cette diminution peut s'expliquer en bonne partie par le départ de la classe 18-25 ans vers la région de Montréal soit pour leur étude ou leur travail.

Tableau 10
STRUCTURE D'ÂGE

1981 (1981-1986)	1986	Taux de croissance	
0-9 ans	910	780	-14,3 %
10-19 ans	1125	845	-24,9 %
20-64 ans	3 670	3 640	-0,8 %
65 et plus	430	530	23,3 %
Total	6 135	5 795	

Source: Statistique Canada, recensement (1981, 1986)

Comme en témoigne le tableau 10, les groupes d'âge de la municipalité de Notre-Dame-des-Prairies font face à d'importantes fluctuations au cours de la période quinquennale 1981-1986. En effet, les classes 0-9 ans, 10-19 ans et 20-64 ans diminuent de façon considérable au cours de cette période. Cependant, le groupe 65 ans et plus, est la seule classe qui augmente.



La municipalité de Notre-Dame-des-Prairies fait donc face comme tout le territoire Québécois au phénomène de dénatalité et de vieillissement de sa population. Ce phénomène engendrera au cours des prochaines années des réajustements au niveau des équipements autant pour les jeunes que pour les plus âgés.

DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

La municipalité de Notre-Dame-des-Prairies a mis sur pied un programme d'incitation à la construction sur son territoire. Ce programme consiste en fait à assurer un dégrèvement de 100% des taxes foncières pour l'année de la construction. Aussi 100% de gel du compte s'applique à la deuxième année et enfin 50% est consenti lors de la troisième année.

Toute construction d'habitation principale, soit unifamiliale ou multifamiliale est accessible à ce programme en vigueur jusqu'au 31 décembre 1988.

Les intéressés de ce programme de subvention peuvent également jouir de trois (3) nouveaux développements résidentiels tous situés dans le périmètre urbain. Ceux-ci sont:

- Société Immobilière de Joliette (unifamiliale);
- Les Entreprises Carrier/Lavallée;
- Les Champs Elysées (polyfamiliale);
- Le Domaine des Prairies(résidentiel, récréatif);
- J.M. Brouillette et Lucien Barrette(unifamiliale);
- Maison Perfec Inc. et les Aménagements Auber et Jetté Inc.(multifamiliale).

La municipalité de Notre-Dame-des-Prairies possède finalement de petits secteurs en zone agricole appelés sites "Infill" entre deux usages agricoles. Cette opération d'"infill" est cependant permise en fonction de certaines normes de contrôle incluses dans le schéma où il est possible de développer des espaces enclavés.

INFRASTRUCTURES PROJETEES

En ce qui a trait au ministère des Transports, une seule intervention a été projetée au cours des prochaines années pour la municipalité de Notre-Dame-des-Prairies.



Cette intervention consiste au rechargement et au pavage du rang de la Première Chaloupe sur une longueur de deux (2) km de part et d'autre de la route 131.

Pour ce qui est finalement des projets de la municipalité, au niveau de son réseau routier, aucune priorité n'est actuellement accordée. La construction ou l'ouverture de nouvelles voies de circulation en fait, dépendra et suivra les différentes étapes de développements.

Mentionnons, parallèlement à ceci, le projet de rénovation du rang Sainte-Julie qui comprend l'élargissement de la chaussée, la construction de trottoirs et l'intégration de réseaux d'aqueduc et d'égouts sanitaire et pluvial. Cette intervention aura assurément un impact sur le développement résidentiel des lots en bordure de ce rang.

La Municipalité Régionale de Comté de Joliette pour sa part, demande au gouvernement d'ajouter à la liste de ces interventions pour la municipalité:

- l'élargissement et le réaménagement de la route 131 sur toute sa longueur à l'intérieur du territoire de la M.R.C.

- l'aménagement de l'intersection du Chemin des Prairies et de la route 131.
- l'élargissement et le réaménagement du pont reliant le boulevard Antonio-Barrette à la rue Papineau.

SYNTHESE DES COMPOSANTES

POTENTIELS, CONTRAINTES

La rivière l'Assomption représente, en dépit de la mauvaise qualité de ses eaux, un potentiel évident au niveau récréatif.

Les zones d'inondation et de mouvement de terrain limitent le développement des fonctions urbaines. Certains secteurs empiètent dans ces zones de contrainte.

