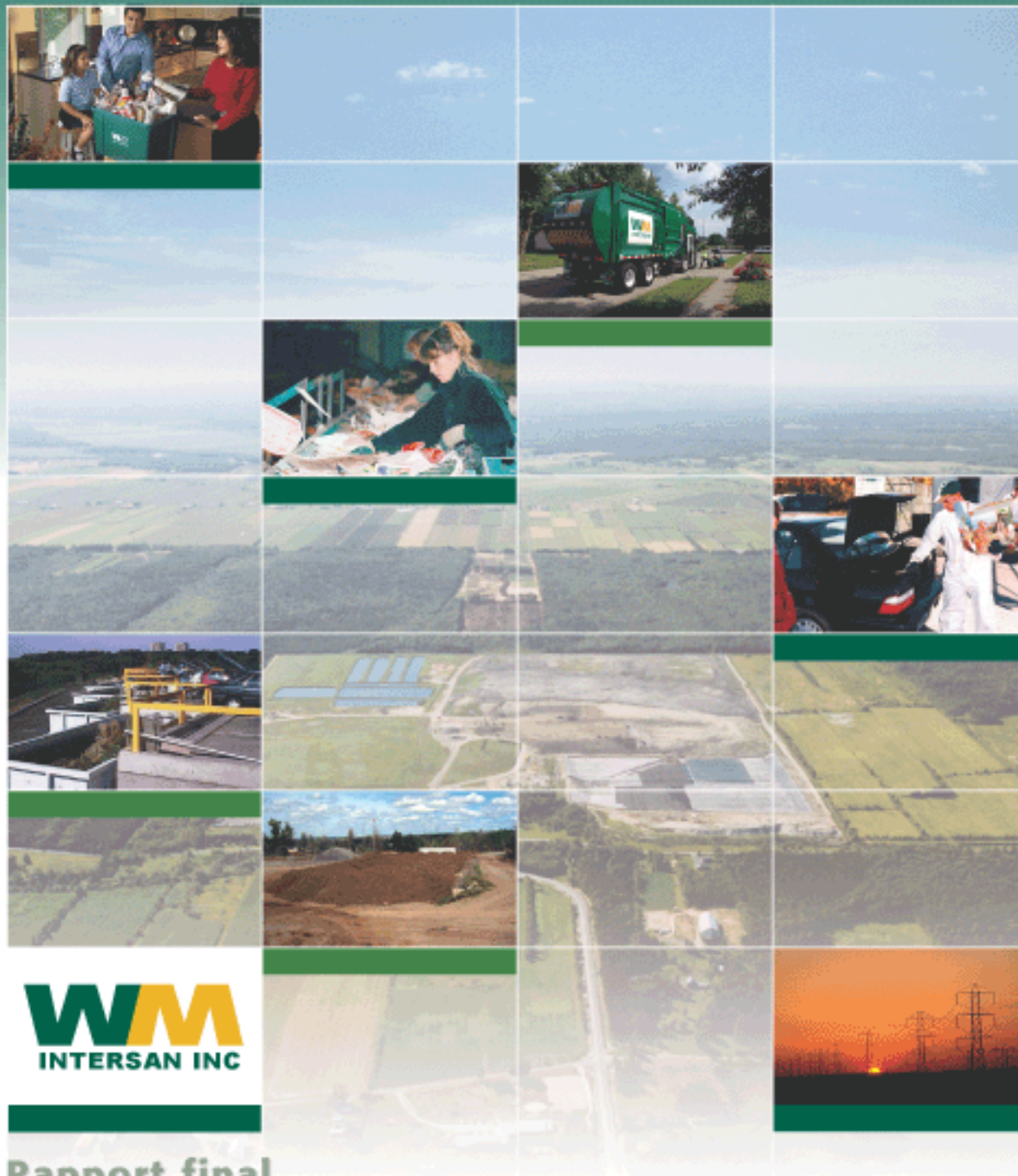


# Projet de développement du bioréacteur - Centre de Valorisation Environnementale des Résidus (CVER) de Sainte-Sophie UTILISATION DU SOL ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE



**WMM**  
INTERSAN INC

**Rapport final**  
*(Décembre 2002)*



**enviram**  
Groupe conseil



*N° de référence: 02-1009*

---

**Projet de développement du bioréacteur - Centre  
de Valorisation Environnementale des Résidus  
(CVER) de Sainte-Sophie  
UTILISATION DU SOL ET AMÉNAGEMENT  
DU TERRITOIRE**

**Rapport final**

*Décembre 2002*



---

1990, RUE JEAN-TALON NORD, BUREAU 225  
SAINTE-FOY (QUÉBEC) CANADA

## TABLE DES MATIÈRES

---

|   |           |
|---|-----------|
| Liste des annexes   |           |
| Collaborateurs  |           |
| Liste des organismes ou personnes consultés   |           |
|   | Page      |
| <b>1.0 CONTEXTE ET NATURE DU MANDAT .....</b>   | <b>1</b>  |
| <b>2.0 ZONE D'ÉTUDE .....</b>   | <b>3</b>  |
| 2.1 ZONE D'ÉTUDE À L'ÉCHELLE RÉGIONALE .....  | 3         |
| 2.2 ZONE D'ÉTUDE À L'ÉCHELLE LOCALE.....  | 3         |
| <b>3.0 CARACTÉRISTIQUES OBSERVÉES DANS LA ZONE D'ÉTUDE RÉGIONALE .....</b>                  | <b>5</b>  |
| 3.1 CADRE ADMINISTRATIF.....  | 5         |
| 3.2 CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES DES MRC.....  | 5         |
| 3.2.1 MRC de La Rivière-du-Nord .....   | 5         |
| 3.2.2 MRC Thérèse-de-Blainville .....   | 6         |
| 3.2.3 MRC de Mirabel.....   | 7         |
| 3.2.4 Bilan démographique à l'échelle régionale .....                                       | 7         |
| 3.3 CARACTÉRISTIQUES URBANISTIQUES .....  | 8         |
| 3.3.1 MRC de La Rivière-du-Nord .....   | 8         |
| 3.3.2 MRC Thérèse-de-Blainville .....   | 8         |
| 3.3.3 MRC de Mirabel.....   | 9         |
| 3.3.4 Bilan urbanistique à l'échelle régionale .....  | 9         |
| 3.4 AFFECTATIONS DU TERRITOIRE ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT À<br>L'ÉCHELLE RÉGIONALE ..... | 10        |
| 3.4.1 MRC de La Rivière-du-Nord .....   | 10        |
| 3.4.2 MRC Thérèse-de-Blainville .....   | 12        |
| 3.4.3 MRC de Mirabel.....   | 13        |
| 3.4.4 Bilan des affectations et des orientations d'aménagement au niveau régional           | 13        |
| <b>4.0 CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE D'ÉTUDE LOCALE.....</b>                                  | <b>15</b> |
| 4.1 CADRE ADMINISTRATIF.....  | 15        |
| 4.2 CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET CROISSANCE URBAINE AU NIVEAU<br>LOCAL.....           | 15        |
| 4.2.1 Sainte-Sophie .....   | 15        |
| 4.2.2 Sainte-Anne-des-Plaines.....  | 16        |
| 4.2.3 Mirabel .....   | 16        |

