



Ville de L'Épiphanie

**PLAN D'URBANISME
DE LA VILLE DE L'ÉPIPHANIE
NUMÉRO 576**

Mis en vigueur le _____ 2015

Préparé par :

**DÉOM
+PARÉ**
Experts-conseils

DÉOM+PARÉ Experts-conseils
2990, avenue Pierre-Péladeau,
Bureau 400
Laval, Québec H7T 3B3

DOSSIER 12-140

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	1
SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1
1.1.1 Titre du règlement.....	1
1.1.2 Règlements remplacés.....	1
1.1.3 Territoire assujetti	1
1.1.4 But du plan d'urbanisme	1
1.1.5 Documents annexés.....	1
CHAPITRE 2 INTRODUCTION	2
SECTION 1 UNE VISION, UN PLAN D'URBANISME.....	2
SECTION 2 STRUCTURE DU PLAN D'URBANISME.....	3
CHAPITRE 3 VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT	4
SECTION 1 PRINCIPAUX ENJEUX D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT.....	4
SECTION 2 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE.....	6
CHAPITRE 4 GRANDES ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE 9	9
SECTION 1 LA CONSOLIDATION ET LE REDÉVELOPPEMENT DE MILIEUX DE VIE DE QUALITÉ	10
OBJECTIF 1 : Créer un milieu de vie de grande qualité	10
OBJECTIF 2 : Poursuivre la consolidation urbaine du territoire.....	10
OBJECTIF 3 : Prévoir la revitalisation des secteurs urbains déstructurés	11
OBJECTIF 4 : Améliorer l'environnement urbain.....	11
SECTION 2 LA CONSOLIDATION DU NOYAU COMMERCIAL.....	11
OBJECTIF 5 : Renforcer l'activité commerciale du pôle villageois et son caractère convivial	11
SECTION 3 LA CONSOLIDATION DU PÔLE CIVIQUE.....	12
OBJECTIF 6: Doter la municipalité d'un pôle d'activités civiques attrayant et accueillant.....	12
SECTION 4 LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL	12
OBJECTIF 7 : Consolider le cadre bâti en harmonie avec le caractère du lieu	12
OBJECTIF 8 : Assurer la conservation des éléments significatifs du patrimoine bâti	12
OBJECTIF 9 : Préserver et mettre en valeur les qualités écologiques et paysagères de la rivière de l'Achigan	12
SECTION 5 L'AMÉLIORATION DU RÉSEAU DE TRANSPORT ROUTIER ESTHÉTIQUE, EFFICACE ET PERFORMANT	13
OBJECTIF 10 : Assurer la sécurité et le bien-être de la population	13
OBJECTIF 11 : Assurer une contribution positive des axes de transports routiers par une amélioration du paysage visuel	13
CHAPITRE 5 CADRE DE GESTION DE L'OCCUPATION DU SOL.....	14
SECTION 1 LES AIRES D'AFFECTATION ET DENSITÉ DU SOL.....	14
5.1.1 La disposition générale	14
5.1.2 Les affectations du sol	14
5.1.3 Le plan des affectations du sol	14
5.1.4 Les limites d'une aire d'affectation.....	14
5.1.5 Les densités d'occupation du sol.....	15
5.1.6 Les usages compatibles	15
5.1.7 Précision sur les usages et constructions dérogatoires.....	16
SECTION 2 LA GESTION DE L'URBANISATION	16
5.2.1 Le périmètre d'urbanisation	16
5.2.2 Les zones de redéveloppement	16

5.2.3 Critères applicables lors d'une demande de modification du périmètre d'urbanisation :	18
SECTION 3 LES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS	19
5.3.1 L'affectation résidentielle (R)	19
5.3.2 L'affectation commerciale (C)	21
5.3.3 L'affectation mixte – commerciale et résidentielle (M)	22
5.3.4 L'affectation industrielle (I)	23
5.3.5 L'affectation publique (PU)	23
5.3.6 L'affectation parc et espace vert (PA)	23
5.3.7 L'affectation agricole (A)	24
CHAPITRE 6 LE SECTEUR PARTICULIER D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT .. 27	
SECTION 1 INTRODUCTION.....	27
6.1.1 Mise en contexte.....	27
6.1.2 Territoire à l'étude.....	28
SECTION 2 ENJEUX D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT.....	28
6.2.1 Éléments formels	28
6.2.2 Occupation du sol.....	29
6.2.3 Éléments naturels	29
6.2.4 Mobilité 30	
SECTION 3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	31
6.3.1 Ensemble du territoire du PPU	31
6.3.2 Entrée de ville	31
6.3.3 Noyau institutionnel.....	31
6.3.4 Noyau commercial.....	31
SECTION 4 CONCEPT D'AMÉNAGEMENT.....	32
6.4.1 Entrée de ville	32
6.4.2 Noyau institutionnel.....	32
6.4.3 Noyau commercial.....	32
SECTION 5 IDENTIFICATION DES INTERVENTIONS	33
6.5.1 Entrée de ville	33
<i>A. Intersection de la route 341 et de la rue Notre-Dame</i>	<i>33</i>
<i>B. Aménagement du domaine public sur la rue Notre-Dame, depuis la route 341 jusqu'à la rue Leblanc.....</i>	<i>34</i>
<i>C. Mise en valeur des paysages naturels liés à la présence de la rivière de l'Achigan</i> ³⁴	
<i>D. Mise en valeur du patrimoine bâti le long du tracé de la rue Notre-Dame</i>	<i>34</i>
6.5.2 Noyau institutionnel.....	35
<i>E. Parvis de l'hôtel de ville et abords du parc Donald-Bricault.....</i>	<i>35</i>
6.5.3 Noyau commercial.....	35
<i>F. Intersection Notre-Dame Leblanc</i>	<i>35</i>
<i>G. Îlot de l'église.....</i>	<i>35</i>
<i>H. Îlot commercial.....</i>	<i>36</i>
<i>I. Rues résidentielles</i>	<i>37</i>
<i>J. Réaménagement du domaine public, rue Notre-Dame</i>	<i>37</i>
<i>K. Réseau de pistes cyclables</i>	<i>38</i>
CHAPITRE 7 LE CADRE DE GESTION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET BÂTI	40
SECTION 1 LES ZONES À PROTÉGER	40
7.1.1 Introduction.....	40
7.1.2 Les rives, le littoral et les milieux humides	40
7.1.3 Un site d'intérêt écologique	40
7.1.4 Les boisés d'intérêt	41
7.1.5 Le patrimoine bâti.....	41
7.1.6 Les éléments de micro-paysages	43
SECTION 2 LES ZONES À RISQUE	45

7.2.1 Introduction.....	45
7.2.2 Les zones à risque d'inondation par embâcle	45
7.2.3 Les zones à risque d'érosion accentuée.....	45
7.2.4 Le croisement de voies ferrées.....	45
SECTION 3 LA GESTION DE L'EAU	47
7.3.1 Introduction.....	47
7.3.2 Le bassin versant de la rivière L'Assomption et ses sous-bassins.....	47
7.3.3 La gestion des eaux de ruissellement	47
7.3.4 La gestion des eaux usées et pluviales	47
7.3.5 Rationalisation de l'utilisation de l'eau potable	48
CHAPITRE 8 LES RÉSEAUX DE TRANSPORT ET MUNICIPaux	49
SECTION 1 LES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION ET DES RÉSEAUX DE TRANSPORT.....	49
8.1.1 Les principales voies de circulation projetées.....	49
8.1.2 Le réseau de camionnage.....	49
8.1.3 Le réseau cyclable	49
8.1.4 Le réseau de transport collectif	50
SECTION 2 RÉSEAUX PLUVIAL ET D'ÉGOUT.....	53
8.2.1 Mise en contexte	53
CHAPITRE 9 LE PLAN D'ACTION	54
SECTION 1 ÉNONCÉ DU PLAN D'ACTION ET OUTILS DE MISE EN OEUVRE.....	54
ANNEXE 1 LES PLANS ET CROQUIS DU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME... I	
ANNEXE 2 CARTE DES CONTRAINTES ZONES EXPOSÉES AUX GLISSEMENTS DE TERRAINS DU MINISTÈRE DE LA SÉCURITÉ PUBLIQUE DU QUÉBEC..... III	

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 Titre du règlement

Ce règlement s'intitule «Plan d'urbanisme de la Ville de L'Épiphanie numéro 576».

1.1.2 Règlements remplacés

Sont remplacés par le présent règlement :

- Les dispositions du règlement de Plan d'urbanisme numéro 443 de la Ville de L'Épiphanie et ses amendements;

1.1.3 Territoire assujéti

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de L'Épiphanie.

1.1.4 But du plan d'urbanisme

Les dispositions de ce règlement ont pour but la pleine réalisation des potentiels naturels et humains visant l'aménagement et le développement harmonieux du territoire. Elles encadrent les interventions municipales et la gouvernance du territoire.

1.1.5 Documents annexés

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

- 1° La figure 1 – Coupe et aménagement entrée de ville secondaire (rue Payette)
- 2° La planche 1 – Le concept d'organisation spatiale
- 3° La planche 2 – Les affectations du sol
- 4° La planche 3 – Les zones à protéger
- 5° La planche 4 – Les zones à risque
- 6° L'annexe 1 – Les plans et croquis du programme particulier d'urbanisme
- 7° L'annexe 2 – La carte de contraintes des zones de glissements terrains du Ministère de la sécurité publique du Québec

CHAPITRE 2 INTRODUCTION

SECTION 1 UNE VISION, UN PLAN D'URBANISME

« Au cours des prochaines années, la MRC de L'Assomption sera confrontée à plusieurs défis sur le plan environnemental, social et économique. Afin de mieux se préparer face à ces nouveaux enjeux, la MRC s'est dotée d'une vision stratégique qui s'inscrit dans une perspective métropolitaine et lanaudoise, tout en s'inspirant fortement des grands principes fondamentaux du développement durable. Ainsi, l'approche adoptée par la MRC tend vers « la consolidation de son identité lanaudoise et métropolitaine » au terme d'un horizon de planification allant jusqu'à 2031.

