

2. LES AFFECTATIONS DU SOL

Les affectations du sol traduisent les volontés de la municipalité quant à la vocation des différentes parties du territoire. Il s'agit donc de définir ces vocations qui constituent, somme toute, des regroupements d'activités compatibles aptes à satisfaire les orientations de la Ville en matière d'aménagement. Seront alors exposés ici la définition des différentes affectations du sol, les objectifs qu'elles sous-tendent et les usages autorisés dans chacune d'elles. Les affectations du sol sont illustrées au plan: affectation du sol, échelle 1/10,000, en annexe.

Quant aux usages autorisés, il faut souligner qu'il s'agit d'usages ou groupes d'usages généralement compatibles dans certaines aires du territoire, compte tenu des orientations de la Ville; toutefois, le règlement de zonage aura pour effet de préciser les usages autorisés par zones et sera donc souvent plus restrictif, en cas de contradiction entre le plan d'affectation du sol et le plan de zonage, le plan de zonage prévaut; en effet, une aire d'affectation peut couvrir plusieurs zones. Par exemple, les maisons mobiles appartiennent à l'affectation "résidentiel faible densité" au même titre que les résidences unifamiliales isolées. Cependant, les maisons mobiles ne seront autorisées que dans certaines zones résidentielles de faible densité.

Autre précision, les utilités publiques (lignes de transport d'énergie, infrastructures municipales, etc.) sont autorisées sur tout le territoire de la ville, ce qui signifie que ces usages sont compatibles avec tout autre usage où la Ville n'a pas juridiction sur leur localisation comme c'est le cas pour les lignes de transmission. Certains réseaux de transport sont illustrés au plan des affectations du sol, mais seulement à titre indicatif pour faciliter la compréhension du plan.

2.1 LES AFFECTATIONS RESIDENTIELLES

Au nombre de cinq (5), les affectations résidentielles qui se différencient par leur densité (variant de faible à très forte) permettent d'atteindre les objectifs suivants:

- . elles visent à reconnaître et protéger les développements résidentiels existants, c'est-à-dire qu'on cherche à éviter des transformations du milieu lorsqu'elles ne sont pas justifiées par les orientations d'aménagement;
- . elles permettent aussi une consolidation des secteurs en voie de développement, secteurs prioritaires d'urbanisation, comme le secteur Isabeau et une partie de l'axe des Forges dans le secteur nord de la ville;

- . les différentes densités permettent de satisfaire tous les besoins des ménages et cherchent à mettre en valeur les pôles d'activités (commerciaux ou communautaires) tout en minimisant les déplacements.

Dans les secteurs non développés au nord, l'aménagement est différé; ce qui signifie que pour développer ces espaces à des fins résidentielles, il faut d'abord présenter à la Ville un plan d'aménagement d'ensemble répondant à certains critères après quoi un amendement sera apporté au zonage pour en permettre la réalisation. Cette façon de procéder permet au promoteur de proposer un projet de développement conforme à sa perception du marché, mais répondant aux orientations générales de la Ville tout en se préoccupant de l'intégration aux lotissements environnants, qu'ils soient existants ou futurs. On verra plus loin les objectifs particuliers de la Ville pour chaque zone d'aménagement différé (alinéa 2.9.2).

De plus, la Ville circonscrit certaines aires où l'aménagement de logements dans le sous-sol des résidences unifamiliales est autorisé afin d'assurer la satisfaction des besoins de clientèles spécifiques tout en préservant la qualité du milieu contre ces interventions lorsqu'elles ne sont pas socialement justifiées. Ainsi, les secteurs où ces aménagements sont autorisés se concentrent principalement autour des grandes institutions d'enseignement.

La diversité des fonctions dans les quartiers résidentiels les plus centraux répond à des besoins et correspond à une certaine évolution du milieu bâti. La Ville reconnaît cette situation, mais elle ne souhaite pas la transformation de résidences en commerces ou autres usages non-résidentiels lorsque les secteurs résidentiels sont homogènes et que les commerces et services ne forment pas véritablement de concentration. Cette volonté est exprimée au plan des affectations du sol par l'identification des secteurs où ces transformations ne sont pas souhaitées.