## TABLE DES MATIÈRES

---

|       | Page  |
|-------|---|
| 4.2.4 | Saint-Jérôme ..... 16   |
| 4.2.5 | Bilan démographique à l'échelle locale ..... 16                         |
| 4.3   | <i>CARACTÉRISTIQUES URBANISTIQUES</i> ..... 18                          |
| 4.3.1 | Municipalité de Sainte-Sophie ..... 18                                  |
| 4.3.2 | Municipalité de Sainte-Anne-des-Plaines ..... 19                        |
| 4.3.3 | Ville de Mirabel ..... 19   |
| 4.3.4 | Ville de Saint-Jérôme..... 19   |
| 4.3.5 | Bilan urbanistique à l'échelle locale ..... 20                          |
| 4.4   | <i>ZONAGE ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT À L'ÉCHELLE LOCALE</i> ..... 20 |
| 4.4.1 | Municipalité de Sainte-Sophie ..... 20                                  |
| 4.4.2 | Municipalité de Sainte-Anne-des-Plaines ..... 22                        |
| 4.4.3 | MRC et Municipalité de Mirabel ..... 23                                 |
| 4.4.4 | Ville de Saint-Jérôme..... 23   |
| 4.5   | <i>UTILISATION DU SOL</i> ..... 24                                      |
| 4.5.1 | Milieu boisé..... 24  |
| 4.5.2 | Milieu agricole..... 24   |
| 4.5.3 | Milieu urbain et résidentiel ..... 25                                   |
| 4.5.4 | Milieu extractif..... 25  |
| 4.5.5 | Milieu récréo-touristique et patrimoine..... 25                         |
| 4.5.5 | Autres éléments du milieu bâti ..... 26                                 |
| 4.5.6 | Utilisation du sol projetée ..... 27                                    |
| 4.5.7 | Infrastructures routières ..... 27                                      |
| 4.5.8 | Infrastructures énergétiques..... 28                                    |
| 4.5.9 | Infrastructures d'aqueduc et d'égout ..... 28                           |

## **LISTE DES ANNEXES**

---

Annexe 1      Carte 1 : Localisation du site et de la zone d'étude locale et régionale

Annexe 2      Carte 2 : Affectations du sol

Annexe 3      Carte 3 : Affectation régionale et zonage municipal

Annexe 4      Carte 4 : Inventaire de l'utilisation du sol

## **COLLABORATEURS**

---

Noël Pelletier, géographe-aménagiste, M.ATDR  
Christian Côté, biologiste-urbaniste, M.ATDR  
Hubert Marcotte, géographe-géomorphologue  
Steve Vertefeuille, cartographe  
Bruno Labonté, cartographe

## **LISTE DES ORGANISMES OU PERSONNES CONSULTÉES**

---

MRC Thérèse-de-Blainville, Mme Lise Chandonnet (450-621-4752)  
Municipalité de Sainte-Sophie, M. Alexandre Larouche (450-438-7784)  
Municipalité de Sainte-Anne-des-Plaines, M. Christian Leclair (450-478-0211) et  
Mme Lucie Sauvé (450-478-5660)  
MRC de Mirabel et Ville de Mirabel, Marc Pilon (514-725-5770)  
Club des 4-Roues des Hautes-Laurentides

Individus :  
M. François St-Germain (514-527-3300)

## 1.0 CONTEXTE ET NATURE DU MANDAT

---

L'entreprise Intersan Inc. exploite actuellement un lieu d'enfouissement technique (LET) à Sainte-Sophie, dans la région des Laurentides. Cette entreprise projette de modifier la vocation du site pour en faire un centre de valorisation environnementale des résidus (CVER). Cette modification comprend entre autres l'ajout d'un bioréacteur à l'ouest de l'actuel site d'exploitation et la mise en place d'infrastructures complémentaires de recyclage et de récupération sur les terrains déjà utilisés par l'entreprise.

La concrétisation du projet nécessite au préalable la réalisation et la présentation d'une étude d'impact sur l'environnement en conformité avec les législations et réglementations provinciales applicables.

L'entreprise Intersan Inc. a mandaté le Groupe-conseil Enviram pour participer à la réalisation de l'étude d'impact sur l'environnement. Plus particulièrement, le volet utilisation du sol et aménagement du territoire est analysé dans le présent rapport.





**Utilisation du sol et aménagement du territoire**

Projet de développement du bioréacteur

Centre de valorisation environnementale des résidus (CVER) de Sainte-Sophie

NP/02-1009/0212(w2000)



## 2.0 ZONE D'ÉTUDE

---

### 2.1 ZONE D'ÉTUDE À L'ÉCHELLE RÉGIONALE

---

Une vaste zone d'étude a été définie de manière à tenir compte des grandes caractéristiques démographiques et urbanistiques observables à l'échelle de la région concernée. Cette zone d'étude, dite régionale, correspond au territoire des trois municipalités régionales de comté (MRC) concernées ou limitrophes au projet. Ces trois MRC sont :

- La Rivière-du-Nord ;
- Thérèse-de-Blainville et ;
- Mirabel.

Ces trois MRC font partie de la région administrative des Laurentides. La carte 1 annexée au présent rapport permet de localiser la zone d'étude régionale.

La justification de cette zone d'étude à grande échelle repose sur les limites administratives des trois MRC. Cette zone d'étude qui totalise une superficie de  $\pm 1\,100$  kilomètres carrés est suffisamment grande pour y englober les principaux éléments du milieu humain et ainsi, y dresser un portrait général de l'utilisation du sol, actuelle et projetée et d'identifier s'il y a lieu les conditions régionales susceptibles d'influencer le projet.

### 2.2 ZONE D'ÉTUDE À L'ÉCHELLE LOCALE

---

Une zone d'étude locale a été définie autour du site actuel et de l'aire d'agrandissement projetée. Pour délimiter la zone, une distance variant de deux à trois kilomètres mesurée à partir des limites du projet proposé a été considérée. Le périmètre ainsi formé autour du site mesure plus de huit kilomètres par cinq kilomètres. De forme rectangulaire, la zone d'étude locale totalise une superficie d'environ 43 kilomètres carrés.

Au-delà des critères d'ordre spatial ou numérique, la zone d'étude locale a été définie en tenant compte des éléments bâtis du milieu et du réseau de circulation routière. Ainsi, l'axe routier de la 158 au nord est inclus dans la zone d'étude. La Route



158 et le chemin Val-des-Lacs constituent le principal accès au site. À l'est, la zone d'étude englobe une partie de la Montée Masson. En bordure de cet axe routier, on retrouve notamment un secteur résidentiel (Domaine des Cyprès), un camping et un projet de golf. Au sud, une partie du chemin du Trait-Carré constitue la limite de la zone d'étude locale. Ce chemin se caractérise par une utilisation agricole limitrophe. Enfin, du côté ouest, les sites d'extraction actuellement en opération (sablrière et carrière) ont été pris en compte dans la délimitation de la zone d'étude.

La zone d'étude ainsi définie sur la base de critères spatiaux et de critères liés à l'occupation du territoire s'avère suffisamment grande pour y évaluer tous les impacts associés au milieu humain et bâti.

La carte 1 annexée au présent rapport permet de localiser la zone d'étude locale.

## **3.0 CARACTÉRISTIQUES OBSERVÉES DANS LA ZONE D'ÉTUDE RÉGIONALE**

---

### **3.1 CADRE ADMINISTRATIF**

---

Le projet du bioréacteur proposé au CVER de Sainte-Sophie se situe à l'intérieur des limites de la Municipalité régionale de comté (MRC) de La Rivière-du-Nord, plus précisément, dans la Municipalité de Sainte-Sophie.

Le projet est aussi contigu au territoire de la MRC Thérèse-de-Blainville et il est limitrophe à celui de la MRC de Mirabel. La carte 1 annexée au présent rapport permet de localiser le projet au sein de la zone d'étude formée par le territoire des trois MRC identifiées précédemment.

### **3.2 CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES DES MRC**

---

#### **3.2.1 MRC de La Rivière-du-Nord**

---

Selon les données démographiques provenant principalement des recensements de Statistique Canada, la MRC de La Rivière-du-Nord compte près de 90 500 personnes sur son territoire (2001). Il s'agit d'un pôle démographique important et en croissance (22% entre 1991 et 2001).