La Ville de L'Épiphanie adhère fermement à cette vision stratégique de planification et de l'aménagement de son territoire. En effet, L'Épiphanie étant elle-même confrontée à une rareté d'espaces vacants sur son territoire. Par conséquent, la Ville de L'Épiphanie applique déjà la stratégie déployée par la MRC de L'Assomption afin que son utilisation du sol engendre un milieu de vie dynamique, recherché, durable, diversifié et convivial pour sa population. Depuis les dernières années, la Ville de L'Épiphanie optimise ses offres en équipements et services publics en plus de densifier significativement son occupation du sol. La Ville accentue son pourcentage d'espaces verts et redonne à la population divers accès à la rivière de l'Achigan.

Globalement, la vision stratégique de la MRC de L'Assomption partage les mêmes objectifs retenus en aménagement du territoire par la Ville de L'Épiphanie pour son développement futur. »¹

En 2012, le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de L'Assomption entrain en vigueur. Dans ce contexte, la Ville de L'Épiphanie souhaite revoir son plan d'urbanisme qui date d'avril 2001. Depuis cette période, beaucoup de changements sont survenus, notamment, une forte croissance résidentielle qui a eu de nombreuses incidences sur le territoire et sur la qualité du milieu.

Ce document d'orientations exprime les choix qui ont été faits par le Conseil. Il contient en outre la transposition spatiale de ces orientations, soit les affectations du sol, lesquelles sont illustrées au plan des affectations du sol et décrites dans le présent document.

¹ Schéma d'aménagement et de développement révisé MRC de L'Assomption, 2012

SECTION 2 STRUCTURE DU PLAN D'URBANISME

Le Plan d'urbanisme de la Ville de L'Épiphanie se divise en six grandes parties.

La première partie présente la vision du territoire en fonction des milieux de vie, des composantes urbaines et environnementales. Cette lecture du territoire est complétée par les enjeux d'aménagement et de développement. Le concept d'organisation spatiale permet par la suite de localiser les principales interventions préconisées par le plan d'urbanisme.

La deuxième partie énonce les grandes orientations d'aménagement et de développement. Celles-ci se déclinent en objectifs et en actions.

La troisième partie précise les grandes affectations du sol et les densités de son occupation.

Ensuite, les secteurs particuliers d'aménagement et de développement y sont précisés, de même que les dispositions particulières relatives au cadre de gestion de l'environnement.

Finalement, une partie portant sur les réseaux de transports et municipaux complète le plan d'urbanisme.

Le plan d'action constitue la synthèse des actions privilégiées par le plan d'urbanisme.

CHAPITRE 3 VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

SECTION 1 PRINCIPAUX ENJEUX D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

Longeant la rivière de l'Achigan, la Ville de L'Épiphanie est constituée de multiples milieux de vie ayant leur propre identité. Ceux-ci offrent une variété de logements répondant au besoin de la population. Les rues Notre-Dame et des Sulpiciens favorisent la desserte des différents milieux tout en favorisant la circulation régionale. Par ailleurs, la ville est accessible, et est traversée par la route 341 à l'extrémité ouest du territoire.

Depuis plusieurs années la ville s'est développée d'une façon constante. Selon l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), elle connaît une forte croissance démographique dans la MRC de L'Assomption. En 2011, la ville comptait une population de 5 415 habitants ce qui représente une variation positive de 17,6% par rapport à 2006 où la population était de 4 606 habitants. Les tendances démographiques laissent présager que la croissance de la population ralentira entre 2011 et 2031. Selon le scénario de référence A de l'ISQ, la population de la Ville de L'Épiphanie pourrait atteindre 6 775 personnes en 2021 et 8 120 en 2031.

De plus, la ville a une population relativement jeune si on la compare avec l'ensemble des villes de la MRC de l'Assomption. L'âge médian de la population est de 36,6 ans. Toutefois, depuis quelques années, une tendance au vieillissement progressif de la population est remarquée. Ce phénomène continuera à prendre de l'ampleur au cours des prochaines années. Selon les données de l'ISQ la proportion de personnes âgées de plus de 65 ans passerait de 12,1 % en 2011 à 18,8 % en 2031.

Ainsi, les principales tendances démographiques de la Ville seront un ralentissement de sa croissance ainsi qu'un vieillissement graduel de sa population.

La très grande partie du territoire de la Ville de L'Épiphanie est essentiellement vouée à la fonction résidentielle. Pour répondre aux besoins de la population, on y trouve des équipements publics, dont deux écoles primaires, une bibliothèque, un centre communautaire et une série de parcs de voisinage bien aménagés.

À ce jour, le développement de la ville est pratiquement terminé et il ne reste que quelques rares terrains à construire. Cette situation spécifique de la ville permet de constater que le potentiel d'accueil pour les années futures est plus faible que les prévisions démographiques de l'Institut de la statistique du Québec. En effet, selon l'Institut de la statistique du Québec, les perspectives démographiques pour la MRC prévoient une augmentation de 579 ménages entre 2011 et 2021. En prenant en compte les possibilités de développement sur les quelques terrains vacants et la requalification de certains secteurs selon des objectifs de densification, la Ville pourra accueillir approximative 195 nouveaux ménages dans cette même période. Ainsi, la Ville fait face à un déficit de 384 logements par rapport aux ménages projetés.

Bien que la ville possède déjà beaucoup de logements adaptés pour personnes âgées et une réglementation autorisant l'aménagement de résidence intergénérationnelle sur son territoire, avec le changement démographique où l'on constate un vieillissement de la population, la ville devra concentrer ses efforts dans le cadre de certaines actions de planification visant le redéveloppement afin de continuer à offrir des logements adaptés à ces besoins. La ville assure ainsi un

maintien, mais aussi une amélioration de son offre de logements s'adressant à la population vieillissante.

Bien que la typologie résidentielle dominante sur le territoire de la ville soit l'habitation unifamiliale isolée, soit à environ 60%, la ville présente toutefois une certaine diversité dans la typologie d'habitation. En effet, des maisons en rangée jusqu'aux habitations multifamiliales composent aussi le secteur résidentiel. La ville désire maintenir, et même augmenter, cette variété des espaces résidentielles afin de répondre à l'ensemble des besoins des ménages actuels et futurs. Mentionnons que la tendance démographique évolue également vers des ménages de plus petite taille et en conversant un stock de logements diversifiés, la ville demeure un milieu de vie attractif. De plus, malgré un cadre bâti relativement jeune, certains immeubles nécessitent des réparations majeures. Ainsi, tout en diversifiant son offre, la ville doit aussi assurer un suivi de son cadre bâti existants.

De plus, selon la tendance démographique qui se dirige vers un ralentissement de la croissance de la population, il ne sera pas nécessaire d'implanter de nouveaux équipements publics. La ville considère que les équipements existants seront en mesure de répondre à la population future.

La structure commerciale de la Ville de L'Épiphanie est orientée vers la desserte des besoins courants de la population locale, mais facilite également la desserte régionale. Les commerces sont principalement situés au cœur du village, et par le fait même, le territoire de la ville étant dense et de petite superficie fait en sorte que les commerces sont facilement accessibles pour l'ensemble des citoyens. Ce secteur commercial possède des caractéristiques patrimoniales intéressantes. La croissance commerciale demeure cependant limitée. Selon les projections de la population future, les commerces et les services actuels pourront satisfaire adéquatement les besoins futurs. Certains tronçons de la rue Notre-Dame pourraient bénéficier d'une revitalisation. Compte tenu de la structure de la Ville de L'Épiphanie, les options et les perspectives de croissance industrielle sont presque nulles.

La Ville de L'Épiphanie bénéficie de milieux naturels d'intérêt régional. La rivière de l'Achigan incluant ses parcs riverains, son corridor boisé et ses milieux humides est d'un intérêt certain.

Il ne reste plus de superficies à développer à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la Ville mis à part quelques terrains. Quelques sites devront se requalifier afin de favoriser leur harmonisation avec les fonctions résidentielles limitrophes. Représentant près de 23 hectares, l'agriculture est très marginale à L'Épiphanie.

Déoulant de ces constats, les principaux enjeux d'aménagement et de développement concernent principalement :

- la consolidation et le redéveloppement de milieux de vie de qualité;
- la consolidation du noyau commercial convivial et bien intégré à son milieu, répondant à tous les besoins;
- la consolidation du pôle civique;
- la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel;
- l'amélioration du réseau de transport routier esthétique, efficace et performant.

SECTION 2 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Le concept d'organisation spatiale repose sur une vision globale du territoire de la Ville de L'Épiphanie. Le concept prend en considération les sept aspects suivants :

1. Secteur à consolider

La fonction résidentielle a connu au cours des dernières années une forte croissance qui a eu pour conséquence de combler l'ensemble du territoire inscrit dans le périmètre d'urbanisation. La Ville cherchera à l'harmonisation des milieux de vie tout en favorisant une certaine densification dans la poursuite de son développement. Cette planification ne devrait pas causer de problème compte tenu de la diversité du type de logements résidentiels sur le territoire.

2. Secteur à revitaliser

Le territoire historique de la rue Notre-Dame Ouest pourrait être revitalisé afin d'améliorer à la fois son cadre bâti et urbain.

3. Secteur à redévelopper

Deux secteurs ont été identifiés à des fins de redéveloppement sur le territoire de la Ville de L'Épiphanie. Le secteur adjacent à la voie ferrée, à l'est de la Ville vient altérer le cadre de vie des résidents situés à proximité, un changement d'usage serait à prévoir. De plus le secteur du croisement des routes régionales (339 et 341), de par sa localisation, est fortement susceptible de se redévelopper.

Ces secteurs devront être développés en considérant une densité d'occupation du sol plus importante.

4. Pôle d'activités civiques

Au cœur du village, on trouve un pôle civique bien structuré. Ce dernier gravite autour de l'hôtel de ville regroupant, entre autres, le centre communautaire, la bibliothèque, les parcs de voisinage Donald-Bricault et Guy-Melançon. Le concept proposé permettra une unification de ce pôle en une identité distincte.

5. Pôle d'activités commerciales

Adjacent au pôle civique, les principales activités commerciales et de services se concentrent de part et d'autre de la rue Notre-Dame pour déborder au nord et au sud. Le concept favorise la concentration des activités dans ce pôle tout en favorisant son expansion.

6. Corridor vert et bleu

La rivière de l'Achigan constitue le corridor vert et bleu de la Ville de L'Épiphanie. Ce milieu est reconnu au niveau régional pour ses qualités environnementales et récréotouristiques. La Ville de L'Épiphanie a su au cours des années donner l'accès à ce cours d'eau via, entre autres, les parcs du Barrage et Québecor ainsi que le passage connu sous le nom de « La Générale ». Afin de mettre en valeur cette particularité, elle devrait favoriser sa protection tout en permettant une plus grande visibilité et accessibilité.