Les usages compatibles dans les aires résidentielles sont les suivants:

. Résidentiel faible densité

- unifamiliale isolée;
- unifamiliale jumelée;
- unifamiliale en rangée;
- maison mobile;
- chalet.

. Résidentiel faible et moyenne densité

- tous les usages résidentiels de faible et de moyenne densité.

. Résidentiel moyenne densité

- bifamiliale isolée;
- bifamiliale jumelée;
- bifamiliale en rangée;
- Triplex, Quadrex, Sixplex;
- multifamiliale, de 9 à 12 logements;
- collective, maximum de 36 chambres.

. Résidentiel forte densité

- multifamiliale, de 9 à 24 logements;
- collective, maximum de 72 chambres.

. Résidentiel très forte densité

- multifamiliale (sans maximum de logements);
- collective (sans maximum de logements).

Dans les secteurs les plus centraux, certains commerces et services sont compatibles dans la mesure où l'on ne permet pas la transformation de résidences en commerces ou services et on peut y limiter la superficie des édifices commerciaux et des édifices à bureaux.

2.2 LES AFFECTATIONS RESIDENTIELLES MIXTES

Trois types d'affectations résidentielles mixtes sont prévus afin de permettre une transformation du milieu.

D'abord, il s'agit d'aires résidentielles et commerciales (ou de services) où les deux (2) types d'usages sont autorisés; ces aires d'affectation se retrouvent principalement dans les quartiers anciens, soit autour du centre-ville, le long du boulevard Royal ou de la rue Laviolette ainsi qu'au village St-Michel-des-Forges.

Aussi, la Ville veut accentuer le caractère multifonctionnel du boulevard des Forges, de part et d'autre de l'autoroute 755, afin de rompre l'impression de discontinuité que crée l'autoroute et mettre en valeur des sites offrant de bons potentiels à des fins de bureaux. Au sud de l'autoroute, les terrains font partie de l'affectation centre-ville; au nord de l'autoroute, ils sont affectés aux bureaux ou à une mixité bureaux et résidences afin d'assurer une transition entre secteur résidentiel et centre-ville.

Enfin, il s'agit d'aires résidentielles et communautaires qui généralement sont déjà utilisées à des fins mixtes permettant la juxtaposition d'habitations multifamiliales et de services communautaires.

Les usages compatibles sont les suivants:

. Mixte, résidentiel et commercial

- résidences de densité variable (la réglementation d'urbanisme précisera les densités en fonction des densités résidentielles environnantes, des potentiels de transformation, de la capacité d'accueil du secteur, de son homogénéité en termes de gabarit et de l'intérêt patrimonial des bâtiments);
- commerces de détail et services;
- loisir intérieur;
- usages communautaires;
- logements dans les immeubles mixtes.

. Mixte, résidentiel et bureaux

- résidences de densité variable (même note qu'à l'affectation précédente);
- services;
- usages communautaires;
- logements dans les immeubles mixtes.

. Mixte, résidentiel et communautaire

- résidences de densité variable (même note qu'à l'affectation précédente);
- services gouvernementaux;
- usages communautaires;
- logements dans les immeubles mixtes.

2.3

LES AFFECTATIONS COMMERCIALES ET DE BUREAUX

Les orientations d'aménagement donnent lieu à une hiérarchisation des affectations commerciales en fonction de la desserte, selon qu'elle est de quartier, de district ou régionale. Aussi, une affectation particulière est donnée au centre-ville pour marquer l'aire d'intervention prioritaire pour le développement des commerces et services, et affirmer la multifonctionnalité du centre-ville. Tel qu'exprimé précédemment, des aires de bureaux sont également prévues afin de reconnaître des concentrations existantes dont une, située sur le boulevard des Forges, au nord de l'autoroute 755, constitue un prolongement du centre-ville.

De plus, la hiérarchisation des activités économiques donnera lieu à un contrôle des superficies de façon à structurer le développement conformément aux orientations.

Une plus grande concentration d'édifices administratifs au centre-ville rendra ce dernier beaucoup plus attractif, réduira les coûts d'urbanisation et assurera la rentabilisation sociale et économique des investissements publics. D'ailleurs, seule la venue de projets majeurs au centre-ville permettra les importantes opérations d'aménagement qu'ils requièrent, par exemple, le dégagement de terrains, la relocalisation d'entreprises, l'aménagement de stationnements publics, etc. C'est pourquoi la taille des édifices à bureaux qui s'implanteraient à l'extérieur du centre-ville sera limitée.