La ville de Saint-Jérôme est la municipalité la plus importante sur le plan démographique au sein de la MRC puisqu'on y compte près de 60 000 personnes. Les quatre autres municipalités de la MRC soit, Saint-Colomban, Sainte-Sophie (dans laquelle le projet est localisé), Prévost et Saint-Hippolyte forment des noyaux d'environ 10 000 personnes chacun. Le tableau 1 permet de voir le poids et la croissance démographique de la MRC et des municipalités locales la composant.

**Tableau 1 Répartition et évolution démographique  
MRC de La Rivière-du-Nord (1991 – 2001)**

| MRC                 | Municipalité locale        | Population   |              |              | Variation<br>1991-2001 | Proportion<br>P/R à la<br>MRC |
|---------------------|----------------------------|--------------|--------------|--------------|------------------------|-------------------------------|
|                     |                            | 1991         | 1996         | 2001         |                        |                               |
| La Rivière-du-Nord  | Saint-Colomban             | 3645         | 5569         | 7520         | + 106%                 | 8%                            |
|                     | Saint-Jérôme <sup>1</sup>  | 51986        | 56533        | 59614        | + 15%                  | 66%                           |
|                     | Sainte-Sophie <sup>2</sup> | 7544         | 8691         | 8966         | + 19%                  | 10%                           |
|                     | Prévest                    | 6024         | 7308         | 8280         | + 37%                  | 9%                            |
|                     | Saint-Hippolyte            | 4697         | 5672         | 6039         | + 29%                  | 7%                            |
| <b>Sous-total :</b> | <b>5 municipalités</b>     | <b>73896</b> | <b>83773</b> | <b>90419</b> | <b>+ 22%</b>           | <b>100%</b>                   |

Source : Statistique Canada, recensement 2001

1 Les Municipalités de Bellefeuille, Lafontaine, Sainte-Antoine et Saint-Jérôme ont été fusionnées.

2 Les Municipalités de Sainte-Sophie et de New Glascon ont été fusionnées.

### 3.2.2 MRC Thérèse-de-Blainville

Toujours selon les données obtenues principalement des recensements de Statistique Canada (2001), la MRC Thérèse-de-Blainville compte plus de 130 500 personnes en 2001, réparties dans sept municipalités locales. Le principal noyau urbain se concentre dans le secteur formé des villes de Blainville, Sainte-Thérèse et Boisbriand. Ce pôle représente ± 70% de la population totale de la MRC. Tout comme la MRC de La Rivière-du-Nord, la MRC Thérèse-de-Blainville connaît une croissance démographique importante (25% de 1991 à 2001). Le tableau 2 montre en détail la répartition et l'évolution démographique au sein de cette MRC.

**Tableau 2 Répartition et évolution démographique  
MRC Thérèse-de-Blainville (1991 – 2001)**

| MRC                   | Municipalité locale     | Population    |               |               | Variation<br>1991-2001 | Proportion<br>P/R à la<br>MRC |
|-----------------------|-------------------------|---------------|---------------|---------------|------------------------|-------------------------------|
|                       |                         | 1991          | 1996          | 2001          |                        |                               |
| Thérèse-de-Blainville | Boisbriand              | 21124         | 25227         | 26729         | + 27%                  | 20%                           |
|                       | Sainte-Thérèse          | 24158         | 23477         | 24269         | 0%                     | 19%                           |
|                       | Blainville              | 22679         | 29603         | 36029         | + 59%                  | 28%                           |
|                       | Rosemère                | 11198         | 12025         | 13391         | + 20%                  | 10%                           |
|                       | Lorraine                | 8410          | 8876          | 9476          | + 13%                  | 7%                            |
|                       | Bois-des-Filion         | 6337          | 7124          | 7712          | + 22%                  | 6%                            |
|                       | Sainte-Anne-des-Plaines | 10787         | 12908         | 12908         | + 20%                  | 10%                           |
| <b>Sous-total :</b>   | <b>7 municipalités</b>  | <b>104693</b> | <b>119240</b> | <b>130514</b> | <b>+ 25%</b>           | <b>100%</b>                   |

Source : Statistique Canada, recensement 2001

La configuration particulière de la MRC Thérèse-de-Blainville, montrée sur la carte 1 jointe en annexe, permet de distinguer deux blocs territoriaux similaires en terme de superficie mais différents à plusieurs autres égards. La Municipalité de Sainte-Anne-des-Plaines à l'est forme un bloc. Dans ce bloc ou cette Municipalité, la population atteint presque 13 000 personnes, répartie sur un vaste territoire agricole. L'autre bloc est davantage urbain. L'on y compte les six autres municipalités locales, totalisant près de 120 000 personnes.

### **3.2.3 MRC de Mirabel**

---

LA MRC de Mirabel ne compte qu'une seule municipalité locale soit la Ville de Mirabel. Il s'agit d'une caractéristique particulière puisqu'en général, une MRC compte plus d'une municipalité locale.

La MRC de Mirabel couvre un immense territoire dans lequel se retrouvent seulement 27 330 personnes (Statistique Canada, recensement 2001). Cette population est répartie en une dizaine de noyaux villageois.

Contrairement aux deux MRC précédentes, la MRC de Mirabel ne constitue pas un important pôle démographique. Elle ne comprend pas non plus de noyau démographique majeur. Cependant, il s'agit d'une MRC dont la population ne cesse de croître (52% de croissance démographique de 1991 à 2001 ou 21% de croissance démographique de 1996 à 2001).

### **3.2.4 Bilan démographique à l'échelle régionale**

---

En somme, la zone d'étude régionale est composée de trois MRC, dans laquelle on compte plus de 248 000 personnes en 2001 (Statistique Canada, 2001). Il s'agit de trois MRC dans la couronne nord de l'agglomération Montréalaise dont la population ne cesse de croître. Les principaux pôles démographiques se concentrent dans le secteur de Saint-Jérôme (MRC de La Rivière-du-Nord) et de Blainville (MRC Thérèse-de-Blainville), à la faveur de la présence de l'Autoroute 15.

En terme de projections démographiques, la tendance observée au sein de la dernière décennie (croissance d'environ 25% pour la moyenne des trois MRC, 1991 – 2001), nous permet d'entrevoir encore une augmentation de la population des municipalités et des MRC comprises dans la zone d'étude.

Cette croissance pourrait être moindre cependant. Plutôt que d'observer un 25% de croissance démographique pour les municipalités des trois MRC, on pourrait avoir une croissance de l'ordre de 10% pour la prochaine décennie (Référence : Institut de la statistique du Québec, 2002). Selon le cadre d'aménagement et les orientations gouvernementales (RMM 2001-2021, MAMM, juin 2001), la couronne nord de la région métropolitaine de Montréal (RMRM), devrait néanmoins continuer de connaître la plus forte croissance démographique de la région ( $\pm 10\%$  pour la prochaine décennie). De plus, les MRC situées au nord de la RMRM, situées dans l'axe de l'Autoroute 15 (La Rivière-du-Nord par exemple), devrait connaître la croissance la plus forte ( $\pm 20\%$  pour la prochaine décennie). Ainsi, selon les projections démographiques du Bureau de la Statistique du Québec, la population des trois MRC devrait se situer aux environs de 280 000 habitants en 2011.

### 3.3 CARACTÉRISTIQUES URBANISTIQUES

---

#### 3.3.1 MRC de La Rivière-du-Nord

---

La MRC de La Rivière-du-Nord est localisée dans l'axe de l'Autoroute 15 à la frontière des Basses-Terres du Saint-Laurent et des Laurentides. La MRC est constituée d'un noyau urbain (Saint-Jérôme) dans l'axe central et au sud. Ce noyau urbain est adjacent aux terres agricoles à l'est (Sainte-Sophie) et aux zones de villégiature et récréo-forestières à l'ouest et au nord. Le long de la Rivière-du-Nord, on retrouve le parc régional du même nom. Un secteur industriel est localisé en bordure de l'Autoroute 15 dans la partie sud du territoire. Le pôle commercial régional est situé dans l'axe de la Route 117 au centre du noyau urbain de Saint-Jérôme (voir la carte 2 en annexe).

