



CODIFICATION ADMINISTRATIVE

**MISE À JOUR JUSQU'AU RÈGLEMENT 1247-09**

**CE DOCUMENT A ÉTÉ PRÉPARÉ À TITRE INFORMATIF SEULEMENT,  
SEULE LA VERSION ORIGINALE DU RÈGLEMENT A UNE VALEUR LÉGALE.**

**Règlement numéro 1247**  
**adoptant le plan d'urbanisme et remplaçant le règlement**  
**numéro 888-M et ses amendements**

Adopté le 12 mai 2009

**REGISTRE DES RÉVISIONS ET DES ÉMISSIONS**

No de révision	Date	Description de la modification et/ou de l'émission
0A	2008-04-21	Émission des chapitres 1 à 4 ( <i>chapitre 4 partiel</i> )
0B	2008-11-18	Version préliminaire finale
01	2009-04-23	Version finale

## TABLE DES MATIÈRES

<b>MISE À JOUR JUSQU'AU RÈGLEMENT 1247-09 .....</b>	<b>1</b>
<b>1. INTRODUCTION .....</b>	<b>1</b>
<b>2. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....</b>	<b>2</b>
<b>2.1 Dispositions déclaratoires .....</b>	<b>2</b>
2.1.1 Titre du document.....	2
2.1.2 Territoire assujetti .....	2
2.1.3 But .....	2
2.1.4 Documents annexes .....	2
<b>2.2 Dispositions interprétatives .....</b>	<b>2</b>
2.2.1 Limites des aires d'affectation, des aires de contraintes et des aires d'intérêt.....	2
<b>3. CONTEXTE D'INTERVENTION .....</b>	<b>4</b>
<b>3.1 Composantes identitaires .....</b>	<b>4</b>
3.1.1 Une localisation avantageuse.....	4
3.1.2 Une histoire de 340 ans.....	5
3.1.3 Une qualité de vie enviable .....	7
<b>3.2 Composantes structurantes.....</b>	<b>9</b>
3.2.1 Les réseaux de transport.....	9
3.2.2 Les réseaux et équipements récréatifs.....	12
3.2.3 Le périmètre d'urbanisation .....	12
3.2.4 La zone agricole permanente .....	13
3.2.5 Les contraintes naturelles et anthropiques.....	13
3.2.6 Les sites et territoires d'intérêt.....	17
3.2.7 Les installations d'intérêt métropolitain.....	20
<b>3.3 Milieux de vie .....</b>	<b>23</b>
3.3.1 Des milieux de vie diversifiés, issus de différentes phases de développement .....	23
3.3.2 Le potentiel de développement résidentiel .....	25
3.3.3 Le potentiel d'accueil du territoire .....	25
3.3.4 Les espaces à redévelopper et requalifier.....	25
3.3.5 L'adéquation entre le nombre de ménages projeté et les unités de logements prévues d'ici 2031 .....	26
3.3.6 Les zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement .....	27
<b>3.4 Secteurs à vocation économique .....</b>	<b>29</b>
3.4.1 Des secteurs économiques situés au cœur du territoire municipal .....	29
3.4.2 Le potentiel de développement économique .....	30
<b>4. VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT .....</b>	<b>31</b>
<b>5. GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT .....</b>	<b>32</b>
<b>5.1 Orientation 1 : Réaffirmer le rôle de chef-lieu de La Prairie tout en favorisant la concertation à l'échelle régionale. ....</b>	<b>32</b>
<b>5.2 Orientation 2 : Optimiser la qualité des développements et de l'aménagement des milieux de vie....</b>	<b>35</b>
<b>5.3 Orientation 3 : Assurer un développement économique cohérent et renforcé.....</b>	<b>38</b>
<b>5.4 Orientation 4 : Préserver et mettre en valeur le cadre environnemental .....</b>	<b>41</b>

5.5	Orientation 5 : La priorisation et la séquence de développement.....	46
<b>6.</b>	<b>CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE .....</b>	<b>49</b>
6.1	Un centre-ville fort.....	49
6.2	Des axes structurants invitants .....	49
6.3	Un pôle de commerces et de services structurants .....	50
6.4	Un pôle de développement à des fins commerciales de rayonnement régional .....	50
6.5	Une aire potentielle de développement.....	50
6.6	Un réseau vert, bleu et blanc .....	50
6.7	Les corridors de transport en commun et les aires TOD .....	51
6.8	Les secteurs de conservation et les concentrations d'activités récréatives .....	51
<b>7.</b>	<b>GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION.....</b>	<b>53</b>
7.1	Règles interprétatives .....	53
7.1.1	Usages dominants et usages complémentaires .....	53
7.1.2	Densité et compacité d'occupation au sol .....	53
7.1.3	Les seuils minimaux de densité.....	54
7.2	Nomenclature des aires d'affectation .....	54
7.2.1	Division du territoire en aires d'affectation.....	54
7.2.2	Identification des aires .....	55
7.3	Affectation des aires et leurs densités.....	56
7.3.1	Affectation « Multifonctionnelle structurante» (MS)» .....	56
7.3.2	Affectation « Multifonctionnelle structurante – Aire TOD» (MS-TOD)» .....	57
7.3.3	Affectation « Multifonctionnelle» (M)» .....	58
7.3.4	Affectation « Résidentielle » (R) .....	59
7.3.5	Affectation « Commerciale grandes surfaces » (CGS).....	60
7.3.6	Affectation « Site patrimonial » (SP).....	61
7.3.7	Affectation « Industrielle légère » (INL) .....	62
7.3.8	Affectation « Industrielle lourde » (IND).....	63
7.3.9	Affectation « Récréative extensive » (RE).....	64
7.3.10	Affectation « Récréative intensive » (RI) .....	64
7.3.11	Affectation « Conservation » (CO).....	66
7.3.12	Affectation « Agricole dynamique » (AD).....	66
7.3.13	Affectation « Agricole viable » (AV) .....	68
7.3.14	Affectation « Agricole-Résidentielle » (AR).....	69
<b>8.</b>	<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES ET OUTILS DE MISE EN ŒUVRE.....</b>	<b>73</b>
8.1	Outils de planification particulière .....	73
8.1.1	Secteurs de planification détaillée .....	73
8.1.2	Programme particulier d'urbanisme (PPU) .....	73
8.1.3	Programme particulier d'urbanisme (PPU) de l'écoquartier du TOD de La Prairie .....	76
8.2	Outils réglementaires.....	76
8.2.1	Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) .....	76
8.2.2	Usages conditionnels .....	77
8.2.3	Ententes avec les promoteurs .....	77
8.2.4	Autres règlements .....	79
8.3	Organisation du territoire .....	79

8.3.1	Les fonctions structurantes à l'échelle régionale .....	79
8.3.2	Réseaux locaux de transport actif .....	79
<b>8.4</b>	<b>Territoires d'intérêt .....</b>	<b>80</b>
8.4.1	Territoires d'intérêt historique et archéologique.....	80
8.4.2	Territoires d'intérêt faunique et floristique.....	80
<b>8.5</b>	<b>Secteurs de contraintes.....</b>	<b>82</b>
8.5.1	Les zones affectées à des fins industrielles ou de commerce lourd .....	82
8.5.2	Les terrains contaminés .....	82
8.5.3	Les aires d'affectation « Industrielle légère » situés en bordure de l'autoroute 30 .....	82
8.5.4	Lieux de dépôt de matériaux secs .....	82
8.5.5	Zones à risque d'érosion et de glissement de terrain .....	82
8.5.6	Zones de niveau sonore élevé et de vibration .....	83
8.5.7	Carrières, sablières et glaisières .....	83
8.5.8	Corridors routiers .....	83
8.5.9	Bordures des routes nationales et régionales à l'extérieur du périmètre d'urbanisation .....	83
8.5.10	Réseaux majeurs d'infrastructure .....	83
<b>9.</b>	<b>PLAN D'ACTION.....</b>	<b>84</b>

#### LISTE DES PLANS

Plan 1 - Composantes structurantes .....	22
Plan 2 - Concept d'organisation spatiale .....	52
Plan 3 - Aires d'affectation du sol.....	72
Plan 4 – Aire d'aménagement soumise à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble .....	48

#### LISTE DES FIGURES

Figure 1 - Localisation de la Ville de La Prairie .....	4
Figure 2 - Délimitation du site patrimonial de La Prairie .....	5
Figure 3 - Les milieux de vie .....	24

#### LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 - Contraintes naturelles et anthropiques.....	13
Tableau 2 – Sites et territoires d'intérêt .....	17

Tableau 3- Comparaison du profil démographique .....	23
Tableau 4 -Usages et densité de l'aire d'affectation « Multifonctionnelle structurante » (MS).....	56
Tableau 5 -Usages et densité de l'aire d'affectation « Multifonctionnelle structurante – Aire TOD » (MS-TOD) .....	57
Tableau 6 -Usages et densité de l'aire d'affectation « Multifonctionnelle » (M).....	58
Tableau 7 - Usages et densité de l'aire d'affectation « Résidentielle » (R).....	59
Tableau 8 - Usages et densité de l'aire d'affectation « Commerciale grandes surfaces » (CGS).....	60
Tableau 9 - Usages et densité de l'aire d'affectation « Site patrimonial» (SP).....	61
Tableau 10 - Usages et densité de l'aire d'affectation « Industrielle légère » (INL).....	62
Tableau 11 - Usages et densité de l'aire d'affectation « Industrielle lourde » (IND) .....	63
Tableau 12 - Usages et densité de l'aire d'affectation « Récréative-extensive » (RE).....	64
Tableau 13 - Usages et densité de l'aire d'affectation « Récréative-intensive » (RI).....	64
Tableau 14 - Usages et densité de l'aire d'affectation « Conservation » (CO) .....	66
Tableau 15- Usages et densité de l'aire d'affectation « Agricole dynamique » (AD) .....	66
Tableau 16 - Usages et densité de l'aire d'affectation « Agricole viable » (AV) .....	68
Tableau 17 - Usages et densité de l'aire d'affectation « Agricole-Résidentielle » (AR).....	69
Tableau 18 - Grille des affectations et des usages .....	70

**PROVINCE DE QUÉBEC**  
**VILLE DE LA PRAIRIE**

**RÈGLEMENT DE PLAN D'URBANISME**  
**NUMÉRO 1247**

<b>AVIS DE MOTION</b>	24 avril 2009
<b>ADOPTION</b>	12 mai 2009
<b>ENTRÉE EN VIGUEUR</b>	10 juillet 2009

**MODIFICATIONS**

<b>RÈGLEMENT NUMÉRO</b>	<b>ENTRÉE EN VIGUEUR</b>
1247-01	1 <sup>er</sup> novembre 2010
1247-02	29 octobre 2012
1247-03	3 juin 2013
1247-04	29 février 2016
1247-05	28 novembre 2016
1247-06	1 <sup>er</sup> mai 2017
1247-07	3 juillet 2017
1247-08	4 avril 2022
1247-09	2 février 2024

## 1. INTRODUCTION

Le plan d'urbanisme de la Ville de La Prairie se veut une opportunité de s'inscrire en continuité avec la planification de l'aménagement du territoire qui prévaut depuis plusieurs années, tout en répondant à l'exigence légale d'assurer la conformité avec le schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon, entré en vigueur le 26 mars 2006.

Le Schéma d'aménagement révisé a été modifié par le règlement R-170, entré en vigueur le 17 novembre 2014, aux fins de concordance avec le plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Le Plan d'urbanisme a donc fait l'objet, en 2015, de modifications pour respecter le principe de conformité.

Les préoccupations majeures d'aménagement et de développement de la Ville de La Prairie y ont été intégrées. Elles s'inscrivent en lien avec les notions de chef-lieu, de qualité de vie, de croissance urbaine et de desserte récréotouristique. Soucieuse de mettre en œuvre un urbanisme durable, La Prairie entend également, par le présent plan d'urbanisme, promouvoir la protection et la valorisation du milieu naturel, véritable atout du territoire.

Le présent Règlement de plan d'urbanisme de la Ville de La Prairie est structuré de la façon suivante :

- Les dispositions administratives.
- Le contexte d'intervention présente l'analyse urbaine de la Ville de La Prairie. Cette section propose une caractérisation des composantes identitaires, des composantes structurantes, des milieux de vie et des secteurs à vocation économique du territoire.
- La vision d'aménagement et de développement.
- Les grandes orientations, les objectifs et les moyens de mise en œuvre énoncent les volontés d'action de la municipalité. Elles s'appuient sur les enjeux d'aménagement et de développement du territoire.
- Le concept d'organisation spatiale présente les orientations et objectifs préconisés par la Ville en relation avec la structuration du territoire et les grands projets de la municipalité. Il intègre également les éléments relatifs au plan directeur de rues.
- La délimitation des aires d'affectation du sol et des densités d'occupation traduit le concept d'aménagement général de la Ville et permet de spécifier la compatibilité des usages par aire d'affectation.
- Les dispositions particulières et les outils de mise en œuvre à l'égard des secteurs spécifiques, des territoires d'intérêt et des sites de contraintes identifient les instruments et les balises à préconiser afin de garantir l'atteinte des objectifs du plan d'urbanisme.
- Le plan d'action présente la mise en œuvre des différents moyens ciblés par les orientations et les objectifs. Il identifie les intervenants concernés ainsi que l'échéancier de réalisation préconisé.

Enfin, soulignons que le Conseil municipal et le Comité consultatif d'urbanisme de La Prairie ont été sollicités lors des étapes les plus stratégiques de l'élaboration du nouveau plan d'urbanisme.



## 2. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

### 2.1 Dispositions déclaratoires

#### 2.1.1 Titre du document

Ce document s'intitule « Règlement de plan d'urbanisme de la Ville de La Prairie ».

#### 2.1.2 Territoire assujéti

Le Règlement de plan d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de La Prairie.

#### 2.1.3 But

Les dispositions de ce document ont pour but la pleine réalisation des potentiels naturels et humains visant l'aménagement et le développement harmonieux du territoire. Elles déterminent un encadrement général devant orienter les interventions futures qui façonnent ce territoire, le tout en conformité avec le schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon et de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).

#### 2.1.4 Documents annexes

Les documents suivants font partie intégrante de ce document à toutes fins que de droit :

- a) Le *plan 1 – Composantes structurantes*, daté de 2008, préparé par le Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc.
- b) Le *plan 2 – Concept d'organisation spatiale*, daté de 2008, préparé par le Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc.
- c) Le *plan 3 – Affectations du sol*, daté de 2008, préparé par le Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc.
- d) Le *plan 4 – Aire d'aménagement soumise à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble*, daté de 2023, préparé par la MRC de Roussillon.

---

Règl. 1247-09, 2 février 2024

### 2.2 Dispositions interprétatives

#### 2.2.1 Limites des aires d'affectation, des aires de contraintes et des aires d'intérêt

Les lignes des aires d'affectation, des aires de contraintes et des aires d'intérêt indiquées aux *plan 1 – Composantes structurantes* et *plan 3 – Aires d'affectation du sol* correspondent généralement aux limites suivantes:

- les limites municipales;
- les lignes de propriétés de terre, de terrain et de lot ou leur prolongement;
- l'axe central ou le prolongement de l'axe central des rues ou voies publiques existantes ou proposées;

- l'axe central des cours d'eau;
- les limites naturelles d'un élément topographique tel que ravin, colline, etc.

Ces limites ne peuvent être interprétées autrement que dans le contexte même de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (articles 5 et 6), c'est à dire suivant les règles d'interprétation permettant d'ajuster ultérieurement les limites exactes et précises selon les caractéristiques locales. Seule la délimitation du périmètre d'urbanisation fait exception à cette règle puisqu'elle devra être respectée telle qu'elle apparaît aux plans d'accompagnement du schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon.

### 3. CONTEXTE D'INTERVENTION

#### 3.1 Composantes identitaires

Le territoire de la Ville de La Prairie offre de nombreux avantages qui lui permettent de se démarquer par rapport aux autres municipalités environnantes. Ces atouts forment l'identité de La Prairie et doivent servir de pierres d'assises pour bâtir son avenir. Cette section présente les trois principaux atouts du territoire, dégagés lors des audits stratégiques réalisés dans la foulée de l'élaboration du présent plan d'urbanisme.

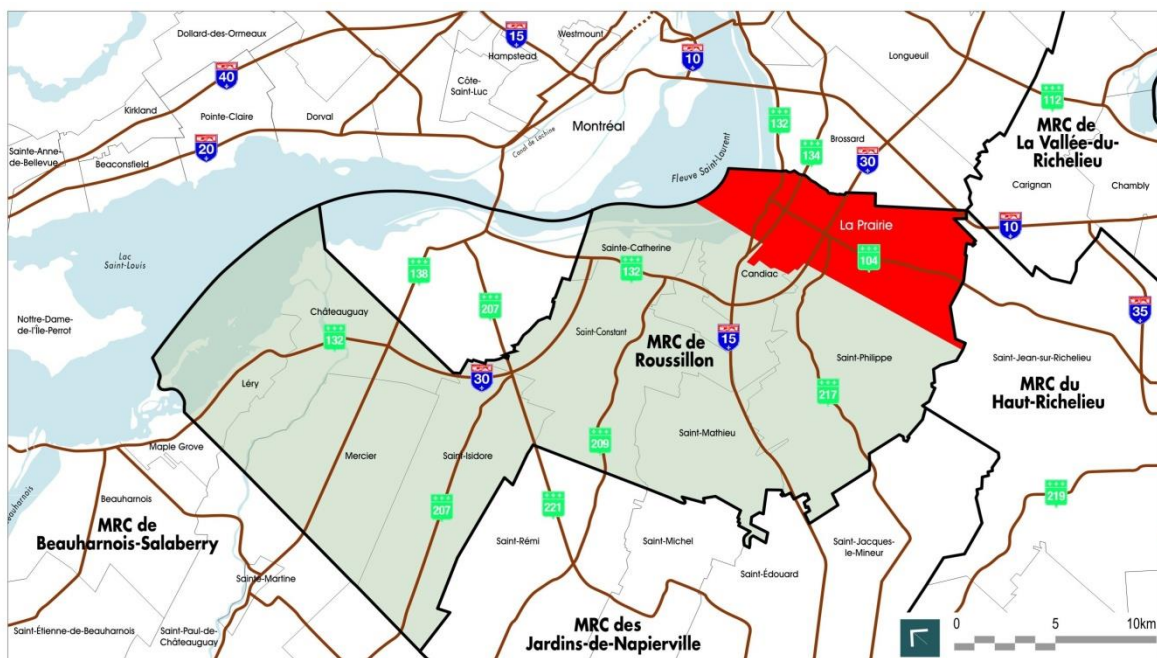
##### 3.1.1 Une localisation avantageuse

La Ville de La Prairie est localisée en bordure du fleuve Saint-Laurent et est bordée par la rivière Saint-Jacques. Elle est située à l'intérieur de la première couronne de la Ville de Montréal, à une distance d'environ 24 kilomètres de son centre-ville. Elle fait partie de la MRC de Roussillon et de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). D'une superficie de 43 km<sup>2</sup>, le territoire de La Prairie est adjacent :

- au nord : aux Villes de Brossard et de Carignan, situées au nord de la rivière Saint-Jacques;
- au sud : à la Ville de Candiac et à la Municipalité de Saint-Philippe;
- à l'est : au fleuve Saint-Laurent;
- à l'ouest : à la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu.

En termes d'accessibilité, le territoire est bien desservi par le réseau routier supérieur. Dans l'axe nord-sud, il est parcouru par les autoroutes 15 et 30 et la route 134 (boulevard Taschereau) et dans l'axe est-ouest, par la route 104 (chemin de Saint-Jean).

Figure 1 - Localisation de la Ville de La Prairie



Ces différents éléments de localisation constituent un avantage concurrentiel pour la Ville de La Prairie. Ils lui assurent la proximité de pôles d'emplois et de services d'envergure métropolitaine, une accessibilité accrue et un environnement naturel exceptionnel, associé au fleuve et à la rivière.

### 3.1.2 Une histoire de 340 ans

Fondée en 1667, La Prairie accueille sur son territoire l'un des sites patrimoniaux décrétés par le ministère de la Culture et des Communications du Québec. Le site patrimonial de La Prairie (déclaré en 1975) couvre une superficie de 90 hectares et comprend un noyau villageois et ainsi que deux zones tampons qui s'étendent au nord et au sud de celui-ci. Tel qu'illustré à la figure 2, il est délimité par la rivière Saint-Jacques au nord, la rue Longtin au sud, le fleuve Saint-Laurent à l'ouest et l'axe de la rue Saint-Laurent à l'est.

Figure 2 - Délimitation du site patrimonial de La Prairie



« La valeur patrimoniale de l'arrondissement historique de La Prairie repose sur des intérêts historique et archéologique, sur l'intégrité de sa trame villageoise et sur sa concentration de bâtiments anciens. Il comprend plusieurs sites archéologiques amérindiens préhistoriques et euroquébécois inscrits à l'Inventaire des sites archéologiques du Québec. Il compte quelque 283 bâtiments, dont 113 édifices de valeur patrimoniale, 60 édifices contemporains et 90 dépendances. » <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine. *Répertoire du patrimoine culturel du Québec*. 2008.

Lieu d'intérêt patrimonial et culturel, le site patrimonial de La Prairie constitue un pôle récréotouristique d'envergure supra-locale. Cet atout indéniable pour le territoire est un élément fort de son identité marquée par plus de 340 années d'histoire. L'encadré suivant souligne les grandes étapes de l'évolution de la ville.

#### ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS DE L'HISTOIRE DE LA PRAIRIE

- **Un lieu de passage et de campement pour les Autochtones**  
La Prairie est un lieu de passage et de campement qu'empruntaient les Autochtones pour rejoindre la rivière Richelieu.
- **Un lieu d'évangélisation**  
Les Jésuites font de La Prairie le premier lieu d'implantation de leur mission sur la rive sud du Saint-Laurent.
- **Une seigneurie**  
La seigneurie des Jésuites est l'une des plus anciennes de la région de Montréal.  
À la fin du régime français la population du village s'élevait à 150 habitants.
- **Un système de défense militaire**  
Avec ses fortifications, dès 1687, La Prairie, intégrée à un système de défense militaire, est à la fin du XVII<sup>e</sup> siècle un poste-clé pour la protection de Montréal du côté des Grands-Lacs.
- **Une paroisse**  
Une mission, qui devient une paroisse en 1692, en fait la 4<sup>e</sup> plus ancienne du gouvernement de Montréal et l'une des plus peuplée de la région jusqu'en 1752.
- **Un lieu fréquemment inondé**  
Deux fois par année, l'inondation menace. C'est l'aménagement de la voie maritime qui mettra fin à ce phénomène qui demeure étroitement lié à l'histoire de La Prairie.
- **Des incendies majeurs**  
En 1846 et en 1901.
- **Un lieu de communication**  
Le chemin Saint-Jean, artère commerciale entre Montréal et New York.  
Point de départ du premier chemin de fer opérationnel au Canada.
- **Un lieu de commerce et d'industrie**  
La traite illicite des fourrures.  
La fonction hôtelière y est prospère jusqu'au milieu du XX<sup>e</sup> siècle.  
La fabrication de la brique à partir de son sol argileux.  
La pelleterie.  
L'agriculture.  
Le négoce : une soixantaine d'emplacements en 1811 et plus de 250 en 1836.  
Le transit.  
Les activités artisanales.  
Les industries : 1872.
- **Un village en déclin**  
Détournement du chemin de fer au profit de la Ville de Saint-Lambert en 1851, un des facteurs du déclin.
- **Un site patrimonial**  
Deux périodes principales de restauration architecturale : années 1970 et de 1998 à aujourd'hui.

Source : Commission des biens culturels du Québec. *Étude de caractérisation de l'arrondissement historique de La Prairie*. Septembre 2004.

Règl. 1247-04, 29 février 2016

### 3.1.3 Une qualité de vie enviable

Appréciée pour sa quiétude, La Prairie est dotée de parcs et d'espaces verts pourvus d'équipements récents dont plusieurs sont desservis par le réseau cyclable municipal. Outre la localisation avantageuse de la municipalité et la présence d'un quartier historique, les résidents de La Prairie bénéficient d'une desserte commerciale diversifiée et de nombreux services, d'équipements municipaux de qualité et d'un nombre important d'établissements scolaires. La Prairie comporte également un réseau communautaire diversifié, une vie culturelle animée et une desserte efficace de transport collectif.

L'encadré suivant présente une synthèse des éléments contribuant à la qualité de vie offerte à La Prairie.

#### **LA QUALITÉ DE VIE OFFERTE PAR LA PRAIRIE REPOSE SUR :**

##### **UNE LOCALISATION AVANTAGEUSE**

- Une distance de 24 kilomètres du centre-ville de Montréal
- Une excellente desserte par le réseau routier supérieur
- Une accessibilité au fleuve Saint-Laurent et à la rivière Saint-Jacques
- Un réseau de transport collectif développé et diversifié (autobus, gare de train et stationnement incitatif)
- Une piste cyclable suprarégionale

##### **DE NOMBREUSES INSTALLATIONS SPORTIVES ET RÉCRÉATIVES**

- Un réseau cyclable (19 km) et une piste de ski de fond (10 km)
- Une vaste gamme d'équipements sportifs pour tous les niveaux
- 38 parcs et plusieurs espaces verts
- Une piscine intérieure et une piscine extérieure, des terrains de sport (tennis, balle et de baseball, soccer), une aréna, etc.
- Deux terrains de golf et trois terrains de pratique

##### **PLUSIEURS ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES ET SERVICES DE GARDE**

- Sept écoles publiques dont une polyvalente
- Un collège privé
- Une école en mécanique automobile, un centre de formation professionnelle et une maison d'enseignement aux adultes
- Trois prématernelles
- 25 garderies

##### **DES SERVICES CULTURELS ET COMMUNAUTAIRES COMPLETS**

- Une bibliothèque avec espaces d'exposition
- Un centre culturel
- Un théâtre et un musée
- La Maison-à-tout-le-Monde (salles de cours et lieux de réunion pour les organismes)
- Le Complexe Saint-Laurent (pour des réunions diverses et événements majeurs)
- Une Maison des jeunes

##### **UNE VIE CULTURELLE CARACTÉRISÉE PAR DE GRANDS ÉVÈNEMENTS**

La Fête Nationale, le La Prairie en Fête, le Festival de soccer, l'Expo-concours, l'exposition Arts d'œuvres, l'Expo-sciences Montérégie, les concerts de l'Orchestre symphonique de la Montérégie, les spectacles en plein air Les jeudis du Vieux La Prairie, la soirée des bénévoles, le Salon du livre et divers tournois.

##### **UNE DESSERTE COMMERCIALE COMPOSÉE DE PLUS DE 415 ÉTABLISSEMENTS**

- Plusieurs marchés d'alimentation
- Un marché des jardiniers maraîchers
- Plus de 22 restaurants

##### **L'ACCESSIBILITÉ À DES SERVICES DE SANTÉ COMPOSÉS D'UN NOMBRE IMPORTANT DE CLINIQUES**

- Un CHSLD
- Résidences d'hébergement privées

Source : Ville de La Prairie.

En outre, la diversité des milieux (urbain et agricole, secteur historique, milieux de vie, etc.) la mixité des fonctions sur le territoire de La Prairie constitue un important atout pour le positionnement de la municipalité et la qualité de vie des résidents. En effet, La Prairie est identifiée au projet de schéma métropolitain d'aménagement et de développement (PSMAD) de la CMM comme l'un des trois centres d'activités de portée métropolitaine du grand secteur de la couronne Sud de Montréal [les deux autres étant Chambly et Châteauguay, notons que Longueuil constitue un autre grand secteur].

**QUATRE GRANDES CARACTÉRISTIQUES DES CENTRES D'ACTIVITÉS DE PORTÉE MÉTROPOLITAINE**

1. Ils englobent plusieurs équipements métropolitains.
2. Ils sont desservis par des axes lourds de transport collectif ou se situent dans un axe projeté.
3. Ils sont, pour la plupart, équilibrés quant à leur multifonctionnalité, mesurée par les déplacements qui s'y destinent selon les cinq motifs : travail, étude, magasinage, loisirs et autres et quant à leur rayonnement en ce qui concerne l'origine des déplacements.
4. Ils comprennent, en totalité, ou en partie, plusieurs artères et noyaux commerciaux de niveaux métropolitains et supra-métropolitains.

Source : Communauté métropolitaine de Montréal. *Projet de schéma métropolitain d'aménagement et de développement*. Mars 2005.