Aussi, pour rendre le centre-ville plus attrayant, vivant et dynamique, on favorise le développement de sa vocation culturelle et touristique et la densification de la trame urbaine.

Outre le centre-ville, le boulevard des Forges, entre les boulevards des Récollets et du Rochon, constitue la principale aire commerciale régionale dans l'immédiat et l'on en permettra la consolidation. Un secteur est également réservé à ces fins dans le quadrant nord-ouest formé par les autoroutes 40 et 55. Cette aire d'expansion commerciale pourra accueillir un centre commercial supra-régional ainsi que des commerces à très grande surface.

Des aires commerciales de district se trouvent sur la rue Saint-Maurice, sur le boulevard des Récollets et sur le boulevard Royal. Le plan d'urbanisme identifie d'autres pôles de district dans les secteurs d'expansion, ces pôles devant être situés à des intersections majeures.

Au niveau de la desserte de quartier, différents pôles sont privilégiés reconnaissant quelques concentrations existantes ou pour assurer une desserte adéquate dans les secteurs d'expansion.

Les usages compatibles sont les suivants:

. Commercial de quartier

- commerces de détail et services;
- édifices à bureaux;
- logements dans les immeubles mixtes.

. Commercial de district

- commerces de détail et services;
- édifices à bureaux;
- entreposage intérieur;
- réparation de véhicules;
- logements dans les immeubles mixtes;
- loisir intérieur;
- usages communautaires.

. Commercial régional

- commerces de détail et services;
- commerces de gros;
- édifices à bureaux;
- logements dans les immeubles mixtes;
- loisir intérieur;
- usages communautaires.

. Centre-ville

- résidences de forte ou très forte densité;
- logements dans les immeubles mixtes;
- commerces de détail et services;
- édifices à bureaux;
- loisir intérieur;
- usages communautaires.

. Bureaux

- services;
- édifices à bureaux;
- usages communautaires.

2.4 LES AFFECTATIONS INDUSTRIELLES

La typologie des affectations industrielles et l'identification des aires concernées visent:

- . à reconnaître les concentrations existantes compatibles avec leur environnement;
- . à mettre en valeur certains potentiels;
- . à offrir des espaces industriels concurrentiels et diversifiés.

Les espaces industriels sont hiérarchisés pour permettre leur utilisation et leur développement optimal en fonction de leurs caractéristiques spécifiques.

Les aires industrielles à grand gabarit couvrent des espaces industriels qui forment en eux-mêmes des pôles d'activité majeurs compte tenu de l'envergure et de la nature des entreprises: il s'agit de l'île de la Potherie occupée par la compagnie Stone-Consolidated, division Wayagamack, les terrains occupés par la compagnie P.F.C.P. et par la compagnie Kruger.

Le plan d'urbanisme prévoit une autre aire à grand gabarit du côté ouest de l'autoroute 55, soit au nord de l'aéroport. Ce nouveau secteur est réservé aux implantations industrielles requérant de vastes superficies de terrains, mais il est considéré au plan des affectations du sol comme une zone de planification différée dans la mesure où l'on ne connaît pas vraiment tous les potentiels et surtout toutes les contraintes (capacités portantes, desserte en infrastructures, etc.) qui l'affectent. Seuls des usages extensifs y sont autorisés dans l'immédiat et des études spécifiques pourront être requises par la Ville ou par un éventuel promoteur industriel pour le développement de ce site.

Les aires d'industries lourdes et légères sont dominées par la présence d'établissements manufacturiers, mais dans lesquelles on retrouve aussi des entreprises de distribution, de transport et d'entreposage. Il s'agit essentiellement du parc industriel numéro 2 et de son prolongement tel qu'il apparaît au plan ci-joint dans la zone ZPD-3. La frange en bordure de l'autoroute 55 sera affectée à l'industrie de prestige dans le but d'assurer une certaine qualité du paysage.

Enfin, les aires industrialo-commerciales regroupent différents types d'usages à l'image du parc industriel numéro 1 et de son prolongement vers le port.