#### 3.3.2 MRC Thérèse-de-Blainville

---

La MRC Thérèse-de-Blainville est située sur la rive nord de la Rivière-des-Milles-Îles. Deux axes autoroutiers traversent respectivement la MRC du nord au sud (Autoroute 15) et d'ouest en est (Autoroute 640). Son territoire est majoritairement urbanisé, à l'exception de la Municipalité de Sainte-Anne-des-Plaines où l'agriculture est omniprésente. Les aires industrielles occupent une proportion importante du territoire urbanisé de la MRC. Elles sont localisées principalement en bordure du réseau autoroutier dans les villes de Sainte-Thérèse, de Boisbriand et de Blainville. Le pôle commercial dominant est l'axe de la Route 117. La carte 2 jointe en annexe permet de voir le caractère urbain et industriel de cette MRC.



### 3.3.3 MRC de Mirabel

---

La MRC de Mirabel est formée de plus ou moins dix petits secteurs d'urbanisation. Ces secteurs correspondent à des noyaux villageois ou à des développements résidentiels disséminés à travers un vaste territoire agricole. Au centre de cette MRC, on retrouve l'aéroport international de Mirabel. L'activité au sein de cet aéroport a été réduite considérablement au cours des dernières années suite au transfert du trafic de passagers vers Dorval. La vocation de l'aéroport de Mirabel serait centrée sur la desserte du cargo aérien et sur le développement industriel.

On retrouve deux sites récréo-touristiques régionaux sur le territoire de la MRC soit le Bois de Belle-Rivière et le parc du Domaine Vert.

Enfin, un parc industriel d'envergure régionale est situé en bordure de l'Autoroute 15, à la limite avec la MRC Thérèse-de-Blainville (voir la carte 2 en annexe).

### 3.3.4 Bilan urbanistique à l'échelle régionale

---

La carte 2 jointe au présent rapport permet de localiser les principaux pôles urbains que sont Saint-Jérôme au centre et Blainville au sud. Ces deux pôles urbains abritent des aires industrielles régionales ainsi que des concentrations de commerces en bordure des principaux axes routiers (partie de la route régionale 117).

Les parties est et ouest de la zone d'étude régionale, formées respectivement de Mirabel et de Sainte-Sophie/Sainte-Anne-des-Plaines, sont agricoles.

La partie nord de la zone d'étude se retrouve dans la MRC de La Rivière-du-Nord, où le relief des Laurentides permet une vocation associée à la villégiature, à la récréation et à la foresterie.

## 3.4 AFFECTATIONS DU TERRITOIRE ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT À L'ÉCHELLE RÉGIONALE

---

### 3.4.1 MRC de La Rivière-du-Nord

---

Pour la portion de la zone d'étude comprise dans le territoire de la MRC de La Rivière-du-Nord, et dans laquelle se retrouve le lieu d'enfouissement technique actuel et le bioréacteur proposé, le schéma d'aménagement en vigueur (1987) définit une seule aire d'affectation du sol, soit agricole. C'est surtout sur le territoire de la Municipalité de Sainte-Sophie que l'on retrouve la plus grande concentration de l'aire agricole définie au schéma d'aménagement de la MRC.

L'aire agricole est affectée à l'activité agriculture au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec* (LPTAAQ). Les usages permis en vertu de cette loi constituent les fonctions dominantes et complémentaires admises dans l'aire agricole.

De plus, les fonctions complémentaires résidentielles, commerciales et de services privés, récréatives et industrielles (pourvu que des mesures de mitigation avec la fonction dominante soient prévues) sont aussi autorisées lorsque acceptées par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) et par les plans et règlements d'urbanisme.

Des activités de coupe et les opérations sylvicoles à des fins d'aménagement forestier ainsi que l'exploitation commerciale de la matière ligneuse sont autorisées aussi comme fonction complémentaire « forestière » lorsque acceptées par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ).

Enfin, des activités de dépôt, de traitement et d'entreposage de déchets solides ainsi que les activités de dépôt, d'entreposage et les industries de traitement et de compostage de boues de fosses septiques peuvent être aussi autorisées dans cette aire agricole lorsque indiqué au plan d'affectation du schéma d'aménagement et lorsque accepté par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ).

Dans la version du schéma révisé de cette MRC (1997) mais non en vigueur actuellement, on définit également une aire agricole pour l'ensemble du territoire de la MRC de La Rivière-de-Nord compris dans la zone d'étude. Dans cette aire agricole, est délimité le périmètre d'élimination et d'entreposage des déchets solides et recyclage des déchets solides et de matières résiduelles et centre de compostage de



boues de fosses septiques. Le périmètre reconnu par cette MRC correspond au site actuel et à son agrandissement prévu (extrait du plan des affectations contenu au schéma d'aménagement révisé, intégré à la carte 3 jointe à l'annexe 3). Plus spécifiquement, on peut lire :

« L'aire d'affectation agricole comporte une dominante de la fonction agriculture au sens de la Loi sur la Protection du territoire et des activités agricoles. Sont également considérées comme fonctions dominantes, la fonction résidentielle liée à une exploitation agricole et la fonction forestière nécessaire à la mise en culture des terres, (sauf les érablières) de même que les coupes d'assainissement et les opérations sylvicoles réalisées pour des fins d'aménagement forestier et agricole.

De plus, à titre de fonction complémentaire, le seul site d'enfouissement (localisé à Sainte-Sophie), sur lequel sont exercées des activités de dépôt, de traitement et d'entreposage de déchets solides de même que les activités d'un centre de tri et de recyclage de déchets solides et matières résiduelles, de même que les activités de dépôt, d'entreposage et les industries de traitement et de compostage de boues de fosses septiques, est autorisé tel que spécifiquement délimité au plan des Grandes affectations du sol et autres éléments faisant partie intégrante du présent schéma. Aucun autre site de ce type n'est autorisé sur le territoire de la MRC. » Extrait du schéma d'aménagement révisé de la MRC de La Rivière-du-Nord, 1997, p.94).

En terme d'orientations et d'objectifs d'aménagement, la MRC de La Rivière-du-Nord définit dans son schéma d'aménagement révisé les éléments suivants concernant le site d'enfouissement et son agrandissement prévu :

« ORIENTATION 7: ÉTABLIR LES MESURES PRÉVENTIVES REQUISES POUR ASSURER LA SÉCURITÉ PUBLIQUE ET LIMITER LES NUISANCES ASSOCIÉES AUX ACTIVITÉS COMPORTANT DES CONTRAINTES POUR L'OCCUPATION À PROXIMITÉ

Cette orientation, en accord avec les obligations dévolues par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, vise à identifier les mesures préventives à appliquer les aires présentant des risques pour la sécurité publique. Cette orientation vise également à prévoir des mesures pour limiter les nuisances en bordure de sites ou à proximité d'activités comportant des nuisances pour l'aménagement en périphérie.

Les objectifs visés relativement à cette orientation sont les suivants:

**Objectif A :** Régir l'occupation du sol dans les aires présentant des contraintes à l'aménagement, telles que les aires de risque d'inondation connues et les aires de risque de mouvement de sol, de glissement de terrain et d'érosion connues.



**Objectif B :** Préserver la qualité de l'eau afin de garantir à la population des conditions d'utilisation sanitaires et sécuritaires.

**Objectif C :** Définir et contrôler les activités dont la présence fait en sorte que l'occupation du sol à proximité est soumise à des contraintes. Les activités visées touchent particulièrement tout établissement (ou usage) dont les activités risquent d'engendrer des inconvénients au niveau du bruit, de la poussière et des odeurs de même que les activités qui occasionnent du transport par véhicule lourd ou qui nécessitent de l'entreposage extérieur. Aussi les contraintes engendrées par le réseau autoroutier sont visées afin d'en réduire les impacts dans la planification des nouveaux secteurs résidentiels.