Il existe deux (2) sites d'entreposage des neiges usées à proximité de la rivière. Ces sites contribuent à polluer ce cours d'eau.



Les réseaux ferroviaires du C.P. et du C.N. ainsi que l'emprise hydro-électrique d'Hydro-Québec, constituent également des éléments de contraintes au milieu.

MILIEU URBAIN

Toutes les fonctions urbaines se concentrent de façon majoritaire dans le périmètre urbain.

Fonction résidentielle

L'activité résidentielle constitue la fonction la plus importante des fonctions urbaines. Cette activité est par ailleurs la principale vocation de la municipalité. Le développement de l'activité résidentielle devra tenir compte des contraintes naturelles du milieu.

Fonction commerciale

La structure commerciale de la municipalité se classe selon quatre (4) catégories de commerces: commerces de services professionnels, commerces de services, commerces artériels et commerces de détails.

Ces types de commerces se concentrent de façon majoritaire sur le boulevard Antonio-Barrette qui constitue l'artère commerciale de la municipalité et sur la route 131.

Les commerces de services professionnels relèvent surtout du domaine de l'assurance. Les commerces de services quant à eux sont principalement reliés aux soins du corps. Les commerces de détails à l'alimentation et finalement les commerces artériels à l'automobile.

Fonction institutionnelle

L'activité institutionnelle se concentre sur le boulevard Antonio-Barrette et sur la rue Jetté. Ce secteur constitue en fait la zone institutionnelle de la municipalité.

Fonction industrielle

La fonction industrielle est principalement liée aux activités de production, de transformation et de réparation ainsi que les activités de transport. Ces entreprises se localisent de façon générale sur la route 131.



Espaces verts

Le périmètre urbain est doté de cinq (5) parcs, tous bien équipés. Avec le phénomène de vieillissement cependant, ces parcs devront s'adapter en terme d'équipements aux nouveaux besoins de leur clientèle.

MILIEU RURAL

La fonction résidentielle est dispersée en bordure des rangs de la municipalité.

Les maisons-mobiles sont également dispersées en milieu rural.

La municipalité possède une carrière et une sablière sur son territoire. Ces sites ne dégradent aucunement la qualité visuelle du milieu.

Bien que l'agriculture soit présente sur le territoire, seulement 1.48 km² est actuellement en culture.

RESEAU ROUTIER

Les intersections des rangs Première et Deuxième Chaloupe ainsi que de la rue Des Plaines avec la route régionale 131 sont à l'origine de plusieurs accidents dû à l'absence d'une signalisation adéquate.

Le rang Sainte-Julie est la cause de plusieurs accrochages dû à l'étroitesse de son emprise et aux courbes trop accentuées.



PARTIE 2 - PLAN D'URBANISME



La deuxième partie du présent document correspond au plan d'urbanisme de la municipalité de Notre-Dame-des-Prairies. Elle comprend les éléments essentiels d'un plan d'urbanisme soit les grandes orientations d'aménagement, les grandes affectations du sol ainsi que les densités d'occupation et finalement les autres éléments du plan.

Le concept d'aménagement qui en résulte tient compte des éléments de conformité du schéma d'aménagement de la M.R.C. de Joliette. Ainsi, le plan d'urbanisme de Notre-Dame-des-Prairies répond aux grandes orientations du schéma qui se lisent comme suit:

1. Favoriser la mise en place d'une structure d'organisation spatiale fonctionnelle conforme aux caractéristiques physiques.
2. Harmoniser les utilisations du sol en fonction de la protection et de la mise en valeur des ressources de l'environnement.

En terme d'affectation du sol, le schéma en détermine quatre (4) sur le territoire de Notre-Dame-des-Prairies dont voici la liste:

- urbaine;
- rurale;
- industrielle;
- agricole.

Dans un dernier temps, le schéma présente les document complémentaire qui dicte les dispositions normatives obligatoires à intégrer au plan et à la réglementation. Il s'agit des points suivants:

- normes relatives aux dimensions des lots;
- normes applicables dans les zones inondables;
- normes applicables à l'implantation de maisons mobiles;
- etc.



GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Découlant des préoccupations municipales et du contexte actuel, les grandes orientations constituent le reflet de la situation envisagée. Elles représentent les grandes lignes directrices de l'aménagement du territoire.