Plusieurs contrôles réglementaires devront être instaurés afin de protéger les investissements des entreprises et d'assurer un développement harmonieux des espaces industriels. A cet effet, le plan d'urbanisme propose notamment de régir:

- . les usages à l'intérieur même des espaces industriels en fonction de leur compatibilité (zonage fonctionnel);
- . l'implantation des entreprises;
- . l'apparence extérieure des bâtiments, particulièrement en bordure des autoroutes;
- . l'entreposage extérieur;
- . l'aménagement des terrains;

. l'aménagement de zones-tampons entre les espaces industriels et certains autres usages (habitations, établissements scolaires, etc.).

A titre indicatif, les usages compatibles sont généralement les suivants (les règlements d'urbanisme verront à spécifier davantage lesdits usages):

. Industrialo-commercial

- industrie manufacturière légère et artisanale;
- usages para-industriels, de transport et de communication;
- vente en gros;
- commerces de détail;
- services;
- loisir intérieur.

. Industrie légère

- industrie manufacturière légère et artisanale;
- entreposage intérieur;
- traitement, manutention;
- vente en gros;
- services.

. Industrie lourde

- industrie manufacturière;
- usages para-industriels, de transport et de communication;
- vente en gros;
- vente et location de matériel roulant;
- services.

. Industrie grand gabarit

- industrie manufacturière lourde et légère;
- entreposage intérieur et extérieur;
- stationnement.

2.5 LES AFFECTATIONS PUBLIQUES

Outre des affectations spécifiques pour le centre de détention et les dépôts de matériaux secs, deux (2) affectations entrent dans cette catégorie: il s'agit de transport et utilité publique.

C'est dire que le plan d'urbanisme reconnaît le centre de détention et deux (2) dépôts de matériaux secs situés à l'ouest du golf les Vieilles Forges. Le centre de détention sera cependant entouré d'une zone tampon faisant elle-même l'objet d'une affectation particulière; celle-ci permettra d'isoler le centre visuellement et de rendre l'environnement plus agréable à des fins d'habitation. Les dépôts de matériaux secs sont principalement utilisés par la Ville et leurs réutilisations, lorsqu'ils deviendront inopérants, requièrent une étude démontrant l'absence de risques pour les personnes et, au besoin, énonçant les mesures à prendre pour assurer leur sécurité.

L'affectation transport vise le maintien et la consolidation des principaux services publics de transport tels le port, l'aéroport, la gare de triage et la gare intermodale. Quelques emprises autoroutières, ferroviaires et de l'Hydro-Québec figurent également au plan des affectations du sol et ce, à des fins de compréhension du plan principalement.

Un seul site fait actuellement l'objet de l'affectation utilité publique, soit l'usine de filtration située dans la partie nord de la ville. L'importance du site justifie cette représentation. On peut rappeler par ailleurs que les usages d'utilité publique sont compatibles avec toute autre vocation et peuvent être aménagés sur tout le territoire.

A titre indicatif, les usages compatibles sont généralement les suivants (les règlements d'urbanisme verront à spécifier davantage lesdits usages):

. Utilité publique

- utilités publiques.

. Transport

- entreposage;
- transport;
- commerces et services;
- dans les corridors hydro-électriques, tous les usages autorisés par Hydro-Québec;
- pour la gare intermodale, certains commerces et services complémentaires pouvant s'intégrer aux activités de la gare.

. Dépôt de matériaux secs

- entreposage.

. Centre de détention

- services gouvernementaux.

2.6

LES PARCS ET ESPACES VERTS

Ces affectations concernent les aires récréatives, écologiques et les zones tampons.

L'affectation "récréatif" est donnée à tous les parcs et espaces verts publics ainsi qu'aux terrains de golf, mais ne couvre pas les parcs-écoles.

La Ville de Trois-Rivières veut maintenir et affirmer la vocation récréo-touristique du parc portuaire, du parc Les Forges du St-Maurice et de l'île St-Quentin pour laquelle elle entend poursuivre la réalisation du plan directeur d'aménagement. La valeur des immobilisations en place atteint 2 011 000,00\$ alors qu'on projette des investissements de l'ordre de 1 900 000,00\$ au cours des prochaines années. La Ville permet l'aménagement d'activités récréatives et les services éducationnels sur l'île Saint-Christophe. Elle préserve la vocation du parc de l'Exposition et des terrains de golf. Elle veut consolider son réseau de parcs et espaces verts de voisinage, de quartier et de district conformément aux objectifs énoncés précédemment et en tirant profit des sites d'intérêt.