**Objectif D :** Confirmer la vocation du seul site d'enfouissement sanitaire de déchets solides et du centre de tri et de recyclage des déchets solides et de traitement des matières résidentielles, ainsi que de traitement et de compostage de boues de fosses septiques, afin que les municipalités puissent disposer et traiter leurs déchets solides, liquides et gazeux dans un site propice au dépôt, au traitement, au compostage et à l'entreposage de chaque type de déchets concerné. » (p.67 et p. 68)

L'examen du schéma d'aménagement de la MRC de La Rivière-du-Nord en vigueur (1987) et celui révisé (1997) nous permet de constater la reconnaissance du site actuel et de son agrandissement prévu dans ce secteur de la MRC. En effet, le plan d'action contenu au schéma d'aménagement révisé indique qu'à court terme, les intervenants concernés (municipalités, MRC, UPA, CPTAQ, entreprises privées) doivent délimiter un périmètre précis pour les opérations reliées à la seule entreprise d'enfouissement sanitaire du territoire de la MRC, de manière à reconnaître ce seul site (p.169).

### 3.4.2 MRC Thérèse-de-Blainville

---

Pour la portion de la zone d'étude incluse sur le territoire de la MRC de Thérèse-de-Blainville, le schéma d'aménagement en vigueur (1987) définit une aire agricole ainsi qu'une aire résidentielle pour le camping et le domaine résidentiel des Cyprès, en bordure de la montée Masson. Pour l'aire agricole, la MRC se fixe l'objectif suivant : mettre en valeur la fonction agricole du territoire (p.31).

### 3.4.3 MRC de Mirabel

---

Considérant que la MRC et la Ville constituent une même entité, les affectations et les orientations sont traitées dans la prochaine section, au niveau local.

### 3.4.4 Bilan des affectations et des orientations d'aménagement au niveau régional

---

Les affectations du sol pour l'ensemble de la zone d'étude à l'échelle régionale correspondent principalement aux types d'activités ou de territoire notés dans les sections précédentes. Nous observons de façon succincte :

- Une importante aire agricole au sein des Municipalités de Sainte-Sophie, de Sainte-Anne-des-Plaines et de Mirabel. C'est dans cette aire agricole régionale que se trouve le site à l'étude ;
- Une confirmation de la vocation du seul site de gestion des matières résiduelles et de son agrandissement prévu dans cette aire agricole par la MRC de La Rivière-du-Nord ;
- Un important périmètre urbain dans le secteur de Saint-Jérôme et de Blainville (incluant les municipalités limitrophes) ;
- Des petits noyaux villageois au sein de la MRC de Mirabel (ex. : Sainte-Monique, Saint-Augustin, Saint-Benoit, etc.) et de la MRC de La Rivière-du-Nord (ex. : Prévost, Sainte-Sophie) ;
- La reconnaissance et la concentration urbaine dans les périmètres d'urbanisation ;
- Les aires industrielles régionales dans les secteurs de Saint-Jérôme, Mirabel et Blainville, Boisbriand – Sainte-Thérèse-de-Blainville ;
- Les axes commerciaux le long de la Route 117 ;
- La zone aéroportuaire de Mirabel ;
- Les aires de villégiature, récréo-touristique et forestière dans la MRC de la Rivière-du-Nord.



**Utilisation du sol et aménagement du territoire**

Projet de développement du bioréacteur

Centre de valorisation environnementale des résidus (CVER ) de Sainte-Sophie

NP/02-1009/0212(w2000)

## 4.0 CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE D'ÉTUDE LOCALE

---

### 4.1 CADRE ADMINISTRATIF

---

Le projet de développement d'un centre de valorisation environnementale des résidus (CVER) est entièrement compris dans la Municipalité de Sainte-Sophie soit plus précisément à l'extrémité sud-ouest. La zone d'étude locale définie autour du site d'enfouissement actuel et de son agrandissement prévu à l'ouest touche cependant à trois autres municipalités limitrophes soient Sainte-Anne-des-Plaines au sud-est, Mirabel au sud-ouest et enfin, Saint-Jérôme (secteur Saint-Antoine) au nord-ouest.

La carte 1 jointe au présent rapport permet de localiser le projet et la zone d'étude locale au sein des municipalités.

La superficie totale de la zone d'étude est répartie de la façon suivante :

| Municipalité locale                     | Superficie de la zone d'étude par municipalité |             |
|---|--|-------------|
| 1- Sainte-Sophie                        | 15 km <sup>2</sup>                             | 35%         |
| 2- Sainte-Anne-des-Plaines              | 15 km <sup>2</sup>                             | 35%         |
| 3- Mirabel                              | 12 km <sup>2</sup>                             | 28%         |
| 4- Saint-Jérôme (secteur Saint-Antoine) | 1 km <sup>2</sup>                              | 2%          |
| <b>TOTAL :</b>                          | <b>43 km<sup>2</sup></b>                       | <b>100%</b> |

## 4.2 CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET CROISSANCE URBAINE AU NIVEAU LOCAL

---

### 4.2.1 Sainte-Sophie

---

La Municipalité de Sainte-Sophie compte près de 9 000 personnes selon les informations du dernier recensement (Statistique Canada, 2001) ce qui représente environ 10% de la population de la MRC de La Rivière-du-Nord. Rappelons que c'est la Ville de Saint-Jérôme qui représente le principal pôle démographique au sein de la MRC. La densité d'occupation résidentielle dans la Municipalité de Sainte-Sophie est faible. On compte 81 personnes/km<sup>2</sup> comparativement à 903 personnes/km<sup>2</sup> à Saint-Jérôme.



#### 4.2.2 Sainte-Anne-des-Plaines

---

La Municipalité de Sainte-Anne-des-Plaines compte 12 908 personnes selon le dernier recensement (Statistique Canada, 2001). Au sein de la MRC de Thérèse-de-Blainville, Sainte-Anne-des-Plaines possède un poids démographique de 10%. Rappelons que c'est le secteur de Blainville et les villes limitrophes qui représentent le principal pôle démographique de la MRC. La densité de population observée à Sainte-Anne-des-Plaines est de 139 hab./km<sup>2</sup> alors qu'à Blainville, celle-ci atteint 654 hab./km<sup>2</sup>.

#### 4.2.3 Mirabel

---

La Ville de Mirabel compte plus de 27 330 personnes selon le dernier recensement de Statistique Canada (2001). La densité d'occupation résidentielle s'élève à 56 pers./km<sup>2</sup>. Il s'agit d'une densité très peu élevée. La vaste étendue de ce territoire municipal et la dispersion de l'habitat expliquent cette faible densité.

#### 4.2.4 Saint-Jérôme

---

La Ville de Saint-Jérôme représente le principal pôle démographique de la MRC de La Rivière-du-Nord. La Ville de Saint-Jérôme est issue du regroupement récent des ex-municipalités de Saint-Jérôme, Bellefeuille, Lafontaine et Saint-Antoine. La petite partie de la zone d'étude recoupant le territoire municipal de Saint-Jérôme (secteur Saint-Antoine) ne compte aucun secteur ou développement résidentiel.

#### 4.2.5 Bilan démographique à l'échelle locale

---

L'ensemble des quatre municipalités locales touchées en partie par la zone d'étude totalise près de 109 000 personnes. Seule la Municipalité de Saint-Jérôme représente un pôle démographique d'importance en terme de poids absolu et relatif ( $\pm 60\,000$  personnes et 55%) parmi l'ensemble des quatre municipalités.