7. Entrées de ville et réseau routier

Quel que soit le réseau routier régional utilisé, les entrées de ville sont faiblement marquées et aménagées, rendant celles-ci peu visibles. Il faudra revoir les entrées de la Ville afin d'améliorer son positionnement.

FIGURE 1 –
COUPE AMÉNAGEMENT ENTRÉE DE VILLE SECONDAIRE (RUE PAYETTE)

PLANCHE 1 –
CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE
11X17

CHAPITRE 4 GRANDES ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Le plan d'urbanisme veut faire de la Ville de L'Épiphanie un lieu où ses citoyens sont en pleine maîtrise de son aménagement et répondre aux principes du développement durable.

Cette vision pleine de sens témoigne :

- de la volonté de la communauté de se donner un milieu de vie de grande qualité;
- d'occuper ce milieu dans le plus grand respect possible de son environnement;
- de favoriser pleinement son essor économique.

La Ville cherche à se doter des meilleurs outils possibles pour maîtriser son aménagement et son développement. Ces outils découleront notamment des cinq grandes orientations suivantes :

1. LA CONSOLIDATION ET LE REDÉVELOPPEMENT DE MILIEUX DE VIE DE QUALITÉ;
2. LA CONSOLIDATION DU NOYAU COMMERCIAL CONVIVIAL ET BIEN INTÉGRÉ À SON MILIEU, RÉPONDANT À TOUS LES BESOINS;
3. LA CONSOLIDATION DU PÔLE CIVIQUE;
4. LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL;
5. L'AMÉLIORATION DU RÉSEAU DE TRANSPORT ROUTIER ESTHÉTIQUE, EFFICACE ET PERFORMANT.

Les sections suivantes expliquent les grandes orientations. Elles décriront les objectifs sous-jacents à ces orientations ainsi que les moyens de mise en œuvre à mettre en application.

SECTION 1 LA CONSOLIDATION ET LE REDÉVELOPPEMENT DE MILIEUX DE VIE DE QUALITÉ

OBJECTIF 1 : Créer un milieu de vie de grande qualité

Moyens :

- 1.1** Aménager des lieux et des espaces publics à différentes échelles de la municipalité afin de favoriser le rapprochement des citoyens et de les adapter à l'évolution des besoins de la population;
- 1.2** Poursuivre l'émergence d'un lieu à vocation culturelle dédié notamment à la diffusion des arts;
- 1.3** Accroître la plantation d'arbres sur le domaine public;
- 1.4** Poursuivre le déploiement du réseau cyclable en lien avec le corridor de la rivière de l'Achigan et le réseau régional;
- 1.5** Favoriser la création d'un réseau de parcs et espaces verts qui mettent à profit les boisés d'intérêt et les rives;
- 1.6** Poursuivre les efforts de traitement des déchets en accord avec les objectifs divulgués dans le Plan de gestion des matières résiduelles de la municipalité.

OBJECTIF 2 : Poursuivre la consolidation urbaine du territoire

Moyens :

- 2.1** Permettre, de façon ponctuelle et judicieuse, des produits résidentiels répondant à des besoins démographiques nouveaux;
- 2.2** Implanter et consolider les activités à caractère urbain à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;
- 2.3** Procéder à l'inventaire détaillé des terrains vacants desservis et permettre leur développement;
- 2.4** Conserver et augmenter la variété de logements afin de répondre aux attentes de la population vieillissante;
- 2.5** Assurer d'offrir un milieu de vie intéressant dans les anciens quartiers afin d'attirer de nouveaux ménages;
- 2.6** Reconnaître les activités industrielles existantes non nuisibles et limiter les activités industrielles aux acquis;
- 2.7** Relocaliser ou atténuer les nuisances engendrées par les activités nuisibles;
- 2.8** Favoriser une plus grande densification dans le cadre des activités visant les opérations de redéveloppement.

OBJECTIF 3 : Prévoir la revitalisation des secteurs urbains déstructurés

Moyens :

- 3.1** Établir des zones prioritaires de redéveloppement en fonction de la présence et de la capacité des infrastructures en place et de la nécessité d'harmoniser les fonctions urbaines entre elles;
- 3.2** Définir des critères de gestion pour tenir compte des caractéristiques du milieu (architecture, patrimoine, équipements et services publics, habitat, etc.);
- 3.3** Intervenir de façon prioritaire dans les secteurs à revitaliser :
 - Mettre en place un plan de revitalisation;
 - Mettre en place le PPU défini au chapitre 6.
- 3.4** Prévoir des normes réglementaires concernant les projets urbains durables.

OBJECTIF 4 : Améliorer l'environnement urbain

Moyens :

- 4.1** Assurer le contrôle des nuisances ou des inconvénients sur le milieu;
- 4.2** Réglementer l'éclairage dans les lieux publics non municipaux et les lieux privés;
- 4.3** Élaborer une stratégie municipale relative à la foresterie urbaine et à la lutte aux îlots de chaleur;
- 4.4** Élaborer une stratégie municipale relative à la mise en place de mesures afin d'économiser l'eau potable et de récupérer les eaux de pluie à des fins d'usage domestique;
- 4.5** Intégrer des dispositions dans la réglementation d'urbanisme pour protéger et accroître la foresterie urbaine.

SECTION 2 LA CONSOLIDATION DU NOYAU COMMERCIAL

OBJECTIF 5 : Renforcer l'activité commerciale du pôle villageois et son caractère convivial

Moyens :

- 5.1** Favoriser principalement le déploiement des activités commerciales et de services dans le secteur de la rue Notre-Dame, tronçon Est;
- 5.2** Soutenir, dans le noyau villageois, la mixité des fonctions résidentielles, commerciales, institutionnelles et culturelles offrant un milieu dynamique, convivial et attrayant;
- 5.3** Soutenir les initiatives locales dans le respect des composantes du milieu;
- 5.4** Mettre en œuvre le programme particulier d'urbanisme défini au chapitre 6;

- 5.5** Établir de concert avec la MRC, un programme d'aide, projet commun, stratégie, etc.

SECTION 3 LA CONSOLIDATION DU PÔLE CIVIQUE

OBJECTIF 6: Doter la municipalité d'un pôle d'activités civiques attrayant et accueillant

Moyens :

- 6.1** Créer un lieu d'appartenance et convivial au centre de la municipalité en créant un lieu public rassembleur;
- 6.2** Mettre en œuvre le programme particulier d'urbanisme (voir Chapitre 6).

SECTION 4 LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL

OBJECTIF 7 : Consolider le cadre bâti en harmonie avec le caractère du lieu

Moyens :

- 7.1** Appliquer un contrôle réglementaire visant à encadrer la qualité architecturale et l'insertion urbaine des projets résidentiels, commerciaux ou mixtes;
- 7.2** Revoir les contrôles réglementaires touchant l'architecture des bâtiments.

OBJECTIF 8 : Assurer la conservation des éléments significatifs du patrimoine bâti

Moyens :

- 8.1** Mettre en place un programme de mise en valeur du patrimoine bâti en misant notamment sur des programmes de subvention ou autres;
- 8.2** Évaluer le potentiel de mise en valeur ou la relocalisation de l'ancienne gare;
- 8.3** Protéger plus efficacement les bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural :
- Par un contrôle des travaux de construction, de rénovation et de démolition;
 - Par les outils réglementaires appropriés, notamment le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).
- 8.4** Informer et sensibiliser la population sur les différents outils disponibles afin de préserver le patrimoine bâti.

OBJECTIF 9 : Préserver et mettre en valeur les qualités écologiques et paysagères de la rivière de l'Achigan

Moyens :

- 9.1** Établir une politique locale d'acquisition et d'aménagement des terrains riverains et adopter une stratégie de financement à cet égard;

- 9.2** Collaborer avec la MRC à la confection d'un plan de gestion des milieux humides ou des milieux naturels;
- 9.3** Réviser les outils réglementaires régissant l'implantation, le design et la construction des bâtiments bordant le parcours riverain;
- 9.4** Assurer la protection et l'intégration des milieux naturels d'intérêts dans l'évaluation des projets immobiliers;
- 9.5** Assurer une plus grande protection et une meilleure mise en valeur des berges, des zones à risque, de la forêt et des milieux humides de la rivière;
- 9.6** Sensibiliser les résidents sur la protection et la restauration des bandes riveraines.

SECTION 5 L'AMÉLIORATION DU RÉSEAU DE TRANSPORT ROUTIER ESTHÉTIQUE, EFFICACE ET PERFORMANT

OBJECTIF 10 : Assurer la sécurité et le bien-être de la population

Moyens :

- 10.1** Mettre en place des mesures d'apaisement de la circulation le long de certains corridors routiers et dans les secteurs résidentiels;
- 10.2** Voir à la sécurité des personnes qui s'y déplacent, que ce soit à pied, en voiture ou à bicyclette, notamment par des interventions qui permettraient de réduire la vitesse de la circulation et le déplacement des cyclistes.

OBJECTIF 11 : Assurer une contribution positive des axes de transports routiers par une amélioration du paysage visuel

Moyens :

- 11.1** Améliorer l'aménagement paysager des corridors routiers traversant la ville;
- 11.2** Mettre en application les interventions du PPU sur le réseau routier;
- 11.3** Favoriser le marquage des entrées de la ville;
- 11.4** Favoriser, entre autres, l'aménagement de la route 341 par des aménagements paysagers.

CHAPITRE 5 CADRE DE GESTION DE L'OCCUPATION DU SOL
SECTION 1 LES AIRES D'AFFECTION ET DENSITÉ DU SOL

5.1.1 La disposition générale

La Ville de L'Épiphanie a défini une série d'affectations du sol qui traduit la volonté de celle-ci quant à la vocation des différentes parties de son territoire et à la densité d'occupation du sol. Dans l'ensemble, le plan des affectations du sol recherche l'équilibre entre les acquis et le développement à long terme du territoire. Il est présenté ici-bas la définition des différentes affectations du sol ainsi que les usages autorisés et les densités dans chacune d'elles.