Des aires écologiques sont aussi à prévoir dans le but notamment de sensibiliser les citoyens à la fragilité de certains milieux, en particulier l'embouchure de la rivière Saint-Maurice, reconnue au schéma d'aménagement comme une aire d'intérêt faunique. Les tourbières et marécages situés au nord de l'aéroport sont également des milieux sensibles à préserver.

La reconnaissance de ces milieux vise surtout à éviter des activités intensives telles qu'industries, activités para-industrielles, commerciales ou résidentielles et des activités d'extraction.

Enfin, il faut prévoir des espaces verts dont la fonction est de créer un tampon entre divers usages. Des zones tampons sont illustrées au plan d'affectation du sol; il s'agit de bandes de transition entre le centre de détention ou une zone industrielle et l'environnement résidentiel. D'autres zones ou bandes tampons doivent être aménagées sur le territoire: par exemple, entre les autoroutes, les secteurs industriels, les grandes infrastructures de transport d'une part et les résidences ou les activités communautaires d'autre part. Ces dernières zones tampons ne constituent pas des affectations en soi, mais des dispositions réglementaires seront prévues afin d'assurer la protection de l'environnement urbain. Par ces dispositions, on exigera d'une entreprise, lorsqu'elle s'implantera dans une zone où sont susceptibles d'être générées des nuisances, qu'elle préserve et aménage une telle zone tampon sur sa propriété.

Les mesures concernant les zones tampons sont nécessaires pour garantir aux résidents, futurs et actuels, une qualité de vie à laquelle ils ont droit et ainsi favoriser le développement domiciliaire, voire même économique de la ville, au même titre qu'il importe de fournir un réseau de parcs et espaces verts adéquat.

A titre indicatif, les usages compatibles sont généralement les suivants (les règlements d'urbanisme verront à spécifier davantage lesdits usages):

. Récréatif

- loisirs;

. Ecologique

- loisirs;
- activités commerciales, de services ou communautaires reliées à la mise en valeur des sites écologiques;
- agriculture.

. Zone tampon

- loisirs.

2.7 AFFECTATION COMMUNAUTAIRE

Cette affectation vient reconnaître et préserver les sites communautaires dont on prévoit la pérennité, comme certains lieux de culte, d'enseignement, d'exposition ou de santé.

D'autres sites, en apparence trop vastes pour répondre aux besoins de la société d'aujourd'hui, peuvent offrir des potentiels à d'autres fins et se prêter alors à une conversion partielle ou à une subdivision.

Les usages compatibles dans les affectations communautaires sont les suivants:

- . usages communautaires;
- . loisirs;
- . résidences communautaires.

2.8 AFFECTATIONS AGRICOLE ET FORESTIERE

Par ces affectations, la Ville de Trois-Rivières affirme la nécessité de préserver et mettre en valeur les ressources primaires qui existent sur son territoire dans la mesure où elles sont compatibles avec le développement urbain anticipé.

Concernant le territoire agricole, cette affectation suppose que l'on réserve à des fins strictement agricoles les espaces sous exploitation et qui offrent les meilleurs potentiels.

A titre indicatif, les usages compatibles sont généralement les suivants. (Les règlements d'urbanisme verront à spécifier davantage lesdits usages).

. Agricole

- résidences de très faible densité;
- activités agricoles.

. Forestier

- résidences de très faible densité;
- loisir extérieur;
- activités communautaires compatibles en milieu ressources tels sanatorium, camps de groupes ou organismes communautaires, etc.

2.9 ZONES D'AMENAGEMENT OU DE PLANIFICATION DIFFERE

2.9.1 Le concept

Certains espaces se prêtent à des transformations ou à un développement dont on ne peut prévoir la forme ou le contenu exact. Dans d'autres cas, on reconnaît des potentiels de transformation sans nécessairement espérer la cessation des activités existantes: on veut alors autoriser les activités qui prévalent tout en énonçant des orientations sur la réhabilitation de ces espaces, le cas échéant.