En terme de perspectives démographiques, la tendance observée au cours de la dernière décennie (croissance de  $\pm 25\%$  pour la moyenne des quatre municipalités, 1991 – 2001), nous permet d'entrevoir encore une augmentation de la population

mais à un rythme possiblement moins soutenu mais comparable à celui de l'ensemble de la région.

Considérant qu'aucune donnée démographique n'est disponible pour la zone d'étude, une estimation de la population a été réalisée en comptant le nombre de résidences dans la zone d'étude et en utilisant le nombre moyen de personne par logement ou résidence dans la Municipalité de Sainte-Sophie.

Le dénombrement effectué à l'aide des photos aériennes de 1999 et validé lors d'un inventaire-terrain effectué en juillet 2002, permet d'estimer à près de 250 le nombre de résidences. Les résidences inventoriées sont principalement de type unifamilial isolé, c'est-à-dire qu'elles correspondent à une unité de logement. Selon le recensement de Statistique Canada (2001) on compte 2,7 personnes par ménage pour l'ensemble de la Municipalité de Sainte-Sophie. En considérant qu'un ménage occupe une unité de logement, nous pouvons faire l'adéquation suivante de manière à estimer la population résidante dans la zone d'étude (250 résidences x 2,7 personnes/ménage = 675 personnes).

En somme, on compte environ 675 personnes dans la zone d'étude. En sachant que la zone d'étude couvre une superficie de 43 km<sup>2</sup> et qu'on y compte environ 675 personnes, la densité brute d'occupation du sol correspond à 16 pers./km<sup>2</sup>. La densité équivalente en logement correspond à 6 résidences ou logements par km<sup>2</sup>. Cette densité observée dans la zone d'étude est donc très faible. Pour l'ensemble de la Municipalité de Sainte-Sophie, la densité brute s'élève à 81 pers./km<sup>2</sup>. La carte d'inventaire de l'utilisation du sol (jointe à l'annexe 2) permet effectivement de voir que la zone d'étude est très faiblement habitée.

Cette faible densité observée au sein de la zone d'étude peut s'expliquer par l'absence de quartier résidentiel, à l'exception d'un seul, soit le domaine des Cyprès à Sainte-Anne-des-Plaines. On retrouve plutôt des résidences disséminées de part et d'autre des rangs ou chemins. Ces résidences sont généralement éloignées les unes des autres, et souvent intégrées ou voisines d'une exploitation agricole. Il s'agit, règle générale, d'un habitat rural dispersé et linéaire.

En terme de perspective démographique, la population devrait demeurer sensiblement la même dans la zone d'étude pour les raisons suivantes. Premièrement, on ne retrouve actuellement pas ou peu de projets de développements résidentiels. Deuxièmement, la zone d'étude est presque entièrement zonée à des fins agricoles en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec* (LPTAAQ) (zone verte). Troisièmement, les municipalités locales sont dorénavant obligées de tenir compte des nouvelles orientations gouvernementales en matière d'urbanisation et d'agriculture. Plus précisément, la zone verte (agricole) doit être préservée en terme de territoire ou d'activités agricoles et la zone blanche



(urbaine) doit être définie et respectée pour y concentrer le développement résidentiel futur.

D'ailleurs, chacune des MRC et des municipalités locales doivent définir des périmètres d'urbanisation pour y concentrer le développement résidentiel futur. En obligation avec le respect des nouvelles orientations gouvernementales en matière de gestion de l'urbanisation et de préservation de la zone agricole provinciale, il s'avère pratiquement impossible de poursuivre ou d'amorcer la densification des secteurs résidentiels hors périmètre ou inclus en zone agricole.

Dans la zone d'étude, on ne retrouve aucun périmètre d'urbanisation défini au niveau régional ou local. La zone d'étude est vouée à l'agriculture principalement et aux usages d'extraction et d'enfouissement déjà exploités. La densification de la zone d'étude à des fins résidentielles ou urbaines n'est pas possible évitant ainsi des incompatibilités ou des nuisances avec les activités agricoles, d'extraction et d'enfouissement. La croissance démographique se fera principalement dans les périmètres d'urbanisation définis dans les municipalités locales et sis à l'extérieur de la zone d'étude locale.

## **4.3 CARACTÉRISTIQUES URBANISTIQUES**

---

### **4.3.1 Municipalité de Sainte-Sophie**

---

La Municipalité de Sainte-Sophie est un territoire aux vocations variées. D'une superficie de 108 km<sup>2</sup>, il est occupé par des développements urbains ou semi-urbains dans une proportion de moins de 10%. Le noyau urbain est situé à la croisée de la Route 158 (boulevard Sainte-Sophie) avec la montée Masson. Les zones semi-urbaines se trouvent le long de la Route 158, plus particulièrement dans le prolongement du noyau urbain. Dans son tiers sud, le territoire a une vocation agricole. Au nord de la Municipalité, la villégiature et le récréo-tourisme constituent les activités principales exercées dans ce secteur au relief accidenté et au couvert forestier abondant.



### 4.3.2 Municipalité de Sainte-Anne-des-Plaines

---

Sainte-Anne-des-Plaines est une municipalité essentiellement agricole. La quasi-totalité de son territoire est utilisée pour l'agriculture. Le noyau urbain occupe une petite portion de l'espace en plein centre du territoire. À l'exception du noyau urbain, il n'y a que deux secteurs avec des développements résidentiels, soit l'axe de la montée Gagnon et le long de la montée Masson à la limite avec la Municipalité de Sainte-Sophie. Un complexe pénitentiaire est situé dans la partie ouest de la Municipalité près de la Ville de Mirabel. Enfin, un terrain de golf se trouve juste à l'est du développement résidentiel de la montée Masson.

### 4.3.3 Ville de Mirabel

---

Le territoire de la Ville de Mirabel se superpose à celui de la MRC du même nom. Il comprend douze noyaux urbains soit, Saint-Augustin, Saint-Janvier, Domaine Vert (nord et sud), Saint Canut, Mirabel-en-Haut, Sainte-Benoit, Sainte-Scolastique, Belle-Rivière, Saint-Hermas, Sainte-Monique, Saint-Charles et Saint-Antoine. Cependant, malgré le nombre élevé de noyaux urbains, l'agriculture est de loin, la principale utilisation de ce territoire de 489 km<sup>2</sup>. Au centre de la Ville de Mirabel, on retrouve l'aéroport Mirabel qui est présentement presque désaffecté suite au transfert des vols de passagers vers l'aéroport de Dorval. Deux vastes espaces verts (le Bois de Belle-Rivière et le Domaine Vert) sont présents près des noyaux urbains du même nom. Au nord-est du territoire près de la Municipalité de Sainte-Sophie, il y a deux zones d'extraction de sable et gravier. Enfin, le parc industriel municipal de l'Autoroute 15 à Saint-Janvier, le parc industriel à Saint-Augustin et le parc industriel du Domaine Vert constituent le réseau de parcs industriels de Mirabel.

### 4.3.4 Ville de Saint-Jérôme

---

Les activités urbaines monopolisent une grande partie du territoire de Saint-Jérôme. Le noyau urbain occupe la quasi-totalité du secteur à l'est de l'Autoroute 15, et borde les quelques terres agricoles près de Sainte-Sophie. À l'ouest, à l'exception du prolongement du noyau urbain de ce côté de l'Autoroute 15, la villégiature et les activités récréo-forestières sont les seules utilisations du territoire. Les limites actuelles de la Ville de Saint-Jérôme résultent du regroupement récent de quatre municipalités soient, Bellefeuille, Lafontaine, Saint-Antoine et Saint-Jérôme.

### 4.3.5 Bilan urbanistique à l'échelle locale

---

La trame urbaine ou bâtie observée dans la zone d'étude se distingue selon les éléments suivants :

- Absence de périmètre d'urbanisation ;
- Absence de quartiers résidentiels à l'exception du Domaine des Cyprès près de la montée Masson (Sainte-Anne-des-Plaines) ;
- Implantation linéaire de résidences, de commerces, d'exploitations agricoles et de centres équestres principalement en bordure des routes et chemins ;
- Sites ponctuels liés à l'élimination des matières résiduelles et à l'extraction de la ressource minérale ;
- Sentiers récréatifs à travers les friches et les boisés.