5.1.2 Les affectations du sol

La Ville de L'Épiphanie est composée de sept grandes affectations du sol. À savoir :

- R - RÉSIDENTIELLE
- C - COMMERCIALE
- M - MIXTE – RÉSIDENTIELLE ET COMMERCIALE
- I - INDUSTRIELLE
- PU - PUBLIQUE
- PA - PARC ET ESPACE NATUREL
- A - AGRICOLE

5.1.3 Le plan des affectations du sol

Faisant partie intégrante du plan d'urbanisme, la planche 2, intitulée Plan des affectations du sol, présente les affectations du sol de la Ville de L'Épiphanie. La planche 2 est jointe à la fin de ce chapitre.

Mentionnons que le périmètre d'urbanisation figure sur le plan des affectations du sol, mais il ne doit pas être considéré comme une grande affectation du sol au sens du plan d'urbanisme.

5.1.4 Les limites d'une aire d'affectation

Les limites d'une aire d'affectation indiquée sur le plan des affectations du sol coïncident généralement avec une des lignes suivantes :

- les limites du territoire de la municipalité;
- la limite du périmètre d'urbanisation;
- les lignes de lot ou de terrain et leur prolongement imaginaire;
- l'axe des voies de circulation actuelles et projetées;
- l'axe des servitudes d'utilités publiques;
- le centre d'un cours d'eau ou des voies ferrées;
- toute autre ligne indiquée spécifiquement sur le plan des affectations du sol.

Lorsqu'une limite d'une aire d'affectation est à proximité d'une des lignes visées, la première est réputée coïncider avec la seconde.

5.1.5 Les densités d'occupation du sol

Pour les grandes affectations du sol présentant un usage résidentiel, la densité de l'occupation du sol sera précisée selon le cadre bâti existant et les secteurs particuliers définis par le présent plan d'urbanisme tout en cherchant l'atteinte des objectifs de densité de la MRC. En effet, la densité d'occupation varie à l'intérieur d'une grande affectation selon le type de projet.

La densité d'occupation résidentielle du sol est prescrite par un nombre de logements à l'hectare net. Elle est exprimée comme le rapport minimal permis entre le nombre d'unités de logements et la superficie dédiée à l'habitation excluant les rues et les usages publics et institutionnel.

D'autres expressions de la densité d'occupation du sol peuvent apparaître à la réglementation d'urbanisme et il est possible que la réglementation soit plus sévère que le plan d'urbanisme. Notamment, par l'intensité d'occupation du sol est applicable à l'ensemble des usages retrouvés dans la Ville et déterminé par le rapport bâti terrain. Il se définit comme le rapport minimal ou maximal permis entre la superficie des bâtiments au sol pouvant être construite par rapport à la superficie brute du terrain sur lequel il est érigé.

Certains éléments peuvent influencer la densité d'occupation du sol, tel que la présence ou non d'infrastructures d'aqueduc et d'égout, par la taille des terrains bâtis, la proximité d'un cours d'eau ou d'une zone à risque. La mise en œuvre des densités d'occupation du sol prévu dans le plan d'urbanisme sera précisée dans la réglementation.

5.1.6 Les usages compatibles

Les usages compatibles par aire d'affectation sont conformes aux usages compatibles avec les grandes affectations du sol du schéma d'aménagement de la MRC de L'Assomption. Ces usages et groupes d'usages compatibles par affectation sont présentés à la section 3 et seront définis au règlement de zonage.

Certaines activités sont autorisées sur tout le territoire municipal, soit les activités suivantes :

1° infrastructures requises pour la distribution locale des services d'utilité publique;

2° infrastructures requises pour l'assainissement des eaux (incluant l'élimination ou la gestion des eaux usées) et pour l'approvisionnement en eau potable;

3° voies publiques de circulation et de randonnée (pédestre, cyclable).

Le règlement de zonage aura pour effet de préciser les usages autorisés par zone et sera donc souvent plus restrictif; en effet, une aire d'affectation peut couvrir plusieurs zones.

La réglementation précise aussi les usages autorisés en complémentarité avec un usage principal. Par exemple, elle pourra prévoir des usages autorisés comme usage complémentaire à une résidence.

5.1.7 Précision sur les usages et constructions dérogatoires

En accord avec les orientations d'aménagement, le plan des affectations du sol génère, au profit de l'homogénéité, des distorsions à l'intérieur de certaines aires d'affectation déjà occupées au moment de l'adoption du plan d'urbanisme, créant ainsi des situations dérogatoires. Ces usages ou constructions sont cependant protégés par droits acquis.

La réglementation contiendra des dispositions concernant la poursuite des usages dérogatoires et concernant les possibilités d'extension de tels usages. De manière générale, un usage qui aura cessé durant une certaine période de temps devra être interrompu définitivement. La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme prévoit que cette période ne peut être inférieure à six mois. Un usage conforme ne pourra être modifié de façon à devenir dérogatoire, même si cet usage a déjà été dérogatoire. Un usage ou une construction dérogatoire qui devient conforme à la réglementation ne peut être exercé de nouveau de façon dérogatoire. La réglementation établira ce qui est considéré comme un remplacement d'usage donnant lieu à la perte des droits acquis.

Les constructions pourront également être dérogatoires par rapport à certaines normes de la réglementation. Les règlements d'urbanisme contiendront des dispositions pour les constructions dérogatoires, sur leur extension et sur leur modification. Enfin, il sera précisé dans la réglementation si une construction dérogatoire, protégée par droits acquis et détruite à plus de 50 % de sa valeur foncière, peut être remise à neuf ou reconstruite sans être assujettie aux normes réglementaires.

SECTION 2 LA GESTION DE L'URBANISATION

5.2.1 Le périmètre d'urbanisation

Le périmètre d'urbanisation a été précisé par la MRC et représente la limite de l'urbanisation de la Ville de L'Épiphanie. La délimitation du périmètre d'urbanisation permet principalement de consolider les fonctions urbaines de la Ville de L'Épiphanie de façon à optimiser les investissements publics.

La gestion de l'urbanisation permet également :

- de favoriser la rentabilité des fonctions commerciales et de services;
- de faciliter la planification des constructions futures;
- d'assurer la meilleure protection possible de son bassin versant;
- de favoriser la protection des milieux naturels.

À l'exception de deux aires agricoles, la très grande portion du territoire de la Ville de L'Épiphanie est incluse au sein du périmètre d'urbanisation, soit 93%.

5.2.2 Les zones de redéveloppement

En observant le déploiement des fonctions urbaines de la Ville de L'Épiphanie, la grande majorité des espaces urbains compris à l'intérieur du périmètre d'urbanisation sont développés. Actuellement, la Ville de L'Épiphanie est dans un processus de consolidation de son territoire urbanisé étant donné qu'elle ne dispose plus de terrain vacant. Dans ce contexte, certains espaces à l'intérieur du

périmètre d'urbanisation pourraient faire l'objet d'une revitalisation, de transformation, de changement d'usage ou d'un redéveloppement. Pour ce faire, la Ville devrait considérer les critères d'évaluation de projet suivants, proposés par la MRC :

1° **densité de l'occupation du sol** : en fonction des particularités locales, l'objectif est d'optimiser et de densifier l'occupation du sol. Selon des cibles de densification qui peuvent augmenter graduellement, dans les secteurs à redévelopper, une typologie variée de l'habitat est recommandée;

2° **diversité des usages** : privilégier les projets d'ensemble ou mixtes permet une meilleure intégration et proximité des fonctions dans l'espace ainsi qu'une accessibilité accrue par divers modes de déplacement. S'il y a lieu, analyser également l'offre de services collectifs (piscine, aréna, piste cyclable, bibliothèque, maisons de la culture, santé, etc.);

3° **design urbain** : la finalité recherchée demeure la qualité du développement urbain. Les objectifs d'un plan d'urbanisme où les critères d'un programme particulier d'urbanisme ou d'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble peuvent notamment s'appuyer sur les éléments suivants : aménagement de trottoirs et de cheminements cyclables, création de places publiques, implantation de bâtiments tournés vers la rue et les piétons, etc.). Ces objectifs visent à favoriser le transport collectif, actif et l'appropriation de l'espace public;

4° **acceptabilité sociale** : les critères du présent article constituent des éléments de mise en œuvre liés aux nouvelles pratiques d'urbanisme et de développement durable auxquelles les intervenants de tout acabit doivent être sensibilisés et informés. Les projets doivent être ainsi socialement acceptables;

5° **contraintes à la faisabilité** : la prise en compte des particularités locales (milieu urbain et naturel) dès la conception des projets peut influencer l'orientation d'un projet et son acceptabilité sur le plan social;

6° **gains fiscaux bruts potentiels** : le projet doit constituer une amélioration de la situation existante ou une plus-value à l'échelle municipale;

7° **coûts des responsabilités publiques** : infrastructures et services municipaux et gouvernementaux, le projet doit évaluer l'offre et la capacité des équipements et services publics.

L'ensemble du territoire est susceptible de se requalifier, plus particulièrement les anciens secteurs et les sites jugés vétustes ou non fonctionnels. La Ville de L'Épiphanie a identifié deux secteurs à l'intérieur du périmètre d'urbanisation où le redéveloppement est priorisé. Il s'agit des secteurs de redéveloppement urbain illustrés à la planche 1 :

Le secteur des rues Rivest et 2^e avenue

Ce secteur est situé à l'extrême est de la Ville. On estime la superficie qui pourrait faire l'objet d'un redéveloppement à environ 2 ha. Le site est occupé par des usages commerciaux lourds et quelques terrains vacants. Il côtoie des usages

résidentiels et doit absolument être traversé par les citoyens voulant accéder au cimetière. Il constitue également l'une des portes d'entrée de la Ville. Toutefois, son redéveloppement devra tenir compte de plusieurs contraintes : la présence de la voie ferrée et d'un cours d'eau ainsi que l'absence des services publics pour certaines portions.

Le secteur de l'intersection de la 339 et de la 341

Ce secteur est la principale porte d'entrée de la Ville et, de par sa localisation au croisement de 2 routes régionales, a un important potentiel pour le développement commercial. La portion nord-est de l'intersection est sous utilisée et comprend certains terrains vacants ainsi que des usages résidentiels de faible densité. Le secteur occupe une superficie d'environ 1,5 ha.

Afin de préciser les objectifs d'aménagement de ces secteurs, ils devront faire l'objet d'une planification détaillée. Cette planification pourra se traduire par l'adoption de règlements discrétionnaires tels qu'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble ou sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble et, si nécessaire par la modification du présent plan d'urbanisme.