## 3.2 Composantes structurantes

Les composantes structurantes constituent l'armature du territoire. Elles font référence aux réseaux de transport, aux réseaux et équipements récréatifs, au périmètre d'urbanisation, à la zone agricole permanente, aux contraintes naturelles et anthropiques et aux territoires d'intérêt. L'ensemble de ces éléments est localisé au *plan 1*, inséré à la fin de cette section.

### 3.2.1 Les réseaux de transport

Le réseau de transport est composé du réseau routier, du réseau de transport collectif, du réseau ferroviaire et des infrastructures d'énergie. Leur localisation sur le territoire entraîne des impacts sur l'aménagement du territoire, tels que la gestion des nuisances et la répartition des usages et des densités.

#### **Le réseau routier**

La hiérarchie routière du territoire de La Prairie comporte quatre types d'axes routiers :

- Les autoroutes : L'autoroute 15 parcourt l'ouest du territoire dans l'axe nord-sud. Lien structurant, elle constitue le principal corridor commercial entre Montréal et New-York. L'autoroute 30 traverse également le territoire municipal dans l'axe nord-sud. Cette autoroute constitue une vocation économique importante pour la grande région de Montréal et son rôle est en voie de se consolider.
- Les autoroutes 15 et 30, de même que la route nationale 134, font partie intégrante du réseau routier métropolitain.
- Les routes nationales : Le réseau autoroutier est appuyé par la présence de routes nationales (104 et 134) qui se croisent au centre du secteur urbain. L'intersection des boulevards de Saint-Jean et Taschereau représente le cœur économique de La Prairie.
- Les routes collectrices : La route collectrice 217 complète le réseau routier supérieur de La Prairie. Située en zone agricole, elle constitue un lien intermunicipal vers Saint-Philippe.
- Les collectrices locales. Elles assurent les liens entre les milieux de vie : le boulevard Saint-José, l'avenue Balmoral, l'avenue Ernest-Rochette, l'avenue du Maire, le boulevard Pompidou, l'avenue Jacques-Martin, l'avenue de la Briqueterie, l'avenue Jean-Baptiste-Varin, du boulevard de Palerme et du boulevard des Champs-Fleuris, l'avenue de la Mennais, le boulevard de la Magdeleine et le boulevard des Prés-Verts.

#### **LE RÉSEAU DE CAMIONNAGE LOURD DE TRANSIT**

Le transport des marchandises par véhicule lourd est régi selon une classification provinciale composée de trois types de routes :

- Sur les routes de transit, l'accès à tout véhicule lourd est autorisé. À La Prairie, les autoroutes 15 et 30 en font partie.
- Sur les routes restreintes, l'accès à tout véhicule lourd est également autorisé. Elles comportent toutefois des restrictions, ce qui incite à une utilisation sur une plus courte distance et incite à atteindre le plus rapidement possible les routes de transit. À La Prairie, les routes 104 et 134 en font partie.
- Sur les routes interdites, l'accès n'est autorisé que pour des fins de transport local. Ces routes comportent de nombreuses restrictions.
  - Le camionnage lourd de transit est interdit sur la route 217.



**INTERVENTIONS PROJÉTÉES PAR LE MINISTÈRE DES TRANSPORTS DU QUÉBEC SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE LA PRAIRIE**

<i>Infrastructure</i>	<i>Intervention projetée</i>	<i>Nature du problème / justification</i>	<i>Coûts</i>
Autoroute 15 au-dessus du boulevard Salaberry	Reconstruction de pont	Une reconstruction complète de la structure est requise	4 500 000 \$
Route 104 au-dessus de la voie ferrée	Reconstruction du pont de la voie ferrée du CN	La réparation de la structure existante n'est plus rentable compte tenu du niveau trop élevé de détériorations	4 000 000 \$
Route 104 de la limite de St-Luc à l'autoroute 30	Reconstruction route profil rural	Route ponctuée d'intersections et composée de nombreuses courbes verticales	8 600 000 \$
Route 104 au-dessus de la rivière Saint-Jacques	Reconstruction de pont	Structure à reconstruire dans le nouvel axe routier	1 400 000 \$
Route 134 de la rue Goyer à la route 104	Construction d'îlots séparateurs et réfection de bande centrale	Projet de gestion de corridor routier	250 000 \$

***Le transport collectif***

Le conseil intermunicipal de transport (CIT) Le Richelain assure le service de transport collectif de La Prairie. Ce service est composé de près de cinquante circuits. La plupart d'entre eux desservent le stationnement incitatif situé au 25, boulevard Taschereau et doté de 500 places. L'organisme responsable du transport en commun à l'échelle métropolitaine projette d'ailleurs d'agrandir le stationnement incitatif à La Prairie et celui de Candiac.

Le CIT Le Richelain a un achalandage annuel de 1 536 346 déplacements, desservant une population de 50 768 résidents. Entre 2008 et 2014, le CIT a connu une augmentation de 36,8 % de son achalandage. Cette statistique fait en sorte que le CIT est le plus performant en terme de ratio d'achalandage par rapport à la population desservie.

Les circuits d'autobus permettent d'accéder aux terminus d'autobus de Brossard, de Montréal et de Longueuil, dont le CÉGEP Édouard-Montpetit et assurent des liens intermunicipaux avec les municipalités de Candiac et de Saint-Philippe.

Par ailleurs, un circuit de taxibus, disponible sur réservation, dessert également une partie du territoire agricole.

Au niveau du transport adapté, la Ville est desservie par Tarso.

### ***Transport ferroviaire***

Deux voies ferrées du Canadian National parcourent le territoire municipal. L'une sillonne la zone agricole et l'autre traverse le secteur urbain desservant le parc industriel municipal. La Ville est également desservie par la ligne de train de banlieue Montréal/Delson-Candiac.

### ***Énergie***

Deux corridors de transport d'électricité traversent le territoire de La Prairie. Chacun de ces corridors est double, l'un de 120 kV et de 315 kV, traverse le milieu urbain à proximité de l'autoroute 30 dans l'axe nord-sud, et l'autre, de 120 kV et de 735 kV traverse le milieu agricole. Le corridor à proximité de l'autoroute 30 sera intégré dans le parc de conservation et constituera un axe récréatif.

La présence sur le territoire agricole de certains équipements et infrastructures impliquera l'imposition de dispositions réglementaires. Parmi ceux-ci, on compte :

- Les postes d'électricité Hertel, de Roussillon, la centrale La Citière et la station de communication Hertel.
- Un gazoduc de transmission de la compagnie Gaz Métropolitain.
- Une tour de télécommunication, implantée au 1000, Édouard VII.

---

Règl. 1247-04, 29 février 2016

### **3.2.2 Les réseaux et équipements récréatifs**

Les Laprairiens bénéficient de la présence d'un réseau cyclable local et suprarégional de près de 19 kilomètres. Quinze kilomètres sillonnent les milieux de vie du territoire tandis que quatre kilomètres longent le fleuve Saint-Laurent. Ce tronçon s'intègre au circuit cyclable La Riveraine qui longe la voie maritime, de Sainte-Catherine jusqu'à Varennes. Un sentier multifonctionnel (cyclable et ski de fond) de 10 kilomètres est également aménagé sur le territoire. Il crée une boucle entre le parc de Conservation et le parc de la Place-de-la-Famille et constitue une zone tampon entre le secteur résidentiel du Grand boisé et la carrière de la briqueterie.

Une quarantaine de parcs municipaux ponctue le territoire. Le parc du Bassin-de-La Prairie, le parc de Conservation et le parc de la Rivière Saint-Jacques comportent un intérêt davantage écologique dont l'aménagement demeure actuellement à compléter.

Enfin, le Golf La Prairie, d'une superficie de 66 hectares, constitue également un équipement récréotouristique d'envergure implanté sur le territoire municipal. De plus, la Ville comprend 3 aires de pratique ainsi qu'un petit terrain de golf de type exécutif situé dans la zone agricole.

### **3.2.3 Le périmètre d'urbanisation**

La délimitation du périmètre d'urbanisation de la Ville de La Prairie est issue du Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon. Il correspond essentiellement au territoire situé à l'ouest de l'autoroute 30 et s'étend sur une superficie de 26 km<sup>2</sup> (47 % du territoire municipal)<sup>2</sup>. La limite du périmètre d'urbanisation de La Prairie coïncide avec celle de la zone agricole permanente. Tel que précisé aux sections 3.3 *Milieux de vie* et 3.4 *Secteurs à vocation économique*, en 2008, très peu d'espace demeure disponible pour le développement résidentiel, commercial et industriel à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

#### **LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION**

Le périmètre d'urbanisation correspond à la portion du territoire appelée « zone blanche », où se concentre une diversité de fonctions. Il établit la limite entre le milieu urbain et le milieu rural et constitue une ligne de démarcation entre les différents types d'activités. C'est à l'intérieur de cette limite que sont concentrées la croissance urbaine et l'implantation d'équipements. Le périmètre d'urbanisation joue un rôle important en protégeant les différents types d'activités des milieux urbains et ruraux. Il permet également de planifier les besoins en espace pour le développement des fonctions urbaines.

---

<sup>2</sup> Note : En se basant sur les limites territoriales apparaissant au Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon.

### 3.2.4 La zone agricole permanente

La zone agricole décrétée correspond au territoire régi par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. À La Prairie, elle est située essentiellement à l'est de l'autoroute 30 et couvre 53 %<sup>3</sup> de la superficie municipale. Elle se divise en trois secteurs :

- Agricole dynamique : 75 % de la zone agricole correspond à ce secteur qui constitue à la partie de la zone agricole la plus dynamique. Elle fait l'objet d'une volonté de protection et de mise en valeur des activités agricoles comme force économique du territoire.
- Agricole viable : 22 % de la zone agricole correspond à ce secteur qui présente un potentiel agricole moindre que celui désigné comme agricole dynamique. Ce secteur est contigu au périmètre d'urbanisation, à l'est de l'autoroute 30, et inclut « La Commune ».
- Agricole-résidentielle : 2 % de la zone agricole correspond à ce secteur. Il correspond à des amorces de développement sous forme de hameau. La Prairie en compte deux, situés à la limite municipale de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu.

Le marché public Des Jardiniers Maraîchers, situé en bordure du chemin de Saint-Jean constitue un lien important entre les milieux urbain et rural de La Prairie. Ouvert pour la période estivale, il s'agit du plus important marché public sur la couronne Sud de Montréal.

Règl. 1247-04, 29 février 2016

### 3.2.5 Les contraintes naturelles et anthropiques

Le développement et l'aménagement du territoire de La Prairie sont assujettis à la présence de contraintes naturelles et anthropiques tel que présenté au *Plan 1-Composantes structurantes*. Le tableau suivant constitue une synthèse de ces sites.

Tableau 1 - Contraintes naturelles et anthropiques

Contrainte naturelle		
Contrainte	Site	Précisions
Plaines inondables	Rivière Saint-Jacques	Secteur de non-remblai identifié par la MRC de Roussillon faisant l'objet d'études municipales.
	Ruisseau Saint-Claude	Secteur de non-remblai identifié par la MRC de Roussillon.
Zones à risque d'érosion et de glissement de terrain	Trois zones	Situées en zone agricole permanente. Une zone est située aux abords de la rivière Saint-Jacques
Milieux humides	À définir en fonction du plan de conservation	n/a

<sup>3</sup> Note : En se basant sur les limites territoriales apparaissant au Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon.

Contrainte anthropique		
Contrainte	Site	Précisions
Site aquatique contaminé	Bassin de La Prairie	Contamination des sédiments associée notamment aux activités industrielles et à l'absence de système d'assainissement des eaux par les années passées.
Terrains contaminés	22 terrains	Recensés en annexe 1, non cartographiés.
Lieux de transfert, d'entreposage, de manipulation et de traitement de substances dangereuses : Lieux de dépôts de matériaux secs	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centre de tri (Écoservices Tria Inc.)</li> </ul>	Centre de tri reconnu
Risques associés aux infrastructures et aux activités	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zone industrielle de La Prairie</li> <li>▪ Autoroutes 15 et 30</li> <li>▪ Routes 104 et 134</li> <li>▪ Voies ferrées du CN</li> <li>▪ Voie maritime du Saint-Laurent</li> <li>▪ Gazoduc de Gaz métropolitain</li> </ul>	
Zones de niveau sonore élevé et de vibration	Autoroutes 15 et 30 Routes 104 et 134 Voies de chemin de fer en opération	
Carrières, sablières et glaisières	Un site : Briqueterie Saint-Laurent Autres carrières : Lac Langlois	Glaisière Non exploité et transformé en lac Zone agricole

Source : MRC de Roussillon. *Schéma d'aménagement révisé*. 22 mars 2006.

Note 1 : Source : Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs. *Répertoires des terrains contaminés*. 7 avril 2008 (mise à jour).

Note 2 : Source : Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques. *Avis de contamination – lot 2 094 169*. 8 juillet 2016.

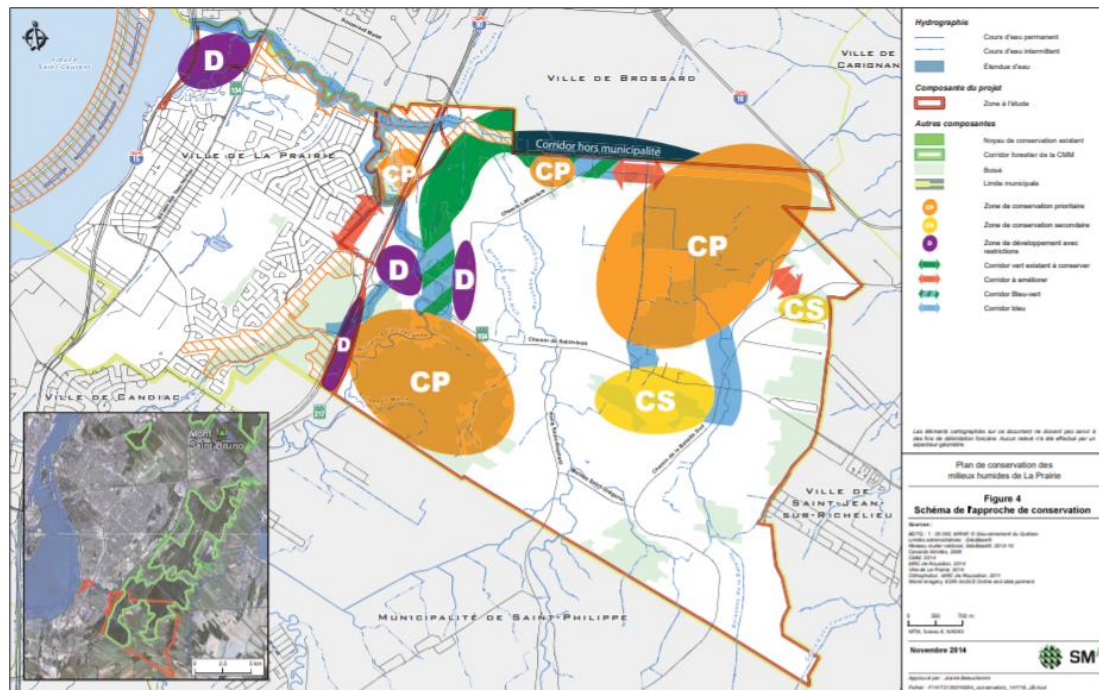
Règl. 1247-04, 29 février 2016

Règl. 1247-06, 1<sup>er</sup> mai 2017

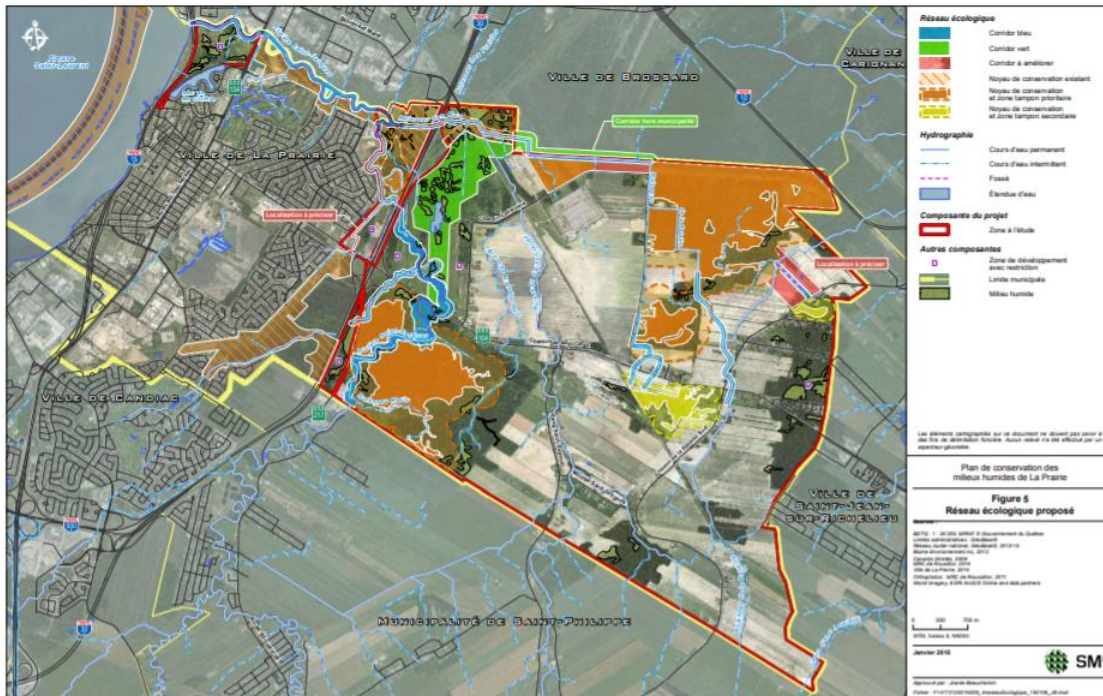
La Ville de La Prairie a mandaté Aménatech inc., une division de Le Groupe S.M. International inc. (SMi) pour délimiter, caractériser et qualifier, en fonction de leur intérêt écologique, les milieux humides de son territoire (Aménatech inc., 2014) et réaliser un plan de conservation des milieux humides en fonction de l'intérêt écologique obtenu à la suite de l'analyse des composantes de ces milieux.

Ce plan de conservation indique que ces milieux sont présents surtout à l'intérieur du corridor forestier du mont Saint-Bruno, dont les plus importants en terme de superficie, sont situés à la limite sud de la ville (secteur agricole viable à l'est de l'autoroute 30) de même qu'à la limite est de la ville, dans le boisé de Longueuil (Brossard)/La Prairie/Carignan (LLPC) où ils forment de très grandes mosaïques de milieux humides d'une diversité végétale intéressante.

La composition de ces milieux et les stratégies d'intervention se présentent comme suit :



Type de zone	Définition	Secteurs
Noyau de conservation existant	Zone déjà protégée. Le noyau existant peut servir de base pour l'agrandissement d'une zone de conservation. Selon son statut de conservation, il pourrait servir comme fonds dominant pour une servitude de conservation.	Parc de conservation de la rivière St-Jacques Parc de conservation du marais* Grand Herbier du Bassin de La Prairie*
Zone de conservation prioritaire (CP)	Zone qui devrait être ciblée en priorité pour la conservation à perpétuité. Ce type de zone regroupe des milieux de rangs de priorité 1 et 2 et possède des caractéristiques exceptionnelles.	Boisé de LLPC Secteurs nord et sud de la rte 104 (ouest de l'A30)
Zone de conservation secondaire (CS)	Zone regroupant des milieux de rang de priorité de 3 et 4 dont conservation est pertinente, mais secondaire par rapport aux milieux de rang de priorité 1 ou 2.	Secteur du Boisé La Prairie – Saint-Jean Secteur de la Bataille sud
Corridor vert	Corridor principalement terrestre permettant de relier différents noyaux de conservation. Certains corridors sont actuellement boisés et d'autres nécessitent des interventions (restauration, plantation) pour les rendre plus fonctionnels.	Secteurs nord de la rte 104 (est de l'A30) Corridor boisé LLPC/Boisé La Prairie-St-Jean
Corridor bleu	Corridors intégrant des parcours d'écoulement (cours d'eau ou fossé) ainsi qu'une « bande riveraine ».	Rivière Saint-Jacques / Ruisseau des Bois / Ruisseau de la Bataille / Corridor de la Grande Coulée
Zone de développement avec restrictions (D)	Zone dont les secteurs ont un intérêt écologique variable et où le zonage permet actuellement le développement, mais qui devrait s'effectuer avec certaines restrictions ou mesures environnementales particulières permettant la protection d'éléments sensibles (ex. RFGO)	Secteur des Berges Secteur nord de la route 104



### Mesures proposées pour la conservation des milieux humides

- ✓ Ajouter les cours d'eau et les milieux humides recensés en 2014 à la cartographie de la Ville;
- ✓ Protéger les anciens méandres de la rivière Saint-Jacques qui constituent des habitats de forte valeur écologique;
- ✓ Cibler la compensation des milieux humides dans les noyaux de conservation prioritaires (zones tampons et corridors verts);
  - Secteurs dont l'affectation permet le développement en priorité #1;
  - Zones tampons et corridors à proximité de noyaux existants en priorité #2;
  - Zones tampons et corridors pour protéger les noyaux de conservation prioritaires en priorité #3;
- ✓ Prioriser la protection des milieux humides localisés dans les noyaux de conservation prioritaires;
- ✓ Appliquer les principes « Éviter-minimiser-compenser » pour l'évitement des milieux humides;

### Mesures proposées pour la protection de la rainette faux-grillon de l'Ouest (RFGO)

- ✓ Protéger les fossés agricoles dans les habitats de la rainette faux-grillon et dans les corridors entre les occurrences;
- ✓ Encourager la création d'étangs de reproduction de la RFGO dans les corridors entre les occurrences de l'espèce;
- ✓ Lorsqu'un projet est prévu à proximité d'une occurrence de la RFGO, privilégier la protection de son habitat plutôt que d'un empiètement;
- ✓ Considérer comme un habitat sensible les secteurs d'occurrence de la RFGO et privilégier des mesures de protection supplémentaires lors de développements à proximité (normes de rejets de l'exutoire pluvial, marge de recul, etc.)
- ✓ Demander à ce que les promoteurs de projets de construction à proximité d'un habitat de RFGO soumettent un plan de drainage et un protocole de suivi pour éviter la modification du statut hydrique des étangs de reproduction de RFGO et de la bande de protection qui les entourent;

<b>Mesures proposées pour la protection des cours d'eau (corridors bleus)</b>	
✓	Conserver une bande riveraine d'au moins 10 ou 15 mètres autour des cours d'eau permanents et intermittents (PPRLPI) et des milieux humides;
✓	Conserver une bande riveraine de l'ordre de 30 m de largeur de part et d'autre des cours d'eau ciblés comme corridor bleu dans le réseau écologique proposé;
✓	Conserver une bande riveraine d'au moins 30 mètres de largeur sur les rives de la rivière Saint-Jacques, pour assurer la protection des espèces floristiques et fauniques à statut particulier qui privilégie cet habitat;
✓	Stimuler sinon exiger la revégétalisation des bandes riveraines déboisées de façon à ce que 75 % des rives d'un cours d'eau soient naturelles.

<b>Mesures proposées pour la conservation des corridors verts</b>	
✓	Prioriser la compensation dans le milieu terrestre adjacent aux milieux humides dans les corridors verts;
✓	Améliorer le corridor bleu-vert entre le poste Hertel et le boisé LLPC (bande riveraine élargie du ruisseau de la Bataille);
✓	Reboiser les corridors verts en zone agricole;
✓	Favoriser les aménagements fauniques dans les corridors verts (ex : protection de fossé agricole);
✓	Prendre des actions pour permettre la conservation d'un corridor vert hors municipalité pour assurer un lien entre le parc de conservation de la rivière Saint-Jacques et le boisé LLPC.

Règl. 1247-08, 4 avril 2022

### 3.2.6 Les sites et territoires d'intérêt

Le territoire de La Prairie bénéficie de sites et de territoires d'intérêt, regroupés en trois catégories : historique et archéologique, culturel et touristique et esthétique et écologique tel que présenté au Plan 1-Composantes structurantes. Le tableau suivant constitue une synthèse de ces sites.

Tableau 2 – Sites et territoires d'intérêt

<b>Site et territoire d'intérêt historique et archéologique</b>	
Catégorie	Territoire ou site d'intérêt
Site patrimonial déclaré (reconnaissance et protection provinciale)	Site patrimonial de La Prairie
Autres sites historiques	Faubourg de La Prairie
Sites d'intérêt archéologique <sup>1</sup>	17 sites

<b>Site et territoire d'intérêt culturel et touristique</b>	
Catégorie	Territoire ou site d'intérêt
Musée	Musée du Vieux-Marché

<b>Site et territoire d'intérêt esthétique et écologique</b>	
Catégorie	Territoire ou site d'intérêt
Site d'intérêt faunique et floristique <sup>2</sup>	Bois métropolitain de Brossard – La Prairie



	Boisé de la Commune de La Prairie et autres boisés
	Tronçon de la rivière Saint-Jacques
	Parc de conservation <sup>3</sup>
	Digue et îlots de la voie maritime
Cours d'eau et leur bassin versant	Rivière Saint-Jacques
	Rivière de l'Acadie

Catégorie Paysage d'intérêt	
Catégorie	Territoire ou site d'intérêt
Grandes composantes du paysage métropolitain	les Montérégiennes
	les îles constituant l'archipel de Montréal
Routes panoramiques	les bois d'intérêt métropolitain
Corridors routiers d'accès avec des champs visuels	
Grandes composantes du paysage métropolitain	la route 132
	Autoroute 10

Note 1 : Source : Ministère de la Culture et des Communications du Québec. Direction de la Montérégie. Septembre 2001. [Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon. 22 mars 2006.]

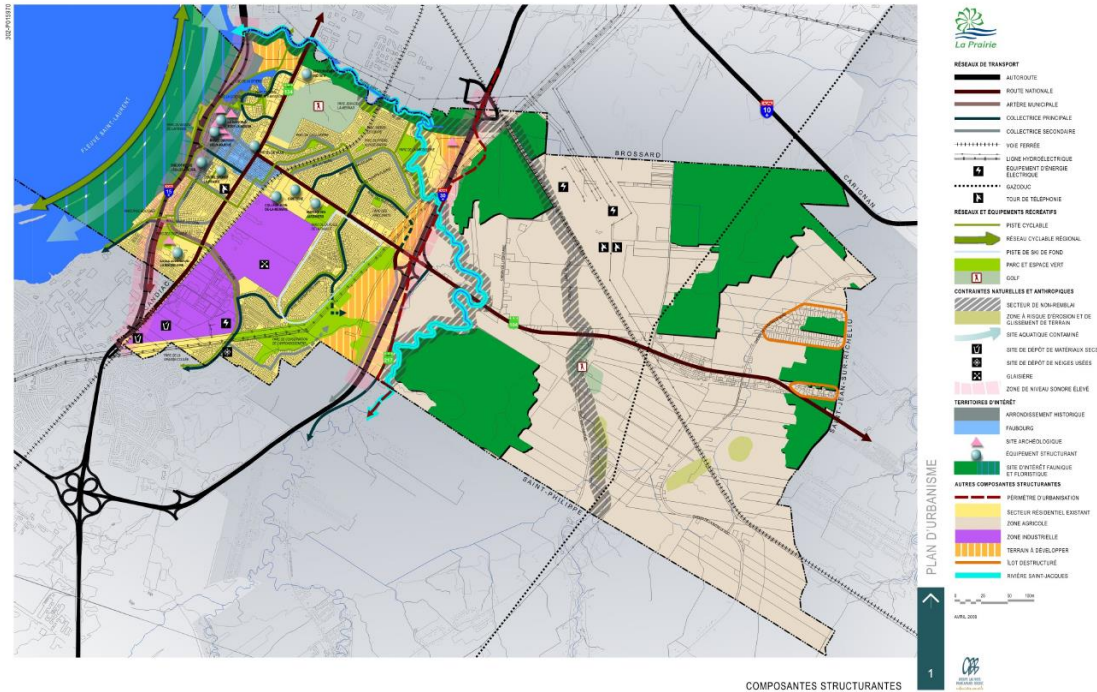
Note 2 : Source : Fiches du ministère des Loisirs, de la Chasse et de la Pêche du Québec. Avril 1994. [Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon. 22 mars 2006.]

Note 3 : Suite à des inventaires réalisés entre 1999 et 2001, le ministère des Ressources naturelles et de la Faune déposait en 2002 à la Ville de La Prairie un plan de conservation visant spécifiquement les habitats de rainette faux-grillon du Bois de la Commune et des milieux humides. Ce plan proposait la protection de plusieurs sites de reproduction de rainettes connus à l'époque dans ce secteur. En décembre 2003, une entente a été conclue entre le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, le ministère des Ressources naturelles et de la Faune, la Ville de La Prairie et un propriétaire privé visant la création d'un parc de conservation. Cette entente a été la première de ce genre au Québec.