Le présent volet précise donc les grandes orientations d'aménagement retenues par la municipalité de la paroisse Notre-Dame-des-Prairies et leur relation avec celles du schéma d'aménagement de la M.R.C. de Joliette.

M.R.C.: Favoriser la mise en place d'une structure d'organisation spatiale fonctionnelle conforme aux caractéristiques du territoire.

ORIENTATIONS MUNICIPALES

- Privilégier le développement ainsi que la consolidation des activités en milieu urbain;
- Consolider les activités commerciales en bordure du boulevard Antonio-Barrette, de la route 131 et de la rue Gauthier nord;
- Contrôler les usages et l'occupation du sol dans les secteurs résidentiels;
- Favoriser la concentration des maisons mobiles par l'identification d'un secteur d'emplacement et d'implantation de celles-ci;
- Prévoir un secteur de villégiature pour permettre la poursuite de ce type d'activité ne nécessitant pas la structure des développements résidentiels plus traditionnels;
- Consolider et favoriser les activités agricoles dans les parties du territoire destinées à cette vocation;
- Identifier les densités des différents secteurs de développement afin de créer une dynamique dans la typologie résidentielle;
- Adapter les équipements des parcs et espaces verts en fonction des besoins actuels de la population;
- Créer un réseau cyclable fonctionnel afin d'assurer un lien entre les différents secteurs résidentiels de la municipalité;



- Délimiter des aires d'aménagement qui feront l'objet de plans d'aménagement d'ensemble afin d'y inclure différents critères d'aménagement à être respectés lors du développement de ces zones;
- Planifier les tracés des voies collectrices du réseau routier dans les futurs développements résidentiels;
- Prioriser les secteurs de développement du périmètre urbain afin de maximiser l'utilisation des infrastructures existantes et de développer les secteurs facilement viabilisables dans un premier temps;
- Favoriser l'implantation d'équipements culturels, communautaires et récréatifs à caractère intermunicipal en milieu urbain.

M.R.C.: Harmoniser les utilisations du sol en fonction de la protection de la mise en valeur des ressources.

ORIENTATIONS MUNICIPALES

- Prévoir la relocalisation des sites d'entreposage des neiges usées selon les énoncés de politique du

ministère de l'Environnement concernant l'élimination des neiges usées;

- Contrôler l'occupation du sol dans les zones de contraintes naturelles (zones à risques de mouvements de terrains et zones inondables);
- Diminuer l'impact des éléments de contraintes physiques;
- Protéger les milieux riverains;
- Contrôler les activités en bordure des cours d'eau;
- Maintenir une bande boisée ceinturant la carrière ainsi que la sablière;
- Mettre en valeur le potentiel récréatif de la rivière l'Assomption en mettant l'accent sur l'accessibilité;
- Favoriser la protection ainsi que la mise en valeur du domaine des Prairies.



GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE



AFFECTATIONS ET DENSITÉS D'OCCUPATION

Le présent volet précise la nature et la répartition des différentes affectations du territoire, de même que les densités d'occupation.

Les affectations du plan d'urbanisme tiennent compte des orientations de la M.R.C. ainsi que des orientations municipales. Elles respectent du même fait les grandes affectations prescrites par le schéma d'aménagement.

Le plan "affectation et densité d'occupation" présente ces différentes affectations de même que les autres éléments du plan.

LE PÉRIMÈTRE URBAIN

L'objectif du périmètre d'urbanisation est de délimiter une partie du territoire dans lequel le développement sera privilégié. Il vise la consolidation du développement plutôt que son étalement. En fait, il regroupera

différentes affectations à caractère urbain, tel l'habitation, différents types de commerces, les institutions ainsi que les parcs et espaces verts.

"La délimitation du périmètre d'urbanisation prend en considération:

- le développement constaté sur le territoire depuis les cinq dernières années,
- la présence des infrastructures d'aqueduc et d'égout,
- les secteurs présentant des contraintes particulières,
- la présence de la zone agricole "(1)

A Notre-Dame-des-Prairies, le périmètre d'urbanisation occupe la partie centrale du territoire. Notons cependant qu'il se superpose à la zone agricole permanente dans sa partie nord.