Cette planification détaillée devra :

1. Définir les usages compatibles;
2. Définir des critères de gestion pour tenir compte des caractéristiques du milieu (architecture, patrimoine, équipements et services publics, habitat, etc.)
3. Évaluer la desserte en transport collectif et la capacité du réseau routier à gérer les déplacements engendrés par le redéploiement desdits secteurs ou sites;
4. Évaluer l'offre et la capacité des équipements et services publics (aqueduc, égout, etc.);

5.2.3 Critères applicables lors d'une demande de modification du périmètre d'urbanisation :

En matière d'aménagement, l'urbanisation et l'occupation du territoire sont des notions en constante évolution. Dans ces circonstances, la ville se doit d'établir des critères de performance qui devront s'appliquer dans le cadre d'une demande de modification du périmètre d'urbanisation. Ces critères sont les suivants :

1. Contiguïté aux périmètres d'urbanisation existants;
2. Recherche des sites de moindre impact sur l'agriculture, l'environnement et le paysage;
3. Localisation et accessibilité aux infrastructures structurantes de transport existantes ou projetées;

4. Continuité des réseaux d'aqueduc et d'égout existants;
5. Évaluation de la capacité de support des équipements publics (station de filtration, usine d'épuration, école, réseau énergétique, etc.) en fonction de la demande concernée;
6. Respect des seuils minimaux de densité établis;
7. Maintien de la population et des services au sein de la municipalité.

SECTION 3 LES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS

5.3.1 L'affectation résidentielle (R)

La plus grande partie du périmètre d'urbanisation est vouée à l'habitation et se trouve donc dans l'aire d'affectation **RÉSIDENTIELLE**. Cette dernière correspond aux espaces résidentiels existants, mais aussi aux espaces qui pourraient être voués au développement ou redéveloppement résidentiel au cours des prochaines années.

Les **usages compatibles** avec l'affectation RÉSIDENTIELLE sont les suivantes :

- habitation de basse, de moyenne et de forte densité;
- parc et conservation.

En outre, certains usages pourront être autorisés en complémentarité avec la résidence. On pense en particulier aux suivants :

- les logements d'appoint;
- les bureaux et services professionnels;
- les services de garde en milieu familial;
- les gîtes touristiques;
- les ateliers d'artisans;
- la location de chambre;
- L'enseignement et/ou la pratique d'activité culturelle ou sportive intérieure de petite envergure.

De tels usages feront l'objet de diverses mesures pour en assurer l'intégration la plus harmonieuse possible et pour éviter les désagréments.

La Ville de L'Épiphanie souhaite accroître sa densité d'occupation du sol dans l'aire d'affectation résidentielle afin de préserver son identité et sa qualité de vie. Actuellement, la densité d'occupation du sol en milieu desservi est en moyenne d'environ 8 à 10 logements à l'hectare brut. Il faut noter que la grande majorité des résidences de la Ville de L'Épiphanie sont desservies par le réseau d'égout et l'ensemble des résidences est desservi par le réseau d'aqueduc.

Les **densités d'occupation du sol** pourront varier à l'intérieur d'une même aire d'affectation et seront déterminées par la présence ou non d'infrastructures d'aqueduc et d'égout, par la taille des terrains bâtis, la proximité d'un cours d'eau ou d'une zone à risque. La densité sera contrôlée par la taille minimale des terrains dans le règlement de lotissement et par d'autres dispositions contenues

au règlement de zonage. Telle que les coefficients d'occupation du sol, le nombre maximal de logement par terrain, les typologies autorisés et des normes particulier fixant la densité requise pour les projets de redéveloppement.

La densité brute² sera déterminée selon les paramètres suivants :

- Dans les zones de développement, la densité sera déterminée en fonction des caractéristiques du projet autorisé par la municipalité. La densité moyenne de tous les projets sur terrains vacant devra respecter les seuils minimaux suivants représentés au tableau 1.
- Pour tout projet de redéveloppement, la densité brute variera selon les caractéristiques du projet et devra répondre au seuil minimal de densité brute établie pour de tels projets, qui variera entre 17 et 30 logements par hectare.

Tableau 1 : Seuil minimaux de densité brute pour le développement résidentiel sur terrains vacant.

PÉRIODES	2011-2016	2017-2021	2022-2026	2027-2031
	(Log/ha)	(Log/ha)	(Log/ha)	(Log/ha)
SEUIL DE DENSITÉ	17	18	19	20

Pour l'affectation RÉSIDENTIELLE, les densités nettes sont déterminées au tableau 2. Ces normes s'appliquent aux usages principaux (à titre d'exemple, elles ne visent pas les logements d'appoint).

Tableau 2 : Norme particulière de densité nette (nombre moyen de logements / hectare net)

HABITATION	DENSITÉ MOYENNE	
	Logements/ha	
	Desservi	cours d'eau
Basse densité	10	5
Moyenne densité	20	9
Forte densité / redéveloppement	38	11

² La densité brute tiens compte de l'espace occupé par les parcs, les rues et les autres usages. Elle peut être calculée à partir d'une densité nette en la divisant par 1.25. La densité nette correspond au calcul du rapport entre le nombre de logements divisé par la superficie de l'ensemble des terrains compris à l'intérieur des lignes de lot. La superficie des rues et des espaces publics est exclue du calcul.

5.3.2 L'affectation commerciale (C)

Malgré sa petite taille, la Ville de L'Épiphanie accaparait en 2008, 2% de la superficie des commerces de détails et de services dans l'ensemble des villes de la MRC. Tributaire de son passé, L'Épiphanie concentre essentiellement ses activités commerciales sur la rue Notre-Dame. Par ailleurs, elle dispose de peu d'espace pour son déploiement commercial compte tenu de la nature de sa structure de développement. Il y a une rareté de terrains commerciaux non construits.

Cependant, la croissance commerciale de la Ville n'est pas importante. Par contre, elle cherche à répondre aux besoins locaux en biens et services de la région et souhaite la consolidation de son noyau commercial. Tel que le souligne la MRC, la spécificité de l'ensemble commercial du centre-ville de L'Épiphanie s'affirme de plus en plus au sein de la population environnante. Dans ce contexte, il devient stratégique de permettre la consolidation et le développement des activités commerciales au cœur du noyau villageois de L'Épiphanie. En raison de sa localisation, son activité et sa revitalisation urbaine récente, le noyau villageois constitue un espace qui offre le plus de potentiel sur l'ensemble du territoire assurant le dynamisme commercial du lieu.

La revitalisation du noyau commercial de L'Épiphanie passe également par les critères évaluations de projet mentionné à la section 2.

Quelques commerces se retrouvent le long de l'artère de la route 341. Ces commerces permettent une desserte inter-municipale et largement pour les automobilistes en transit, alors que le cœur offre une desserte locale en répondant aux besoins de la population locale et périphérique.

Les **usages compatibles** avec l'affectation COMMERCIALE sont les suivantes :

- les commerces et services;
- les services publics et institutionnels;
- les habitations.

La densité d'occupation du sol pour les usages commerciaux sera déterminée à la réglementation par différents indicateurs comme le rapport plancher / terrain.

La réglementation d'urbanisme pourra prévoir :

- des dispositions relatives au projet intégré, à l'implantation, à la construction, à l'architecture, à l'aménagement paysager et à l'affichage;
- des dispositions pour gérer les commerces hors noyau;
- de contrôler l'intégration des aménagements qui pourraient se faire dans ces aires d'affectation commerciale. Une réglementation sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale permettra en outre de surveiller et contrôler les impacts des différents projets sur la qualité du milieu de vie et sur la qualité de l'environnement.

5.3.3 L'affectation mixte – commerciale et résidentielle (M)

Limitrophe au noyau commercial, on trouve une mixité d'usage commercial et résidentiel sur les rues Notre-Dame, Leblanc et des Sulpiciens. Par une **affectation MIXTE**, une cohabitation des différents usages (résidentiel, commercial et institutionnel) permet une fréquentation constante de la population dans le cœur du village, autant en voiture que par les différents modes de transports actifs.

Au fil des ans, ce corridor mixte, résidentiel et commercial, n'a pas subi de grande transformation. Au centre du noyau villageois historique, les terrains disponibles sont presque inexistants. En raison de la circulation de transit et de la proximité des zones résidentielles, ce corridor mixte offre les meilleurs potentiels pour l'implantation de ces activités.

La Ville de L'Épiphanie souhaite consolider ce tronçon mixte, en améliorer le paysage urbain tout en le rendant plus sécuritaire pour les déplacements véhiculaires, piétonniers et cyclables. Il faut chercher à le rendre plus convivial pour le piéton. Il faut en faire un lieu qui favorise la convergence des piétons aussi bien que des véhicules. L'Épiphanie devra cependant composer avec plusieurs contraintes : des contraintes financières d'abord, mais aussi des difficultés dues au fait que ces rues appartiennent au ministère des Transports du Québec et qu'il se prolonge sur le territoire de la Paroisse de L'Épiphanie.

Les **usages compatibles** avec l'affectation MIXTE – COMMERCIALE ET RÉSIDENTIELLE sont les suivantes :

- les usages résidentiels autorisés dans l'affectation RÉSIDENTIELLE;
- les usages commerciaux et de services à l'exception des activités à caractère érotique;
- les résidences dans les bâtiments à usages multiples;
- les activités de loisir et de culture.

Pour l'affectation MIXTE, les densités résidentielles maximales sont déterminées au tableau 2.

Tableau 2 : Normes particulières de densité nette (nombre maximum de logements / hectare)

HABITATION	DENSITÉ MOYENNE	
	logements/ha	cours d'eau
Moyenne densité	21	9
Forte densité	38	11
Mixte	21	9

La densité d'occupation du sol pour les autres usages sera déterminée à la réglementation par différents indicateurs comme le rapport plancher / terrain.

La taille minimale des terrains ne pourra être inférieure aux normes générales de superficie de terrain prévues dans la réglementation.

La réglementation permettra d'encadrer les insertions et les transformations de manière à assurer la qualité du bâti; à intégrer des aménagements extérieurs en harmonie avec le caractère patrimonial de la Ville de L'Épiphanie.