Règl. 1247-04, 29 février 2016

### ■ 3.2.6.1 L'environnement naturel

Les milieux naturels de La Prairie sont diversifiés et sont des habitats propices à abriter une multitude d'espèces floristiques et fauniques. Les nombreux cours d'eau et fossés en milieu agricole, les boisés, les différents types de milieux humides, la rivière Saint-Jacques et ses tributaires sont autant de sites dont le substrat varié permet l'implantation de nombreuses espèces végétales (terrestres ou hydrophytes) et qui sont susceptibles de fournir à la faune un habitat de reproduction et d'alimentation et des corridors permettant leur déplacement.



L'ensemble des secteurs boisés de La Prairie a un intérêt écologique significatif puisqu'en raison des nombreuses pressions anthropiques c'est près de 90 % de la forêt de la MRC qui a disparu. Celle-ci n'occupe maintenant plus que 13 % du territoire. En plus des espèces floristiques identifiées lors de la caractérisation des milieux humides par SMi (2014), plusieurs espèces d'oiseaux, d'amphibiens, de reptiles et de mammifères ont été répertoriées sur le territoire et témoignent d'une biodiversité intéressante pour un secteur où la zone agricole représente plus de 66 % de sa superficie totale. À ce jour, 13 espèces d'amphibiens et reptiles et 60 espèces d'oiseaux ont été répertoriées à La Prairie. De plus, environ 25 espèces de mammifères sont potentiellement présentes. Dans les cours d'eau où des données de pêche étaient disponibles, plusieurs espèces de poissons sont connues, soit 35 espèces dans la rivière Saint-Jacques, 19 espèces dans le ruisseau St-Claude et son marais et un total de 32 espèces pour le canal sud de la Voie-maritime du Saint-Laurent à proximité de La Prairie.

Dans les circonstances, la Ville doit procéder à ce qui suit :

- a) Entreprendre la réflexion liée à la gestion environnementale pour les territoires d'intérêt faunique et floristique. Un éventuel plan de gestion environnementale devra définir les objectifs d'aménagement et évaluer les potentiels et caractéristiques du territoire à l'étude relatifs à la rareté de la ressource environnementale. Il y a lieu d'intégrer la protection et la mise en valeur des milieux naturels d'intérêt dans la planification et l'aménagement des nouveaux secteurs mais aussi des secteurs en redéveloppement et de préserver l'intégrité des boisés.
- b) Modifier le règlement de zonage comme suit :
  - Régir ou restreindre l'excavation du sol, le déplacement d'humus, la plantation et l'abattage d'arbres et tous travaux de déblai et de remblai;
  - Régir ou restreindre l'emplacement, la hauteur et l'entretien des clôtures, des murets, des haies, des arbustes et des arbres;

- Prohiber tous les usages du sol, constructions ou ouvrages, ou certains d'entre eux, compte tenu de la nature des lieux, pour des raisons de protection environnementale;
  - Prévoir des seuils de densité constructible qui peuvent varier selon la concentration du cadre bâti, en privilégiant sa localisation à l'intérieur de secteurs dont les caractéristiques présentent un intérêt moindre sur le plan environnemental, chaque seuil de densité étant couplé à des mesures de protection des espaces laissés libres qui sont accrues en fonction de l'espace consacré au développement (plus la densité est forte et concentrée, plus l'espace à protéger doit être significatif et ce, dans un ratio variant de 50 % à 70 % du terrain visé, selon la densité applicable);
  - Limiter sévèrement les coupes d'arbres autorisées à l'intérieur de ces milieux ;
  - Protéger les arbres durant les travaux de construction et autres interventions autorisées ;
  - Exiger une plantation minimale d'arbres lors d'un projet de construction d'un bâtiment principal ;
  - Favoriser le reboisement des espaces, le remplacement des arbres abattus et le maintien des arbres ;
  - Favoriser le verdissement des espaces minéralisés, particulièrement les îlots de chaleur;
- c) Modifier le règlement de lotissement comme suit :
- Prescrire, selon la topographie des lieux, en considérant les contraintes naturelles et l'usage auquel elles sont destinées, la manière dont les rues et ruelles, publiques ou privées, doivent être tracées, la distance à conserver entre elles et leur largeur;
  - Régir ou prohiber toutes les opérations cadastrales, ou certaines d'entre elles, compte tenu de la nature des lieux, pour des raisons de protection environnementale qui reposent principalement sur la nature des lieux, leur composition et leur attributs spécifiques;
  - Exiger, en vue de minimiser les impacts environnementaux, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, dans tout ou partie de territoire, la présentation d'un morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation;
  - Limiter le nombre de lots à construire et régir les opérations cadastrales de telle manière à ce que les lots constructibles aient une dimension minimale de 10 000 mètres carrés ;
- d) Modifier le règlement sur les PIIA comme suit :
- Intégrer au règlement sur les PIIA des objectifs et critères visant à favoriser la protection et la mise en valeur des milieux naturels, notamment en prévoyant les objectifs suivants :
  - Intégrer au règlement sur les PIIA des objectifs et critères visant à assurer un lotissement favorisant la prise en compte des caractéristiques naturelles et topographiques du milieu ;
  - Insérer des objectifs et critères d'encadrement des rues publiques, de telle manière que les limites de leur emprise soient considérées comme les parois d'une forme marquant la transition entre les immeubles privés et les immeubles publics; et favoriser la concentration de la densité à l'intérieur de secteurs lotis dont les caractéristiques présentent un intérêt moindre sur le plan environnemental.

---

Règl. 1247-08, 4 avril 2022

### **3.2.7 Les installations d'intérêt métropolitain**

Certaines installations ou équipement collectif sont considérées d'intérêt métropolitain lorsqu'elles ont un impact sur la structuration du territoire ou qu'elles offrent un service à l'ensemble du territoire métropolitain ou parce que leur rayonnement se mesure à l'échelle métropolitaine. Ces installations sont réparties dans trois

catégories : les installations de santé, les installations d'éducation et les installations sportives, culturelles et touristiques.

La salle Richard-Sauvageau, située au 1100, boulevard Taschereau à La Prairie est considérée comme une installation culturelle d'intérêt métropolitain.

L'Espace Rive-Sud, situé au 500, avenue du Golf à La Prairie est considéré comme une installation touristique d'intérêt métropolitain.

---

Règl. 1247-04, 29 février 2016

**Plan 1 - Composantes structurantes**

---

Règl. 1247-09, 2 février 2024

### 3.3 Milieux de vie

Selon le décret de population de 2015, La Prairie comptait 24 336 habitants. Un accroissement démographique de 11,8 % a été enregistré par rapport à 2006 et la densité d'occupation du territoire s'élève à 566 hab./km<sup>2</sup>P. Le tableau suivant permet de comparer ces données à celles de certaines municipalités limitrophes de La Prairie. Sa lecture nécessite toutefois la prise en considération de certains aspects territoriaux tels que la disponibilité de terrains à des fins de développement et la superficie du territoire agricole.

Tableau 3- Comparaison du profil démographique

Ville	Population (2015)	Accroissement démographique (2001-2006)	Logements (nombre)	Densité d'occupation (hab. / km <sup>2</sup> )	Superficie (km <sup>2</sup> )	Territoire agricole (%)
<b>La Prairie</b>	<b>24 336</b>	<b>11,8%</b>	<b>9 346</b>	<b>566</b>	<b>43</b>	<b>53</b>
Saint-Philippe	5 978	16,7%	2 129	96	62	93
Candiac	20 849	30,7%	7 580	1 226	17	0
Brossard	84 813	19,2%	32 099	1 885	45	35

Source : Statistique Canada. Recensements de 2006 et 2011, Décret de population 2015.

Règl. 1247-04, 29 février 2016

#### 3.3.1 Des milieux de vie diversifiés, issus de différentes phases de développement

Pour des fins d'analyse, le territoire de La Prairie a été scindé en quatre milieux de vie, séparés par les grands axes de circulation tel qu'illustré à la figure-3 : *Les milieux de vie*.

##### Milieu de vie Ouest

Le développement du territoire de La Prairie y a été amorcé. Il est riverain à la rivière Saint-Jacques au nord et au fleuve Saint-Laurent à l'ouest et est bordé par la voie ferrée à l'est et par la limite municipale au sud. Il regroupe les secteurs du Vieux-La Prairie et de La Cité. Il se distingue par sa plus forte densité et sa multifonctionnalité, associée au nombre important d'équipements institutionnels et municipaux, à la desserte commerciale du boulevard Taschereau et aux attraits du Vieux-La Prairie. Sa localisation riveraine lui confère également un cadre paysager intéressant. Le milieu de vie Ouest accueille l'un des secteurs à développer à des fins résidentielles du territoire municipal, situé au sud de la rivière Saint-Jacques, ainsi qu'un secteur à redévelopper : le site Rose et Laflamme.

##### Milieu de vie Nord

Il est délimité par la rivière Saint-Jacques au nord, le chemin de Saint-Jean au sud, le boulevard Taschereau à l'ouest et le corridor de transport d'électricité à l'est. Développé selon différentes phases (années 1970 à 2000), ce milieu de vie regroupe les secteurs du Golf et de la Magdeleine où domine la typologie résidentielle unifamiliale isolée. Ce milieu de vie est doté de parcs d'envergure, celui de la Rivière Saint-Jacques et celui de la Magdeleine. Seule la propriété du Golf de La Prairie présente, à ses abords, un potentiel de redéveloppement.

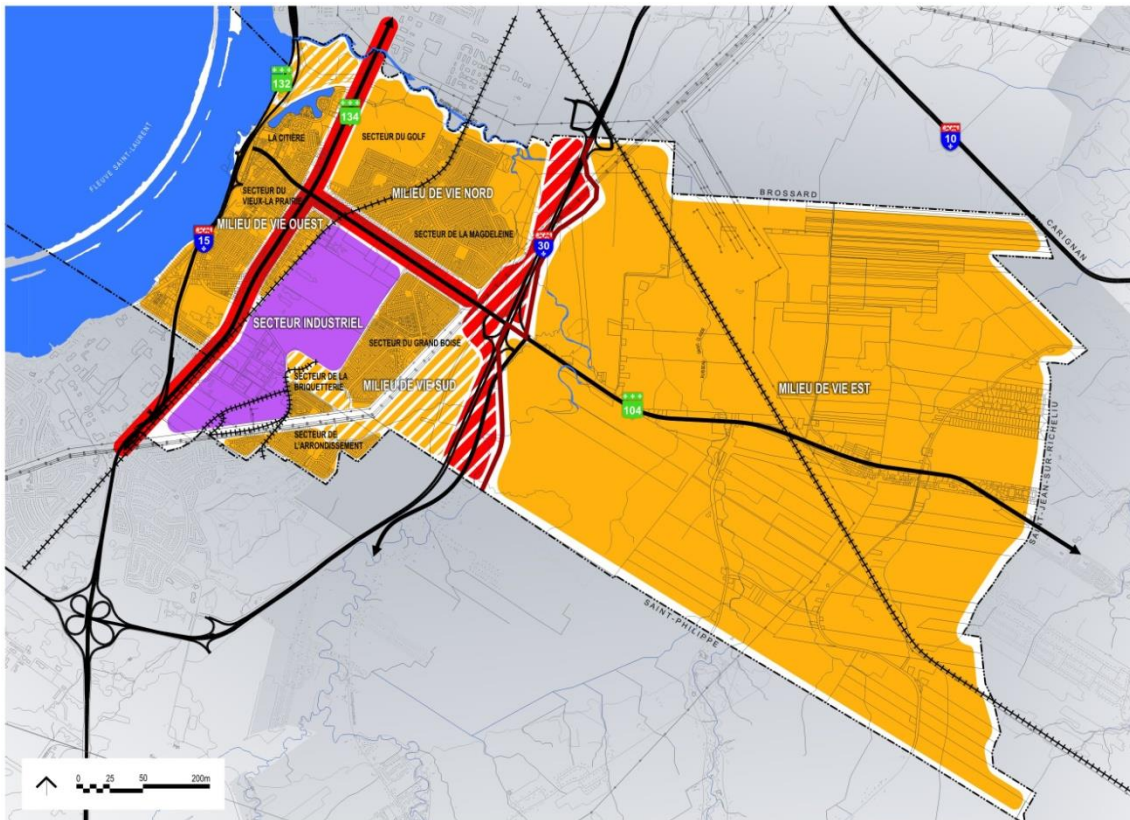
### Le milieu de vie Sud

Issu d'un développement plus récent, ce milieu de vie est délimité par le chemin Saint-Jean au nord, la limite municipale au sud, le secteur industriel à l'ouest et les terrains aux abords de l'autoroute 30 à l'est. Les secteurs résidentiels du Grand Boisé, de la Briqueterie et de l'Arrondissement en font partie. Ce milieu de vie se distingue par son excellente desserte en parcs et espaces verts (parc de Conservation, de la Place de la Famille et de l'Arrondissement), interreliés par un sentier multifonctionnel. L'aménagement de ce lien vert permet notamment d'atténuer les nuisances associées à la carrière de brique. D'autre part, le milieu de vie Sud accueille le secteur limitrophe au parc de conservation à développer à des fins résidentielles.

### Milieu de vie Est

Ses limites épousent les limites de la zone agricole permanente. Les habitations sont implantées en bordure des axes de circulation et sont particulièrement concentrées en bordure des places de la Bataille et Mailloux et de la rue Johanne. Ces deux secteurs constituent des îlots déstructurés de la zone agricole. Enfin, le milieu de vie Est comporte des axes de circulation et quelques habitations qui présentent un certain intérêt esthétique à mettre en valeur.

Figure 3 - Les milieux de vie



### 3.3.2 Le potentiel de développement résidentiel

Le territoire de La Prairie ne compte plus que trois secteurs présentant un potentiel de développement à des fins résidentielles. Ils sont situés en bordure de la rivière Saint-Jacques, en bordure du parc industriel et à l'est du corridor de transport d'électricité. Le parachèvement de leur développement est imminent étant donné le peu d'espaces disponibles. Il devra respecter l'exigence d'un minimum de 14 logements par hectare issue du schéma d'aménagement.

D'autre part, deux secteurs présentent un potentiel de redéveloppement : le site Rose et Laflamme et les abords du Golf de La Prairie.<sup>1</sup>

### 3.3.3 Le potentiel d'accueil du territoire

D'après une enquête réalisée en 2012, 145 hectares de terrain sans contrainte naturelle (milieux humides et aires protégées où la construction de résidences est interdite) pourraient être disponibles pour des fins de développement résidentiel à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.

En respectant les seuils minimaux bruts moyens les plus élevés prévus au Schéma d'aménagement révisé (soit ceux prévus pour la période 2026-2031), la Ville pourrait accueillir environ 4245 nouvelles unités résidentielles.

**Tableau 3.1 — Secteurs résidentiels vacants à l'intérieur des périmètres d'urbanisation**

Secteur	Superficie brute (ha)	Superficie sans milieu humide ni aire protégée (ha)	Densité brute (log./ha)	Unités de logement potentielles (sans contraintes)	Unités de logement potentielles (avec contraintes)
Aire TOD et corridor	84	77	30	2310	2520
Hors TOD	75	68	23	1564	1725
<b>Total</b>	<b>159</b>	<b>145</b>		<b>3874</b>	<b>4245</b>

Source : Ville de La Prairie, Été 2015.

Règl. 1247-04, 29 février 2016

### 3.3.4 Les espaces à redévelopper et requalifier

En 2013, la CMM a procédé à un inventaire des espaces à redévelopper et à requalifier dans le Grand Montréal afin d'estimer le potentiel de développement résidentiel pouvant être associé à ces espaces.

Pour la Ville de La Prairie, l'inventaire identifie 17 hectares pouvant théoriquement être redéveloppés ou requalifiés.

Par contre, la volonté des propriétaires à redévelopper et les contraintes de ces terrains, tant naturelles que physiques, ne sont pas considérées pour évaluer le potentiel de ces espaces. En conséquence, la Ville estime que le potentiel de développement résidentiel pouvant être associé à ces espaces est théorique et qu'il nécessite d'être raffiné. Trois hypothèses de redéveloppement sont présentées dans le tableau 3.2. Elles présument que



25 %, 40 % ou 60 % de l'ensemble des sites soient développés à une fin résidentielle en concordance avec les densités établies au SAR.

Les secteurs à requalifier ou à redévelopper sont illustrés au plan 2 – Concept d'organisation spatiale.

**Tableau 3.2 — Les superficies des espaces à redévelopper et à requalifier**

Secteur	Superficie brute (ha)	Densité brute (log./ha)	Logements prévus avec hypothèse de 25 %	Logements prévus avec hypothèse de 40 %	Logements prévus avec hypothèse de 60 %	Logements prévus avec hypothèse de 100 %
Air TOD et corridor	4	30	30	48	72	120
Hors TOD	13	23	75	120	179	299
<b>Total</b>	<b>17</b>		<b>105</b>	<b>168</b>	<b>251</b>	<b>419</b>

Source : SAR de la MRC de Roussillon (Enquête auprès des municipalités locales, Été 2012).

Règl. 1247-04, 29 février 2016

### 3.3.5 L'adéquation entre le nombre de ménages projeté et les unités de logements prévues d'ici 2031

Le territoire de la Ville de La Prairie est en déficit quant au nombre de logements potentiellement construits d'ici 2031. En effet, même si 100 % des espaces urbains sous-utilisés ou désuets se redéveloppent en unité résidentielle. On parle ici d'un déficit d'environ 3 806 unités. Il est à préciser que, compte tenu de la priorité accordée à l'urbanisation des territoires situés près des points d'accès au transport en commun, la Ville souhaite réaliser une analyse d'opportunité pour le développement de certains terrains localisés en zone agricole près des aires TOD ou des corridors de transport en commun structurants.

**Tableau 3.3 — Différence entre le nombre de ménages projeté et les unités de logements prévues d'ici 2031**

	Nombre de ménages projeté	Unités de logement prévues	Unités de logements prévues avec 25 % de redéveloppement	Unités de logements prévues avec 40 % de redéveloppement	Unités de logements prévues avec 60 % de redéveloppement
<b>La Prairie</b>	<b>4 914</b>	<b>1108</b>	<b>1213</b>	<b>1276</b>	<b>1359</b>

Sources : Institut de la statistique du Québec. Traitement CMM, 2010 et MRC de Roussillon, 2013. de la MRC de Roussillon (Enquête auprès des municipalités locales, Été 2012).

Règl. 1247-04, 29 février 2016

### **3.3.6 Les zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement**

L'identification de zones prioritaires d'aménagement fournit l'occasion de déterminer toute zone susceptible de faire l'objet d'un aménagement prochain et d'établir la priorité des phases entre les zones ainsi déterminées. L'identification des zones prioritaires de réaménagement, quant à elle, fournit l'occasion d'indiquer le type de consolidation ou de mutation de l'occupation actuelle du sol que le réaménagement vise à concrétiser. La Ville compte prioriser le développement résidentiel à l'intérieur des zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement.

Ces zones sont identifiées au plan 2 – Concept d'organisation spatiale. Il s'agit de l'aire TOD et du corridor de transport en commun métropolitain structurant.

#### **L'aire TOD**

L'aire TOD du stationnement incitatif de La Prairie constituera un milieu de vie articulée au transport en commun. Il s'agira d'un quartier complet, convivial et animé, où il sera possible de réaliser la plupart des activités quotidiennes. Cela sera possible par une structuration adéquate des espaces publics, une typologie variée d'habitations, et une distribution stratégique des activités en assurant une accessibilité rapide à pied, à vélo ou en transport en commun. Ainsi, ce n'est pas uniquement la présence d'équipements de transport qui permettra à ses résidents d'adopter des comportements différents en matière de mobilité, mais aussi le mode de vie rendu possible par la forme urbaine.

L'articulation au transport en commun ne se limite pas à la proximité d'un arrêt. Les réseaux de transport en commun doivent offrir une capacité et une fréquence de passage suffisantes toute la journée, et donner accès à une variété de destinations.

Pour que l'articulation entre le milieu de vie et le transport en commun soit optimale, un haut niveau de service apparaît d'emblée nécessaire. Finalement, l'interface physique entre le réseau de transport en commun et le quartier qu'il dessert constitue une partie importante de l'équation : accès au stationnement incitatif, position stratégique du cœur du quartier, visibilité et qualité des équipements piétonniers, cyclistes et de transport en commun, absence de barrières ou de nuisances à proximité, etc.

Ce secteur fera donc l'objet d'une planification détaillée par le biais du programme particulier d'urbanisme (PPU).

#### **Le corridor de transport en commun métropolitain structurant**

Le corridor de transport en commun a pour principale fonction de renforcer et relier les activités métropolitaines et locales existantes ou à venir, tout en limitant la croissance des débits automobiles. En complément de l'aire TOD, ce corridor pourra supporter une grande partie de la croissance urbaine de la Ville de La Prairie. Il constitue ou constituera un milieu de vie à moyenne et haute densité d'habitation, compact et capable d'offrir et soutenir une mixité d'activités. Il est destiné à être desservi par un réseau de transport en commun efficace et structurant à l'échelle locale et métropolitaine, tandis que l'efficacité des déplacements à pied et à vélo sera assurée à terme, pour sa part, par la proximité entre les habitations, les commerces et les services ainsi que la qualité des aménagements assurant la mobilité des personnes.

La zone prioritaire d'aménagement et de réaménagement associée à l'aire TOD et au corridor de transport en commun métropolitain structurant fera également l'objet d'une planification détaillée et sera assujettie à une procédure de PIA en respect des objectifs suivants :

- Favoriser la diversité architecturale dans le respect des caractéristiques du milieu bâti existant et ce, particulièrement lors de l'intégration de nouvelles constructions à celles de l'environnement bâti existant lorsque celui-ci présente des qualités identitaires ou patrimoniales distinctives ;
- Favoriser les aménagements et bâtiment à faible impact environnemental et limiter les îlots de chaleur.

---

Règl. 1247-04, 29 février 2016

### 3.4 Secteurs à vocation économique

#### 3.4.1 Des secteurs économiques situés au cœur du territoire municipal

##### Le centre-ville

Le croisement du boulevard Taschereau et du chemin de Saint-Jean représente le cœur de La Prairie. La délimitation du secteur « centre-ville » s'étend toutefois du chemin de Saint-Jean au nord au boulevard Saint-José au sud et du fleuve Saint-Laurent à l'ouest à la voie ferrée à l'est. Il s'agit du berceau du développement de La Prairie, les infrastructures et le cadre bâti y sont plus anciens. On y retrouve une mixité de fonctions dont une concentration importante d'équipements. Depuis 1996, une attention est portée à la revitalisation et au développement du centre-ville. Un regroupement des marchands régionaux a été mis sur pied.

##### Le boulevard Taschereau et le boulevard de Saint-Jean

La Ville de La Prairie est desservie par deux artères commerciales : le boulevard Taschereau et le chemin de Saint-Jean. De trame initialement résidentielle, ces axes comportent essentiellement des commerces de biens courants, des commerces spécialisés et des services.

Le boulevard Taschereau fait figure d'entrée de ville nord et sud du territoire. Il comporte une desserte commerciale régionale au nord du chemin de Saint-Jean et une desserte locale au sud de l'intersection. Ce dernier tronçon présente une trame bâtie disparate et un *mix* commercial diversifié. Les aires de stationnement sont aménagées à l'avant des bâtiments, à même la chaussée à quelques endroits. Sa très large emprise comporte un important terre-plein central. Le tronçon régional de l'axe borde, à l'est, le Golf de La Prairie. À l'ouest, il comporte un centre commercial avec mail intérieur ainsi qu'un secteur disponible au développement.

Le chemin de Saint-Jean constitue la véritable colonne vertébrale du territoire. Tracé fondateur de la municipalité, il relie le Vieux-La Prairie au territoire agricole, en passant par le centre-ville. Son emprise, son aménagement et son cadre bâti diffèrent grandement d'un tronçon à l'autre. À l'intérieur du secteur urbain, le chemin de Saint-Jean comporte des bâtiments isolés et regroupés au sein de centres commerciaux traditionnels (mail extérieur, stationnement à l'avant). On y remarque une concentration importante de services professionnels reliés à la santé ainsi que la présence d'un pôle institutionnel et communautaire formé par l'école secondaire Jean de la Mennais, le cimetière, le marché public et le parc de la Famille. Ces deux routes majeures sont sous juridiction provinciale en ce qui concerne l'aménagement et l'entretien.

##### Le parc industriel

Le parc industriel, dont le développement a été initié grâce à l'infrastructure ferroviaire, est situé au centre du secteur urbain et occupe une superficie totale de 105 hectares. Il regroupe de petites et moyennes entreprises manufacturières lourdes, d'entreposage, de transport et de services. Celles-ci sont particulièrement concentrées sur le chemin Saint-José et sur la rue Goyer. Les abords du secteur de la briqueterie désaffectée comportent, pour la plupart, des aménagements limitant les impacts des activités industrielles sur les milieux de vie adjacents. Le chemin Saint-José est doté d'une butte formant un écran visuel ainsi que d'une voie cyclable en site propre. À l'est du site de l'ancienne briqueterie, un sentier multifonctionnel et des espaces récréatifs forment un espace tampon par rapport au secteur résidentiel.

### **3.4.2 Le potentiel de développement économique**

Mis à part la disponibilité de certains terrains en bordure des axes commerciaux et à l'intérieur du parc industriel, le territoire de La Prairie ne compte plus qu'un seul secteur disponible au développement à des fins économiques aux abords de l'autoroute 30 et du chemin Saint-Jean. Avec le développement récent à des fins commerciales de rayonnement régional de l'intersection des autoroutes 10 et 30 à Brossard, et le développement amorcé à l'intersection des autoroutes 15 et 30 à Candiac, sur le territoire de La Prairie, l'optimisation du développement des abords de l'autoroute 30 et du chemin de Saint-Jean constitue un enjeu stratégique.

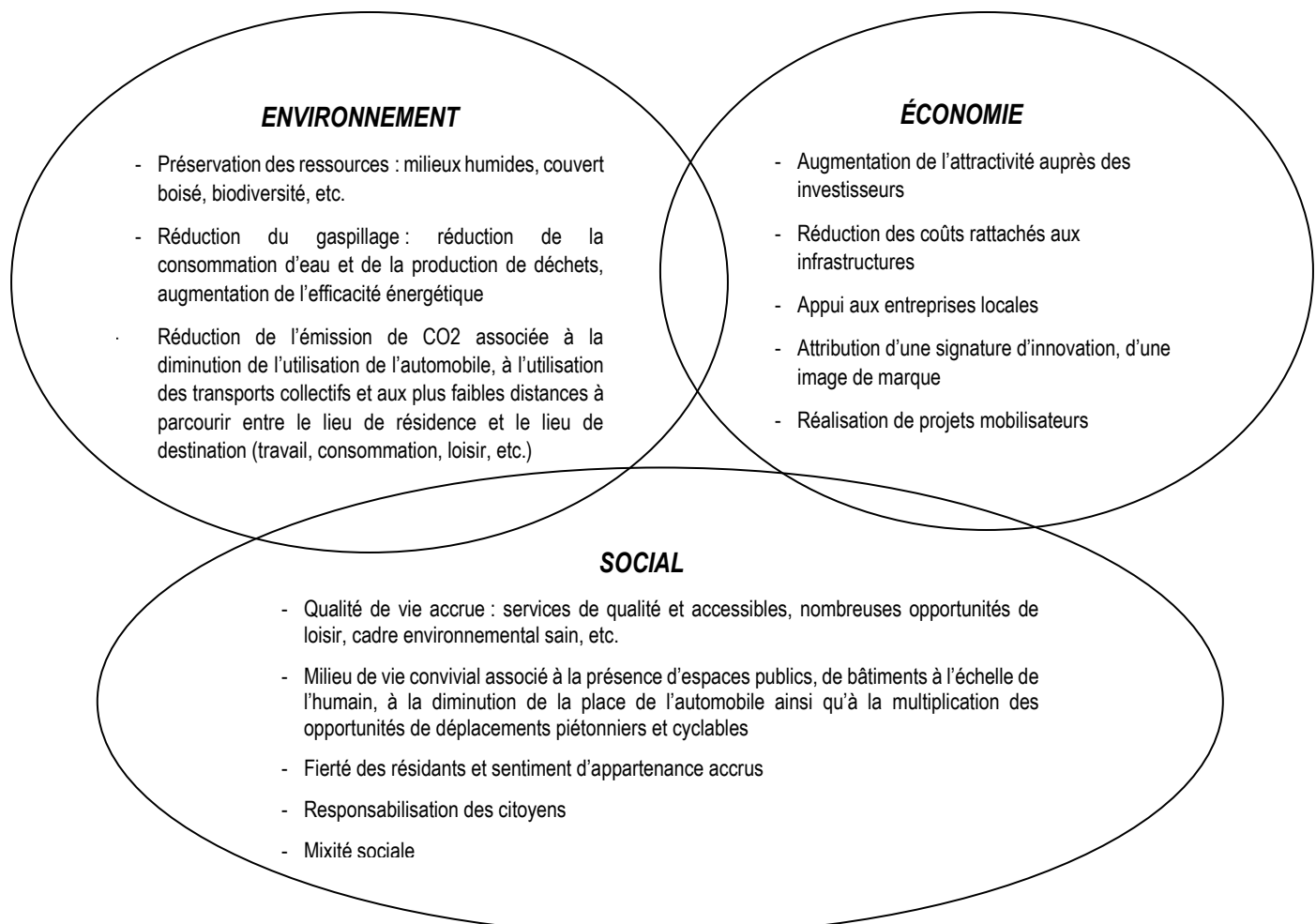
## 4. VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

À la lumière de l'analyse et de la caractérisation du territoire, l'élaboration du nouveau Plan d'urbanisme s'articule autour d'un grand principe :

**RÉAFFIRMER LA POSITION DE LA VILLE DE LA PRAIRIE EN PRÉCONISANT UNE VISION STRUCTURÉE, AXÉE SUR LA QUALITÉ DE VIE DANS UNE DYNAMIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE.**

Tel que défini par la *Commission mondiale sur l'environnement et le développement* dans le rapport Brundtland, le développement durable est : «Un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs».