(1) schéma d'aménagement M.R.C. de Joliette, P.26

AFFECTATION RÉSIDENTIELLE

Les différentes densités d'occupation du sol représentent l'élément structurant du territoire réservé à l'habitation. Par conséquent, le concept d'aménagement présente des secteurs de très faible, de faible, de moyenne et de forte densité, dont voici les principales caractéristiques.

Résidentielle de très faible densité

L'affectation résidentielle de très faible densité permet une typologie unifamiliale en structure isolée. Il s'agit d'un secteur partiellement desservi qui se localise au sud du Rang Sainte-Julie.

Notons qu'une bande longeant le sud du Rang Sainte-Julie permettra des usages reliés au tourisme. On pourra donc y retrouver des établissements culturels, des restaurants spécialisés, des équipements d'hébergement, etc.

Une réglementation particulière s'appliquera tant qu'à l'affichage dans ce secteur.

Résidentielle de faible densité

L'habitation de faible densité permet une typologie unifamiliale. Elle représente l'affectation la plus importante à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Résidentielle de moyenne densité

L'habitation de densité moyenne permet une typologie bi et trifamiliale en structure isolée ou jumelée.

On retrouve trois (3) secteurs de moyenne densité sur le territoire, localisés près des secteurs commerciaux afin d'en faire profiter le maximum d'individus.

Résidentielle de forte densité

Cette affectation permet une typologie multifamiliale en structure isolée ou jumelée. Les secteurs de forte densité, au nombre de quatre (4), se localisent généralement en bordure de la route 131 afin d'assurer une meilleur tran-



sition entre le secteur résidentiel et le secteur commercial de grand gabarit.

Résidentielle de faible et de moyenne densités

Cette affectation correspond à des secteurs qui favorisent la cohabitation de la faible et de la moyenne densité. On y retrouve une typologie variant de l'unifamiliale au tri-familiale en structure isolée ou jumelée. Ces secteurs qui comprennent les deux services occupent une partie importante du périmètre d'urbanisation dont celle qui fait encore partie de la zone agricole permanente dans la partie nord du territoire.

Les maisons mobiles

Le concept d'aménagement identifie un secteur de concentration de maisons mobiles, lequel se localise à l'extrémité ouest du territoire. Cet endroit est le seul à permettre ce type d'usage.

AFFECTATION DE VILLÉGIATURE

Afin de permettre la poursuite de l'activité de villégiature à Notre-Dame-des-Prairies, le concept d'aménagement réserve à cet usage, un secteur localisé à l'extrême ouest du territoire. Ce secteur, de faible densité, demeurera sans service. Il représente une reconnaissance d'activités plutôt qu'une volonté de développement intensif.

AFFECTATION COMMERCIALE

Le rôle de la municipalité de Notre-Dame-des-Prairies au sein de la région, en terme d'activités commerciales, doit être reconnu comme complément au pôle majeur de Joliette. Relativement à cette situation, la municipalité doit se doter d'une desserte à son échelle. Par conséquent, le plan d'urbanisme prévoit un axe de services majeurs soit une partie du boulevard Antonio-Barrette, ce pôle étant facilement accessible par le réseau routier principal. On y retrouvera des bâtiments isolés ou regroupés en petits centres commerciaux offrant une



diversité de services courants à vocation locale. L'effort devra enfin être mis sur la consolidation et l'affirmation de cette vocation encore embryonnaire par endroit.

Un autre secteur commercial, localisé à l'est de la route 131, vient compléter cet usage.

AFFECTATION MIXTE (commercial et industriel)

Cette affectation est caractérisée par la cohabitation de commerces à vocation régionale et de commerces à vocation industrielle. Elle longe la partie nord de la route 131 qui représente un axe de transit inter-municipal important et par conséquent occupe une position stratégique pour son développement.

AFFECTATION MIXTE (commercial et résidentiel)

L'affectation mixte qui regroupe les usages commercial et résidentiel se localise sur le tronçon ouest du boulevard Antonio Barette et sur la rue Gauthier. Elle vise à mettre en valeur la tendance de commercialisation

de ces deux axes, tout en protégeant la vocation initiale qu'est l'habitation. On y retrouvera des services courants à vocation locale.