Dans ces diverses situations, la technique réglementaire autorisée par la loi consiste à créer des zones d'aménagement différé qui pourront être développées ou transformées après l'adoption d'un plan d'aménagement d'ensemble. On dit que le zonage est différé dans la mesure où l'on autorise certains usages et selon certaines normes temporairement tout en prévoyant les usages et normes qui prévaudront de manière générale éventuellement, c'est-à-dire après l'adoption d'un plan d'aménagement d'ensemble par la Ville. Mais ce plan peut être déposé aussi bien par un promoteur, un propriétaire ou toute autre personne que par la Ville elle-même.

Par ailleurs, d'autres espaces n'ont actuellement aucune vocation précise ou encore la Ville ne veut pas en favoriser le développement compte tenu des priorités qu'elle a établies. On dit alors que la planification est différée et l'on ne prévoit dans l'immédiat aucun développement à des fins urbaines. Les usages qui seront autorisés dans les zones de planification différée ne devront cependant pas compromettre l'urbanisation de ces espaces.

2.9.2 Les orientations spécifiques à chaque zone d'aménagement différé

ZAD-1

Le site est présentement occupé par la Crèmerie de Trois-Rivières. Bien que l'endroit ne soit pas approprié pour une telle industrie, son importance économique et les lourds investissements récemment consentis militent en faveur du maintien de cette entreprise sur ce site.

Toutefois, advenant un abandon des activités, pour une raison ou pour une autre, il serait opportun de transformer le site à des fins plus compatibles avec un centre-ville, de façon notamment à améliorer son image.

Le site pourrait être subdivisé ou aménagé en un seul complexe résidentiel ou multifonctionnel.

Cette transformation contribuerait à accroître le poids démographique du centre-ville, ajouterait à son dynamisme et permettrait de consolider la trame urbaine. Pour ce faire, le stationnement devrait idéalement être aménagé en souterrain.

ZAD-2

Cet espace est actuellement occupé par la compagnie Canron. Une partie du site est déjà désaffectée et il est possible que l'ensemble puisse être converti éventuellement à des fins autres que l'industrie. Une telle conversion permettrait de mettre en valeur un site stratégique.

Cette conversion pourrait être orientée vers des fonctions résidentielles, commerciales, de bureaux, de loisir intérieur ou des usages mixtes. En outre on pourrait y trouver des établissements de restauration, avec ou sans service de boisson, de même que des équipements de loisir nautique.

Préalablement à la conversion, une étude environnementale devrait statuer sur la contamination du sol et préciser les mesures à prendre, au besoin.

ZAD-3

Il s'agit du site de la Dominion Textile. L'industrie du textile étant relativement fragile, il paraît prudent, au plan d'urbanisme, de prévoir une conversion éventuelle du site. La Ville reconnaît l'importance des investissements immobiliers en place et permet, au règlement de zonage, la réutilisation du site à des fins industrielles, comme dans les deux (2) cas précédents d'ailleurs.

Toutefois, si le site devait être converti, il serait souhaitable qu'il soit affecté à l'habitation multifamiliale, en compatibilité avec son environnement et de façon à mettre en valeur les concentrations commerciales et d'équipements communautaires adjacents.

Comme dans le cas de la Canron, une étude doit démontrer l'absence de contaminants et en cas contraire, préciser les mesures à prendre pour décontaminer le site.

Le projet de conversion pourrait être traité comme un projet d'ensemble (i.e. avec rues privées) ou prévoir de nouvelles rues publiques dans la continuité du réseau existant.

ZAD-4

Cette zone couvre la bordure de l'autoroute 55 sur une profondeur d'environ 150,0 mètres (500 pieds) avec une zone de transition "tampon" entre la zone industrielle numéro 2 et le prolongement de l'autoroute 40. La bordure de l'autoroute 55 présente des potentiels éminents pour la consolidation du pôle industriel de la zone industrielle numéro 2.

Dans ce contexte, la frange sera affectée à l'industrie de prestige, à des activités de recherches et de développement et autres activités compatibles assurant une certaine qualité du paysage urbain.