5.3.4 L'affectation industrielle (I)

Dans la Ville de L'Épiphanie, une seule aire **d'affectation INDUSTRIELLE** se situe sur le territoire. Il s'agit d'une aire située à l'intersection de la rue Onulphe-Peltier et du Croissant de l'Étang, au sud du territoire municipal. Le périmètre d'urbanisation de L'Épiphanie se prête mal à l'implantation d'une zone industrielle en raison de la forte présence résidentielle, des contraintes naturelles, des contraintes d'accessibilité et des orientations municipales en matière de qualité de vie et de qualité de l'environnement.

Cependant, par sa proximité à la route 341, l'aire industrielle retenue est la seule qui puisse convenir aux orientations municipales.

Les **usages compatibles** avec l'affectation INDUSTRIELLE sont les suivantes :

- les activités industrielles à faible incidence;
- les activités de récréation intensive.

Plusieurs usages industriels à moyenne ou à forte incidence sont prohibés sur le territoire de la MRC de L'Assomption en vertu du schéma d'aménagement.

5.3.5 L'affectation publique (PU)

L'affectation PUBLIQUE est définie à l'intérieur de sept sites voués à:

1. l'école primaire Monseigneur-Mongeau;
2. l'école primaire Saint-Guillaume;
3. la bibliothèque municipale et le centre communautaire;
4. l'hôtel de ville;
5. le cimetière;
6. l'église de L'Épiphanie;
7. le garage municipal.

La Ville de L'Épiphanie ne prévoit pas de nouvelle aire d'affectation **PUBLIQUE**.

Les **usages compatibles** avec l'affectation PUBLIQUE sont les suivantes :

- services communautaires et services d'affaires;
- activités culturelles et récréatives.

5.3.6 L'affectation parc et espace vert (PA)

Cette affectation vise les parcs et les espaces verts majeurs reconnus par la Ville de L'Épiphanie comme des attraits récréotouristiques et leur intérêt environnemental. La rivière de l'Achigan ainsi que les parcs municipaux riverains, du Barrage et Quebecor, sont des lieux exceptionnels, en raison de leur environnement, leur accès à un plan d'eau et leurs attraits récréotouristiques. Ces milieux sont reconnus à l'échelle régionale.

La Ville de L'Épiphanie veut consolider son offre actuelle et favoriser le développement d'un réseau de parcs riverains dans les secteurs les plus propices, en fonction des caractéristiques du territoire, des besoins des résidents, des espaces disponibles le long de la rivière et du lotissement possible. Le droit de passage existant, connu sous le nom de « la Générale », ainsi que l'île Jolicœur constitue des secteurs à considérer à court ou moyen terme.

D'autres espaces pourront éventuellement devenir des aires **PARC ET ESPACE VERT**, qu'il s'agisse de boisés d'intérêt ou de secteurs de forte pente limitrophe au cours d'eau. Il s'agira d'espaces qui, en vertu de leur caractère public ou en vertu d'ententes avec les propriétaires fonciers, pourront être consacrés au réseau de parcs riverains pour leur valeur environnementale et récréative.

En parallèle, il faudra poursuivre le développement du réseau cyclable afin de faciliter les liens entre les divers parcs riverains et les parcs municipaux de la Ville de L'Épiphanie.

Seules les activités récréatives sont compatibles avec l'affectation PARC.

5.3.7 L'affectation agricole (A)

L'affectation **AGRICOLE** vise principalement deux secteurs de la Ville de L'Épiphanie, localisés à l'extrémité est et ouest de la municipalité, représentant seulement 7% du territoire municipal. Ces deux secteurs sont: le territoire au sud de la voie ferrée Québec-Gatineau et une portion du territoire située au nord de la rue Majeau entre la route 341 et le rang de la Côte Saint-Louis. Dans ces deux secteurs, les activités agricoles associées à la grande culture sont encore présentes.

Ces aires d'affectation AGRICOLE se trouvent en dehors du périmètre d'urbanisation et sont assujetties à *la Loi sur la protection des territoires et activités agricoles* (L.R.Q, c. P-41-1).

Les **activités compatibles** dans l'affectation AGRICOLE sont les suivantes :

- l'agriculture;
- les résidences unifamiliales isolées;
- les activités de conservation et de récréation extensive.

PLANCHE 2 –
LES AFFECTATIONS DU SOL
11X17

CHAPITRE 6 LE SECTEUR PARTICULIER D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

La Ville de L'Épiphanie est dotée d'un secteur particulier d'aménagement et de développement, représentant un secteur stratégique pour la ville en regard des orientations prônées par le présent plan d'urbanisme. Par ces composantes, il présente une problématique particulière qui nécessite une planification approfondie et précise. Ainsi, le plan d'urbanisme de la Ville de L'Épiphanie porte une attention particulière sur l'entrée de ville et le noyau villageois.

Cette attention requiert une analyse plus détaillée du milieu permettant de dégager des moyens de mise en œuvre qui s'y rattachent spécifiquement. À la section suivante, il est présenté le Programme particulier d'urbanisme (PPU) de l'entrée de ville et du noyau villageois de L'Épiphanie.

Un programme particulier d'urbanisme fait partie intégrante du Plan d'urbanisme et permet de préciser la planification et les interventions pour un secteur précis sur le territoire municipal. Les précisions peuvent comprendre, entre autres :

- l'affectation détaillée du sol et la densité de son occupation;
- le tracé projeté et le type des voies de circulation, des réseaux de transport, d'électricité, de gaz, de télécommunications et de câblodistribution;
- 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;
- les règles de zonage, de lotissement et de construction proposées;
- la séquence de construction des équipements urbains et des réseaux et terminaux d'aqueduc et d'égouts;
- la durée approximative des travaux;
- les programmes particuliers de réaménagement, de restauration et de démolition.

SECTION 1 INTRODUCTION

6.1.1 Mise en contexte

Au cours des 50 dernières années, la Ville de L'Épiphanie a connu plusieurs transformations profondes marquées notamment par le départ de plusieurs de ses industries et par son passage vers une ville à vocation résidentielle. Ainsi, l'augmentation de la population depuis la fin des années 70, exerce une pression sur l'ancien noyau villageois, dont l'offre de biens et de services locaux doit nécessairement s'ajuster en conséquence. De manière à favoriser la cohésion sociale et la dimension identitaire de la Ville de L'Épiphanie, l'offre de biens et de services doit s'articuler autour de la zone centrale de la ville et de son noyau commercial. Or, bien que ce processus soit déjà amorcé, puisque plusieurs travaux de revitalisation ont été réalisés jusqu'ici, il n'en demeure pas moins que le potentiel commercial du noyau reste à développer.

En réponse au contexte, le programme proposé est un projet public qui vise à améliorer les qualités fonctionnelles, esthétiques et d'ambiance du cœur commercial de la Ville de L'Épiphanie. Le PPU cherche également à offrir un cadre de développement qui précède les projets privés visant à réinvestir davantage le

cœur de la ville, proposant ainsi une approche proactive au développement, seule véritable solution permettant de matérialiser pleinement la vision du noyau de la Ville de L'Épiphanie.

6.1.2 Territoire à l'étude

Le territoire à l'étude est principalement composé du noyau villageois et du cœur commercial de la rue Notre-Dame et de la route 339. Il s'étend également jusqu'à l'intersection de la rue Notre-Dame et de la route 341, en plus d'inclure quelques terrains adjacents à cette intersection. La portion de la rue Notre-Dame qui relie la route 341 au cœur commercial est elle aussi comprise dans le territoire du PPU. Enfin, le territoire à l'étude comprend les équipements institutionnels situés à la limite est du noyau villageois, à savoir l'hôtel de ville, le parc Donald-Bricault, la bibliothèque municipale et le centre communautaire Guy-Melançon. La figure 1 présente le territoire à l'étude.

SECTION 2 ENJEUX D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

6.2.1 Éléments formels

Une des composantes de la structure urbaine formelle de la Ville de L'Épiphanie est sans doute la route 339. Portant plusieurs noms tout au long de son tracé, ce chemin sinueux permettait et permet toujours de lier les villes et les villages des environs. C'est à l'intersection de cette route et des potentiels d'énergie offerts par la rivière de l'Achigan que s'est d'abord articulée l'urbanisation de L'Épiphanie. Les caractéristiques formelles de cette urbanisation révèlent un noyau s'étant développé selon une tradition typiquement canadienne-française. C'est-à-dire que l'on y retrouve des îlots orientés de manière perpendiculaire au tracé fondateur, présentant une forme rectangulaire allongée de dimensions modestes. Une autre des caractéristiques formelles de ce type d'organisation réside en la typologie bâtie, variant de deux à trois étages alors que les bâtiments font souvent front au domaine public sur tout le pourtour de l'îlot. Finalement, dans ce type d'organisation spatiale, les rues comptant de nombreuses intersections polarisent généralement les activités commerciales et institutionnelles. L'ensemble de ces caractéristiques urbaines que l'on retrouve au sein du noyau villageois de la Ville de L'Épiphanie nous permet de statuer que ce dernier s'inscrit sans aucun doute dans cette logique d'urbanisation.

De manière plus précise, la juxtaposition de ces deux composantes formelles, soit la route 339 et les îlots rectangulaires, a pour effet de créer une identité qui constitue la richesse de la Ville de L'Épiphanie. L'intersection à la géométrie particulière de la rue Notre-Dame et de la rue Leblanc s'inscrit certainement dans ce contexte. En effet, la géométrie de cette intersection, qui date de la formation de L'Épiphanie, n'a pas été conçue en fonction de l'actuel flux principal, à savoir celui de la route 339. L'intersection présente donc un problème de lisibilité qu'il faudra résoudre.

Finalement, l'architecture des différents bâtiments fait également partie des éléments formels qui caractérisent la Ville de L'Épiphanie. Ces bâtiments, dont plusieurs présentent une valeur patrimoniale indéniable, représentent plusieurs époques, styles architecturaux et fonctions. Les bâtiments à potentiel patrimonial sont par ailleurs très bien recensés au sein d'une banque de

données complète. Ainsi, les problématiques liées aux bâtiments patrimoniaux qui demeurent touchent principalement à l'entretien et à la mise en valeur de ceux-ci.

6.2.2 Occupation du sol

La Ville de L'Épiphanie est arrivée à maturité, c'est-à-dire que son territoire constructible est entièrement bâti. Ainsi, pour accueillir davantage de développement, la ville sera bientôt contrainte à se reconstruire sur elle-même selon des cibles de densité supérieures et particulières. Le territoire à l'étude revêt donc une importance particulière dans ce contexte puisqu'il sera forcément appelé à être le point de départ de cette éventuelle revitalisation.