AFFECTATION COMMERCIALE (grand gabarit)

Localisée le long de la route 131, cette affectation est réservée aux activités commerciales para-industrielles qui impliquent des usages de vente de gros et de commerces spécialisés dans la transformation. Elle accueille, dans un deuxième temps, des usages industriels de prestige tout comme les industries de haute technologie. Cette affectation couvre un secteur qui peut se traduire par une transition douce du secteur industriel vers le noyau urbain.

AFFECTATION INDUSTRIELLE

Les activités industrielles devront se concentrer dans le secteur est du territoire, et donc à l'extérieur du périmètre d'urbanisation ainsi que dans un deuxième sec-



teur localisé dans l'ouest du territoire, à la limite nord de la municipalité.

Notons que le schéma d'aménagement prévoit un secteur industriel qui se localise actuellement en zone agricole. Ainsi, advenant une exclusion de ce territoire, l'affectation industrielle occupera une superficie importante et assurera la continuité du secteur industriel de Joliette.

AFFECTATION INSTITUTIONNELLE

Cette affectation comprend les usages reliés à l'administration publique, à l'éducation, aux loisirs et à la culture et est de nature communautaire, publique et semi-publique. Elle touche une partie du territoire localisée au coeur du noyau urbain caractérisé par la présence d'écoles et d'une église ainsi qu'un secteur localisé en bordure de la route 131 qui comprend des résidences pour retraités.

AFFECTATION RÉCRÉATIVE

La municipalité sera dotée d'un pôle récréatif, localisé à l'extrémité du Domaine des Prairies. Cette partie du territoire touchée par l'affectation récréative entraînera des usages reliés à la culture et à la récréation. Ce pôle devrait devenir une attraction régionale et créer un dynamisme à la fois économique, culturel et récréatif.

AFFECTATION PARC ET ESPACE VERT

L'urbanisation de Notre-Dame-des-Prairies doit intégrer une proportion adéquate d'espaces verts et de corridors récréatifs qui permettront de répondre aux besoins de la population présente et future, et de créer des liens entre les différents quartiers et équipements.

Pour mieux s'adapter aux nouveaux besoins de la population (maintenant plus âgée), les équipements des parcs et espaces verts devront être revus en offrant un mobilier appropriés à la nouvelle clientèle.



AFFECTATION AGRICOLE

L'affectation agricole se répartit en deux secteurs. Le morcellement de la zone initiale entraînera la consolidation et favorisera la concentration des activités agricoles à l'intérieur des parties du territoire destinées à cette vocation. Notons que les limites apparaissant au plan correspondent à une proposition d'entente avec la C.P.T.A.Q. et est encore au terme de négociation.

AFFECTATION FUTURE

Cette affectation se localise dans la zone agricole permanente soit un secteur industriel à l'est du territoire. Cette affectation deviendra effective uniquement dans l'éventualité d'une exclusion de la zone agricole de ce secteur.



AUTRES ÉLÉMENTS DU PLAN



Le présent volet décrit les aspects spécifiques des autres éléments à considérer dans le plan d'urbanisme.

SECTEUR DE CONSOLIDATION

Pour répondre à l'objectif de consolidation du milieu urbain existant, l'affectation résidentielle est caractérisée, à l'intérieur de ce territoire, par la formation de secteur de concentration.

En effet, seront permis les logements en sous-sol dans le Vieux Notre-Dame-des-Prairies, dans le quartier Vivaldi et dans le quartier riverain et ce dans le but de reconnaître ce type d'utilisation dans les résidences isolées de même que pour répondre à un certain besoin social.

CONVERSATION DE BANDE BOISE

Le maintien d'une bande boisée ceinturant les carrières est désormais essentiel, ceci dans l'objectif de minimiser les impacts sonores et visuels que provoquent ces activités d'extraction.

PISTE CYCLABLE

Le plan prévoit la mise en place d'un réseau cyclable. Ce réseau offrira aux résidents des parcours à la fois utilitaires (c'est-à-dire nécessaires pour se déplacer d'un secteur à l'autre) et de plaisance. Le tracé général du réseau empruntera les emprises des voies du Canadien National, du Canadien Pacifique et le long de la route 131.

Finalement, le rang Sainte-Julie possédera une signalisation spécifique à la circulation cycliste de façon à privilégier ce type d'activité.