Ainsi, le présent Plan d'urbanisme se doit de considérer la planification du territoire sous un nouvel angle, prenant en considération les enjeux et problématiques diversifiés du territoire. Les orientations préconisées par ce document prennent la forme de grands projets, lui conférant un statut plus opérationnel. La détermination de ces grands projets mobilisateurs découle d'une série de constats qui ont également contribué à l'identification des objectifs qui s'y rattachent. La qualité et la préservation de l'environnement étant des préoccupations grandissantes, la Ville de La Prairie souhaite orienter sa gestion ainsi que sa planification à dimension humaine autour de principes respectueux du milieu. En lien avec la qualité de vie des résidants, le développement durable allie trois dimensions auxquelles la Ville de la Prairie souhaite se rattacher : sociale, environnementale et économique.



## 5. GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les grandes orientations d'aménagement sont présentées avec les objectifs poursuivis et les moyens de mise en œuvre qui pourraient permettre leur concrétisation. Elles découlent de la lecture du territoire et des résultats des audits stratégiques. Ces orientations reposent sur une utilisation et une gestion rationnelle et durable de la ressource sol, notamment par la mise en relation des zones urbaines et des concentrations d'activités et par la valorisation des secteurs desservis par le transport en commun. La Ville de La Prairie souhaite que les notions de qualité de vie, de mixité, d'accessibilité et de compacité, de même que la mise en valeur et la protection du patrimoine bâti et naturel, soient prises en compte lors de toute intervention urbanistique et de tout projet urbain. Cette volonté s'inscrit dans l'optique de garantir un développement urbain structuré et de protéger la zone agricole. Afin de mettre en œuvre cette vision, quatre grandes orientations ont été définies :

- Réaffirmer le rôle de chef-lieu de La Prairie tout en favorisant la concertation à l'échelle régionale.
- Optimiser la qualité des développements et de l'aménagement des milieux de vie.
- Assurer un développement économique cohérent et renforcé.
- Préserver et mettre en valeur le cadre environnemental.

---

Règl. 1247-04, 29 février 2016

### 5.1 Orientation 1 : Réaffirmer le rôle de chef-lieu de La Prairie tout en favorisant la concertation à l'échelle régionale.

#### **Constat**

La Ville de La Prairie jouit d'une localisation avantageuse dans la première couronne de la ville de Montréal. Elle est facilement accessible et est proche des pôles d'emploi et de services les plus importants. Elle jouit aussi d'éléments identitaires incontestables, tel que le Vieux La Prairie, attrait unique mais peu mis en valeur.

L'Intersection Taschereau / Saint-Jean présente une image déstructurée liée à un cadre bâti hétérogène et vétuste et à la minéralisation du domaine public.

Une concentration d'équipements publics formant un pôle institutionnel et communautaire central constitue un lieu central du milieu urbain peu relié au réseau récréatif et isolé par rapport au centre-ville.

Le Boulevard Taschereau est caractérisé par un dynamisme commercial, commerces spécialisés, présence d'habitations et d'équipements publics. Toutefois, son image déstructurée est liée au mauvais état et à la trop grande largeur de la chaussée (axe conçu pour l'automobile), au cadre bâti hétérogène et vétuste et à l'absence d'aménagements des domaines public et privé.

Le Chemin de Saint-Jean constitue la colonne vertébrale et le tracé fondateur du territoire. Il est caractérisé par la présence d'habitations et d'équipements publics, dynamisme commercial (peu de locaux vacants), concentration de services reliés à la santé, caractère d'ensemble déficient lié à l'implantation et au cadre bâti hétérogène et à la faible présence d'aménagement du domaine public (espace peu convivial pour le piéton et le cycliste).

### **Enjeux**

- La mise en valeur du Vieux La Prairie et son intégration au centre ville;
- L'amélioration de l'image de l'intersection Taschereau / Saint-Jean;
- L'intégration du pôle institutionnel et communautaire au centre-ville et au réseau récréatif;
- L'amélioration de l'image du boulevard Taschereau;
- L'amélioration des paysages urbains;
- La concertation avec les municipalités voisines et la MRC de Roussillon.



## Objectifs et moyens de mise en œuvre

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<p><b>Objectif 1.1</b> Protéger et mettre en valeur le site patrimonial de La Prairie en conciliant ses vocations résidentielles, historiques et de commerces spécialisés</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maintenir une stratégie de développement résidentiel en offrant un parc immobilier de qualité</li> <li>▪ Élaborer une stratégie de développement commercial et touristique</li> <li>▪ Sensibiliser le grand public aux éléments et à la valeur du patrimoine</li> <li>▪ Reconnaître l'énoncé de valeur patrimoniale visant la protection et la mise en valeur du site patrimonial de La Prairie</li> <li>▪ Sensibiliser les propriétaires à la valeur culturelle, historique ou architecturale de leurs bâtiments par la mise en place d'un concours reconnaissant les efforts de conservation et de protection</li> <li>▪ Poursuivre l'aménagement des lieux publics du site patrimonial (sentier du Vieux-Fort, site Rose et Laflamme et autres)</li> <li>▪ Renforcer les outils de contrôle des caractéristiques patrimoniales du site patrimonial par le biais d'un règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)</li> <li>▪ Analyser et favoriser la protection des bâtiments ayant des attraits patrimoniaux à l'extérieur du site patrimonial.</li> </ul>
<p><b>Objectif 1.2</b> Structurer le centre-ville (intersection Taschereau/Saint-Jean, quartier Sainte-Rose et marché) et susciter l'implantation d'équipements d'importance</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reconnaître le centre-ville de La Prairie comme lieu privilégié pour l'implantation d'équipements importants</li> <li>▪ Élaborer et mettre en œuvre un programme particulier d'urbanisme (PPU) afin de susciter l'émergence d'un centre-ville dynamique, notamment en visant l'atteinte des objectifs suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ favoriser les commerces et services dans ce noyau central en complémentarité avec le site patrimonial</li> <li>▪ assurer une mixité des fonctions (commerce, institution et habitation)</li> <li>▪ accroître la densité</li> <li>▪ restructurer l'intersection Saint-Jean/Taschereau</li> <li>▪ réaménager les espaces publics (emprises et paysagement)</li> <li>▪ élaborer une stratégie de stationnement</li> </ul> </li> <li>▪ Mettre en œuvre un projet de réaménagement du domaine public des axes Saint-Jean/Taschereau</li> <li>▪ Élaborer un règlement sur les usages conditionnels afin de régir les usages commerciaux et de services dans les secteurs résidentiels du centre-ville</li> </ul>
<p><b>Objectif 1.3</b> Rehausser le paysage urbain des corridors Taschereau/Saint-Jean et des secteurs industriels</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Élaborer un projet de revitalisation du boulevard Taschereau</li> <li>▪ Réaménager le chemin de Saint-Jean en boulevard urbain</li> <li>▪ Mettre en place un programme visant la rénovation des façades et des enseignes commerciales des corridors Saint-Jean/Taschereau</li> <li>▪ Signaler et aménager les portes d'entrée de la Ville</li> <li>▪ Assurer le contrôle du paysage urbain (cadre bâti, aménagements paysagers, affichage, enfouissement de fils, etc.) des boulevards et des secteurs industriels par le biais d'un règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)</li> <li>▪ Prévoir des aménagements particuliers pour le 350e anniversaire de la Ville en 2017 (paysagement, monuments, infrastructures, etc.)</li> </ul>

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<p><b>Objectif 1.4</b> Participer et favoriser la concertation avec les municipalités et la MRC, ainsi qu'avec les organismes et les acteurs régionaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développer une vision commune du développement et du redéveloppement urbain ainsi que de la planification du transport en commun</li> <li>▪ D'identifier, avec tous les partenaires concernés, les grandes préoccupations régionales</li> <li>▪ Dégager une vision partagée du développement économique et social</li> <li>▪ D'assurer un échange et permettre une meilleure cohérence avec les municipalités voisines quant aux orientations, aux objectifs et aux préoccupations d'aménagement</li> <li>▪ Concrétiser une vision et une stratégie d'intervention visant la mise en place de milieux de vie articulant urbanisation, densification et transport en commun, permettant ainsi une gestion et un contrôle efficace du développement et du redéveloppement du territoire.</li> <li>▪ Favoriser la concertation avec l'ensemble des municipalités locales et des CIT de la MRC afin de mieux arrimer la gestion et le développement des réseaux de transport en commun à la planification du territoire.</li> </ul>

Règl. 1247-04, 29 février 2016

## 5.2 Orientation 2 : Optimiser la qualité des développements et de l'aménagement des milieux de vie

### Constat

La Ville de La Prairie offre un cadre physique attrayant et une qualité de vie enviable pour les citoyens. Ceux-ci sont répartis à l'intérieur de quatre milieux de vie distincts : à l'ouest, au nord, à l'est et au sud.

Les milieux de vie de La Prairie sont caractérisés par une omni-présence du milieu naturel, de desserte en commerces de proximité, en équipements publics, institutionnels et communautaires et en équipements récréatifs mais aussi par le vieillissement du parc résidentiel et une déficience du paysage urbain.

La Ville de La Prairie souhaite optimiser la qualité des milieux de vie et assurer une qualité du cadre bâti.

La croissance prévue du nombre de ménages et la forte demande en logement font en sorte que la Ville de La Prairie devra repenser les types de développement urbain prioritaires. D'autant plus que l'espace disponible pour des nouveaux développements est insuffisant pour répondre à la demande en logement prévue jusqu'en 2031. La Ville souhaite donc s'orienter vers un type de développement urbain caractérisé par des projets intégrés aux réseaux de transport en commun et des milieux de vie alliant mixité, densité et compacité.

### Enjeux

- La mise en valeur des terrains vacants situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation
- Le maintien d'une clientèle familiale.
- La diversification des constructions résidentielles.
- L'accroissement des parts de marché et le positionnement concurrentiel dans le marché régional.
- Le contrôle de la qualité du cadre bâti.
- Le traitement du domaine public et l'aménagement des espaces libres.

### Objectifs et moyens de mise en œuvre

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<p><b>Objectif 2.1</b> Favoriser le développement de projets résidentiels répondant aux besoins de la famille (jeunes familles, professionnels, personnes pré-retraitées et retraitées, etc.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maintenir une stratégie de développement résidentiel offrant un parc immobilier de qualité destiné aux familles (jeunes, professionnels, retraités, personnes seules, etc.)</li> <li>▪ Assurer un milieu de vie sécuritaire</li> <li>▪ Préconiser un développement résidentiel appuyé sur une étude qui devra optimiser le potentiel du site aux abords du lac de la Cité</li> <li>▪ Poursuivre le développement du secteur situé aux abords de l'autoroute 30 en favorisant une densité accrue et son intégration au parc de Conservation</li> <li>▪ Prévoir l'aménagement de parcs et d'espaces verts dans les nouveaux projets de développement adaptés aux besoins des clientèles</li> <li>▪ Encourager l'insertion de développements résidentiels de plus forte densité s'adressant à des ménages de plus petite taille et/ou à des personnes plus âgées (condos, duplex, maisons en rangée)</li> <li>▪ Poursuivre l'autorisation des maisons intergénérationnelles sur le territoire municipal</li> </ul>
<p><b>Objectif 2.2</b> Adapter les aménagements et les équipements à l'évolution des besoins de la population en place</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre à jour le plan directeur des parcs et espaces verts</li> <li>▪ Assurer l'accessibilité universelle pour le domaine public</li> <li>▪ Établir une vision d'ensemble pour les secteurs à développer</li> <li>▪ Poursuivre l'aménagement du réseau récréatif local et assurer sa connexion au réseau récréatif régional</li> <li>▪ Adapter les équipements en regard des nouveaux besoins de la population (jeunesse et vieillissement) et combler les lacunes en équipements récréatifs</li> <li>▪ Planifier des services à la population (garderies, centre de personnes âgées, etc.)</li> </ul>
<p><b>Objectif 2.3</b> Assurer le contrôle de la qualité du cadre bâti et des aménagements et favoriser le redéveloppement des secteurs anciens</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre sur pied des mesures afin de soutenir la rénovation du parc résidentiel dans les quartiers anciens et à l'intérieur du secteur résidentiel central</li> <li>▪ Établir des critères architecturaux et d'aménagement par le biais d'un règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)</li> </ul>

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<p><b>Objectif 2.4</b> Assurer un développement urbain ordonné et séquentiel afin d'éviter la sous-utilisation du territoire, du réseau de transport en commun et des infrastructures en place à l'intérieur des périmètres d'urbanisation</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assurer une optimisation de la ressource "sol"</li> <li>▪ Consolider le milieu urbain en structurant les corridors de transport en commun, les aires TOD et concentrations d'activités</li> <li>▪ Identifier les secteurs résidentiels vacants et les zones prioritaires de développement et de redéveloppement.</li> <li>▪ Prioriser le développement résidentiel à l'intérieur des zones prioritaires d'aménagement et de développement.</li> <li>▪ Concevoir des milieux de vie complets, compacts et de qualité tout en favorisant une économie de ressources, notamment grâce à une densité élevée et la proximité à de grands axes de transport en commun</li> <li>▪ Arrimer la structure commerciale régionale au concept d'organisation spatiale en privilégiant la consolidation et le redéveloppement mixte des aires TOD et corridors structurants principalement au sein des secteurs vulnérables.</li> <li>▪ Favoriser l'augmentation des densités résidentielles et la mixité des activités dans les nouveaux secteurs de développement et plus particulièrement dans les aires TOD et corridors de transport en commun structurant.</li> <li>▪ Favoriser une diversité des modes de tenure des logements (privé, locatif, collectif et coopératif) afin d'accueillir un plus grand nombre de ménages.</li> <li>▪ Assurer une desserte adéquate de la population en équipements et services gouvernementaux, en privilégiant l'implantation de ces équipements à l'intérieur des pôles urbains existants</li> <li>▪ Assurer la fourniture des équipements et des services de base pour répondre aux besoins de la population en place et à venir</li> <li>▪ Prévoir le développement des nouveaux secteurs en fonction de la capacité des équipements d'alimentation et d'épuration des eaux</li> <li>▪ Sensibiliser les intervenants du territoire en ce qui concerne les coûts directs et indirects liés au développement</li> </ul>

Règl. 1247-04, 29 février 2016

### 5.3 Orientation 3 : Assurer un développement économique cohérent et renforcé

#### **Constat**

La Ville de La Prairie dispose de peu d'espaces disponibles pour assurer son développement. Elle devra ainsi miser sur l'optimisation des terrains à développer et s'assurer de la cohérence de ce dernier et son harmonisation avec les milieux d'accueil.

En ce sens, la présence de sites d'intérêt naturel à proximité des secteurs à développer est à considérer comme un atout d'aménagement distinctif. Il est nécessaire de souligner l'importance de maintenir l'image de qualité de La Prairie dans les secteurs à développer et dans ceux à redévelopper (site Rose et Laflamme, abords du golf, carrières, parc industriel).

Le Parc industriel constitue un secteur d'emplois dynamique (peu de bâtiments vacants, présence de grands employeurs), la présence d'industries lourdes et d'entrepôts créent des nuisances visuelles à l'intérieur du secteur. Il est important de signaler la présence d'une vitrine industrielle de qualité sur le chemin Saint-José, vitrine à rehausser sur le boulevard Taschereau.

L'intersection A-30 / R-104 constitue un pôle stratégique de développement à des fins économiques et fait face à la compétitivité des pôles adjacents de l'A-30 à Brossard et à Candiac.

Le territoire est caractérisé aussi par un dynamisme important dû à l'occupation agricole

#### **Enjeux**

- Le développement et le redéveloppement des terrains potentiels;
- La consolidation du site patrimonial et la diversification de l'offre commerciale et de services, contribuant à son animation et à sa capacité d'accueil tout au long de l'année;
- La restructuration et la revitalisation du boulevard Saint-Jean;
- La désignation de vocations commerciales complémentaires entre le site patrimonial et les boulevards Taschereau et Saint-Jean;
- La vocation du secteur industriel;
- Le développement commercial et/ou industriel en bordure de l'autoroute 30;
- L'encadrement de la concentration des activités agricoles à l'est de l'autoroute 30.

### Objectifs et moyens de mise en œuvre

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<p><b>Objectif 3.1</b> Optimiser le potentiel de développement et de redéveloppement des secteurs disponibles et véhiculer une image de qualité</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tirer avantage de la position stratégique de la Ville au niveau métropolitain (pôle urbain de 1<sup>ère</sup> couronne)</li> <li>▪ Saisir les opportunités de capitaliser sur les composantes identitaires pour développer une image de marque</li> <li>▪ Viser une assiette fiscale diversifiée</li> <li>▪ Maintenir un taux de taxation compétitif</li> <li>▪ Redévelopper le site Rose et Laflamme</li> <li>▪ Favoriser la réhabilitation de la briqueterie dans une perspective de consolidation du centre-ville (plan d'eau, habitation, commerces)</li> <li>▪ Reconnaître, consolider et densifier le centre-ville dans le respect de ses caractéristiques afin de créer un milieu de vie complet et attrayant</li> <li>▪ Encourager la revitalisation et le redéveloppement des secteurs anciens, notamment par l'augmentation de la densité résidentielle et par l'adhésion à des programmes gouvernementaux</li> <li>▪ Favoriser le redéveloppement des sites de dépôts de matériaux secs</li> <li>▪ Évaluer les possibilités de développement des terrains aux abords de l'autoroute 30</li> <li>▪ Consolider la dynamique du parc industriel et attirer des entreprises de prestige</li> <li>▪ Développer un pôle commercial à l'intersection A-30/R-104 en complémentarité avec les pôles existants</li> <li>▪ Mettre en place des événements favorisant le sentiment de fierté des résidents et des entreprises</li> <li>▪ Élaborer un plan stratégique de développement</li> <li>▪ Assurer le contrôle de la qualité architecturale du cadre bâti par le biais d'un règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)</li> <li>▪ Reconnaître la brique d'argile comme élément identitaire de La Prairie</li> <li>▪ Définir une aire potentielle de développement</li> </ul>

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<p><b>Objectif 3.2</b> Concilier le développement avec les contraintes anthropiques et naturelles et assurer la cohabitation des usages</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poursuivre les démarches auprès du MTQ pour définir des mesures de mitigation afin d'atténuer le bruit aux abords des autoroutes 15 et 30</li> <li>▪ Prévoir des mesures visant à contrôler le bruit et les risques liés à la qualité de l'air ambiant aux abords du réseau autoroutier</li> <li>▪ Mettre en place des mesures d'atténuation pour les industries comportant des nuisances sur les milieux résidentiels (bande tampon et aménagements)</li> <li>▪ Appliquer la Politique gouvernementale de protection des rives, du littoral et des plaines inondables</li> <li>▪ Intégrer à la réglementation les conditions de réhabilitation des sites d'extraction</li> <li>▪ Prohiber les sites d'extraction</li> <li>▪ Contrôler l'occupation du sol à proximité immédiate des sites d'extraction existants</li> <li>▪ Favoriser la réhabilitation des sites de carrières, sablières et glaisières existants antérieurement à la législation provinciale applicable en la matière ou qui ne sont plus en exploitation</li> <li>▪ Assurer un contrôle des normes d'implantation dans les zones sujettes aux mouvements de sol</li> <li>▪ Planifier l'occupation du sol à proximité des sources de risque pour la santé et la sécurité publique</li> <li>▪ Obtenir un certificat d'autorisation pour le site de dépôt de neiges usées et minimiser son impact sur l'environnement</li> <li>▪ Identifier les sources de risque pour la santé et la sécurité publique, planifier l'occupation du sol à proximité de ces sources et assurer une coordination intermunicipale des plans de sécurité civile et de mesures d'urgence</li> <li>▪ Régir toute construction incompatible sur l'emplacement des lieux identifiés comme sites d'élimination de déchets dangereux et terrains contaminés, en fonction des objectifs de réhabilitation convenus avec le ministère de l'Environnement du Québec.</li> <li>▪ Contrôler l'occupation du sol à proximité immédiate des sites d'enfouissement et de traitement de déchets dangereux et des lieux de dépôts de matériaux secs</li> <li>▪ S'assurer que les nouvelles sources de risques industriels majeurs ne s'implantent pas à proximité d'usages sensibles (résidentiel, institutionnel, récréatif) et à l'inverse que les usages sensibles ne se rapprochent pas des sources de risques industriels majeurs existantes.</li> </ul>

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<p><b>Objectif 3.3</b> Assurer la pérennité d'une base territoriale pour la pratique de l'agriculture sur le territoire de la MRC et mettre en place toutes les conditions nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles en zone agricole.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Planifier l'aménagement et le développement du territoire agricole en accordant la priorité aux activités agricoles et exploitations agricoles en zone agricole dans une perspective de développement durable et circonscrire les usages autres qu'agricoles dans les secteurs agricoles moins viables</li> <li>▪ Collaborer à la mise en œuvre du plan d'action du Plan de développement de la zone agricole et ce, en fonction des priorités établies</li> <li>▪ Intégrer certaines activités récréatives extensives de type «réseau linéaire» sur certaines routes et certains axes linéaires existants (voir concept récréo-touristique) afin de permettre les liaisons.</li> <li>▪ Tirer profit du potentiel récréotouristique de la cueillette et de l'approvisionnement direct chez le producteur</li> <li>▪ Planifier les corridors d'infrastructures d'utilités publiques en fonction d'une utilisation multiple afin d'éviter le morcellement des terres</li> <li>▪ Contribuer à l'objectif d'augmentation de la superficie globale des terres cultivées à l'échelle métropolitaine</li> <li>▪ Encourager les échanges entre les producteurs, les éleveurs, les entreprises de transformations et les commerces locaux</li> <li>▪ Mettre en valeur le secteur du marché public</li> <li>▪ Assurer le développement de l'agrotourisme en favorisant, entre autres, la promotion du «circuit du paysan».</li> </ul>
<p><b>Objectif 3.4</b> Favoriser le maintien et le développement des secteurs d'activités industrielles et tertiaires présents sur le territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Contribuer au positionnement de la MRC comme une porte d'entrée industrielle de la région métropolitaine de Montréal par le déploiement de la filière logistique aux abords de l'autoroute 30 et notamment à la jonction des autoroutes 15 et 30</li> <li>▪ Privilégier une diversification industrielle qui met l'emphase sur des activités de production et accorder une attention particulière aux secteurs de l'environnement, de l'agroalimentaire, du bois, des produits métalliques ainsi que des produits non métalliques</li> <li>▪ Favoriser le redéveloppement et la réutilisation des installations et bâtiments industriels vétustes ou vacants</li> <li>▪ Développer une qualité d'aménagement des sites industriels et tertiaires dans les secteurs les plus visibles</li> <li>▪ Développer des règles d'intégration industrielle pour réduire l'impact de ces activités par rapport aux autres fonctions</li> <li>▪ Assurer la promotion et le développement des activités industrielles et tertiaires en partenariat avec les organismes municipaux et régionaux concernés et soutenir les efforts consentis en vue de renforcer les «maillages industriels» et la formation continue de la main d'œuvre</li> </ul>

Règl. 1247-04, 29 février 2016

## 5.4 Orientation 4 : Préserver et mettre en valeur le cadre environnemental

### Constat

Le territoire est caractérisé par la présence de nombreux attraits naturels (fleuve, rivière Saint-Jacques, boisés, milieux humides, etc.) à mettre en valeur.



Le Parc de rivière Saint-Jacques constitue un secteur d'intérêt écologique et paysager situé à la limite nord d'un secteur à développer et pouvant potentiellement être relié au parc de la rive. Un plan directeur d'aménagement et de mise en valeur est en cours d'élaboration avec la Ville de Brossard.

Le réseau cyclable est un élément fort de la qualité des milieux de vie mais dont certains secteurs sont dépourvus : pôle central (intersection Taschereau / Saint-Jean), pôle institutionnel et communautaire, milieu agricole.

Certains des objectifs commandent des actions aux termes de la réglementation d'urbanisme de la Ville. L'objectif 4.4 est l'un de ceux-là. Il y a lieu de le préciser considérablement pour les secteurs identifiés à l'article 3.2.5.

Des mesures d'urbanisme durable de zonage doivent se marier à des règles de lotissement qui soutiennent un mode de planification de type Conservation Design ou le concept de conservation des lotissements développé par Randall Arendt. Ce mécanisme de planification permet une meilleure conciliation des usages, et ce, en intégrant les éléments de la stratégie de conservation au cœur du processus de planification. Ainsi, l'objectif d'un tel lotissement sera d'obtenir environ le même nombre d'unités de logement que dans la réalisation d'un plan de développement de type traditionnel, mais en visant la mise en conservation d'un minimum de 50% de la superficie du site.

Point important, il y a un inversement de l'ordre dans les étapes de réalisation, c'est-à-dire que plutôt que de planifier les lots en premier et après la localisation des habitations, c'est l'inverse qui est effectué. La localisation des habitations est déterminée en fonction du respect des différents attraits et écosystèmes à conserver sur la propriété. Pour atteindre l'objectif de conservation, les différentes règles de lotissement subiront des assouplissements, les projets en copropriétés seront envisagés, la grandeur des terrains sera diminuée ainsi que leur étendue en façade, et ce, afin de permettre un lotissement autour des différents sites de construction qui auront été identifiés.

Ce mode de planification impliquera que le règlement de lotissement limite au maximum les dispositions à caractère normatif, que la topographie du terrain soit tenue en compte pour le tracé des rues et les règles qui président aux opérations cadastrales et que ces dernières prennent également en considération la proximité de milieux humides et hydriques et de tout autre facteur propre à la nature des lieux pour des raisons de sécurité publique ou de protection de l'environnement. Le règlement sur les PIIA devra aussi être modifié afin de prévoir des objectifs et critères propres au lotissement de conservation et à l'intégration et l'orientation du bâti sur ces lots.

Le règlement sur les permis et certificats doit être utilisé comme outil pour améliorer la connaissance du territoire et prescrire la production de documents essentiels à cette compréhension et à l'analyse de demandes de permis conformes aux objectifs prévus à la présente. Ainsi, des règles visant à protéger milieux humides, les cours d'eau, les zones tampons et les corridors peuvent être mises en place. Ces règles peuvent demander aux propriétaires, dans certains cas, d'effectuer eux-mêmes les inventaires requis et de proposer un plan de compensation. Ce règlement doit également être modifié afin de ne permettre l'émission de permis de construction que pour les terrains situés en bordure d'une rue publique.

Le règlement de zonage doit prévoir des mesures de protection de l'environnement qui sont efficaces, sévères et adaptées au milieu qu'elles cherchent à protéger considérant le constat à l'effet que 90 % de la forêt au sein de la MRC a maintenant disparu.