D'autre part, ce secteur revêt également une grande importance au sein de l'économie de la ville puisqu'il regroupe la grande majorité de l'offre commerciale. En effet, seuls quelques commerces se situent en bordure de la route 341 alors que la vocation commerciale qui s'articule autour de la rue Notre-Dame est beaucoup plus forte et structurante. Le secteur à l'étude possède donc une offre commerciale de biens et services locaux et régionaux qui se situent au cœur de la Ville de L'Épiphanie.

Outre la vocation commerciale du secteur à l'étude, le secteur à l'étude regroupe plusieurs lieux d'habitation, ce qui lui confère un caractère mixte. Bien que quelques bâtiments regroupent les deux usages, la majorité des logements se situent sur les rues nord-sud, plus petites, alors que les commerces sont plutôt regroupés le long des rues Notre-Dame et Leblanc. La vocation résidentielle joue donc un rôle de soutien à l'offre commerciale. Par ailleurs, les deux vocations coexistent harmonieusement, tout en participant de manière significative à l'identité du noyau villageois.

Enfin, tout comme la vocation commerciale, la vocation institutionnelle est également presque entièrement regroupée à l'intérieur du secteur à l'étude. Le secteur accueille donc deux écoles, une bibliothèque, un centre sportif et communautaire, et quelques autres équipements à caractère public. La majorité de ces équipements publics s'articulent autour du parc Donald-Bricault, créant en cet endroit un véritable pôle institutionnel définissant la limite est du secteur d'étude.

6.2.3 Éléments naturels

Le secteur à l'étude est également marqué par la présence de la rivière de l'Achigan, qui borde au sud les abords des rues Notre-Dame et des Sulpiciens. Or, la rivière est principalement bordée de propriétés privées, et ce, sur sa quasi-totalité. Prises dans leur ensemble, ces propriétés privées ont pour effet de faire oublier la présence de la rivière depuis le domaine public et de la rendre difficile d'accès.

Ces terrains en bordure de la rivière de l'Achigan présentent par ailleurs une problématique d'érosion et de glissement de terrain. Effectivement, les talus de pentes fortes qui se trouvent de part et d'autre de la rivière sont parfois instables et des glissements de terrain sont déjà survenus par le passé.

Finalement, le secteur à l'étude a d'abord été urbanisé il y a plus de 100 ans. Ainsi, outre les bâtiments qui relatent de cette histoire, le couvert végétal mature

témoigne lui aussi de l'âge du secteur. En effet, les grands arbres, que l'on retrouve en quantité, procurent une canopée qui donne au secteur une ambiance paysagère qui lui est propre.

6.2.4 Mobilité

En matière d'accessibilité, le secteur à l'étude reste bien desservi par les différents axes routiers, à savoir les routes 341 et 339. La route 341 qui traverse l'entrée de ville est une route régionale importante reliant les automobilistes au réseau autoroutier métropolitain. En heure de pointe, les embouteillages fréquents sur cette route créent un surplus de flux de circulation sur le réseau routier de la ville. Sinon, une réflexion sur des mesures d'atténuation de la vitesse de circulation sur cette artère est aussi à faire. D'autre part, la route 339, artère collectrice qui traverse le secteur à l'étude sur toute sa longueur, est plus problématique puisque le camionnage y est fréquent en raison des besoins en transport de marchandises de certaines entreprises locales. Son intégration au sein de l'ensemble du noyau villageois méritera donc une plus grande attention. Puis, un autre enjeu en lien avec les déplacements automobile concerne la dualité entre la Ville de L'Épiphanie et la Paroisse de L'Épiphanie. Ainsi, il a été relevé que les limites entre les deux entités ne sont pas toujours claires et qu'il est parfois difficile de savoir où sont ces limites qui les définissent. Voilà donc une autre question qui méritera notre attention.

En lien avec les différentes vocations à caractère public qui caractérisent le secteur à l'étude, le stationnement apparaît comme un enjeu d'importance qui mérite d'être adressé. Plusieurs commerçants réclament plus d'espaces de stationnement, notamment à proximité immédiate de leur commerce. Cette demande demeure légitime puisque le stationnement, dans une certaine mesure, permet de contribuer à la vitalité économique de leurs établissements. D'un autre côté, la présence abondante de stationnement peut grandement déstructurer une artère commerciale telle que la rue Notre-Dame. Dans une telle situation, il apparaît primordial de se pencher sur la question afin d'arriver à trouver un juste équilibre.

Toujours sous le thème de la mobilité, la Ville de L'Épiphanie possède un réseau de pistes cyclables intéressant qui traverse la ville et plus particulièrement le secteur à l'étude. Toutefois, celles-ci présentent plusieurs problématiques qui devront être résolues. Ainsi, à certains endroits la piste cyclable est directement incluse dans l'espace piéton alors qu'à d'autres endroits, le tracé indirect de la piste ne favorise pas son utilisation. D'autre part, nous avons également constaté que l'interdiction de stationner sur les pistes cyclables n'était pas toujours respectée par les automobilistes.

Enfin, les déplacements à pieds constituent aussi un aspect de la mobilité qui mérite notre attention. À ce sujet, plusieurs mesures d'apaisement du trafic ont déjà été installées dans le secteur d'étude. On y retrouve notamment plusieurs dos d'âne, des traverses piétonnes, des saillies ainsi que du marquage au sol. Dernière observation, une forte proportion des rues sont bordées de trottoirs d'un seul côté.

L'examen de ces sous-thèmes pose donc plusieurs questions qui touchent directement l'aménagement du domaine public. Comment intégrer les trottoirs et

les pistes cyclables de manière attirante et sécuritaire au sein du secteur à l'étude? Comment concilier le camionnage et la circulation de transit avec les activités locales qui ont cours dans le noyau villageois? Comment répondre à la demande de stationnement tout en conservant les caractéristiques formelles propres au noyau villageois? Ainsi, les pages qui suivent tenteront de répondre à ces questions dans l'objectif de résoudre les problématiques identifiées jusqu'ici.

SECTION 3 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

En regard des grandes orientations d'aménagement du plan d'urbanisme pour le secteur villageois, le concept d'aménagement, présenté à la figure 2 de l'annexe, est articulé en fonction des objectifs suivants établis dans des secteurs particuliers ou à l'ensemble du PPU :

6.3.1 Ensemble du territoire du PPU

- a. Minimiser les impacts de la circulation de transit sur le noyau villageois.
- b. Mettre en valeur le patrimoine bâti lié à l'identité du noyau villageois.
- c. Préserver les caractéristiques morphologiques propres au noyau villageois.
- d. Assurer un aménagement du domaine public convivial pour les piétons et cyclistes.

6.3.2 Entrée de ville

- a. Marquer l'entrée de ville et le passage vers le noyau villageois.
- b. Démontrer clairement la convergence des activités au cœur de la Ville de L'Épiphanie.
- c. Révéler la présence de la rivière de l'Achigan et l'exposer visuellement au domaine public.
- d. Atténuer la vitesse en milieu urbain et améliorer la fluidité.

6.3.3 Noyau institutionnel

- a. Renforcer la définition de ce regroupement d'équipements publics.
- b. Assurer une continuité physique entre le cœur commercial de la Ville de L'Épiphanie et le noyau institutionnel.
- c. Mettre à profit cet ensemble pour effectuer la transition entre le cœur commercial de la Ville de L'Épiphanie et les quartiers résidentiels environnants.

6.3.4 Noyau commercial

- a. Assurer un achalandage continu sur la rue Notre-Dame, rue principale commerçante.

- b. Consolider les différentes vocations qui se retrouvent le long de la rue Notre-Dame.
- c. Améliorer la perméabilité de certains îlots surdimensionnés.

SECTION 4 CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

Le concept d'aménagement prévoit trois différentes zones d'interventions. Toutes liées ensemble, ces dernières présentent des caractéristiques particulières et des fonctions au sein de l'organisation spatiale de la Ville de L'Épiphanie qui leurs sont propres. Ainsi, les interventions proposées visent principalement à renforcer leur caractère et leur spécificité, tout en favorisant unité et cohésion au sein de l'ensemble.

6.4.1 Entrée de ville

Cette portion, qui s'étend depuis la route 341 jusqu'à l'intersection avec la rue Leblanc, présente un véritable parcours d'entrée de ville devant faire partie intégrante de la réflexion sur le noyau villageois. Afin de clairement définir l'entrée de ville et son parcours, le concept vise à établir un traitement paysagé qui soit propre à ce parcours. Ainsi, par le biais de plusieurs interventions, visant autant le domaine public que le domaine privé, il s'agit de mettre en valeur le paysage bâti et naturel de la rue Notre-Dame en cet endroit, tout en y harmonisant la forte circulation automobile.

6.4.2 Noyau institutionnel

Cette portion regroupe actuellement une concentration d'équipements institutionnels situés de part et d'autre du parc Donald-Bricault. Afin de renforcer cette entité, il s'agit d'unifier celle-ci en prolongeant le caractère public qui caractérise ces éléments jusqu'à l'hôtel de ville. Ainsi, la rue Notre-Dame sera au cœur de cette unification. De cette manière, cette dernière peut dorénavant être perçue comme faisant partie d'un ensemble d'éléments à caractère public d'importance au sein de la Ville de L'Épiphanie.

6.4.3 Noyau commercial

Cette dernière portion, qui désigne le noyau commercial de la rue Notre-Dame, concentre le plus grand nombre d'échanges, commerciaux ou sociaux. Afin d'ancrer plus profondément cette personnalité, il s'agit de définir sa spécificité par un aménagement du domaine public favorisant la mise en valeur des commerces et d'offrir un lieu à caractère public favorisant les rassemblements et les échanges. Enfin, comme cette portion représente le cœur vivant de Ville de L'Épiphanie c'est aussi elle qui assure la cohésion entre tous les éléments de composition du noyau villageois, à savoir; la zone d'entrée de ville, le noyau institutionnel, la rivière de l'Achigan et les différents quartiers résidentiels.

SECTION 5 IDENTIFICATION DES INTERVENTIONS

La section qui suit présente une série d'interventions simples et relativement peu coûteuses qui touchent essentiellement les pouvoirs et responsabilités publics. Ces interventions visent bien entendu à améliorer la qualité esthétique du domaine public, mais leurs justifications sont plus profondes et visent donc aussi à favoriser les échanges, la vie sociale, la vitalité économique, la pérennité du patrimoine culturel et ultimement la qualité de vie des résidents de la Ville de L'Épiphanie.