ZAD-5

Hydro-Québec procède à des réaménagements majeurs de ses équipements et services à Trois-Rivières et en particulier au poste Trois-Rivières (boulevard du Rochon). Des espaces pourraient ainsi se voir dégagés et réaffectés à d'autres fins. On ne connaît toutefois pas l'ampleur des réaménagements et des espaces à réhabiliter.

La zone pourrait être convertie à des fins résidentielles de faible, moyenne et forte densités, sauf en bordure du boulevard des Forges où la fonction commerciale serait plus appropriée.

Une étude de sol devra démontrer l'absence de contaminants et dans le cas contraire, préciser les mesures à prendre.

ZAD-6

Il s'agit d'un secteur prioritaire de développement dans la continuité du milieu bâti existant. On veut laisser aux promoteurs une certaine latitude dans les lotissements projetés tout en s'assurant qu'un minimum d'orientations seront respectées.

La zone sera principalement résidentielle. Des fonctions complémentaires doivent être prévues à travers la trame résidentielle. Une rue collectrice devra être aménagée dans le prolongement du boulevard Hamelin. Autour de l'intersection Hamelin/ Parent, une aire commerciale de district est à prévoir afin de satisfaire les besoins quotidiens des résidents du district I, voire même une partie du district F. Tel qu'expliqué à la section 4 qui suit, on devra prévoir un parc de district auquel pourrait éventuellement être jumelée une école élémentaire. Conformément aux objectifs énoncés à l'alinéa 4.2, des parcs de voisinage doivent également être prévus.

Les densités résidentielles seront mixtes.

ZAD-7

Cet espace se situe dans le prolongement de la ZAD-6. Il sera aussi voué à des fins résidentielles.

Diverses densités résidentielles pourront être aménagées.

ZAD-8

Cette zone située au nord du centre de détention sera exclusivement vouée à l'habitation de faible et moyenne densités.

ZAD-9

Située au nord du parc Isabeau, cette ZAD aura une vocation résidentielle. Différentes densités résidentielles sont à prévoir, les densités les plus élevées étant situées dans la partie sud, près des équipements communautaires, et les densités moyennes assureront une transition avec la faible densité concentrée près de Tebbutt. La densité résultante sera moyenne.

Des équipements communautaires sont à prévoir autour du pôle récréatif et communautaire existant. La planification de parc(s) de voisinage doit respecter les objectifs de l'alinéa 4.2 et le parc linéaire devra être prolongé vers le nord.

Il faudra en outre prévoir un lien routier parallèle à Tebbutt établissant une communication avec les terrains situés à l'est des lignes hydro-électriques.

ZAD-10

La ZAD-10 à vocation résidentielle de faible et moyenne densités.

ZAD-11

Cet espace sera voué à la résidence de faible densité. Le réseau de circulation devra s'intégrer au réseau existant.

ZAD-12

Il s'agit d'un espace à vocation résidentielle. Différentes densités résidentielles sont à prévoir, la densité résultante étant moyenne. Les plus fortes densités seront regroupées autour d'un parc de quartier à prévoir.

Une rue collectrice doit établir un lien avec le boulevard des Forges, dans la partie nord de la ZAD-13, et la rue Tebbutt, au sud. Le réseau de circulation devra prévoir une intégration éventuelle avec le site du dépôt de matériaux secs.

ZAD-13

Cette ZAD devra permettre de consolider le développement résidentiel existant. Il s'agira de faible densité.

Une rue collectrice reliant la ZAD-12 au boulevard des Forges devra être prévue.

ZAD-14

Ce secteur nommé "Le Fief" comprendra différents types d'habitations, les plus fortes densités se concentrant autour des équipements communautaires et les densités moyennes assurant une transition avec la faible densité.

ZAD-15

Cet espace est à priori voué à la résidence de faible et moyenne densités; toutefois il n'est pas exclu que le terrain de golf les Vieilles Forges puisse s'extensionner vers l'ouest.