Ces constats doivent donner lieu aux actions suivantes :

- a) Intégrer au règlement de lotissement des dispositions visant spécifiquement à :

- Prescrire, selon la topographie des lieux, en considérant les contraintes naturelles et l'usage auquel elles sont destinées, la manière dont les rues et ruelles, publiques ou privées, doivent être tracées, la distance à conserver entre elles et leur largeur;
- Régir ou prohiber toutes les opérations cadastrales, ou certaines d'entre elles, compte tenu de la nature des lieux, pour des raisons de protection environnementale qui reposent principalement sur la nature des lieux, leur composition et leur attributs spécifiques;
- Exiger, en vue de minimiser les impacts environnementaux, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, dans tout ou partie de territoire, la présentation d'un morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation;
- Intégrer au règlement de zonage des dispositions de protection des milieux humides visant spécifiquement à :
  - Restreindre l'excavation du sol, le déplacement d'humus, la plantation et l'abattage d'arbres et tous travaux de déblai et de remblai;
  - Restreindre l'emplacement, la hauteur et l'entretien des clôtures, des murets, des haies, des arbustes et des arbres;
  - Prohiber tous les usages du sol, constructions ou ouvrages, ou certains d'entre eux, compte tenu de la nature des lieux, pour des raisons de protection environnementale
  - Limiter les interventions à l'intérieur des milieux humides, particulièrement ceux de 0,3 ha et plus, notamment en matière de remblai, de déblai et de coupe d'arbres;
  - Prévoir des seuils de densité constructible qui peuvent varier selon la concentration du cadre bâti, en privilégiant sa localisation à l'intérieur de secteurs dont les caractéristiques présentent un intérêt moindre sur le plan environnemental, chaque seuil de densité étant couplé à des mesures de protection des espaces laissés libres qui sont accrues en fonction de l'espace consacré au développement (plus la densité est forte et concentrée, plus l'espace à protéger doit être significatif et ce, dans un ratio variant de 30 % à 70 % du terrain visé, selon la densité applicable);
  - Favoriser la mise en valeur des milieux humides par des aménagements légers et limiter les interventions en bordure des milieux humides, particulièrement ceux de 0,3 ha et plus, de manière à favoriser une zone tampon étendue entre les constructions et le milieu humide ;
  - Limiter sévèrement les coupes d'arbres autorisées à l'intérieur de ces milieux ;
  - Protéger les arbres durant les travaux de construction et autres interventions autorisées ;
  - Exiger une plantation minimale d'arbres lors d'un projet de construction d'un bâtiment principal ;
  - Favoriser le reboisement des espaces, le remplacement des arbres abattus et le maintien des arbres ;
  - Favoriser le verdissement des espaces minéralisés, particulièrement les îlots de chaleur;
  - Prohiber la plantation d'espèces exotiques envahissantes sur le territoire de la municipalité (exemples : berce du Caucase, phragmite commun, nerprun bourdaine, etc.) ;
  - Réduire la fragmentation des milieux à l'aide d'une stratégie de développement urbain et agricole.

Règl. 1247-08, 4 avril 2022

### **Enjeux**

- La mise en valeur du milieu naturel et sa préservation dans le cadre des projets de développements;
- La création de lien entre le parc de rivière Saint-Jacques et le Parc de la rive;
- Le parachèvement du réseau cyclable;
- La mise en place de politiques environnementales.

## Objectifs et moyens de mise en œuvre

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<p><b>Objectif 4.1</b> Protéger et mettre en valeur les sites, les paysages et les territoires d'intérêt</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assurer l'accessibilité publique aux berges du fleuve et de la rivière Saint-Jacques dans le cadre des projets de développement</li> <li>▪ Poursuivre les actions visant la protection des milieux humides sur le territoire de la Ville</li> <li>▪ Élaborer un plan de conservation et de protection des milieux humides</li> <li>▪ Élaborer un plan de foresterie urbaine</li> <li>▪ Poursuivre la mise en valeur des rives du fleuve Saint-Laurent et accroître son accessibilité</li> <li>▪ Mettre en œuvre, en collaboration avec les partenaires concernés, le projet de mise en valeur du parc de la rivière Saint-Jacques</li> <li>▪ Réaliser et mettre en œuvre un plan directeur de protection et de mise en valeur du parc de conservation</li> <li>▪ Assurer la protection et la mise en valeur des boisés (Brossard, La Prairie)</li> <li>▪ Attribuer au boisé de La Prairie une vocation régionale visant à assurer une protection adéquate des habitats fauniques et à préserver le couvert forestier.</li> <li>▪ Attribuer aux bois de Brossard - La Prairie le statut de bois et corridors forestiers d'intérêt métropolitain et en assurer la protection selon les usages compatibles</li> <li>▪ Contrôler les ouvrages et constructions dans les zones présentant des risques d'inondation, notamment en appliquant la Politique gouvernementale de protection des rives, du littoral et des plaines inondables et dans les zones où sont identifiés des milieux humides</li> <li>▪ Favoriser la protection des zones de nidification pour la sauvagine et certaines espèces d'oiseaux dans les secteurs d'intérêt</li> <li>▪ Assurer une protection continue de la rivière Saint-Jacques et de ses affluents</li> <li>▪ Prohiber les éoliennes à des fins commerciales ou communautaires sur le territoire de La Prairie</li> <li>▪ Reconnaître la valeur identitaire des paysages d'intérêt métropolitain.</li> <li>▪ Veiller au maintien des caractéristiques des composantes identitaires.</li> <li>▪ Reconnaître les avantages socioéconomiques des paysages et leur contribution à la biodiversité.</li> <li>▪ Maintenir l'accès aux panoramas et aux points de vue d'intérêt régional.</li> <li>▪ Contribuer au renouvellement des ressources fauniques en prévoyant des mesures de protection et de mise en valeur, en collaboration avec les intervenants du milieu et gouvernementaux pour des territoires tel le Parc de Conservation à La Prairie.</li> <li>▪ Protéger les habitats fauniques et les espaces naturels présentant des potentiels écologiques</li> <li>▪ Mettre en valeur le milieu naturel par le développement d'activités récréatives compatibles dans les secteurs moins fragiles du territoire et en améliorer les accès.</li> <li>▪ Protéger les îles et les rives contre l'érosion.</li> </ul>

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<p><b>Objectif 4.2</b> Prévoir des aménagements favorisant la mise en réseau (vert, bleu et blanc) de l'ensemble des composantes naturelles et récréatives du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bonifier l'aménagement paysager pour faire de La Prairie une Ville verte</li> <li>▪ Compléter le réseau cyclable dans l'ensemble des milieux de vie, des secteurs d'activités et des pôles naturels et récréatifs</li> <li>▪ Planifier et mettre en œuvre le projet de « réseau vert, bleu et blanc » sur le territoire de la Ville (rivière St-Jacques, secteur la Cité, Vieux La Prairie, fleuve)</li> <li>▪ Transformer la ligne d'Hydro-Québec en réseau vert, bleu et blanc</li> <li>▪ Protéger et mettre en valeur les espaces verts contenus dans le réseau vert, bleu et blanc</li> <li>▪ Faciliter l'arrimage entre la planification du territoire et celles des réseaux de transport en commun.</li> </ul>
<p><b>Objectif 4.3</b> Intégrer le transport à l'aménagement</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Élaborer un plan de transport (transport collectif, transport actif, intégration des modes, etc.)</li> <li>▪ Améliorer la sécurité des utilisateurs sur les réseaux cyclables et piétonniers</li> <li>▪ Optimiser l'utilisation de la voie ferrée tant pour le transport des usagers que des marchandises (implantation d'une gare, TOD)</li> <li>▪ Analyser les possibilités d'améliorer la connectivité du réseau interrégional de transport collectif</li> <li>▪ Faciliter l'arrimage entre la planification du territoire et celles des réseaux de transport en commun.</li> <li>▪ Assurer une desserte efficace des aires TOD et des corridors structurants par le transport en commun, ainsi qu'une desserte adéquate du reste du territoire par une complémentarité de modes de transport en priorisant, lorsque possible, les transports collectifs et actifs.</li> <li>▪ Assurer la fluidité du transport routier de marchandises sur le réseau routier, notamment en favorisant l'augmentation de la part modale des transports collectifs et actifs</li> <li>▪ Assurer un contrôle adéquat des occupations du sol en bordure des réseaux routiers supérieur et collecteur afin d'assurer leur fonctionnalité et leur fluidité</li> <li>▪ Assurer une desserte optimale et le caractère structurant du réseau de transport en commun en privilégiant notamment les horaires et les points d'interconnexion permettant un système efficace et rapide qui répond en tout temps aux besoins de la population</li> <li>▪ Assurer une desserte adéquate en transport (tous modes) des concentrations d'activités culturelles, récréatives et touristiques ainsi qu'aux concentrations d'emploi de la région (MRC et Rive-Sud)</li> <li>▪ Assurer le suivi et l'application du réseau de camionnage lourd en fonction du réseau supérieur</li> <li>▪ Assurer la planification du réseau de transport en commun structurant en amont de l'urbanisation des nouveaux secteurs et la mise en place de ce réseau idéalement à l'arrivée de leurs premiers résidents.</li> </ul>

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<p><b>Objectif 4.4</b> Poursuivre le virage environnemental</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développer des outils encourageant les principes de développement durable (agenda 21, plan d'action, politique environnementale, etc.)</li> <li>▪ Mettre en place des mécanismes pour favoriser le développement de pratiques environnementales (recyclage, compostage, etc.)</li> <li>▪ Introduire des outils réglementaires favorisant les pratiques environnementales</li> <li>▪ Soutenir et développer les initiatives locales permettant de réduire l'impact des changements climatiques</li> </ul>
<p><b>Objectif 4.5</b> Agir comme catalyseur dans le développement du tourisme récréatif basé la mise en valeur des potentiels agrotouristique, patrimonial, naturel et des paysages</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Collaborer à la mise en œuvre du concept du Réseau Récréatif Régional (3R)</li> <li>▪ Favoriser le développement de circuits touristiques (véhiculaires, navigables ou pédestres) mettant en valeur les attraits et les caractéristiques de la région.</li> <li>▪ Contribuer à la création de la Trame verte et bleue du Grand Montréal.</li> </ul>
<p><b>Objectif 4.6</b> Gérer efficacement et favoriser la valorisation et la réutilisation des matières résiduelles</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en application le plan directeur de gestion des résidus de la MRC.</li> <li>▪ Soutenir la prise en charge de projets de réduction et de valorisation des résidus par des organismes sans but lucratif (OSBL).</li> <li>▪ Identifier les sites potentiels pour l'implantation éventuelle d'infrastructures de gestion des matières résiduelles sur le territoire de la MRC.</li> </ul>

Règl. 1247-04, 29 février 2016

## 5.5 Orientation 5 : La priorisation et la séquence de développement

Règl. 1247-09, 2 février 2024

Les considérations quant aux aires de PPU et de PAE viennent compléter le concept d'organisation spatiale. Cet exercice de planification a pour objectif d'encadrer le développement du territoire à l'intérieur du périmètre d'urbanisation tout en s'assurant de maintenir le cap vers une vision cohérente du développement.

La planification de ce secteur de développement a été déterminée en fonction des contraintes de développement associées au territoire. Le phasage tient donc compte des secteurs identifiés au Plan 4.1 du SAR de la MRC de Roussillon, à titre de « secteurs résidentiels vacants à l'intérieur des périmètres d'urbanisation devant être développés prioritairement » et des « zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement » identifiées au Plan 14 du même document.

L'ordre de priorisation tient compte de la présence et de la capacité d'accueil du réseau d'infrastructures d'égouts et d'aqueduc sur le territoire. Il est à noter que tout nouveau projet de développement doit être desservi par les réseaux d'égouts pluvial et sanitaire et d'aqueduc.

Le secteur de l'ancienne briqueterie est assujéti à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) et d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour permettre une planification globale et une harmonie avec le développement de la municipalité. L'aire d'aménagement ainsi visée est délimitée au plan annexé « Aire d'aménagement soumise à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble ».

Le zonage de ce site doit, dans l'immédiat, être limité à des usages résidentiels de faible densité. Un tel zonage vise à provoquer une modification des règlements d'urbanisme pour permettre un développement cohérent qui s'intègre harmonieusement avec les quartiers existants environnants. Les projets proposés sur ce site seront évalués, notamment (a) selon la possibilité d'y prolonger les infrastructures, et de procéder, le cas échéant, au rehaussement nécessaire des infrastructures et équipements de la municipalité ou dont elle bénéficie et (b) de la qualité du projet soumis et du respect des objectifs et critères contenus dans un règlement sur les PAE.

Ainsi, en plus du volet technique du développement, ce sera à la discrétion du conseil municipal d'y autoriser le prolongement des infrastructures selon la situation de la municipalité à ce moment. À cette fin, toute ouverture de rue dans cette phase sera encadrée par l'application du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Des conditions précises à cet effet seront évoquées afin d'assurer la conservation d'un maximum d'espaces naturels ou la création d'espaces verts sur l'ensemble du site, autant publics que privés. À cela s'ajouteront des objectifs et critères visant la conception d'un milieu de vie résilient découlant de l'application de l'approche et des stratégies du développement durable dans un contexte d'adaptation et de lutte aux changements climatiques.

**Plan 4 – Aire d'aménagement soumise à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble**

---

Règl. 1247-09, 2 février 2024

## 6. CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Le concept d'organisation spatiale, présenté au *plan 2*, spécifie la structuration souhaitée pour le territoire de La Prairie. Cette vision d'aménagement et de développement repose sur six grands axes inspirés des grandes orientations identifiées précédemment. La consolidation des milieux de vie, le rehaussement de la vitrine industrielle, la conservation du milieu riverain au fleuve Saint-Laurent et la préservation de l'intégrité du milieu agricole sont également privilégiés.

### 6.1 Un centre-ville fort

Dans l'optique de repositionner La Prairie comme chef-lieu, le secteur délimité par le chemin Saint-Jean au nord, le fleuve Saint-Laurent à l'ouest, le chemin Saint-José au sud et les voies ferrées à l'est est appelé à devenir, par une importante opération de revitalisation, un centre-ville dynamique et attractif. Ce vaste secteur, qui accueille de nombreuses composantes structurantes telles que le pôle d'intérêt régional du Vieux-La Prairie, une partie des corridors de signature Saint-Jean et Taschereau ainsi que le pôle urbain central situé au croisement de ces deux axes, fera l'objet de nombreuses interventions, dictées par un programme particulier d'urbanisme. Cette planification détaillée, visera, entre autre, à doter le centre-ville d'un caractère d'ensemble, à augmenter l'attractivité du Vieux-La Prairie (ex.: création d'un lien fort avec le pôle urbain central, développement du site Rose et Laflamme), à rehausser l'image des corridors de signature et à soutenir la rénovation du cadre bâti.

### 6.2 Des axes structurants invitants

Axes structurants de circulation locale et de transit traversant le territoire municipal, le boulevard Taschereau et le chemin de Saint-Jean constituent les « vitrines » du territoire municipal. En ce sens, elles deviendront, par diverses interventions sur les domaines public et privé, de véritables corridors de signature. Soucieuse de doter ces axes commerciaux et de services d'une image distinctive et de qualité, la Ville entend y revoir le traitement paysager (ex. : révision des corridors de circulation piétonnière, cyclable et véhiculaire, mise en valeur des éléments identitaires de La Prairie, verdissement) et doter le cadre bâti d'un caractère d'ensemble, notamment par une uniformisation des normes d'implantation, des gabarits et des matériaux des constructions.

La Prairie préconise également, par une vaste opération de redéveloppement et de réaménagement, la création d'un véritable pôle urbain central au croisement de ces deux axes. Cette intersection bénéficie déjà d'importants potentiels : importante visibilité, présence d'un bâtiment de gabarit important accueillant l'hôtel de ville et de terrains disponibles à des fins de redéveloppement.



### 6.3 Un pôle de commerces et de services structurants

Le pôle délimité par le boulevard Taschereau, le chemin de Saint-Jean ainsi que par la voie maritime est identifié au schéma d'aménagement de la MRC comme étant un pôle de commerces et de services structurants. En lien avec l'objectif 1.2 : *Structurer le centre-ville et susciter l'implantation d'équipements d'importance*, la Ville de La Prairie souhaite maintenir sa concentration commerciale et de services sur ces deux axes majeurs de la Ville tout en orientant leur développement.

### 6.4 Un pôle de développement à des fins commerciales de rayonnement régional

L'intersection de l'autoroute 30 et du chemin de Saint-Jean constitue une intersection stratégique de développement à des fins économiques. Deux facteurs ont concourus à cette opportunité : le prolongement, en 1996, de l'autoroute 30 entre ces deux municipalités et l'émergence de la tendance commerciale des mégacentres en vitrine autoroutière. La Prairie entend ainsi profiter de l'achalandage grandissant de l'autoroute et du parachèvement du développement urbain à proximité de celle-ci, pour offrir un pôle commercial de desserte régionale, complémentaire à ceux des municipalités adjacentes.

### 6.5 Une aire potentielle de développement

Compte tenu de la présence résiduelle de terrains disponibles à des fins de développement sur le territoire municipal, il importe que La Prairie établisse d'ores et déjà une stratégie à long terme pour sa croissance urbaine. Ainsi, le secteur d'affectation « Agricole viable » est identifié au concept d'aménagement comme une aire potentielle de développement. La désignation de ce secteur repose sur sa localisation en continuité avec le secteur urbain ainsi que sur la faible qualité des sols pour la pratique de l'agriculture. De toute évidence, une étude permettant d'évaluer le potentiel de développement de ce secteur devra être réalisée.

### 6.6 Un réseau vert, bleu et blanc

Le secteur urbain de La Prairie est bordé d'espaces naturels présentant une importante valeur écologique : le fleuve Saint-Laurent, la rivière Saint-Jacques, les espaces boisés à l'ouest de l'autoroute 30 et les habitats fauniques au sein du milieu de vie sud. Ces sites exceptionnels, constituent des lieux privilégiés pour la préservation de la biodiversité et, pour les résidents de La Prairie, d'établir un contact avec la nature. Leur présence, cumulée à celle du réseau cyclable déjà fort déployé sur le territoire municipal, crée une opportunité pour l'aménagement d'un réseau vert, bleu et blanc, qui encadrera le développement urbain. Afin de former une véritable boucle, ce réseau récréatif continu nécessitera l'aménagement de certains tronçons récréatifs et de certains parcs, en limitant l'empreinte humaine au sol. Le parc du Bassin de La Prairie est déjà amorcé mais les parcs écologiques de la rivière Saint-Jacques et de l'arrondissement font encore l'objet d'une planification.

En somme, l'aménagement de ce réseau permettra de capitaliser sur les éléments identitaires du territoire et s'inscrira dans la perspective de contribuer à la qualité de vie des résidents tout en préservant l'intégrité du milieu naturel et agricole.

## **6.7 Les corridors de transport en commun et les aires TOD**

Sont compris dans cette composante, les secteurs desservis par un mode de transport en commun structurant à l'échelle régionale. La localisation stratégique de ces secteurs au regard tant des trajets de transport en commun actuels ou futurs que de l'organisation du tissu urbain à l'échelle de la Ville leur permettra d'absorber une grande partie du développement immobilier pour tous les types d'activités, en dehors des activités industrielles lourdes, permettant ainsi de participer activement à orienter 40 % de la croissance des ménages aux points d'accès du réseau de transport en commun métropolitain structurant.

Le corridor de transport en commun métropolitain structurant s'articule autour de la route 134. A cela vient s'ajouter l'aire TOD située autour du stationnement incitatif.

---

Règl. 1247-04, 29 février 2016

## **6.8 Les secteurs de conservation et les concentrations d'activités récréatives**

La Ville de La Prairie compte deux secteurs de conservation possédant d'importants potentiels fauniques et floristiques : le petit bassin de La Prairie allant de La Prairie à Sainte-Catherine et le parc de conservation du marais à La Prairie.

Le petit bassin de La Prairie de même que l'axe de la rivière Saint-Jacques dans le prolongement de la promenade riveraine et du parc boisé de l'arrondissement de Brossard est aussi identifié comme un pôle récréatif régional. Cependant, les activités récréatives s'y déroulant devront se faire dans le plus grand respect de l'intégrité de ce milieu naturel d'exception.

---

Règl. 1247-04, 29 février 2016

## Plan 2 - Concept d'organisation spatiale

## 7. GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION

Les aires d'affectation du sol visent à définir de façon générale la vocation dominante des différentes parties de la Ville de façon à répondre aux orientations et aux objectifs d'aménagement. Elles deviennent un outil important dans la caractérisation du territoire et dans son développement.

Les aires d'affectation tiennent compte des contraintes physiques, des caractéristiques socioéconomiques ainsi que des volontés locales en matière d'aménagement et de développement du territoire. Elles tiennent également compte des grandes affectations prévues au Schéma d'aménagement de la MRC de Roussillon qui précise des fonctions dominantes pour chacun des secteurs du territoire régional et pour lesquelles les affectations du plan d'urbanisme doivent être conformes.

### 7.1 Règles interprétatives

#### 7.1.1 Usages dominants et usages complémentaires

Pour chacune des aires d'affectation, les usages autorisés sont précisés selon deux (2) catégories :

- *Usages dominants* : ils correspondent à la superficie brute de terrains sur lesquels la ou les fonctions dominantes sont autorisées. Ces usages peuvent être assujettis à certaines balises.
- *Usages complémentaires* : ils contribuent à appuyer le développement ou la pérennité des usages dominants, tout en n'y compromettant pas la réalisation. Pouvant être de natures diverses, ces usages peuvent être assujettis à certaines balises.

Les usages dominants et complémentaires pour chacune des aires d'affectation, ainsi que les dispositions particulières s'appliquant, le cas échéant, sont spécifiées aux sections suivantes.

#### 7.1.2 Densité et compacité d'occupation au sol

La densité d'occupation du sol des usages résidentiels est prescrite de deux (2) façons : par un coefficient d'occupation du sol (COS) ou par un nombre minimal de logements à l'hectare.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) correspond au rapport entre la superficie totale de tous les planchers d'un bâtiment ou des bâtiments faisant partie d'un même terrain, mesurée de la paroi extérieure des murs extérieurs ou de la ligne d'axe des murs mitoyens et la superficie totale du terrain.

Dans le cas d'un projet intégré, ce rapport est la somme de toutes les superficies construites.

Le nombre de logements par hectare, se définit comme le rapport moyen entre le nombre d'unités de logements prévus sur un hectare de terrain affecté spécifiquement à l'habitation, à l'exclusion des rues, ruelles, allées et places publiques.

La compacité est prescrite par un coefficient d'emprise au sol (CES) et traduit le rapport entre les surfaces bâties et non bâties d'un milieu urbain.

La densité et la compacité d'occupation du sol se traduisent aux grilles des usages et normes du règlement de zonage.

#### Particularités

Considérant certaines contraintes au développement liées notamment à l'usage en place, et aux exigences en matière d'aménagement de terrain, d'aménagement de stationnement et d'entreposage de véhicules, le CES de la zone C-128 située dans l'aire d'affectation Multifonctionnelle structurante aire TOD est réduit à 0,22.

---

Règl. 1247-07, 3 juillet 2017

### 7.1.3 Les seuils minimaux de densité

Sur l'ensemble du territoire compris à l'intérieur du périmètre urbain, des seuils minimaux de densité sont applicables. La densité est exprimée en nombre de logements par hectare. Le calcul de la densité ne comprend pas les espaces occupés par des aires protégées et des milieux humides. Le tableau suivant identifie le seuil minimal de densité applicable par secteur.

<i>Secteur</i>	<i>Seuil minimal de densité</i>
<i>Aire TOD</i>	<i>30 logements par hectare</i>
<i>Corridor de transport en commun métropolitain structurant (Route 132 et route 134)</i>	<i>30 logements par hectare</i>
<i>Hors TOD et hors corridor de transport en commun métropolitain structurant</i>	<i>23 logements par hectare</i>

---

Règl. 1247-04, 29 février 2016

## 7.2 Nomenclature des aires d'affectation

### 7.2.1 Division du territoire en aires d'affectation

Le territoire municipal est divisé en aire d'affectation du sol identifiées chacune d'une dominance. Ces aires d'affectation du territoire sont illustrées au *Plan 3- Les aires d'affectation du territoire*.

### 7.2.2 Identification des aires

Chacune des aires d'affectation délimitée au plan est identifiée par des lettres indiquant la ou les fonctions dominantes.

<b>Identification</b>	<b>Affectation</b>
MS	Multifonctionnelle structurante
MS- Aire TOD	Multifonctionnelle structurante – Aire TOD
M	Multifonctionnelle
R	Résidentielle
CGS	Commerciale grandes surfaces
SP	Site patrimonial
INL	Industrielle légère
IND	Industrielle lourde
RE	Récréative extensive
RI	Récréative intensive
CO	Conservation
AD	Agricole dynamique
AV	Agricole viable
AR	Agricole résidentielle

Règl. 1247-04, 29 février 2016

## 7.3 Affectation des aires et leurs densités

### 7.3.1 Affectation « Multifonctionnelle structurante » (MS)

Tableau 4 - Usages et densité de l'aire d'affectation « Multifonctionnelle structurante » (MS)

Affectation « Multifonctionnelle structurante »	
Usage dominant	Habitation, de densité égale ou supérieure aux normes prescrites à l'article 7.1.3
Usages complémentaires	<p><b>Commerce petite surface</b>, c'est-à-dire tous les bâtiments utilisés exclusivement à des fins commerciales dont la superficie de plancher brute totale est inférieure à 1000 mètres carrés;</p> <p><b>Commerce moyenne surface</b>, c'est-à-dire tous les bâtiments utilisés exclusivement à des fins commerciales dont la superficie de plancher brute totale est située entre 1000 et 3 500 mètres carrés inclusivement;</p> <p><b>Note</b> : Les marchés d'alimentation dont la superficie de plancher brute totale se situe entre 3500 et 5000 mètres carrés sont autorisés dans l'aire d'affectation « Multifonctionnelle structurante » et ce même s'il est attaché avec un bâtiment commercial. Ils doivent cependant respecter les règles d'implantation édictées au règlement de zonage;</p> <p><b>Bureau non structurant</b>, c'est-à-dire tous les bâtiments utilisés exclusivement à des fins de bureaux dont la superficie de plancher brute totale est inférieure à 1000 mètres carrés;</p> <p><b>Bureau structurant</b>, c'est-à-dire tous les bâtiments utilisés exclusivement à des fins de bureaux dont la superficie de plancher brute totale est de 1000 mètres carrés ou plus;</p> <p><b>Mixte non structurant</b>, c'est-à-dire tous les bâtiments utilisés aux fins de deux activités ou plus parmi les activités résidentielles, commerciales, de bureau, institutionnelles et communautaires, pour la superficie brute totale de plancher du bâtiment est inférieure à 3000 mètres carrés;</p> <p><b>Mixte structurant</b>, c'est-à-dire tous les bâtiments utilisés aux fins de deux fonctions ou plus parmi les fonctions résidentielles, commerciales, de bureau, institutionnelles et communautaires, pour lesquels la superficie brute totale de plancher du bâtiment est de 3000 mètres carrés ou plus;</p> <p><b>Industrie non polluante</b>, c'est-à-dire une industrie qui ne fabrique et ne transforme aucune matière dangereuse ou qui n'a pas recours à un procédé industriel utilisant régulièrement une ou des matières dangereuses identifiées à l'annexe 4 du Règlement sur les matières dangereuses du gouvernement du Québec et dont l'activité ne cause ni bruit (inférieur ou égale à 55 décibels), ni poussière, ni odeur à la limite du ou des terrains. Les municipalités devront intégrer à leur réglementation d'urbanisme des dispositions visant à minimiser les nuisances potentielles sur le voisinage, particulièrement en ce qui a trait au bruit, à la poussière, aux odeurs, à la lumière, à la chaleur émanant de procédés industriels et au transport par véhicules lourds;</p> <p><b>Équipement institutionnel et communautaire structurant</b>, c'est-à-dire les grands équipements gouvernementaux et para-gouvernementaux tel que les hôpitaux autres que privés, les palais de justice, les universités, les cégeps, les autres établissements publics d'enseignement post-secondaire et tout autre équipement considéré comme structurant à l'échelle régionale ainsi que les équipements institutionnels offrant une desserte intermunicipale et les bureaux administratifs gouvernementaux et para-gouvernementaux dont la superficie de plancher brute est de 1 500 mètres carrés et plus;</p> <p><b>Équipement institutionnel et communautaire non structurant</b>, c'est-à-dire les équipements institutionnels, administratifs et communautaires qui ne sont pas considérés comme structurants à l'échelle régionale. Les écoles primaires et secondaires ainsi que les équipements municipaux à desserte locale font notamment partie de cette fonction;</p> <p><b>Activité récréative intensive</b>, c'est-à-dire les activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non-construits ainsi que des</p>

	<p>bâtiments et/ou des aménagements considérables. Les golfs, les terrains de pratique de golf, les bases de plein air, les marinas, les musées et les campings font notamment partie de cette fonction;</p> <p><b>Activité récréative extensive</b>, c'est-à-dire les activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non-construits ainsi que quelques bâtiments et/ou équipements accessoires. Les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables font notamment partie de cette fonction;</p> <p><b>Équipement et réseau d'utilité publique;</b></p> <p><b>Activité de sauvegarde et de mise en valeur des potentiels</b>, où seules les coupes d'assainissement, d'implantation d'ouvrages écologiques et les activités d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu en cause sont autorisées.</p>
<b>Dominance</b>	50% de l'aire d'affectation doit être affectée à la fonction dominante.