- emprise du Canadien Pacifique: lien utilitaire
- emprise du Canadien National, de la route 131 et du rang Sainte-Julie: piste de promenade.

Le réseau prend la forme d'une boucle et dessert l'ensemble du périmètre d'urbanisation.

BANDE RIVERAINE

Le concept d'aménagement prévoit la mise en valeur du potentiel récréatif de la rivière l'Assomption en favorisant l'accessibilité et en maximisant l'utilisation des berges. Ainsi, un lien vert longeant le cours d'eau est envisagé et permettra une utilisation autant durant la période d'hiver (patinoire) que durant la période estivale. Ce lien n'implique aucune infrastructure lourde, et ceci dans l'objectif de protéger le milieu riverain. Cette bande correspondra à une largeur de dix à quinze mètres selon la pente. Au moins, cinq (5) nouveaux accès sont prévus au plan, soit:

- boulevard Antonio Barrette (au pont);
- développement Le Riverain;
- arrière de la nouvelle Caisse Populaire de Notre-Dame-des-Prairies;
- extrémité du domaine des Prairies;
- extrémité sud du secteur de villégiature.

TERRITOIRES PARTICULIERS D'AMÉNAGEMENT

Il existe maintenant de nouveaux instruments d'urbanisme permettant de répondre aux préoccupations municipales et de résoudre certains problèmes spécifiques. Les plans particuliers d'urbanisme (P.P.U.) et les plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) en sont des exemples.



Ces éléments font maintenant partie intégrante d'une démarche globale de planification et de design qui vise à établir une continuité à la réglementation d'urbanisme. Cette formule permet à la municipalité d'avoir un contrôle "qualitatif" des développements effectués sur son territoire.

L'objectif de cette démarche est d'avoir un développement qui prenne en considération les composantes socio-économiques et physiques du milieu. Le succès de cette entreprise démontre à quel point la municipalité est soucieuse d'un développement de qualité.

Il est maintenant possible de conclure qu'avec des interventions issues des P.A.E. et des P.P.U., la municipalité peut planifier de façon très concrète ses interventions sur le milieu, en ayant une vision globale de celles-ci.

TERRITOIRE POUVANT FAIRE L'OBJET DE L'APPLICATION DE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (P.P.U.)

Le plan d'urbanisme identifie un secteur pouvant faire l'objet d'un P.P.U. Il est issu des préoccupations découlant d'éléments ou situations problématiques et potentiels.

Le contenu de l'étude à réaliser pourra comprendre les éléments suivants:

- les affectations détaillées du sol et les densités d'occupation;
- le tracé projeté et le type des principales voies de circulation, réseaux de transport, d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution;
- la nature, l'emplacement et le type des équipements et infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire;



- la nomenclature des travaux prévus, leurs coûts approximatifs de réalisation et une indication des organismes concernés;
- les règles de zonage, de lotissement et de construction proposées;
- la séquence de construction des équipements urbains et des réseaux et terminaux d'aqueduc et d'égouts;
- la durée approximative des travaux;
- les programmes particuliers de réaménagement, de restauration et de démolition.

La réalisation de cette étude détaillée permettra d'établir une problématique spécifique et les interventions appropriées de nature réglementaire, directe (travaux d'améliorations municipales) et incitatives (programmes de subventions, mesures fiscales...).

Le secteur retenu correspond au rang Sainte-Julie, soit du boulevard Antonio Barrette à la rue DesHaies.

Des critères plus particuliers s'appliquent à ce secteur:

- mise en place des réseaux d'aqueduc et d'égout;
- intégration de programme de rénovation et de restauration résidentielle;
- correctif à l'intersection de la rue DesHaies et du rang Sainte-Julie.

TERRITOIRE POUVANT FAIRE L'OBJET DE L'APPLICATION DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (P.A.E.)

La philosophie retenue consiste à ce que la municipalité dirige son développement vers des ensembles planifiés possédant une certaine qualité. Des critères précis concernant l'aménagement ont été formulés et c'est dans cette optique qu'il faut envisager les futurs projets résidentiels d'envergure.