ZAD-16 et ZAD-17

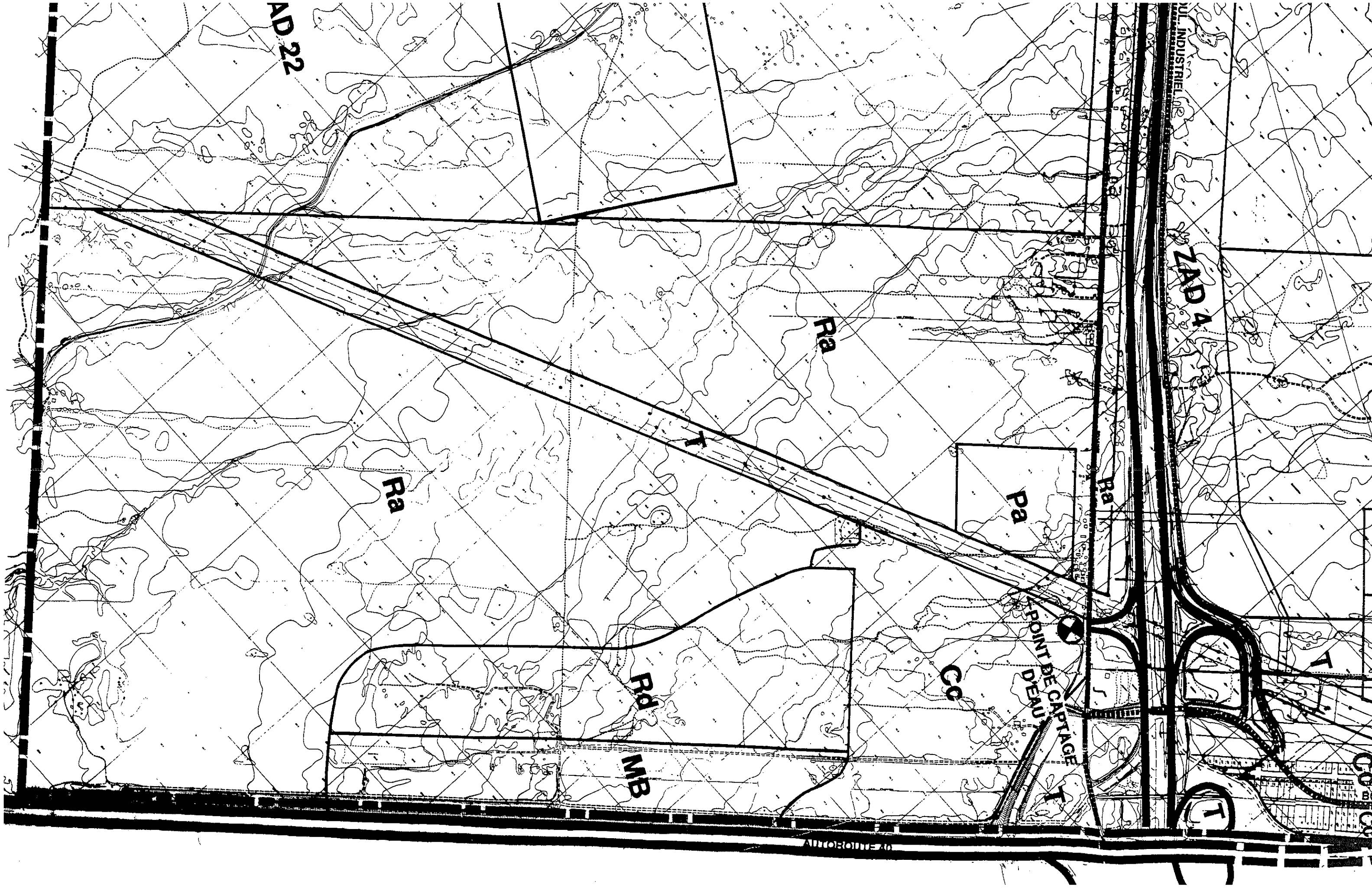
Ces ZAD permettront la consolidation des développements résidentiels existants. Dans les deux cas, il s'agira de développements de faible densité.

ZAD-18, ZAD-19 et ZAD-20

Ces zones permettront l'extension résidentielle au village St-Michel-des-Forges et près du boulevard Saint-Michel. Il s'agira exclusivement de faible densité.

On devra prévoir le prolongement du parc linéaire vers le parc Les Forges du St-Maurice et planifier les parcs de voisinage conformément aux objectifs de l'alinéa 4.2.

Le réseau de circulation s'intégrera au réseau existant.



AD 22

ZAD 4

Ra

Ra

Pa

Cc

Rd
MB

DEWPOINT BEARING

T

T

CO
BO