Règl. 1247-04, 29 février 2016

### 7.3.2 Affectation « Multifonctionnelle structurante – Aire TOD » (MS-TOD)»

Tableau 5 -Usages et densité de l'aire d'affectation « Multifonctionnelle structurante – Aire TOD » (MS-TOD)

Affectation « Multifonctionnelle structurante – Aire TOD »	
<b>Usage dominant</b>	<b>Habitation</b> , de densité égale ou supérieure aux normes prescrites à l'article 7.1.3
<b>Usages complémentaires</b>	<p><b>Commerce petite surface</b>, c'est-à-dire tous les bâtiments utilisés exclusivement à des fins commerciales dont la superficie de plancher brute totale est inférieure à 1000 mètres carrés;</p> <p><b>Commerce moyenne surface</b>, c'est-à-dire tous les bâtiments utilisés exclusivement à des fins commerciales dont la superficie de plancher brute totale est située entre 1000 et 3 500 mètres carrés inclusivement;</p> <p><b>Note</b> : Les marchés d'alimentation dont la superficie de plancher brute totale se situe entre 3500 et 5000 mètres carrés sont autorisés dans l'aire d'affectation « Multifonctionnelle structurante » et ce même s'il est attaché avec un bâtiment commercial. Ils doivent cependant respecter les règles d'implantation édictées au règlement de zonage;</p> <p><b>Bureau non structurant</b>, c'est-à-dire tous les bâtiments utilisés exclusivement à des fins de bureaux dont la superficie de plancher brute totale est inférieure à 1000 mètres carrés;</p> <p><b>Bureau structurant</b>, c'est-à-dire tous les bâtiments utilisés exclusivement à des fins de bureaux dont la superficie de plancher brute totale est de 1000 mètres carrés ou plus;</p> <p><b>Mixte non structurant</b>, c'est-à-dire tous les bâtiments utilisés aux fins de deux activités ou plus parmi les activités résidentielles, commerciales, de bureau, institutionnelles et communautaires, pour la superficie brute totale de plancher du bâtiment est inférieure à 3000 mètres carrés;</p> <p><b>Mixte structurant</b>, c'est-à-dire tous les bâtiments utilisés aux fins de deux fonctions ou plus parmi les fonctions résidentielles, commerciales, de bureau, institutionnelles et communautaires, pour lesquels la superficie brute totale de plancher du bâtiment est de 3000 mètres carrés ou plus;</p> <p><b>Industrie non polluante</b>, c'est-à-dire une industrie qui ne fabrique et ne transforme aucune matière dangereuse ou qui n'a pas recours à un procédé industriel utilisant régulièrement une ou des matières dangereuses identifiées à l'annexe 4 du Règlement sur les matières dangereuses du gouvernement du Québec et dont l'activité ne cause ni bruit (inférieur ou égale à 55 décibels), ni poussière, ni odeur à la limite du ou des terrains. Les municipalités devront intégrer à leur réglementation d'urbanisme des dispositions visant à minimiser les nuisances potentielles sur le voisinage.</p>



	<p>particulièrement en ce qui a trait au bruit, à la poussière, aux odeurs, à la lumière, à la chaleur émanant de procédés industriels et au transport par véhicules lourds;</p> <p><b>Équipement institutionnel et communautaire structurant</b>, c'est-à-dire les grands équipements gouvernementaux et para-gouvernementaux tel que les hôpitaux autres que privés, les palais de justice, les universités, les cégeps, les autres établissements publics d'enseignement post-secondaire et tout autre équipement considéré comme structurant à l'échelle régionale ainsi que les équipements institutionnels offrant une desserte intermunicipale et les bureaux administratifs gouvernementaux et para-gouvernementaux dont la superficie de plancher brute est de 1 500 mètres carrés et plus;</p> <p><b>Équipement institutionnel et communautaire non structurant</b>, c'est-à-dire les équipements institutionnels, administratifs et communautaires qui ne sont pas considérés comme structurants à l'échelle régionale. Les écoles primaires et secondaires ainsi que les équipements municipaux à desserte locale font notamment partie de cette fonction;</p> <p><b>Activité récréative extensive</b>, c'est-à-dire les activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non-construits ainsi que quelques bâtiments et/ou équipements accessoires. Les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables font notamment partie de cette fonction;</p> <p><b>Équipement et réseau d'utilité publique;</b></p> <p><b>Activité de sauvegarde et de mise en valeur des potentiels</b>, où seules les coupes d'assainissement, d'implantation d'ouvrages écologiques et les activités d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu en cause sont autorisées.</p>
<b>Dominance</b>	50% de l'aire d'affectation doit être affectée à la fonction dominante.

Règl. 1247-04, 29 février 2016

### 7.3.3 Affectation « Multifonctionnelle » (M)

Tableau 6 - Usages et densité de l'aire d'affectation « Multifonctionnelle » (M)

Affectation « Multifonctionnelle »	
<b>Usage dominant</b>	<b>Habitation</b> , de densité égale ou supérieure aux normes prescrites à l'article 7.1.3
<b>Usages complémentaires</b>	<p><b>Commerce petite surface</b>, c'est-à-dire tous les bâtiments utilisés exclusivement à des fins commerciales dont la superficie de plancher brute totale est inférieure à 1000 mètres carrés;</p> <p><b>Commerce moyenne surface</b>, c'est-à-dire tous les bâtiments utilisés exclusivement à des fins commerciales dont la superficie de plancher brute totale est située entre 1000 et 3 500 mètres carrés inclusivement;</p> <p><b>Note</b> : Les marchés d'alimentation dont la superficie de plancher brute totale se situe entre 3500 et 5000 mètres carrés sont autorisés dans l'aire d'affectation « Multifonctionnelle ». Cette fonction est autorisée uniquement dans la portion de l'aire d'affectation Multifonctionnelle faisant également partie du centre-ville.</p> <p><b>Bureau non structurant</b>, c'est-à-dire tous les bâtiments utilisés exclusivement à des fins de bureaux dont la superficie de plancher brute totale est inférieure à 1000 mètres carrés;</p> <p><b>Mixte non structurant</b>, c'est-à-dire tous les bâtiments utilisés aux fins de deux activités ou plus parmi les activités résidentielles, commerciales, de bureau, institutionnelles et communautaires, pour lesquels la superficie brute totale de plancher du bâtiment est inférieure à 3000 mètres carrés;</p> <p><b>Équipement institutionnel et communautaire structurant</b>, c'est-à-dire les grands équipements gouvernementaux et para-gouvernementaux tel que les hôpitaux autres que privés, les palais de justice, les universités, les cégeps, les autres établissements publics</p>

	<p>d'enseignement post-secondaire et tout autre équipement considéré comme structurant à l'échelle régionale ainsi que les équipements institutionnels offrant une desserte intermunicipale et les bureaux administratifs gouvernementaux et para-gouvernementaux dont la superficie de plancher brute est de 3 000 mètres carrés et plus;</p> <p><b>Note :</b> Cette fonction est autorisée uniquement dans la portion de l'aire d'affectation Multifonctionnelle faisant également partie du centre-ville;</p> <p><b>Équipement institutionnel et communautaire non structurant</b>, c'est-à-dire les équipements institutionnels, administratifs et communautaires qui ne sont pas considérés comme structurants à l'échelle régionale. Les écoles primaires et secondaires ainsi que les équipements municipaux à desserte locale font notamment partie de cette fonction;</p> <p><b>Activité récréative intensive</b>, c'est-à-dire les activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non-construits ainsi que des bâtiments et/ou des aménagements considérables. Les golfs, les terrains de pratique de golf, les bases de plein air, les marinas, les musées et les campings font notamment partie de cette fonction;</p> <p><b>Activité récréative extensive</b>, c'est-à-dire les activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non-construits ainsi que quelques bâtiments et/ou équipements accessoires. Les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables font notamment partie de cette fonction;</p> <p><b>Équipement et réseau d'utilité publique;</b></p> <p><b>Activité de sauvegarde et de mise en valeur des potentiels</b>, où seules les coupes d'assainissement, d'implantation d'ouvrages écologiques et les activités d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu en cause sont autorisées.</p>
<b>Dominance</b>	<p>50 % de l'aire d'affectation doit être affectée à la fonction dominante. Toutefois, dans les secteurs à développer (Secteurs résidentiels vacants), illustrés au plan 2 – Concept d'organisation spatiale, 65 % de la superficie doit être affecté à la fonction dominante.</p>

Règl. 1247-04, 29 février 2016

### 7.3.4 Affectation « Résidentielle » (R)

Tableau 7 - Usages et densité de l'aire d'affectation « Résidentielle » (R)

Affectation « Résidentielle »	
<b>Usage dominant</b>	<b>Habitation</b> , de densité égale ou supérieure aux normes prescrites à l'article 7.1.3
<b>Usages complémentaires</b>	<p><b>Commerce de petite et moyenne surface</b>, c'est-à-dire tous les bâtiments dont la superficie de plancher brute occupée par la fonction commerciale est inférieure à 3500 mètres carrés.</p> <p><b>Bureau non structurant</b>, c'est-à-dire tous les bâtiments utilisés exclusivement à des fins de bureaux dont la superficie de plancher brute totale est inférieure à 1000 mètres carrés.</p> <p><b>Équipement institutionnel et communautaire non structurant</b>, c'est à dire les équipements institutionnels, administratifs et communautaires qui ne sont pas considérés comme structurants à l'échelle régionale. Les écoles primaires et secondaires ainsi que les équipements municipaux à desserte locale font notamment partie de cette fonction;</p> <p><b>Activité récréative intensive</b>, c'est à dire les activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non-construits ainsi que des bâtiments et/ou des aménagements considérables. Les golfs, les terrains de</p>

	<p>pratique de golfs, les bases de plein air, les marinas, les musées et les campings font notamment partie de cette fonction.</p> <p><b>Activité récréative extensive</b>, c'est à dire les activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non-construits ainsi que quelques bâtiments et/ou équipements accessoires. Les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables font notamment partie de cette fonction;</p> <p><b>Équipement et réseau d'utilité publique</b>, c'est à dire le réseau d'aqueduc et d'égout et les bassins de rétention.</p>
<b>Dominance</b>	80% de l'aire d'affectation doit être affectée aux fonctions dominantes
<b>Densité d'occupation</b>	23 logements/ha pour les secteurs à l'extérieur de l'aire TOD 30 logements/ha pour les secteurs compris dans l'aire TOD

Règl. 1247-04, 29 février 2016

### 7.3.5 Affectation « Commerciale grandes surfaces » (CGS)

Tableau 8 - Usages et densité de l'aire d'affectation « Commerciale grandes surfaces » (CGS)

<b>Affectation « Commerciale grandes surfaces »</b>	
<b>Usage dominant</b>	<p><b>Commerce grande surface</b>, c'est-à-dire tous les bâtiments utilisés presque exclusivement à des fins commerciales dont la superficie de plancher brute totale est de plus de 3 500 mètres carrés.</p> <p><b>Commerce moyenne surface</b>, c'est-à-dire tous les bâtiments utilisés exclusivement à des fins commerciales dont la superficie de plancher brute totale est située entre 1 000 et 3 500 mètres carrés inclusivement.</p>
<b>Usages complémentaires</b>	<p><b>Commerce petite surface</b>, c'est-à-dire tous les bâtiments utilisés exclusivement à des fins commerciales dont la superficie de plancher brute totale est inférieure à 1000 mètres carrés;</p> <p><b>Bureau non structurant</b>, c'est-à-dire tous les bâtiments utilisés exclusivement à des fins de bureaux dont la superficie de plancher brute totale est inférieure à 1000 mètres carrés;</p> <p><b>Activité récréative extensive</b>, c'est-à-dire les activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non-construits ainsi que quelques bâtiments et/ou équipements accessoires. Les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables font notamment partie de cette fonction;</p> <p><b>Équipement et réseau d'utilité publique;</b></p> <p><b>Activité de sauvegarde et de mise en valeur des potentiels</b>, où seules les coupes d'assainissement, d'implantation d'ouvrages écologiques et les activités d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu en cause sont autorisées.</p>
<b>Dominance</b>	60% de l'aire d'affectation doit être affectée aux fonctions dominantes

Règl. 1247-04, 29 février 2016

### 7.3.6 Affectation « Site patrimonial » (SP)

Tableau 9 - Usages et densité de l'aire d'affectation « Site patrimonial » (SP)

<b>Affectation « Arrondissement historique »</b>	
<b>Usage dominant</b>	<b>Habitation</b> , de densité égale ou supérieure aux normes prescrites à l'article 7.1.3
<b>Usages complémentaires</b>	<p><b>Commerce petite surface</b>, c'est-à-dire tous les bâtiments utilisés exclusivement à des fins commerciales dont la superficie de plancher brute totale est inférieure à 1000 mètres carrés;</p> <p><b>Commerce moyenne surface</b>, c'est-à-dire tous les bâtiments utilisés exclusivement à des fins commerciales dont la superficie de plancher brute totale est située entre 1000 et 3 500 mètres carrés inclusivement;</p> <p><b>Équipement institutionnel et communautaire non structurant</b>, c'est à dire les équipements institutionnels, administratifs et communautaires qui ne sont pas considérés comme structurants à l'échelle régionale. Les écoles primaires et secondaires ainsi que les équipements municipaux à desserte locale font notamment partie de cette fonction;</p> <p><b>Activité récréative intensive</b>, c'est à dire les activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non-construits ainsi que des bâtiments et/ou des aménagements considérables. Les golfs, les terrains de pratique de golfs, les bases de plein air, les marinas, les musées et les campings font notamment partie de cette fonction.</p> <p><b>Activité récréative extensive</b>, c'est à dire les activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non-construits ainsi que quelques bâtiments et/ou équipements accessoires. Les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables font notamment partie de cette fonction;</p> <p><b>Bureau non structurant</b>, c'est à dire tous les bâtiments mixtes (local unique ou regroupement de locaux sur un même terrain) commerciaux et de bureaux dont la superficie de plancher brute est inférieure à 3000 mètres carrés ainsi que les bâtiments de bureaux dont la superficie de plancher brute est inférieure à 1000 mètres carrés;</p> <p><b>Équipement et réseau d'utilité publique</b>, c'est à dire le réseau d'aqueduc et d'égout et les bassins de rétention.</p>
<b>Dominance</b>	80% de l'aire d'affectation doit être affectée à la fonction dominante.
<b>Densité d'occupation</b>	23 logements/ha pour les secteurs à l'extérieur de l'aire TOD 30 logements/ha pour les secteurs compris dans l'aire TOD

Règl. 1247-04, 29 février 2016

### 7.3.7 Affectation « Industrielle légère » (INL)

Tableau 10 - Usages et densité de l'aire d'affectation « Industrielle légère » (INL)

Affectation « Industrielle légère »	
<b>Usage dominant</b>	<b>Industrie légère</b> , c'est-à-dire toutes les industries dont l'activité occasionne très peu d'incidences sur le milieu environnant, ne cause ni bruit, ni poussière, ni odeur à la limite du terrain où les entreprises industrielles ou para-industrielles sont implantées. Dans le cas des espaces industriels régis par la loi sur les immeubles industriels, les seules fonctions autorisées sont les activités industrielles, les activités para-industrielles et les activités de recherche qui répondent aux exigences de cette même loi.
<b>Usages complémentaires</b>	<p><b>Industrie du transport</b>, c'est-à-dire les industries dont l'activité principale et première est reliée au transport des marchandises. Ces industries sont interdites dans un corridor de cent (100) mètres en bordure des autoroutes 15 et 30;</p> <p><b>Commerce lourd (activité para-industrielle)</b>, c'est-à-dire tous les commerces comportant des nuisances (mécanique automobile, débosselage, stationnement de véhicules lourds et autres) et les commerces nécessitant de grandes surfaces de montre à l'extérieur (vente de maisons mobiles et roulotte, cours à bois et autres);</p> <p><b>Commerce de petite et moyenne surface</b>, c'est-à-dire tous les bâtiments dont la superficie de plancher brute occupée par la fonction commerciale est inférieure à 3500 mètres carrés;</p> <p><b>Note</b> : Dans les parcs industriels régis par la Loi sur les immeubles industriels municipaux, seules les fonctions autorisées par cette loi peuvent être implantées. Dans tous les autres cas, les commerces suivants sont autorisés : commerces de services (centre sportif, comptoir bancaire, restaurants et autres) et établissements à caractère érotique;</p> <p><b>Bureau non structurant</b>, c'est-à-dire tous les bâtiments utilisés exclusivement à des fins de bureaux dont la superficie de plancher brute totale est inférieure à 1000 mètres carrés;</p> <p><b>Bureau structurant</b>, c'est-à-dire tous les bâtiments utilisés exclusivement à des fins de bureaux dont la superficie de plancher brute totale est de 1000 mètres carrés ou plus;</p> <p><b>Mixte non structurant</b>, c'est-à-dire tous les bâtiments utilisés aux fins de deux activités ou plus parmi les activités résidentielles, commerciales, de bureau, institutionnelles et communautaires, pour lesquels la superficie brute totale de plancher du bâtiment est inférieure à 3000 mètres carrés;</p> <p><b>Note</b> : Dans les aires d'affectations industrielles, la fonction Mixte non structurant exclut les activités résidentielles;</p> <p><b>Équipement et réseau d'utilité publique;</b></p> <p><b>Activité de sauvegarde et de mise en valeur des potentiels</b>, où seules les coupes d'assainissement, d'implantation d'ouvrages écologiques et les activités d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu en cause sont autorisées.</p>
<b>Dominance</b>	50% de l'aire d'affectation doit être affectée à la fonction dominante

Règl. 1247-04, 29 février 2016

### 7.3.8 Affectation « Industrielle lourde » (IND)

Tableau 11 - Usages et densité de l'aire d'affectation « Industrielle lourde » (IND)

Affectation « Industrielle lourde »	
<b>Usage dominant</b>	<p><b>Industrie lourde</b>, c'est-à-dire toutes les industries dont l'activité occasionne de moyennes ou de fortes incidences sur le milieu environnant (entreposage extérieur, quai de chargement/déchargement d'envergure, circulation importante de véhicules lourds, pollution atmosphérique, sonore, visuelle, etc.);</p> <p><b>Commerce lourd (activités para-industrielle)</b>, c'est à dire tous les commerces comportant des nuisances (mécanique automobile, débosselage, stationnement de véhicules lourds et autres) et les commerces nécessitant de grandes surfaces de montre à l'extérieur (vente de maisons mobiles et roulottes, cours à bois et autres).</p>
<b>Usages complémentaires</b>	<p><b>Industrie légère</b>, c'est-à-dire toutes les industries dont l'activité occasionne très peu d'incidences sur le milieu environnant, ne cause ni bruit, ni poussière, ni odeur à la limite du terrain où les entreprises industrielles ou para-industrielles sont implantées;</p> <p><b>Industrie du transport</b>, c'est-à-dire les industries dont l'activité principale et première est reliée au transport des marchandises;</p> <p><b>Commerce de petite et moyenne surface</b>, c'est-à-dire tous les bâtiments dont la superficie de plancher brute occupée par la fonction commerciale est inférieure à 3500 mètres carrés;</p> <p><b>Note</b> : Dans les parcs industriels régis par la Loi sur les immeubles industriels municipaux, seules les fonctions autorisées par cette loi peuvent être implantées. Dans tous les autres cas, les commerces suivants sont autorisés : commerces de services (centre sportif, comptoir bancaire, restaurants et autres) et établissements à caractère érotique;</p> <p><b>Bureau non structurant</b>, c'est-à-dire tous les bâtiments utilisés exclusivement à des fins de bureaux dont la superficie de plancher brute totale est inférieure à 1000 mètres carrés;</p> <p><b>Bureau structurant</b>, c'est-à-dire tous les bâtiments utilisés exclusivement à des fins de bureaux dont la superficie de plancher brute totale est de 1000 mètres carrés ou plus;</p> <p><b>Mixte non structurant</b>, c'est-à-dire tous les bâtiments utilisés aux fins de deux activités ou plus parmi les activités résidentielles, commerciales, de bureaux, institutionnelles et communautaires, pour lesquels la superficie brute totale de plancher du bâtiment est inférieure à 3000 mètres carrés;</p> <p><b>Note</b> : Dans les aires d'affectations industrielles, la fonction Mixte non structurante exclut les activités résidentielles;</p> <p><b>Équipement et réseau d'utilité publique;</b></p> <p><b>Activité de sauvegarde et de mise en valeur des potentiels</b>, où seules les coupes d'assainissement, d'implantation d'ouvrages écologiques et les activités d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu en cause sont autorisées.</p>
<b>Dominance</b>	50% de l'aire d'affectation doit être affectée à la fonction dominante

Règl. 1247-04, 29 février 2016

### 7.3.9 Affectation « Récréative extensive » (RE)

Le territoire de La Prairie est doté d'espaces d'intérêt écologique présentant un important potentiel de mise en valeur à des fins récréatives. Ces secteurs d'affectation « Récréative extensive » correspondent aux abords de la rivière Saint-Jacques et du ruisseau Claude (en partie) ainsi que les parcs.

Tableau 12 - Usages et densité de l'aire d'affectation « Récréative-extensive » (RE)

Affectation « Récréative-extensive »	
<b>Usage dominant</b>	<p><b>Activité récréative extensive :</b> Activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non-construits ainsi que quelques bâtiments et/ou équipements accessoires. Les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables font notamment partie de cette fonction.</p> <p><b>Activité de commerce en support à la fonction dominante :</b> Toutefois, les usages sont autorisés dans la mesure où les produits vendus et les services offerts visent à desservir la clientèle fréquentant les activités récréatives. De manière non limitative, les usages visés sont de type : casse-croûte et service de restauration, service de location d'équipements récréatifs légers tels que bicyclette, ski de fond et autres.</p> <p><b>Activité de sauvegarde et de mise en valeur des potentiels :</b> Seules les activités de nettoyage, d'entretien, d'implantation d'ouvrages écologiques et d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu en cause sont autorisées.</p>
<b>Usages complémentaires</b>	<b>Équipements et réseau d'utilité publique,</b> c'est à dire le réseau d'aqueduc et d'égout et les bassins de rétention.
<b>Dominance</b>	<b>80%</b> de l'aire d'affectation doit être affectée aux fonctions dominantes.

Règl. 1247-04, 29 février 2016

### 7.3.10 Affectation « Récréative intensive » (RI)

Le secteur d'affectation « Récréative intensive » correspond au terrain de golf sur le territoire de la Ville de La Prairie qui représente un équipement récréatif structurant.

Tableau 13 - Usages et densité de l'aire d'affectation « Récréative-intensive » (RI)

Affectation « Récréative- intensive »	
<b>Usage dominant</b>	<p><b>Activité récréative intensive :</b> Activités de loisirs, culturels ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non-construits ainsi que des bâtiments et/ou des aménagements considérables. Les golfs, les terrains de pratique de golf et les bases de plein air, les marinas, les musées et les campings font notamment partie de cette fonction.</p> <p><b>Activité de commerce en support à la fonction dominante :</b> Toutefois, les usages sont autorisés dans la mesure où les produits vendus et les services offerts visent à desservir la clientèle fréquentant les activités récréatives. De manière non limitative, les usages visés sont de type : casse-croûte et service de restauration, service de location d'équipements récréatifs légers tels que bicyclette, ski de fond et autres.</p>
<b>Usages complémentaires</b>	<b>Équipements institutionnels et communautaires non structurants :</b> Équipements institutionnels, administratifs et communautaires qui ne sont pas considérés comme structurants à l'échelle régionale. Les écoles primaires et secondaires

	<p>ainsi que les équipements municipaux de desserte locale font notamment partie de cet usage.</p> <p><b>Équipements et réseau d'utilité publique</b>, c'est à dire le réseau d'aqueduc et d'égout et les bassins de rétention.</p>
<b>Dominance</b>	<b>80%</b> de l'aire d'affectation doit être affectée aux fonctions dominantes.

Règl. 1247-04, 29 février 2016



### 7.3.11 Affectation « Conservation » (CO)

Les îles de la Voie maritime du fleuve Saint-Laurent et le parc de conservation du Grand Boisé sont visés par l'aire d'affectation « Conservation ». Dans la perspective d'y assurer la préservation de l'intégrité du milieu naturel, peu d'usages sont autorisés.

Tableau 14 - Usages et densité de l'aire d'affectation « Conservation » (CO)

Affectation « Conservation »	
<b>Usage dominant</b>	<b>Activité de sauvegarde et de mise en valeur des potentiels</b> : où seules les coupes d'assainissement, d'implantation d'ouvrages écologiques et les activités d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu en cause sont autorisées.
<b>Usages complémentaires</b>	<b>Activité récréative extensive</b> : Activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non-construits ainsi que quelques bâtiments et/ou équipements accessoires. Les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables font notamment partie de cette fonction.
<b>Dominance</b>	<b>90%</b> de l'aire d'affectation doit être affectée aux fonctions dominantes.

Règl. 1247-04, 29 février 2016

### 7.3.12 Affectation « Agricole dynamique » (AD)

L'aire d'affectation « Agricole dynamique » vise la plus importante partie du territoire décrété par la Commission de protection du territoire et des activités agricoles (CPTAQ). Les objectifs reliés à cette aire d'affectation s'inscrivent dans ceux de la planification régionale, soit de protéger les meilleurs sols agricoles, de favoriser la récupération à des fins agricoles des terres improductives, de protéger les activités agricoles existantes et de maintenir l'homogénéité de ce territoire.

Tableau 15- Usages et densité de l'aire d'affectation « Agricole dynamique » (AD)

Affectation « Agricole dynamique »	
<b>Usage dominant</b>	<p><b>Agriculture et activités agricoles</b> telles que définies dans la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i>.</p> <p><b>Habitation</b>, pour une personne physique dont la principale occupation est l'agriculture selon les règles de l'article 40 de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i>.</p> <p><b>Habitation</b>, autre que celle de l'exploitant, en vertu des dispositions prévues à l'article 31.1 ou aux articles 101 à 105 de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i>. L'ajout d'un logement supplémentaire à même la résidence existante destiné à être occupé par des personnes qui ont ou ont eu, un lien de parenté ou d'alliance avec l'occupant du logement principal.</p> <p><b>Autres usages et activités</b> ayant obtenu une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole avant la date d'entrée en vigueur du présent schéma d'aménagement révisé ou faisant l'objet de droits acquis en vertu de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i>. Ce droit n'existe qu'à l'égard de la superficie du ou des lots faisant l'objet de droits acquis ou pour lesquels une autorisation a été délivrée par la Commission de protection du territoire et des activités agricoles.</p>
<b>Usages complémentaires</b>	<b>Commerce agricole</b> , c'est-à-dire les commerces où s'exercent des activités commerciales directement reliées à un produit agricole, mais qui ne constituent pas une activité agricole au sens de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> . Les commerces agricoles comprennent les postes de séchage ainsi que l'entreposage et la vente de produits agricoles. La vente d'engrais et de

<b>Affectation « Agricole dynamique »</b>	
	<p>fertilisants utilisés à des fins agricoles est également autorisée;</p> <p><b>Activité agrotouristique</b>, c'est-à-dire les activités touristiques dont l'attrait principal est relié à l'agriculture et au milieu agricole. Les activités agrotouristiques comprennent les gîtes touristiques visés par le Règlement sur les établissements touristiques (L.R.Q., c. E-15.1, r.0.1) et les tables champêtres. Ces activités ne peuvent être implantées que dans une résidence existante avant l'entrée en vigueur du présent schéma d'aménagement révisé. Les activités agrotouristiques comprennent également les activités touristiques de nature commerciale, récréative, éducative et culturelle qui se pratiquent en milieu agricole et qui requièrent certains aménagements et équipements. Ces activités doivent toutefois être directement reliées et complémentaires à l'activité agricole principale ou à la production agricole d'un producteur. Sans être exclusif, il peut s'agir d'un centre d'interprétation sur la production du lait relié à une ferme laitière, d'une cabane à sucre reliée à une érablière en exploitation, un centre équestre en activité secondaire à l'élevage des chevaux ou une activité de dégustation de vin reliée à un vignoble;</p> <p><b>Activité récréative extensive</b>, c'est-à-dire les activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non-construits ainsi que quelques bâtiments et/ou équipements accessoires. Les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables font notamment partie de cette fonction. L'activité récréative doit être implantée en bordure de routes existantes afin de favoriser le raccordement de réseaux récréatifs existants ailleurs sur le territoire de la MRC ou dans le but d'assurer la poursuite d'un réseau inter-MRC;</p> <p><b>Équipement et réseau d'utilité publique;</b></p> <p><b>Activité de sauvegarde et de mise en valeur des potentiels</b>, où seules les coupes d'assainissement, d'implantation d'ouvrages écologiques et les activités d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu en cause sont autorisées.</p>
<b>Dominance</b>	La notion de dominance ne s'applique par à l'affectation « Agricole dynamique ».