L'approche retenue consiste à identifier les secteurs d'expansion pouvant faire l'objet de plans d'aménage-



ment d'ensemble (P.A.E.). Ces instruments de planification permettent à la municipalité d'établir les critères et les objectifs devant régir l'aménagement et le développement des territoires identifiés. Toute demande de développement devra donc se traduire par la préparation par les promoteurs d'un plan d'aménagement conforme aux critères établis et son acceptation par les autorités municipales selon les mécanismes prévus à cette fin.

Le plan identifie cinq (5) secteurs pouvant faire l'objet de plans d'aménagement d'ensemble identifiés au plan "autres éléments du plan", dont voici les critères d'aménagement.

Secteur A

Le secteur A est localisé entre la rivière l'Assomption et le rang Sainte-Julie. Il possède une superficie approximative de neuf (9) hectares. Il devra répondre aux critères d'aménagement suivants:

- vocation résidentielle;

- diversité de la typologie, soit un mélange de faible et de moyenne densités, pour un ratio de 30% en moyenne densité et de 70% en faible densité;
- faible densité de 20 logements par hectare;
- moyenne densité de 60 logements par hectare;
- accès au milieu riverain;
- respect de la grille de rue;
- architecture des bâtiments établie en fonction de certains critères tels la hauteur et les matériaux à utiliser;
- intégration et compatibilité avec les zones contiguës;
- prévoir des liens piétons et cyclables vers le secteur de services;
- intégration des réseaux d'aqueduc, d'égout sanitaire et d'égout pluvial;
- localisation des fils électriques en arrière-lot.



Secteur B

Le secteur B est localisé entre la rivière l'Assomption et le rang Sainte-Julie, soit une affectation résidentielle de faible densité du type unifamilial détaché. D'une superficie approximative de quarante-quatre (44) hectares, il devra répondre aux critères d'aménagement suivants;

- vocation résidentielle;
- développement axé uniquement sur la faible densité, soit le type unifamilial détaché de prestige;
- densité de 15 logements par hectare;
- mise en valeur et utilisation de la dénivellation naturelle;
- accès au milieu riverain;
- prendre en considération la présence du lac;
- implantation d'une grille de rue qui maximise la vue et l'intégration du milieu riverain, tout en respectant le tracé des collectrices;
- éviter l'adossement des lots à la rivière en prévoyant les voies locales dans un axe perpendiculaire à la rivière;
- prévoir une bande de terrain en bordure de la rivière afin d'assurer la continuité du lien vert;
- architecture des bâtiments établie en fonction de certains critères tels la hauteur et les matériaux à utiliser;
- intégration et compatibilité avec les zones contiguës;
- prévoir des liens piétons et cyclables vers le secteur de services;
- intégration des réseaux d'aqueduc, d'égout sanitaire et d'égout pluvial;
- localisation des fils électriques en arrière-lot.



Secteur C

Localisé entre la voie ferrée du Canadien Pacifique et le rang Sainte-Julie, le secteur C possède une affectation résidentielle de faible et de moyenne densités. Il occupe une superficie approximative de dix-neuf (19) hectares et devra répondre aux critères d'aménagement suivants:

- vocation résidentielle;
- diversité de la typologie, soit un mélange de faible et de moyenne densités dont 70% en faible densité;
- faible densité de 20 logements par hectare;
- moyenne densité de 60 logements par hectare;
- architecture des bâtiments établie en fonction de certains critères tels la hauteur et les matériaux à utiliser;
- prévoir des liens piétons et cyclables vers le secteur de services;
- intégration et compatibilité avec les zones contiguës;

- respect de la grille de rue;
- intégration des réseaux d'aqueduc, d'égout sanitaire et d'égout pluvial;
- localisation des fils électriques en arrière-lot.

Secteur D

Le secteur D est localisé entre la voie du Canadien Pacifique et la route 131, au nord du développement "Le Bocage". Il possède une affectation résidentielle de faible densité et occupe une superficie approximative de quinze (15) hectares. Il devra répondre aux critères d'aménagement suivants:

- vocation résidentielle;
- développement axé uniquement sur la faible densité, soit le type unifamilial détaché;
- densité de 20 logements par hectare;



- architecture des bâtiments établie en fonction de certains critères tels la hauteur et les matériaux à utiliser;
- respect de la grille de rue.
- intégration et compatibilité avec les zones contiguës;
- prévoir des liens piétons et cyclables vers le secteur de services;
- intégration des réseaux d'aqueduc, d'égout sanitaire et d'égout pluvial;
- localisation des fils électriques en arrière-lot.