## 4.4 ZONAGE ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT À L'ÉCHELLE LOCALE

---

### 4.4.1 Municipalité de Sainte-Sophie

---

Pour la portion de la zone d'étude incluse sur le territoire municipal de Sainte-Sophie et dans laquelle on retrouve le site d'enfouissement et le projet de développement du CVER, le règlement de zonage en vigueur (1992) indique :

- la zone UP-1 pour le site d'enfouissement actuel
- les zones AG-7, AG-3 et AG-2 sur le territoire limitrophe au site actuel (voir la carte jointe à l'annexe 3).

La zone UP-1 est une zone d'utilité publique dans laquelle les usages d'utilité publique moyenne et lourde sont autorisés.

Les usages d'utilité publique moyenne regroupent les espaces et les constructions qui sont utilisés à des fins de dépôts, d'entreposage et de réparation de matériaux (garage municipal), de lieu de production d'eau embouteillées, de lieu de dépôt de carburant, de centrale de distribution d'électricité et d'usine de traitement des eaux et des boues de fosses septiques.

Les usages d'utilité publique lourde regroupent les espaces et constructions d'utilité publique qui présentent certaines nuisances telles que les incinérateurs et les sites d'enfouissement sanitaire régionale où l'on retrouve les activités de dépôt, de traitement et d'entreposage de déchets solides (au sens du *Règlement sur les déchets solides*, L.R.Q., Q-2 r.14).

Les zones AG sont des zones agricoles dans lesquelles les usages suivants sont permis :

- a) L'agriculture : usages agricoles associés à la culture, à l'élevage en général et à la transformation de ces produits. Cette classe regroupe les usages suivants : ferme laitière, fruiterie, maraîchère, de grande culture, établissement de production animale et débitage d'animaux relié aux établissements de production animale ;
- b) La foresterie et la sylviculture : cette classe regroupe les usages suivants : exploitation forestière, les érablières, les pépinières et la plantation ;
- c) Les usages de production relatifs à l'élevage de chiens ;
- d) Les industries légères et moyennes reliées à la transformation de produits agricoles et de la forêt ;
- e) Les commerces récréatifs extérieurs, conditionnellement à l'obtention d'une autorisation de la CPTAQ ;
- f) Les habitations unifamiliales isolées, conditionnellement à l'obtention d'une autorisation de la CPTAQ.

En terme d'orientation et d'objectif d'aménagement, la Municipalité de Sainte-Sophie indique entre autre, dans son plan d'urbanisme, les éléments suivants :

- a) Assurer la mise en valeur des potentiels agricoles et promouvoir l'implantation d'industries de transformation ;
- b) Confirmation de l'espace occupé par le site d'enfouissement sanitaire régional afin que les municipalités puissent disposer de leurs déchets solides dans des sites propices au dépôt, au traitement et à l'entreposage de ce type de déchets ;
- c) Développer une politique de récupération/recyclage des déchets domestiques en collaboration avec la MRC.

Ainsi, les terres sous la juridiction de la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ) localisée en majeure partie au sud de la Municipalité forme l'affectation agricole. De plus, les industries de transformation des produits agricoles sont favorisées à l'intérieur de cette affectation. Les activités rurale, résidentielle, de récréation et d'utilité publique sont favorisées.

Afin de confirmer la présence et la possibilité d'exploitation à moyen terme du site d'enfouissement sanitaire de Sainte-Sophie, un périmètre d'élimination et d'entreposage de déchets solides est identifié à l'intérieur de l'affectation agricole.

#### **4.4.2 Municipalité de Sainte-Anne-des-Plaines**

---

Pour la portion de la zone d'étude recoupant le territoire municipal de Sainte-Anne-des-Plaines, le règlement de zonage en vigueur indique une zone agricole à l'exclusion du Domaine des Cyprès où il s'agit d'un zonage résidentiel.

Dans la zone agricole, seuls les usages suivants sont autorisés :

- les activités d'agriculture ;
- les habitations de contenant qu'un (1) seul logement ;
- les granges, écuries, remises et autres bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ;
- l'élevage ;
- les services commerciaux agricoles ;
- le commerce relié directement aux biens produits par l'agriculture tel que le commerce des fruits et légumes, crèmerie, cabane à sucre ;
- l'industrie de transformation ou d'entreposage agricole ;
- les établissements vétérinaires et les écuries publiques ;
- les écoles agricoles ;
- l'exploitation des boisés de ferme ;
- l'exploitation des tourbières ;
- les activités récréatives et de loisirs publiques, semi-publiques et privées suivantes : golf, centre de ski, centres d'interprétation de la nature, bases de plein air, centres équestres ;
- les antennes et réseaux de transport d'énergie et de transmission des communications ;
- le service de repas de dégustation à la ferme destiné à des groupes privés;
- le tout conditionnement au respect des droits reconnus et autorisations émises par la CPTAQ.

#### 4.4.3 MRC et Municipalité de Mirabel

---

Le schéma d'aménagement de la MRC de Mirabel (version révisée, 1996) prévoit pour la portion de la zone d'étude recoupant son territoire deux types d'affectation soient, l'affectation rurale et l'affectation d'extraction. L'affectation rurale est destinée à l'agriculture, à la production horticole en milieu contrôlé (serriculture en terre ou par procédé hydroponique), et à l'exploitation forestière. L'affectation d'extraction comprend les sablières, les gravières, les carrières et les aires d'exploitation des dépôts de terre arable.

Conformément au schéma d'aménagement de Mirabel, le règlement de zonage de Mirabel prévoit pour l'affectation rurale les principaux usages suivants :

- les résidences unifamiliales ou bifamiliales, destinées ou non aux agriculteurs, mais sans ouverture de nouvelle rue publique ou privée non-montrée au schéma d'aménagement ;
- les gazonnières ;
- les commerces et services nécessaires à l'économie agricole ou forestière;
- les cabanes à sucre, utilisées accessoirement comme salles de réception ou non ;
- les établissements d'exploitation de la nappe aquifère, incluant l'emballage et la distribution des eaux prélevées sur place ;
- les grandes infrastructures de transport ;
- l'expansion des terrains de golf ;
- l'expansion des terrains de camping et de caravanning existants, en autant que ce soit sur des espaces immédiatement adjacents.

Dans les aires d'extraction, les principaux usages permis sont les sablières, les carrières et les dépôts de terre arable. Il peut y avoir aussi des usines de béton ou de béton bitumineux (asphalte).

#### 4.4.4 Ville de Saint-Jérôme

---

La petite partie du territoire de la ville de Saint Jérôme comprise dans la zone d'étude locale au nord-ouest ne comprend pas de zone urbaine ni résidentielle. Il s'agit plutôt d'un zonage de nature agricole, en conformité avec l'affectation agricole donnée par la MRC.

## 4.5 UTILISATION DU SOL

---

L'interprétation des photos aériennes de 1999 et de 2002 pour une partie de la zone d'étude locale, jumelées à une validation sur le terrain lors d'un inventaire effectué en juillet 2002, ont permis d'identifier les principales utilisations du sol dans la zone d'étude (voir la carte 4 jointe en annexe).