Règl. 1247-04, 29 février 2016

### 7.3.13 Affectation « Agricole viable » (AV)

L'aire d'affectation « Agricole viable » de La Prairie correspond au secteur adjacent au périmètre d'urbanisation, à l'est de l'autoroute 30 et également compris en grande partie à l'intérieur du bois métropolitain de Brossard – La Prairie. Les objectifs reliés à cette aire d'affectation visent à protéger les meilleurs sols agricoles, les activités agricoles, ainsi que le bois métropolitain et les territoires d'intérêt faunique et floristique.<sup>4</sup>

Tableau 16 - Usages et densité de l'aire d'affectation « Agricole viable » (AV)

Affectation « Agricole viable »	
<b>Usage dominant</b>	<p><b>Agriculture et activités agricoles</b> telles que définies dans la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.</p> <p><b>Note :</b> Les activités agricoles sont permises lorsque le sol ne se trouve pas sous couvert forestier. Pour les secteurs sous couvert forestier les activités agricoles doivent être compatibles avec la préservation du couvert forestier. Par exemple, l'agroforesterie, l'acériculture, la récolte de produit forestier non ligneux sont des activités agricoles compatibles.</p> <p><b>Habitation</b>, pour une personne physique dont la principale occupation est l'agriculture selon les règles de l'article 40 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.</p> <p><b>Habitation</b>, autre que celle de l'exploitant, en vertu des dispositions prévues à l'article 31.1 ou aux articles 101 à 105 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. L'ajout d'un logement supplémentaire à même la résidence existante destinée à être occupé par des personnes qui ont ou ont eu, un lien de parenté ou d'alliance avec l'occupant du logement principal.</p> <p><b>Autres usages et activités</b> ayant obtenu une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole avant la date d'entrée en vigueur du présent schéma d'aménagement révisé ou faisant l'objet de droits acquis en vertu de la Loi sur la protection du territoire et les activités agricoles. Ce droit n'existe qu'à l'égard de la superficie du ou des lots faisant l'objet de droits acquis ou pour lesquels une autorisation a été délivrée par la Commission de protection du territoire et des activités agricoles.</p> <p><b>Activité récréative extensive</b>, c'est-à-dire les activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non-construits ainsi que quelques bâtiments et/ou équipements accessoires. Les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables font notamment partie de cette fonction. L'activité récréative doit être implantée en bordure de routes existantes afin de favoriser le raccordement de réseaux récréatifs existants ailleurs sur le territoire de la MRC ou dans le but d'assurer la poursuite d'un réseau inter-MRC.</p> <p><b>Activité de sauvegarde et de mise en valeur des potentiels</b>, où seules les coupes d'assainissement, d'implantation d'ouvrages écologiques et les activités d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu en cause sont autorisées.</p>
<b>Usages complémentaires</b>	<p><b>Activité agrotouristique</b>, c'est-à-dire les activités touristiques dont l'attrait principal est relié à l'agriculture et au milieu agricole. Les activités agrotouristiques comprennent les gîtes touristiques visés par le Règlement sur les établissements touristiques (L.R.Q., c. E-15.1, r.0.1) et les tables champêtres. Ces activités ne peuvent être implantées que dans une résidence existante avant l'entrée en vigueur du présent schéma d'aménagement révisé. Les activités agrotouristiques comprennent également les activités touristiques de nature commerciale, récréative, éducative et culturelle qui se pratiquent en milieu agricole et qui requièrent certains aménagements et équipements. Ces activités doivent toutefois être directement reliées et complémentaires à l'activité agricole principale ou à la production agricole d'un producteur. Sans être exclusif, il peut</p>

<sup>4</sup> MRC de Roussillon. Schéma d'aménagement révisé. 22 mars 2006.

	<p>s'agir d'un centre d'interprétation sur la production du lait relié à une ferme laitière, d'une cabane à sucre reliée à une érablière en exploitation, un centre équestre en activité secondaire à l'élevage des chevaux ou une activité de dégustation de vin reliée à un vignoble.</p> <p><b>Activité récréative intensive</b>, c'est-à-dire les activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non-construits ainsi que des bâtiments et/ou des aménagements considérables. Les golfs, les terrains de pratique de golf, les bases de plein air, les marinas, les musées et les campings font notamment partie de cette fonction sous réserve des mesures d'abattage d'arbres.</p> <p><b>Activité sylvicole</b>, sous réserve des mesures d'abattage d'arbres</p> <p><b>Équipement et réseau d'utilité publique.</b></p>
<b>Dominance</b>	La notion de dominance ne s'applique pas à l'affectation « agricole viable ».

Règl. 1247-04, 29 février 2016

### 7.3.14 Affectation « Agricole-Résidentielle » (AR)

Le plan d'urbanisme reconnaît la présence des six îlots déstructurés du territoire municipal en leur attribuant une affectation « Agricole-Résidentielle ». Cette désignation vise à circonscrire ces secteurs de la zone agricole permanente où l'habitation prédomine.

Tableau 17 - Usages et densité de l'aire d'affectation « Agricole-Résidentielle » (AR)

Affectation « Agricole-Résidentielle »	
<b>Usage dominant</b>	<p><b>Agriculture et activités agricoles</b> tels que définis dans la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i>.</p> <p><b>Habitation</b>, que ce soit celle d'un agriculteur ou autre. Toutefois, le terrain à construire ne doit pas nécessiter de prolongement de rue (publique ou privée) et de services d'aqueduc et d'égout sauf pour l'aire d'affectation A2-310.1 située à La Prairie et pour laquelle la Commission de protection du territoire agricole a déjà autorisé le prolongement de ces services.</p>
<b>Usages complémentaires</b>	<p><b>Équipement et réseau d'utilité publique</b>, c'est à dire le réseau d'aqueduc et d'égout et les bassins de rétention.</p> <p><b>Activité de sauvegarde et de mise en valeur des potentiels</b>, où seules les coupes d'assainissement, d'implantation d'ouvrages écologiques et les activités d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu en cause sont autorisées.</p>
<b>Dominance</b>	La notion de dominance ne s'applique pas à l'affectation « agricole résidentielle ».

Règl. 1247-02, 29 octobre 2012

Règl. 1247-04, 29 février 2016

Tableau 18 - Grille des affectations et des usages

Usage	Habitation	Commerce de grande surface	Commerce de moyenne surface	Commerce de petite surface	Commerce lourd	Commerce agricole	Bureau non structurant	Bureau structurant	Mixte structurant	Mixte non structurant	Équipement institutionnel et communautaire structurant	Équipement institutionnel et communautaire non structurant	Équipement et réseau d' utilité publique	Industrie légère	Industrie lourde	Industrie du transport	Activité d' extraction	Activité récréative extensive	Activité récréative intensive	Activité de commerce de support à la fonction dominante	Activité de sauvegarde et de mise en valeur des potentiels	Agriculture et activités agricoles	Activités agrotouristiques	Activité sylvicole	Autres usages ou autres activités
Affectation																									
Multifonctionnelle structurante « MS »	●		○ <sup>9</sup>	○			○	○	○	○	○	○	○	○ <sup>1</sup>				○	○		○				
Multifonctionnelle structurante « MS-TOD »	●		○ <sup>9</sup>	○			○	○	○	○	○	○	○	○ <sup>1</sup>				○	○		○				
Multifonctionnelle « M »	●		○ <sup>8</sup>	○			○		○	○ <sup>8</sup>	○	○	○					○	○		○				
Résidentielle « R »	●		○				○					○	○					○	○						
Commerciale grandes surfaces « CGS »		●	●	○			○											○			○				
Site patrimonial « SP »	●			○			○					○	○					○	○						
Industrielle légère « INL »			○	○	○		○	○		○ <sup>10</sup>			○	● <sup>3</sup>		○ <sup>3-4</sup>					○				
Industrielle lourde « IND »			○	○	●		○	○		○ <sup>10</sup>			○	○ <sup>3</sup>	● <sup>3</sup>	○ <sup>3</sup>					○				
Récréative-extensive « RE »													○					●			●				
Récréative-intensive « RI »																		●	●	●	●				
Conservation « CO »																		○			●				
Agricole dynamique « AD »	● <sup>5</sup>					○							○					○			○	● <sup>5</sup>	○ <sup>6</sup>	○	● <sup>7</sup>
Agricole viable « AV »	● <sup>5</sup>												○					● <sup>6</sup>	○ <sup>6</sup>		●	● <sup>5</sup>	○ <sup>6</sup>		● <sup>7</sup>
Agricole-résidentielle « AR »	● <sup>6</sup>												○								○	● <sup>5</sup>			

- Usage dominant
- Usage complémentaire

Ce tableau est présenté à titre indicatif.

Notes : (source schéma)

Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc

1. Industries non polluantes.
3. Distinctions entre les espaces régis par la Loi sur les immeubles industriels et les autres espaces.
4. Industries du transport interdites dans un corridor de 100 mètres en bordure des autoroutes 15 et 30 et de la route 132.
5. En fonction des dispositions de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. **Ce tableau est présenté à titre indicatif.** Le lecteur doit se référer au texte du plan d'urbanisme.
6. Sous réserve de certaines conditions.
7. Usages ayant obtenus une autorisation de la CPTAQ avant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé ou faisant l'objet de droits acquis en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.
8. Dans la portion de l'aire d'affectation Multifonctionnelle faisant également partie d'un centre-ville identifié au plan 2 – Concept d'organisation spatiale.
9. Les marchés d'alimentation dont la superficie de plancher brute totale se situe entre 3500 et 5000 mètres carrés doivent cependant respecter les dispositions du règlement de zonage.
10. Dans les aires d'affectations industrielles, la fonction Mixte non structurante exclut les activités résidentielles.

---

Règl. 1247-04, 29 février 2016

**Plan 3 - Aires d'affectation du sol**

---

Règl. 1247-09, 2 février 2024

## 8. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES ET OUTILS DE MISE EN ŒUVRE

### 8.1 Outils de planification particulière

#### 8.1.1 Secteurs de planification détaillée

Sur le territoire municipal, la planification et la mise en valeur de certains secteurs requièrent une approche particulière d'intervention qui dépasse le cadre général du plan d'urbanisme et de la réglementation. Pour ces secteurs, le Plan préconise une démarche de planification détaillée.

Cette démarche est basée sur les éléments et principes suivants :

- Les territoires ciblés connaissent une problématique d'aménagement complexe nécessitant une étude spécifique;
- Des orientations particulières, des objectifs spécifiques ainsi qu'une sélection de programmes ou d'outils de mise en œuvre appropriés doivent être identifiés pour chacun des territoires retenus;
- Cet exercice est réalisé suite à l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme venant ainsi en préciser son contenu.

Sur le territoire de la Ville de La Prairie, une planification détaillée est prévue pour le secteur du quartier Sainte-Rose.

#### 8.1.2 Programme particulier d'urbanisme (PPU)

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet, aux municipalités qui le désirent, d'adopter un **Programme particulier d'urbanisme** (PPU) pour des parties de leur territoire qu'elles désignent comme étant leur centre-ville ou leurs secteurs centraux.

A cet effet, la Ville de La Prairie a désigné le secteur délimité par le chemin Saint-Jean au nord, le fleuve Saint-Laurent à l'ouest, le chemin Saint-José au sud et les voies ferrées à l'est comme une aire d'aménagement pour laquelle un programme particulier d'urbanisme (PPU) s'applique.

Les zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement correspondant au corridor de transport en commun métropolitain structurant dans l'axe du boulevard Taschereau et à l'aire TOD autour du stationnement incitatif feront également l'objet de programmes particuliers d'urbanisme (PPU).

Cet outil permet à la ville d'apporter plus de précisions concernant la planification de ses secteurs qui nécessitent une attention particulière. Le contenu du programme particulier d'urbanisme est entièrement défini par la municipalité. Il peut comprendre :

- L'affectation du sol et la densité de son occupation;
- Le tracé projeté et le type de voies de circulation;
- La nature, l'emplacement et le type d'équipements et d'infrastructures;
- Les dispositions réglementaires nécessaires,
- La nature, l'emplacement et le type des équipements et des 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.

Ce document a pour principal objectif d'assurer la revitalisation, le redéveloppement en améliorant l'image des corridors de signature (Saint-Jean et Taschereau) et en soutenant la rénovation du cadre bâti.

La Ville de La Prairie compte aussi collaborer avec les municipalités limitrophes afin de garantir une certaine cohérence en ce qui concerne la planification et les objectifs d'aménagement pour les zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement situées à cheval sur les limites territoriales.

#### **Dispositions contenues à l'intérieur du PPU du centre-ville**

La Ville de La Prairie compte élaborer un programme particulier pour son centre-ville visant la consolidation et la mise en valeur de ce dernier. Le PPU contiendra minimalement les éléments suivants :

- 1° Les affectations détaillées du sol et la densité de son occupation;
- 2° Le tracé projeté et le type des voies de circulation, des réseaux de transport, d'électricité, de gaz et de télécommunication;
- 3° La nature, l'emplacement et le type des équipements et des infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire;
- 4° La nomenclature des travaux prévus, leurs coûts approximatifs de réalisation et une indication des organismes concernés;
- 5° Les règles de zonage, de lotissement et de construction qui guideront l'élaboration des règlements d'urbanisme.

#### **Objectifs du Programme particulier d'urbanisme de l'aire TOD**

Dans l'aire TOD, le contenu du PPU visera la concrétisation des huit objectifs suivants :

- 1° Créer un milieu de vie doté d'un cœur de quartier dynamique et d'une identité forte;
- 2° Assurer par les aménagements la priorité, la sécurité et le confort des piétons et des cyclistes;
- 3° Augmenter la compacité et la densité des milieux de vie, en particulier à proximité des cœurs de quartier et dans le respect des caractéristiques du milieu environnant;
- 4° Implanter et aménager des points d'accès de transport en commun visibles, accessibles et bien intégrés au milieu environnant;
- 5° Assurer la mixité des activités ainsi que des types d'habitation et favoriser des produits résidentiels variés;
- 6° Faciliter l'utilisation des transports actifs;
- 7° Limiter le nombre de cases de stationnement hors-rue et favoriser le stationnement souterrain ou étagé;
- 8° Encourager des aménagements et des bâtiments à impact environnemental réduit.

#### **Lignes directrices relatives au Programme particulier d'urbanisme (PPU) spécifiques à la portion du TOD située à l'est du boulevard Taschereau (côté du stationnement incitatif de l'agence métropolitaine de transport AMT).**

Pour cette portion de l'aire TOD, occupée en partie par le stationnement incitatif, la Ville, dès l'automne 2015, a fait participer la population à l'élaboration de lignes directrices d'aménagement qui serviront de guide à la confection détaillée d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) dédié à ce secteur. Les lignes directrices d'aménagement qui ont été retenues sont celles-ci :

- 1° Le développement du site devra tenir compte de l'achalandage supplémentaire en matière de circulation. Une étude de circulation devra donc être préalablement réalisée par la Ville à cet effet;
- 2° Le réseau de mobilité active devra tendre vers par un réseau périphérique plutôt que sur un réseau centralisé;
- 3° Le réseau d'espaces verts devra tendre vers par un réseau linéaire plutôt que par un pôle central. Les arbres matures et les étangs existants seront conservés au maximum. Une étude de foresterie urbaine et une étude de faisabilité de conservation des étangs devront donc être préalablement réalisées à cet effet;
- 4° La hauteur et la densité résidentielle des bâtiments devront décroître à partir du boulevard Taschereau et du stationnement incitatif;
- 5° Le réseau aérien de fils électrique devra être entièrement enfoui;
- 6° La qualité architecturale devra faire l'objet d'une signature esthétique qui optimisera l'intégration architecturale des nouveaux bâtiments aux bâtiments existants;
- 7° Le développement du site ne devra comprendre qu'un seul secteur commercial soit dans l'aire du chalet existant.

Par ailleurs, la Ville compte reprendre cet exercice de planification participative lors de l'élaboration détaillée du PPU pour les deux portions du TOD, c'est-à-dire du côté Ouest (côté fleuve) et du côté Est du boulevard Taschereau (stationnement incitatif).

#### **Dispositions spécifiques des Programmes particuliers d'urbanisme**

Les PPU et/ou les règlements d'urbanisme y étant rattachés doivent minimalement contenir, en plus des dispositions précédemment listées, les dispositions spécifiques :

- 1° Assurant aux piétons et cyclistes des liens directs aux points d'accès de transport en commun qui soient séparés, par le tracé ou par des aménagements appropriés, des aires de stationnement;
- 2° Visant à réduire la distance de marche réelle (calcul au sol) entre les habitations et les points d'accès de transport en commun par le biais notamment de parcours directs;
- 3° Assurant la continuité et le confort des déplacements piétonniers et cyclables en liant les parcours en un réseau (rues, sentiers, voies multifonctionnelles, etc.) continu et étendu;
- 4° Favorisant la perméabilité du quartier aux déplacements actifs, en privilégiant, par exemple, un découpage de la trame en îlots de taille réduite ou en aménageant des passages actifs;
- 5° Assurant l'apaisement de la circulation automobile pour les voies de circulation routière n'appartenant pas au réseau routier supérieur par des aménagements et normes pouvant inclure, par exemple, des :
  - traverses piétonnières surélevées ou marquées au sol aux intersections;
  - chicanes;
  - avancées de trottoirs;
  - plantations en bordure de voie;
  - etc.
- 6° Visant à n'autoriser le stationnement sur rue que sur un côté pour les rues de desserte locale, lorsque possible;
- 7° Assurant la présence de trottoirs en continu, préférablement des deux côtés de la rue ou minimalement sur un côté de la rue;

- 8° Encourageant l'établissement d'activités non résidentielles, notamment les commerces et services de proximité en privilégiant leur localisation dans et à proximité du cœur de quartier et au rez-de-chaussée;
- 9° Assurant de limiter les surfaces occupées par les aires de stationnement automobile en fixant un nombre maximal de cases de stationnement par logement;
- 10° Assurant une diversité dans les prescriptions de hauteur des bâtiments;
- 11° Limitant les entrées charretières en cours avant et latérales;
- 12° Assurant de limiter la profondeur maximale autorisée pour les marges de recul des bâtiments, par exemple, en :
  - Réduisant les marges latérales et encourageant la mitoyenneté des bâtiments;
  - Réduisant la profondeur des cours arrière et en favorisant leur partage sous forme de cours semi-privées;
  - Permettant le morcellement de lots déjà bâtis;
- 13° Assurant la récupération et la rétention des eaux de pluie;
- 14° Favorisant des aménagements paysagers adaptés au milieu.

---

Règl. 1247-04, 29 février 2016

### **8.1.3 Programme particulier d'urbanisme (PPU) de l'écoquartier du TOD de La Prairie**

Voir document en annexe 2.

---

Règl. 1247-05, 29 novembre 2016

## **8.2 Outils réglementaires**

### **8.2.1 Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)**

Le contrôle des projets de construction ou d'aménagement par des normes réglementaires usuelles peut s'avérer insuffisant pour atteindre un objectif de qualité des projets. Or, la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) permet aux municipalités d'exiger, en plus des normes d'un règlement de zonage traditionnel, que les projets respectent également des objectifs et des critères répondant à des aspirations de qualité supérieure.

Dans ce but, la réglementation d'urbanisme introduit un règlement sur les **plans d'implantation et d'intégration architecturale** (PIIA) dans plusieurs secteurs de la ville. Dans la mesure où des travaux projetés sont soumis au processus d'évaluation prévu à ce règlement, les projets devront respecter les critères et les objectifs qualitatifs du règlement et obtenir une approbation par le Conseil municipal avant l'émission du permis ou du certificat d'autorisation.

Les zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement, identifiées au plan 2 – Concept d'organisation spatiale, sont parmi les secteurs qui seront soumis au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale. Ces zones prioritaires sont composées du corridor de transport en commun métropolitain structurant et de l'aire TOD.

Les travaux visés par l'application d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) sont :

- L'affichage;
- Les travaux de construction, d'agrandissement, de rénovation extérieure d'un bâtiment principal, d'un garage isolé, d'une écurie et d'un manège lorsque résidentiel;
- Les travaux de construction, d'agrandissement, de rénovation extérieure d'un bâtiment principal ou accessoire lorsque commercial, industriel ou public;
- Les matériaux de revêtement extérieur;
- L'aménagement extérieur d'un terrain (aire de stationnement, aménagement paysager, etc.)
- L'abattage d'arbres.

---

Règl. 1247-04, 29 février 2016

### **8.2.2 Usages conditionnels**

L'adoption d'un règlement sur les usages conditionnels permet d'assouplir la réglementation en autorisant l'implantation d'usages socialement acceptables et compatibles avec le milieu sans qu'il soit nécessaire de modifier la réglementation en vigueur. Chaque demande est traitée individuellement et l'autorisation est accordée sur une base discrétionnaire. En ce sens, le conseil municipal peut imposer toute condition qu'il juge appropriée relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage.

Le règlement sur les usages conditionnels doit prévoir :

- dans quelles zones délimitées par le règlement de zonage il peut y avoir des usages conditionnels et, pour chacune, quels sont les usages admissibles;
- les documents devant accompagner la demande;
- sur quels critères sera évaluée chaque demande d'autorisation.

### **8.2.3 Ententes avec les promoteurs**

Le règlement sur les ententes avec les promoteurs vient encadrer les développements résidentiels. Il permet d'assurer une conciliation entre les intérêts des promoteurs et la vision du développement des autorités municipales. Ce règlement s'inscrit en lien avec le **Guide d'aménagement et de développement des milieux de vie**. Il rassemble un ensemble de critères de performance visant à guider l'aménagement et le développement des milieux de vie, qui peuvent toucher les éléments suivants:

- la qualité architecturale et la rénovation du cadre bâti;
- l'aménagement des domaines public et privé;
- les parcs, espaces verts et réseaux récréatifs;

- la desserte de commerces de première nécessité;
- les équipements publics et communautaires;
- la desserte en égout et aqueduc;
- la circulation piétonne, cyclable et automobile;
- la protection des espaces boisés et le paysage;
- la gestion des contraintes naturelles et anthropiques.

### **Le développement Symbiocité**

Un protocole d'entente spécifique est intervenu entre la Ville de La Prairie et le promoteur du projet Symbiocité. Cette entente de développement garantit notamment que le projet respecte les densités prescrites et favorise la protection du milieu naturel compris à l'intérieur du Parc de Conservation.

---

Règl. 1247-04, 29 février 2016

La Ville doit se doter d'outils réglementaires nécessaires à la prise en compte de la capacité de ses infrastructures d'aqueduc et d'égout dans la planification du développement et de l'aménagement du territoire de la Ville.

Le règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux constitue le moyen par excellence pour la Ville de contrôler son développement et son redéveloppement dans le cas de changement de vocation ou d'usage ayant un impact sur la capacité des infrastructures municipales (routières, égouts, aqueduc, drainage de surface, etc.). Ainsi, ce règlement peut exiger, préalablement à l'émission d'un permis, la conclusion d'une entente avec la Ville. Il faut donc qu'un tel règlement soit en vigueur et qu'il soit rédigé de façon à donner la plus grande latitude possible pour le conseil municipal et surtout assurer une qualité des infrastructures qui seront cédées à la Ville. C'est via cette entente que l'on pourra également inclure les modalités des garanties exigées via les différents autres règlements de type subjectif (PIIA, Usage conditionnel, dérogation mineure, PPCMOI, ...).

Ce règlement permet au conseil municipal de statuer sur l'opportunité de conclure ou non une entente et de permettre la réalisation de travaux municipaux. Ainsi, advenant qu'un projet rencontre l'ensemble des règles d'urbanisme, mais que le conseil municipal ne juge pas qu'il soit opportun de développer ou de redévelopper immédiatement la propriété, considérant notamment les enjeux liés aux infrastructures, il pourra choisir de ne pas convenir d'une entente, auquel cas la condition ne sera pas remplie et aucun permis ne pourra être émis pour la construction ou l'occupation d'un site dont la vocation est modifiée. Le conseil pourra également, dans le cadre d'un tel règlement, exiger le versement d'une contribution qui met à la charge du promoteur immobilier les coûts afférents aux impacts sur les équipements et infrastructures de la Ville qui découlent directement de la réalisation de son projet.

La Ville doit également, dans un contexte de saine gestion de ses équipements et infrastructures, réduire ou moduler les densités de construction résidentielles afin de ne pas compromettre le rendement des équipements municipaux et des infrastructures d'aqueduc et d'égout existantes. Ces changements doivent respecter les cibles prévues au schéma d'aménagement et de développement de la MRC. Ces changements seront intégrés aux règlements de zonage et de lotissement de la Ville une fois l'analyse d'opportunité complétée.

---

Règl. 1247-08, 4 avril 2022

#### **8.2.4 Autres règlements**

D'autres règlements complémentaires peuvent être adoptés par le Conseil municipal tel un règlement sur l'abattage d'arbres, un règlement sur les nuisances, un règlement sur les démolitions, etc. Quoiqu'ils ne soient pas liés directement à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, ces règlements ont un rôle à jouer en matière d'aménagement du territoire et apportent des précisions sur des aspects particuliers.

### **8.3 Organisation du territoire**

#### **8.3.1 Les fonctions structurantes à l'échelle régionale**

Afin de contrôler les impacts liés aux projets structurants, la réglementation d'urbanisme de La Prairie introduira les dispositions normatives applicables aux fonctions structurantes à l'échelle régionale contenues dans le document complémentaire du schéma d'aménagement. Les zones affectées aux commerces et services régionaux sont illustrés au **Plan 3- Affectation du sol**.

#### **8.3.2 Réseaux locaux de transport actif**

La Ville de La Prairie compte réaliser un diagnostic à l'égard des parcours piétonniers et des pistes et voies cyclables existants, en portant une attention particulière au confort et à la sécurité qu'ils offrent aux usagers, à leur connectivité aux réseaux des municipalités adjacentes, à l'efficacité de la signalisation et des indications quant aux principales destinations qu'ils relient ainsi qu'aux discontinuités qu'ils peuvent présenter. La Ville compte aussi identifier les secteurs ou les points à raccorder, avec une attention particulière portée aux cœurs de quartier, aux concentrations structurantes d'activités, aux équipements institutionnels et communautaires et aux points d'accès au transport en commun. Les aménagements et infrastructures devront aussi être mises en œuvre afin d'apporter les améliorations jugées nécessaires à l'issue du diagnostic exigé. Ce diagnostic se conclura par l'élaboration d'une programmation des actions à entreprendre dans le temps.

---

Règl. 1247-04, 29 février 2016

## 8.4 Territoires d'intérêt

### 8.4.1 Territoires d'intérêt historique et archéologique

Plusieurs territoires d'intérêt historique et archéologique ont été identifiés sur le territoire de la Ville de la Prairie, il s'agit du site patrimonial de La Prairie, du Musée du Vieux-Marché, du Faubourg de La Prairie, de la Maison-de-tout-le-monde et de sites archéologiques. Ces territoires sont illustrés au **Plan 1-Composantes structurantes**.

Afin d'assurer la protection et la mise en valeur des éléments historiques et archéologiques, la réglementation d'urbanisme de la Ville de La Prairie prévoit l'intégration de dispositions spécifiques concernant la restauration des bâtiments patrimoniaux et l'insertion de nouveaux bâtiments, ce qui permettra de contrôler le développement à l'intérieur de ces secteurs.