Secteur E

Le secteur E est localisé en bordure ouest de la route 131 et occupe une superficie approximative de huit (8) hectares. Il possède une affectation résidentielle de forte densité. Il devra répondre aux critères d'aménagement suivants:

- vocation résidentielle;
- développement axé uniquement sur la forte densité, soit une typologie multifamiliale;
- densité de 100 logements par hectare;
- architecture des bâtiments établie en fonction de certains critères tels la hauteur et les matériaux à utiliser;
- respect de la grille de rue.
- intégration et compatibilité avec les zones contiguës;
- prévoir des liens piétons et cyclables vers le secteur de services;
- intégration des réseaux d'aqueduc et d'égouts sanitaire et pluvial.



Secteur F

Le secteur F est actuellement localisé dans la zone agricole. D'une superficie approximative de quarante-trois (43) hectares, il est situé à l'ouest de la voie ferrée du Canadien Pacifique, complètement au nord du territoire. Il possède une affectation résidentielle qui inclut les faible et moyenne densités. Les futurs concepts d'aménagement devront répondre aux critères d'aménagement suivants:

- vocation résidentielle;
- diversité de la typologie, soit un mélange de faible et de moyenne densités, pour un ratio de 30% en moyenne densité et de 70% en faible densité;
- faible densité de 20 logements par hectare;
- étude de génie sur la desserte en infrastructure à partir du réseau municipal;
- prévoir des liens piétons et cyclables vers le secteur de services;

- architecture des bâtiments établie en fonction de certains critères tels la hauteur et les matériaux à utiliser;
- intégration et compatibilité avec les zones contiguës;
- respect de la grille de rue.

ZONE INONDABLE

Une petite partie du territoire est soumise à des inondations en bordure de la rivière l'Assomption. Dans le but de protéger les investissements ainsi que les zones inondables elles-mêmes, le plan d'urbanisme identifie ces zones et recommande l'établissement d'une série de normes qui devra être incluse dans le règlement d'urbanisme, laquelle concernera particulièrement la limitation des usages.



ZONE DE MOUVEMENT DE TERRAIN

On retrouve quatre (4) secteurs impliquant des risques de mouvements de terrain sur le territoire municipal. Dans l'objectif de protéger les investissements, aucun ouvrage de construction ne sera permis dans ces secteurs. Une réglementation particulière s'appliquera à ces secteurs problématiques.

DISTRIBUTRICE PROJETÉE

Le plan d'urbanisme prévoit une série de distributrice ayant comme fonction la desserte des nouveaux secteurs résidentiels. Ces nouveaux développements devront respecter ces axes de circulation.

AMÉLIORATION D'INTERSECTION

L'intersection du boulevard Des Plaines et de la route 131 présente des problèmes de sécurité. Des travaux d'amélioration devraient être prévus afin d'assurer une bonne circulation et un degré de sécurité raisonnable.

INTERVENTION DE RÉFECTION

Le ministère des Transports du Québec prévoit la réfection du rang de la Première Chaloupe de part et d'autre de la route 131. De son côté, la M.R.C. propose l'établissement et le réaménagement de la route 131.



ÉLARGISSEMENT DU PONT

En raison d'une circulation abondante, la M.R.C. recommande l'élargissement du pont reliant la rue Papineau et le boulevard Antonio-Barrette.



**ONT COLLABORÉ À LA RÉALISATION DE
CETTE ÉTUDE:**

BOURGOUIN, Lise	secrétaire
BRIERE, Louise	dessinatrice
DESCHENES, Nicole	traitement de texte
DUPONT, Marie	urbaniste, chargée de projet
GARANT, Marie-Hélène	chef d'atelier
LAPORTE, Brigitte	b. sc. urb.
LEBLANC, Geneviève	dessinatrice
TREMBLAY, Alain	technicien
TRUDEAU, Johanne	secrétaire
ROSS, Vianney	technicien





**Environnement • Génie sanitaire & urbain • Urbanisme • Arpentage foncier • Géodésie • Photogrammétrie
• Cartographie • Génie mécanique, électricité et économie d'énergie • Génie routier, Transport • Génie des structures
• Aménagement • Gérance de projets • Gérance de construction**