De façon générale, la zone d'étude locale comprend les éléments suivants :

| Élément   | Superficie approx.       | Proportion de la zone d'étude |
|---|--------------------------|-------------------------------|
| Milieu boisé<br>(boisé, friche, coupe, milieu humide)                                     | 25 km <sup>2</sup>       | 58%                           |
| Milieu agricole<br>(champs, exploitation agricole)  | 10 km <sup>2</sup>       | 23%                           |
| Milieu bâti ou occupé<br>(secteur résidentiel, extraction, infrastructures, routes, etc.) | 8 km <sup>2</sup>        | 19%                           |
| <b>TOTAL :</b>  | <b>43 km<sup>2</sup></b> | <b>100%</b>                   |

### 4.5.1 Milieu boisé

---

Le milieu boisé couvre une superficie équivalente à 58% de la zone d'étude. Le couvert forestier se retrouve autour du LET. Les caractéristiques du milieu boisé sont définies dans le rapport technique portant sur le milieu naturel (végétation et faune).

### 4.5.2 Milieu agricole

---

Le milieu agricole couvre une superficie équivalente à 23% de la zone d'étude. L'agriculture est concentrée en bordure du chemin du Trait-Carré dans le secteur de Sainte-Anne-des-Plaines. D'autres superficies mises en culture se retrouvent de part et d'autre des portions des rangs et des rues inclus dans la zone d'étude (ex. : 2<sup>e</sup> Rue, 1<sup>ère</sup> Rue, rang Sainte-Marguerite). Les fermes équestres et avicoles constituent les principaux types d'élevage observés près du LET.

### 4.5.3 Milieu urbain et résidentiel

---

L'utilisation urbaine se présente sous la forme de résidences et de quelques commerces localisés en bordure des principaux chemins (ex. : partie du boulevard Sainte-Sophie – Route 158, 2<sup>e</sup> Rue, rang Sainte-Marguerite). Environ 150 résidences et 10 commerces sont implantés le long des axes routiers compris dans la zone d'étude locale. Les commerces inventoriés offrent généralement des biens et services de consommation courante et de nature locale (ex. : dépanneur, soins professionnels, etc.). De plus, on retrouve un secteur résidentiel en bordure de la montée Masson à Sainte-Anne-des-Plaines. Une distance d'environ 2,5 kilomètres le sépare du projet du CVER. Ce secteur résidentiel connu sous le nom Domaine des Cyprès compte  $\pm 100$  résidences. Principalement, il s'agit de résidences unifamiliales isolées. À cela s'ajoute la construction prévue ou possible d'une cinquantaine de résidences unifamiliales dans le secteur du golf projeté en bordure de la montée Masson. En somme, on compte environ 250 résidences dans la zone d'étude et quelques autres pourront s'ajouter dans le secteur du golf projeté.

### 4.5.4 Milieu extractif

---

À l'ouest du LET, on retrouve une importante carrière en exploitation. Il s'agit de la carrière Laurentienne. On retrouve aussi sur ce site un centre national de conduite d'engins de chantier.

Au sud-ouest, on retrouve deux sablières qui sont exploitées actuellement. Il s'agit de la sablière A. Lépine et de la sablière Gérard Therrien.

### 4.5.5 Milieu récréo-touristique et patrimoine

---

Les activités récréo-touristiques à caractère ponctuel ou linéaire sont :

- un terrain de camping près du domaine résidentiel des Cyprès à Sainte-Anne-des-Plaines. Le terrain de camping comprend actuellement 210 emplacements dont 185 sont réservés pour les saisonniers ;
- un terrain de golf (normale trois) près de la Route 158 ;

- un terrain de golf en construction au nord-est de la zone d'étude (lots 434 à 442) avec projet résidentiel ;
- des fermes équestres ;
- des sentiers équestres, de VTT et de motoneiges.

Un sentier de VTT est projeté alors que le sentier de motoneige du côté ouest fait partie du réseau Trans-Québec (piste 33) (voir la carte 4 en annexe).

Le patrimoine bâti reconnu par la MRC Thérèse-de-Blainville correspond uniquement au chemin du Trait-Carré à Sainte-Anne-des-Plaines. Cette MRC l'a identifié au schéma d'aménagement comme chemin d'intérêt patrimonial.

Notons enfin, la présence d'une croix de chemin (non reconnue) à Sainte-Sophie.

#### 4.5.5 Autres éléments du milieu bâti

---

À l'intérieur de la zone d'étude, on retrouve aussi les éléments suivants :

- une piste d'atterrissage privée pour les petits avions ;
- un radiophare omnidirectionnel (aide à la navigation pour l'aéroport de Mirabel).

Le LET de Sainte Sophie complète les éléments du milieu bâti ou occupé.

À l'extérieur de la zone d'étude, on retrouve :

- L'aéroport de Mirabel (à  $\pm 10$  km à l'ouest du site) où il y a actuellement du transport aérien de type cargo et certains vols nolisés ;
- Le complexe pénitentiaire de Sainte-Anne-des-Plaines (à  $\pm 5$  km au sud-est du site).

En ce qui concerne l'aéroport de Mirabel, le CVER se situe dans la zone d'approche de l'aéroport (surface d'approche) et que les normes d'aménagement dans cette zone exigent l'absence d'obstacles selon une pente de 2% par rapport à la piste d'atterrissage.



#### 4.5.6 Utilisation du sol projetée

---

En terme d'utilisation du sol projeté et selon l'information obtenue auprès de la Municipalité de Sainte-Sophie, seuls le projet de golf Le Champêtre et le projet du CVER sont connus. Considérant que la zone d'étude est presque entièrement incluse et protégée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec* (LPTAAQ), tout projet d'utilisation du sol autre qu'agricole doit être soumis préalablement pour étude et acceptation à la CPTAQ.

#### 4.5.7 Infrastructures routières

---

Le réseau routier est composé des éléments suivants tant à l'échelle régionale que locale :

- 1- Axes autoroutiers :
  - Autoroute 15 dans l'axe nord-sud
  - Autoroutes 50 et 640 dans l'axe est-ouest
  
- 2- Routes provinciales numérotées :
  - Route 117 dans l'axe nord-sud
  - Route 158 dans l'axe est-ouest
  
- 3- Routes locales :
  - 1<sup>ère</sup> Rue
  - 2<sup>e</sup> Rue
  - Rang Sainte-Marguerite
  - Chemin du Trait-Carré
  - Montée Masson
  - Montée Gascon
  - Montée Valois
  - Montée Lafrance
  - Rue Godard
  - Chemin Val-des-Lacs

Le réseau de circulation pour véhicules lourds se rendant au LET, à la carrière et à la sablière correspond principalement à l'Autoroute 15, la Route 117, la Route 158, le chemin Val-des-Lacs et les rues limitrophes aux sites (rue Godard, montée Valois, rang Sainte-Marguerite, Saint-Pierre).

Précisons que le chemin Val-des-Lacs a été prolongé spécifiquement pour accéder directement, plus facilement et de façon sécuritaire au LET à partir de la Route 158 ce qui a soulagé les artères secondaires et réglé les problèmes de circulation.

#### **4.5.8 Infrastructures énergétiques**

---

Des conduites de gaz naturel sont présentes dans la zone d'étude, permettant de desservir les activités et les bâtiments.

#### **4.5.9 Infrastructures d'aqueduc et d'égout**

---

Dans la zone d'étude locale, il n'y a pas de source municipale d'eau potable. Les résidences disséminées le long des rues ainsi que celles incluses au Domaine des Cyprès sont desservies par des installations privées. Le terrain de camping est alimenté en eau potable par un réseau privé. Le complexe pénitentiaire est alimenté par des puits souterrains avec une réserve d'eau à l'extérieur. Le complexe possède sa propre usine d'épuration des eaux usées.

Les boues des fosses septiques sont acheminées à différents endroits dans la région, selon les organismes publics ou privés et les diverses ententes.

## **Annexe 1**

### **Carte 1 : Localisation du site et de la zone d'étude locale et régionale**

---

**Annexe 2**

**Carte 2 : Affectations du sol**

---

**Annexe 3**

**Carte 3 : Affectation régionale et zonage municipal**

---

**Annexe 4**

**Carte 4 : Inventaire de l'utilisation du sol**

---