---

Règl. 1247-04, 29 février 2016

### 8.4.2 Territoires d'intérêt faunique et floristique

Sur le territoire de La Prairie, plusieurs sites d'intérêt faunique et floristique présentent une valeur environnementale à préserver et à mettre en valeur : boisés, digue, rivière Saint-Jacques, rivière de l'Acadie. Ces territoires sont illustrés au **Plan1- Composantes structurantes**.

Les territoires d'intérêt faunique et floristique doivent faire l'objet d'un plan de gestion environnementale. Le plan de gestion environnementale doit d'abord définir les objectifs d'aménagement et évaluer les potentiels et caractéristiques du territoire à l'étude relatifs à la rareté de la ressource environnementale et doit ensuite :

- a) régir ou restreindre l'excavation du sol, le déplacement d'humus, la plantation et l'abattage d'arbres et tous travaux de déblai et de remblai;
- b) régir ou restreindre l'emplacement, la hauteur et l'entretien des clôtures, des murets, des haies, des arbustes et des arbres;
- c) régir ou prohiber tous les usages du sol, constructions ou ouvrages, ou certains d'entre eux, compte tenu de la nature des lieux, pour des raisons de protection environnementales;
- d) prescrire, selon la topographie des lieux et l'usage auquel elles sont destinées, la manière dont les rues et ruelles, publiques ou privées, doivent être tracées, la distance à conserver entre elles et leur largeur;
- e) régir ou prohiber toute les opérations cadastrales, ou certaines d'entre elles, compte tenu de la nature des lieux, pour des raisons de protection environnementale;
- f) exiger, en vue de minimiser les impacts environnementaux, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, dans tout ou partie de territoire, la présentation d'un morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation.

Au plan de gestion environnementale, les objectifs et critères suivants devront être inclus :

- prévoir et mettre en valeur un corridor de protection de 50 mètres de part et d'autre de la rivière Saint-Jacques;

- mettre en place des mesures pour maintenir un couvert forestier optimal;
- mettre en place des mesures pour conserver un ou des corridor(s) forestier(s) favorisant le déplacement des cerfs de Virginie et la biodiversité;
- favoriser la localisation des aménagements à proximité des grands axes routiers de sorte à minimiser l'impact sur le milieu.

---

Règl. 1247-01, 1<sup>er</sup> novembre 2010



## 8.5 Secteurs de contraintes

### 8.5.1 Les zones affectées à des fins industrielles ou de commerce lourd

Une zone affectée à des fins industrielles lourdes est identifiée au **plan 3-Affectation du sol**. Afin de réduire les impacts négatifs générés à partir de cette zone, la réglementation d'urbanisme de la Prairie prévoit introduire des mesures de mitigation appropriées et les dispositions applicables aux zones affectées à des fins industrielles ou de commerce lourd contenues dans le document complémentaire du schéma d'aménagement de la MRC de Roussillon.

### 8.5.2 Les terrains contaminés

Le Ministère du développement durable, de l'environnement et des parcs, a identifié des terrains contaminés dont la liste est citée en annexe. Les dispositions normatives applicables aux terrains contaminés contenues dans le document complémentaire du schéma d'aménagement devront être introduites dans la réglementation d'urbanisme de la Ville de La Prairie.

### 8.5.3 Les aires d'affectation «Industrielle légère» situés en bordure de l'autoroute 30

Une aire d'affectation industrielle légère est identifiée au **Plan 3-Affectation du sol**. Celle-ci est bordée par l'autoroute 30.

Afin d'améliorer les paysages urbains en bordure de l'autoroute 30, les règlements d'urbanisme de La Prairie prévoit l'introduction des dispositions normatives liées à l'implantation ou agrandissement d'un bâtiment situé dans l'aire d'affectation «Industrielle légère».

### 8.5.4 Lieux de dépôt de matériaux secs

Deux (2) dépôts de matériaux secs sont implantés sur le territoire de La Prairie. Ils ont été identifiés au **plan 1 – composantes structurantes**.

L'application de mesures de mitigation et l'intégration de dispositions spécifiques concernant les dépôts de matériaux secs permettra d'assurer la sécurité publique et la réduction d'impacts négatifs sur l'environnement. En ce sens, la réglementation d'urbanisme de La Prairie introduira des dispositions normatives applicables aux dépôts de matériaux secs.

### 8.5.5 Zones à risque d'érosion et de glissement de terrain

Trois zones à risque d'érosion et de glissement de terrain ont été identifiées au **Plan 1 – Composantes structurantes** du plan d'urbanisme. Afin d'assurer la sécurité publique, la détermination d'aires de protection autour de ces zones est prévue, tout comme l'application de dispositions spécifiques. Par conséquent, la

réglementation d'urbanisme de La Prairie introduira des dispositions normatives applicables aux zones à risque d'érosion et de glissement de terrains.

#### **8.5.6 Zones de niveau sonore élevé et de vibration**

Afin d'atténuer les contraintes sonores auxquels sont exposés les zones en bordure des autoroutes 10, 15 et 30, de même qu'en bordure des routes 104 et 134, identifiées au **Plan1- composantes structurantes**, le document complémentaire du schéma d'aménagement prévoit des distances minimales à respecter dans les secteurs urbains à développer ainsi que des mesures de mitigations. La réglementation d'urbanisme de la Ville de La Prairie prévoit l'intégration des dispositions normatives applicables aux zones de niveau sonore élevé et de vibration.

---

Règl. 1247-04, 29 février 2016

#### **8.5.7 Carrières, sablières et glaisières**

Une glaisière et une carrière ont été identifiées au **Plan 1- Composantes structurantes**. La réglementation d'urbanisme de La Prairie intégrera les dispositions normatives applicables aux glaisières et carrières.

#### **8.5.8 Corridors routiers**

Dans le but de maintenir la fonctionnalité du réseau routier supérieur et restreindre les points d'interférence que constituent les entrées aux lots riverains, la réglementation de La Prairie introduira des dispositions normatives applicables aux voies de circulation et aux accès privés en bordure des routes 134 et 104, issues du document complémentaire du schéma d'aménagement de la MRC de Roussillon.

#### **8.5.9 Bordures des routes nationales et régionales à l'extérieur du périmètre d'urbanisation**

La route 104 traverse le territoire de la municipalité dans l'axe est-ouest. Par conséquent une portion est située à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. Afin d'harmoniser l'alignement des bâtiments, la réglementation d'urbanisme introduira une méthode de calcul pour établir une marge de recul minimale moyenne.

#### **8.5.10 Réseaux majeurs d'infrastructure**

Le territoire de La Prairie est traversé par plusieurs réseaux majeurs d'infrastructure (ligne de transport d'énergie, gazoduc, équipement d'énergie électrique, tour de téléphone). Ceux-ci sont identifiés au **Plan 1 - Composantes structurantes**.

La réglementation d'urbanisme de La Prairie introduira les dispositions applicables à l'implantation des réseaux majeurs d'infrastructure à l'intérieur du document complémentaire du schéma d'aménagement de la MRC de Roussillon.

## 9. PLAN D'ACTION

Première orientation : Réaffirmer le rôle de chef-lieu de La Prairie tout en favorisant la concertation à l'échelle régionale					
Objectif	Action / Outil	Intervenant	Échéancier		
			Court terme 0-5 ans	Moyen terme 5-10 ans	Continu
Protéger et mettre en valeur le Vieux-La Prairie en conciliant ses vocations résidentielles, historiques et de commerces spécialisés	Maintenir une stratégie de développement résidentiel en offrant un parc immobilier de qualité	- Ville de La Prairie - Promoteurs	√		√
	Élaborer une stratégie de développement commercial et touristique	- Ville de La Prairie - Chambre de commerce et d'industrie Royal Roussillon		√	√
	Reconnaître l'énoncé de valeur patrimoniale visant la protection et la mise en valeur du site patrimonial de La Prairie	- Ville de La Prairie - Société d'histoire de La Prairie de la Magdeleine - Propriétaires	√		√
	Sensibiliser les propriétaires à la valeur culturelle, historique ou architecturale de leurs bâtiments par la mise en place d'un concours reconnaissant les efforts de conservation et de protection	- Ville de La Prairie - Société d'histoire de La Prairie de la Magdeleine - Fonds culturel régional - Propriétaires	√		√
	Poursuivre l'aménagement des lieux publics du site patrimonial de La Prairie (sentier du Vieux-Fort, site Rose et Laflamme et autres)	- Ville de La Prairie - Fonds culturel régional - Villes et villages d'art et de patrimoine	√		
	Renforcer des outils de contrôle des caractéristiques patrimoniales du site patrimonial de La Prairie par le biais d'un règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIA)	- Ville de La Prairie	√		√
	Analyser et favoriser la protection des bâtiments ayant des attraits patrimoniaux à l'extérieur	- Ville de La Prairie - Villes et villages d'art et de patrimoine	√		
Structurer le centre-ville (intersection Taschereau/Saint-Jean, quartier Sainte-Rose et marché) et susciter l'implantation d'équipements d'importance	Reconnaître le centre-ville de La Prairie comme lieu privilégié pour l'implantation d'équipements importants	- Ville de La Prairie - Gouvernements	√		

Première orientation : Réaffirmer le rôle de chef-lieu de La Prairie tout en favorisant la concertation à l'échelle régionale					
	<p>Élaborer et mettre en œuvre un programme particulier d'urbanisme (PPU) afin de susciter l'émergence d'un centre-ville dynamique, notamment en visant l'atteinte des objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ favoriser les commerces et services dans ce noyau central en complémentarité avec le site patrimonial</li> <li>▪ assurer une mixité des fonctions (commerce, institution et habitation)</li> <li>▪ accroître la densité</li> <li>▪ restructurer l'intersection Saint-Jean/Taschereau</li> <li>▪ réaménager les espaces publics (emprises et paysagement)</li> <li>▪ élaborer une stratégie de stationnement</li> </ul>	- Ville de La Prairie	√		
	Mettre en œuvre un projet de réaménagement du domaine public des axes Saint-Jean/Taschereau	- Ville de La Prairie - Ministère des transports du Québec	√		
	Élaborer un règlement sur les usages conditionnels afin de régir les usages commerciaux et de services dans les secteurs résidentiels du centre-ville	- Ville de La Prairie	√		√
Rehausser le paysage urbain des corridors Taschereau/Saint-Jean et des secteurs industriels	Élaborer un projet de revitalisation du boulevard Taschereau	- Ville de La Prairie - Chambre de commerce et d'industrie Royal Roussillon		√	
	Réaménager le chemin de Saint-Jean en boulevard urbain	- Ville de La Prairie - Ministère des transports du Québec		√	
	Prévoir des aménagements particuliers pour le 350e anniversaire de la Ville (2017) (paysagement, monuments, infrastructures, etc.)	- Ville de La Prairie - Fond culturel régional - Villes et villages d'art et de patrimoine - Société d'histoire de La Prairie de la Magdeleine		√	

<b>Première orientation : Réaffirmer le rôle de chef-lieu de La Prairie tout en favorisant la concertation à l'échelle régionale</b>				
	Mettre en place un programme visant la rénovation des façades et des enseignes commerciales des corridors Saint-Jean/Taschereau	- Ville de La Prairie - Chambre de commerce et d'industrie Royal Roussillon - Propriétaires	√	√
	Signaler et aménager les portes d'entrée de la Ville	- Ville de La Prairie - Ministère des transports du Québec	√	
	Assurer le contrôle du paysage urbain (cadre bâti, aménagements paysagers, affichage, enfouissement de fils, etc.) des boulevards et des secteurs industriels par le biais d'un règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)	- Ville de La Prairie	√	√
Participer et favoriser la concertation avec les municipalités et la MRC, ainsi qu'avec les organismes et les acteurs régionaux	Assurer un échange et permettre une meilleure cohérence avec les municipalités voisines quant aux orientations, aux objectifs et aux préoccupations d'aménagement	- Ville de La Prairie - MRC - Municipalités voisines		√
	Identifier, avec tous les partenaires concernés, les grandes préoccupations régionales	- Ville de La Prairie - MRC - Municipalités voisines		√

Règl. 1247-04, 29 février 2016

Deuxième orientation : Optimiser la qualité des développements et de l'aménagement des milieux de vie					
Objectif	Action / Outil	Intervenant	Échéancier		
			Court terme 0-5 ans	Moyen terme 5-10 ans	Continu
Favoriser le développement de projets résidentiels répondant aux besoins de la famille (jeunes familles, professionnels, personnes pré-retraitées et retraitées, etc.)	Maintenir une stratégie de développement résidentiel offrant un parc immobilier de qualité destiné aux familles (jeunes, professionnels, retraités, personnes seules, etc.)	- Ville de La Prairie - Développeurs	√		√
	Assurer un milieu de vie sécuritaire	- Villes de La Prairie	√		√
	Préconiser un développement résidentiel appuyé sur une étude qui devra optimiser le potentiel du site aux abords du lac de la Cité	- Ville de La Prairie - Développeurs	√		
	Poursuivre le développement du secteur aux abords de l'autoroute 30 en favorisant une densité accrue et son intégration au parc de Conservation	- Ville de La Prairie - Développeurs	√		
	Prévoir l'aménagement de parcs et d'espaces verts dans les nouveaux projets de développement adaptés aux besoins des clientèles	- Ville de La Prairie - Développeurs	√		
	Encourager l'insertion de développements résidentiels de plus forte densité s'adressant à des ménages de plus petite taille et/ou à des personnes plus âgées	- Ville de La Prairie - Développeurs	√		
	Poursuivre l'autorisation des maisons intergénérationnelles sur le territoire municipal	- Ville de La Prairie	√		√
Adapter les aménagements et les équipements à l'évolution des besoins de la population en place	Mettre à jour le plan directeur des parcs et espaces verts	- Ville de La Prairie		√	
	Assurer l'accessibilité universelle pour le domaine public	- Ville de La Prairie			√
	Établir une vision d'ensemble pour les secteurs à développer	- Ville de La Prairie - Développeurs	√		√
	Poursuivre l'aménagement du réseau récréatif local et assurer sa connexion au réseau récréatif régional	- Ville de La Prairie - Gouvernement	√		√
	Adapter les équipements en regard des nouveaux besoins de la population (jeunesse et vieillissement) et combler les lacunes en équipements récréatifs	- Ville de La Prairie	√		√

	Planifier des services à la population (garderies, centre de personnes âgées, etc.)	- Ville de La Prairie - Gouvernement			√
Assurer le contrôle de la qualité du cadre bâti et des aménagements et favoriser le redéveloppement des secteurs anciens	Mettre sur pied des mesures afin de soutenir la rénovation du parc résidentiel dans les quartiers anciens et à l'intérieur du secteur résidentiel central	- Ville de La Prairie	√		√
	Établir des critères architecturaux et d'aménagement par le biais d'un règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)	- Ville de La Prairie	√		√
Assurer un développement urbain ordonné et séquentiel afin d'éviter la sous-utilisation du territoire, du réseau de transport en commun et des infrastructures en place à l'intérieur des périmètres d'urbanisation	Mettre en place un mécanisme de suivi de la densité et remettre un rapport annuel à la MRC	- Ville de La Prairie - MRC	√		√
	Appliquer les seuils minimaux de densité sur l'ensemble du territoire	- Ville de La Prairie	√		√
	Réaliser une étude sur l'état des activités commerciales	- Ville de La Prairie	√		√

Règl. 1247-04, 29 février 2016

Troisième orientation : Assurer un développement économique cohérent et renforcé					
Objectif	Action / Outil	Intervenant	Échéancier		
			Court terme 0-5 ans	Moyen terme 5-10 ans	Continu
Optimiser le potentiel de développement et de redéveloppement des secteurs disponibles et véhiculer une image de qualité	Tirer avantage de la position stratégique de la Ville au niveau métropolitain (pôle urbain de 1 <sup>ère</sup> couronne)	- Ville de La Prairie - La MRC de Roussillon - la CMM	√		√
	Viser une assiette fiscale diversifiée	- Ville de La Prairie - Chambre de commerce et d'industrie Royal Roussillon			√
	Maintenir un taux de taxation compétitif	- Ville de La Prairie			√
	Redévelopper le site Rose et Laflamme	- Ville de La Prairie - Propriétaires	√		
	Favoriser la réhabilitation de la briqueterie dans une perspective de consolidation du centre-ville (plan d'eau, habitation, commerces)	- Ville de La Prairie - Propriétaires		√	
	Favoriser le redéveloppement des sites de dépôts de matériaux secs	- Ville de La Prairie - Propriétaires		√	
	Évaluer les possibilités de développement des terrains aux abords de l'autoroute 30	- Ville de La Prairie - Ministère des transports	√		
	Consolider la dynamique du parc industriel et attirer des entreprises de prestige	- Ville de La Prairie - Chambre de commerce et d'industrie Royal Roussillon	√		√
	Développer un pôle commercial à l'intersection A-30/R-104 en complémentarité avec les pôles existants	- Ville de La Prairie - Chambre de commerce et d'industrie Royal Roussillon	√		
	Mettre en place des événements favorisant le sentiment de fierté des résidants et des entreprises	- Ville de La Prairie - Différents organismes et associations			√
	Élaborer un plan stratégique de développement	- Ville de La Prairie - Chambre de commerce et d'industrie Royal Roussillon	√		



Troisième orientation : Assurer un développement économique cohérent et renforcé				
	Assurer le contrôle de la qualité architecturale du cadre bâti par le biais d'un règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIA)	- Ville de La Prairie	√	√
	Reconnaître la brique d'argile comme élément identitaire de La Prairie	- Ville de La Prairie - Villes et villages d'art et de patrimoine - Société d'histoire de La Prairie de la Magdeleine	√	√
	Définir une aire potentielle de développement	- Ville de La Prairie - MRC	√	
	Saisir les opportunités de capitaliser sur les composantes identitaires pour développer une image de marque	- Ville de La Prairie - Villes et villages d'art et de patrimoine - Société d'histoire de La Prairie de la Magdeleine	√	√
Concilier le développement avec les contraintes anthropiques et naturelles et assurer la cohabitation des usages	Poursuivre les démarches auprès du MTQ pour définir des mesures de mitigation pour atténuer le bruit aux abords des autoroutes 15 et 30	- Ville de La Prairie - Ministère des Transports du Québec	√	
	Mettre en place des mesures d'atténuation pour les industries comportant des nuisances sur les milieux résidentiels (bande tampon et aménagements)	- Ville de La Prairie	√	√
	Appliquer la Politique gouvernementale de protection des rives, du littoral et des plaines inondables	- Ville de La Prairie	√	√
	Intégrer à la réglementation les conditions de réhabilitation des sites d'extraction	- Ville de La Prairie	√	√
	Assurer un contrôle des normes d'implantation dans les zones sujettes aux mouvements de sol	- Ville de La Prairie	√	√
	Planifier l'occupation du sol à proximité des sources de risque pour la santé et la sécurité publique	- Ville de La Prairie	√	√
	Obtenir un certificat d'autorisation pour le site de dépôt de neiges usées et minimiser son impact sur l'environnement	- Ville de La Prairie -- Ministère du Développement Durable, de l'Environnement et des Parcs	√	√

Troisième orientation : Assurer un développement économique cohérent et renforcé					
Développer le territoire et les activités agricoles en complémentarité avec les autres activités urbaines	Élaborer une stratégie de développement visant la mise en valeur et la protection de la zone et des activités agricoles dans la zone agricole dynamique	- Ville de La Prairie	√		
	Encourager les échanges entre les producteurs, les éleveurs, les entreprises de transformations et les commerces locaux	- Ville de La Prairie - Chambre de commerce et d'industrie Royal Roussillon - Producteurs agricoles	√		√
	Mettre en valeur le secteur du marché public	- Ville de La Prairie - Producteurs agricoles - Le Marché des Jardiniers	√		
	Collaborer à la mise en œuvre du plan d'action du Plan de développement de la zone agricole et ce, en fonction des priorités établies.	- Ville de La Prairie - Agriculteur		√	√
Favoriser le maintien et le développement des secteurs d'activités industrielles et tertiaires présents sur le territoire	Développer une qualité d'aménagement des sites industriels et tertiaires dans les secteurs les plus visibles	- Ville de La Prairie - Propriétaires	√		√
	Favoriser le redéveloppement et la réutilisation des installations et bâtiments industriels vétustes ou vacants	- Ville de La Prairie - Propriétaires		√	√
	Privilégier une diversification industrielle qui met l'emphase sur des activités de production et accorder une attention particulière aux secteurs de l'environnement, de l'agroalimentaire, du bois, des produits métalliques ainsi que des produits non métalliques	- Ville de La Prairie		√	√
	Développer des règles d'intégration industrielle pour réduire l'impact de ces activités par rapport aux autres fonctions	- Ville de La Prairie - Propriétaires	√		√
	Assurer la promotion et le développement des activités industrielles et tertiaires en partenariat avec les organismes municipaux et régionaux concernés et soutenir les efforts consentis en vue de renforcer les «maillages industriels» et la formation continue de la main d'œuvre	- Ville de La Prairie	√		√

Règl. 1247-04, 29 février 2016

Quatrième orientation : Préserver et mettre en valeur le cadre environnemental					
Objectif	Action / Outil	Intervenant	Échéancier		
			Court terme 0-5 ans	Moyen terme 5-10 ans	Continu
Protéger et mettre en valeur les sites, les paysages et les territoires d'intérêt	Assurer l'accessibilité publique aux berges du fleuve et de la rivière Saint-Jacques dans le cadre des projets de développement	- Ville de La Prairie - Développeurs	√		
	Poursuivre les actions visant la protection des milieux humides sur le territoire de la Ville	- Ville de La Prairie - Ministère du Développement Durable, de l'Environnement et des Parcs - Ministère des Ressources Naturelles et de la Faune.			√
	Élaborer un plan de foresterie urbaine	- Ville de La Prairie	√		
	Poursuivre la mise en valeur des rives du fleuve Saint-Laurent et accroître son accessibilité	- Ville de La Prairie - Ministère des ressources naturelles et de la faune		√	
	Mettre en œuvre, en collaboration avec les partenaires concernés, le projet de mise en valeur du parc de la rivière Saint-Jacques	- Ville de La Prairie - Ministère des ressources naturelles et de la faune - Ministère du Développement Durable, de l'Environnement et des Parcs	√		
	Réaliser et mettre en œuvre un plan directeur de protection et de mise en valeur du parc de conservation	- Ville de la Prairie - Ministère des ressources naturelles et de la faune - Ministère du Développement Durable, de l'Environnement et des Parcs	√		
	Assurer la protection et la mise en valeur des boisés (Brossard, La Prairie)	- Ville de La Prairie - Ministère des ressources naturelles et de la faune - Ministère du Développement Durable, de l'Environnement et des Parcs			√

Quatrième orientation : Préserver et mettre en valeur le cadre environnemental				
	Contrôler les ouvrages et constructions dans les zones présentant des risques d'inondation, notamment en appliquant la Politique gouvernementale de protection des rives, du littoral et des plaines inondables et dans les zones où sont identifiés des milieux humides	- Ville de La Prairie		√
	Favoriser la protection des zones de nidification pour la sauvagine et certaines espèces d'oiseaux dans les secteurs d'intérêt	- Ville de La Prairie		√
	Assurer une protection continue de la rivière Saint-Jacques et ses affluents	- Ville de La Prairie		√
	Prohiber les éoliennes à des fins commerciales ou communautaires sur le territoire de La Prairie	- Ville de La Prairie	√	√
Prévoir des aménagements favorisant la mise en réseau (vert, bleu et blanc) de l'ensemble des composantes naturelles et récréatives du territoire	Bonifier l'aménagement paysager pour faire de La Prairie une Ville verte	- Ville de La Prairie	√	√
	Compléter le réseau cyclable dans l'ensemble des milieux de vie, des secteurs d'activités et des pôles naturels et récréatifs	- Ville de La Prairie - Propriétaires	√	√
	Planifier et mettre en œuvre le projet de « réseau vert, bleu et blanc » sur le territoire de la Ville (rivière St-Jacques, secteur la Cité, Vieux La Prairie, fleuve)	- Ville de La Prairie - Propriétaires	√	√
	Transformer la ligne d'Hydro-Québec en réseau vert, bleu et blanc	- Ville de La Prairie - Hydro-Québec		√
	Protéger et mettre en valeur les espaces verts contenus dans le réseau vert, bleu et blanc.	- Ville de La Prairie		√
Intégrer le transport à l'aménagement	Élaborer un plan de transport (transport collectif, transport actif, intégration des modes, etc.)	- Ville de La Prairie - Ministère des transports	√	
	Améliorer la sécurité des utilisateurs sur les réseaux cyclables et piétonniers	- Ville de La Prairie - Ministère des transports		√
	Optimiser l'utilisation de la voie ferrée tant pour le transport des usagers que des marchandises (implantation d'une gare, TOD)	- Ville de La Prairie - Ministère des transports		√
	Analyser les possibilités d'améliorer la connectivité du réseau interrégional de transport collectif	- Ville de La Prairie - Ministère des transports - CMM	√	

Quatrième orientation : Préserver et mettre en valeur le cadre environnemental					
Poursuivre le virage environnemental	Développer des outils encourageant les principes de développement durable (agenda 21, politique env., etc.)	- Ville de La Prairie - Ministère du Développement Durable, de l'Environnement et des Parcs	√		
	Mettre en place des mécanismes pour favoriser le développement de pratiques environnementales (recyclage, compostage, etc.)	- Ville de La Prairie - Organismes et associations	√		√
	Introduire des outils réglementaires favorisant les pratiques environnementales	- Ville de La Prairie - MRC	√		√
	Collaborer à la mise en œuvre du concept du Réseau Récréatif Régional (3R)	- Ville de La Prairie		√	√
	Favoriser le développement de circuits touristiques (véhiculaires, navigables ou pédestres) mettant en valeur les attraits et les caractéristiques de la Ville.	- Ville de La Prairie		√	√
	Contribuer à la création de la Trame verte et bleue du Grand Montréal.	- Ville de La Prairie		√	√
Gérer efficacement et favoriser la valorisation et la réutilisation des matières résiduelles	Mettre en application le plan directeur de gestion des résidus de la MRC.	- Ville de La Prairie	√		√
	Soutenir la prise en charge de projets de réduction et de valorisation des résidus par des organismes sans but lucratif (OSBL).	- Ville de La Prairie - OSBL		√	
	Identifier les sites potentiels pour l'implantation éventuelle d'infrastructures de gestion des matières résiduelles sur le territoire de la MRC.	- Ville de La Prairie	√		

Règl. 1247-04, 29 février 2016

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

\_\_\_\_\_  
DONAT SERRES, maire

\_\_\_\_\_  
DANIELLE SIMARD, greffière

**Annexe 1 : Liste des terrains contaminés sur le territoire de La Prairie**

Site	Adresse
Briques Canada Limitée	955, chemin Saint-José
École Jean XXIII, Commission scolaire des Grandes seigneuries	415, rue Longtin
École Saint-Joseph, Commission scolaire des Grandes seigneuries	320, rue Saint-Charles
Esso	80, boul. Taschereau
Gestion Pépin Lafférière inc.	-
Hydro-Québec	2525, chemin Lafrenière
Hydro-Québec	Chemin Lafrenière
Hydro-Québec	40, rue Palardy
Immeubles R. Gouyer inc. (Les) Roy West Investments Ltd	681, rue Saint-Henri
Machineries Rive-Sud inc.	1255, rue Industriel
Maison Mère-Frère de l'instruction chrétienne	870, chemin de Saint-Jean
Nortran inc.	1205, rue de Guise
Péto-Canada	1000, boulevard Taschereau
Pétrole Esso Canada, Courtemance, Marcel	425, boul. Taschereau
Placements André Guy Inc.	3005, boulevard Taschereau
Produits chimiques Handy Itée	745, rue Sainte-Rose
Société Canadienne des Postes	550, boul. Taschereau
Site adjacent au réservoir souterrain d'eau	1000, voie de desserte ouest de l'autoroute 30, (45.4019874996, - 73.4671719585)
Société immobilière Irving Itée	950, boul. Taschereau
Ultramar Canada inc.	1044, boul. Taschereau
Ultramar n° 672 - ancienne station service	805 et 835, boul. Taschereau
Unibéton-division Ciment QC inc.	1250, rang Saint-José

Source : Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs. *Répertoire des terrains contaminés*. 7 avril 2008 (mise à jour).

Règl. 1247-01, 1 novembre 2010

Règl. 1247-03, 3 juin 2013

Règl. 1247-06, 1<sup>er</sup> mai 2017

**Annexe 2 : Programme particulier d'urbanisme de l'écoquartier du TOD de La Prairie**

---

Règl. 1247-05, 28 novembre 2016