6.5.1 Entrée de ville

A. Intersection de la route 341 et de la rue Notre-Dame

L'intersection de la route 341 et Notre-Dame constitue le point d'entrée principal de la ville. Ainsi, de modestes interventions sont proposées afin de créer un environnement attrayant, sécuritaire tout en renforçant son caractère d'entrée de ville. Sur une section du parcours de la route 341, il est proposé l'implantation d'un terre-plein central. En effet, cet aménagement permet de marquer l'entrée de la ville, au nord du pont et au nord de la ville. Suffisamment larges pour y planter des arbres, les terre-pleins permettront aussi de ponctuer le paysage et ainsi d'obtenir l'effet visuel recherché. Ils peuvent également créer un certain ralentissement s'ils dévient légèrement le tracé de la circulation ou si le champ de vision des automobilistes est réduit, grâce à l'aménagement du terre-plein. De plus, des interventions doivent aussi être considérées dans le but d'améliorer la fluidité de la circulation sur la route 341. Évidemment, ces interventions doivent être validées par le biais d'étude de circulation et le projet devra aussi être développé en partenariat avec le MTQ puisque ce dernier demeure propriétaire de la route 341.

D'autre part, afin de ne pas compétitionner avec l'offre commerciale qui se retrouve sur la rue principale, dans le noyau villageois, il serait préférable de limiter le commerce de détail aux abords de la route 341. Toutefois, dans un contexte où un environnement plus urbain aux abords de la route 341 est préconisé, il est suggéré de miser sur une mixité des usages renforçant ainsi le marquage dans l'entrée d'un milieu urbain.

Enfin, l'ajout d'affichage listant les attraits publics ou encore identifiant la rue principale commerçante serait pertinent afin de promouvoir la fréquentation du noyau villageois. Cette dernière pourrait aussi permettre une meilleure distinction entre la Paroisse et la Ville de L'Épiphanie. Une nouvelle enseigne plus lisible pourrait ainsi être installée au cœur du terre-plein ou bien l'information pourrait simplement être ajoutée sur l'enseigne existante. Il s'agit donc d'afficher les attraits de la Ville de L'Épiphanie à l'entrée de la ville puis d'installer des enseignes directionnelles à deux ou trois endroits stratégiques le long du parcours d'entrée de ville. Le graphisme de ces enseignes doit par ailleurs contribuer à l'identité visuelle de la ville et du noyau commercial. C'est-à-dire que les enseignes publiques et directionnelles doivent, par leurs couleurs, leur matérialité et leurs dimensions, contribuer à améliorer la qualité visuelle de l'entrée de ville et de son parcours. De plus, cet affichage doit avant tout, être graphiquement clair et lisible pour les automobilistes, tout en demeurant intégré au paysage. En

somme, l'affichage doit permettre d'inciter les gens à fréquenter le noyau villageois tout en agrémentant le paysage d'entrée de ville. La figure 3 présente une coupe de la route 341.

B. Aménagement du domaine public sur la rue Notre-Dame, depuis la route 341 jusqu'à la rue Leblanc

Pour marquer le parcours d'entrée de ville, le réaménagement du domaine public devrait être réalisé; l'aménagement de saillies du côté de la voie de stationnement, l'ajout de traverses piétonnes aux intersections ainsi que la plantation d'arbres et de bacs de fleurs sont les interventions proposées. Considérant l'emprise serrée de la rue, les poteaux électriques et téléphoniques devront être intégrés à même les trottoirs, par le biais d'insertions de plantations. De plus, les traverses auraient un traitement au sol permettant de le différencier des voies de circulation. La plantation d'arbres devra par ailleurs s'étendre au domaine privé étant donné l'étroitesse de l'emprise publique. Ces interventions permettraient de définir clairement le parcours d'entrée de ville, d'y offrir un environnement confortable pour tous les usagers en plus d'assurer une transition harmonieuse entre la route régionale et le noyau commercial, deux éléments présentant des échelles différentes. La figure 4 présente une coupe de la rue Notre-Dame.

C. Mise en valeur des paysages naturels liés à la présence de la rivière de l'Achigan

Le parcours sinueux de la rue Notre-Dame en cet endroit nous indique la présence d'un élément naturel d'importance pour la Ville de L'Épiphanie : la rivière de l'Achigan. Afin de révéler cette dernière au grand public, il est proposé d'offrir des vues via la rue Notre-Dame. Une taille des arbres à l'endroit où le domaine public est adjacent à cette dernière sera favorisée. En plus d'ouvrir les percées visuelles, il est également proposé d'y aménager un point de vue par la construction d'un trottoir de bois en porte-à-faux. En résultera un véritable belvédère urbain à caractère didactique, liant directement la rue Notre-Dame et la rivière de l'Achigan. La figure 4 présente cette intervention.

D. Mise en valeur du patrimoine bâti le long du tracé de la rue Notre-Dame

Enfin, quelques mesures concrètes sont proposées dans le but de mettre en valeur le patrimoine bâti qui se trouve le long de la rue Notre-Dame. Ainsi, il est souhaité d'instaurer un programme d'habitation suivant des rénovations/restaurations, de diffuser davantage le « *Coffre d'outils en patrimoine bâti* » de la MRC, mais aussi de publier un pamphlet de sensibilisation sur la valeur du patrimoine bâti sur le long de la rue Notre-Dame. Il est à noter que ces interventions devraient viser spécifiquement ce tronçon de rue qui constitue un parcours d'entrée de ville indéniable.

L'ensemble de ces interventions permettra de renforcer l'image de ce lieu, dorénavant dédié à l'évocation de paysages naturels liés à la rivière de l'Achigan et de paysages bâtis issus du village d'autrefois. Plus encore, le passage vers le noyau villageois sera clair et invitant.

6.5.2 Noyau institutionnel

E. Parvis de l'hôtel de ville et abords du parc Donald-Bricault

L'intervention proposée vise à renforcer le lien entre le parc Donald-Bricault et l'hôtel de ville afin de marquer ce pôle à caractère public et de créer un lieu public et événementiel correspondant à l'aboutissement de l'artère commerciale qu'est la rue Notre-Dame. Pour ce faire, il est proposé de rehausser la chaussée sur huit mètres de large, au centre de l'emprise publique créant ainsi une place. Évidemment, cette chaussée rehaussée appelle à un traitement au sol qui diffère de celui d'une rue traditionnelle, c'est-à-dire un pavé accommodant piétons et voitures. Cette chaussée de niveau est divisée en deux portions égales; quatre mètres dédiés à la circulation vers l'ouest et quatre mètres pour la circulation se dirigeant vers l'est. Les excédents de la chaussée actuelle seront gazonnés et redonnés à la cour avant de l'hôtel de ville et du parc. De plus, des plots seront aménagés en bordure de la chaussée afin de délimiter les voies dédiées à la circulation. Enfin, l'ajout de mobilier urbain tel que des bancs, des poubelles, de l'éclairage et des bannières, vient assurer une certaine appropriation de l'endroit par les citoyens. Cette intervention n'implique que l'abandon des espaces de stationnement situés devant l'hôtel de ville sur les rues parallèles au parc afin de libérer un maximum d'espace. La figure 5 présente cette intervention.

6.5.3 Noyau commercial

F. Intersection Notre-Dame Leblanc

Cette intersection qui représente le point de départ de l'artère commerciale qu'est la rue Notre-Dame est pour l'instant difficile à lire puisqu'il n'y est pas clair quel flux est plus important. Elle présente donc des conflits potentiels en ces endroits et ne favorise pas le lien avec les noyaux commercial et institutionnel. Afin de résoudre cette problématique, il est proposé de modifier la géométrie de la rue Leblanc et de la rue Notre-Dame. Une légère déviation dans l'actuelle place des Moulins permettrait de créer une intersection, priorisant la circulation de la rue Notre-Dame. L'intersection existante entre les rues Leblanc et Notre-Dame, l'artère commerciale, serait bonifiée par un élargissement du trottoir et l'implantation d'arrêt dans toutes les directions. Bien que la faisabilité et les impacts précis d'une telle proposition restent à être validés par une étude de circulation, cette proposition serait également l'occasion de réaménager les abords de la place de Lussac-les-Châteaux. Ainsi, une grande saillie plantée pourrait être aménagée à côté de la place de Lussac-les-Châteaux afin de marquer le passage de la voie entrante dans l'intersection. De plus, par un aménagement paysager ainsi que l'insertion d'un élément distinctif, non seulement la place marque l'entrée du noyau villageois, mais devient un véritable point de repère. Cette nouvelle place serait l'occasion d'implanter des éléments didactiques de la Ville de L'Épiphanie. La figure 6 présente cette intervention.

G. Îlot de l'église

Cet îlot de grandes dimensions présente un caractère particulier puisqu'il regroupe plusieurs bâtiments de gros gabarits, caractéristique peu commune à L'Épiphanie. Sa largeur surdimensionnée de près de 200 mètres offre toutefois peu de perméabilité malgré l'espace disponible en cœur d'îlot. Ainsi, il est proposé de mettre à profit le stationnement public adjacent à l'église et les stationnements de la Caisse Populaire et de l'école afin d'aménager un sentier piéton à même l'îlot.

Ce passage en cœur d'îlot améliorera donc la perméabilité du secteur en plus d'augmenter l'accessibilité à l'artère commerciale.

La présence de l'ancienne église et de son presbytère sur cet îlot présente également une opportunité d'intervention qui réside en la réutilisation de ces propriétés religieuses. Réutilisation qui restera à préciser. Il importe évidemment de préserver et de mettre en valeur les caractéristiques architecturales de ces bâtiments significatifs pour L'Épiphanie. Plus encore, le rôle social que ces bâtiments ont joué à travers le temps devrait être maintenu. Ainsi, la réutilisation de ces bâtiments devrait viser l'implantation d'un usage à vocation sociale et publique. Un projet privé pourrait également être envisagé pourvu qu'il respecte les critères mentionnés ci-dessus.

H. Îlot commercial

L'îlot commercial principal présente également de grandes dimensions par rapport au reste des îlots typiques de L'Épiphanie, soit une largeur d'environ 150 mètres. Il accueille un marché alimentaire, quelques commerces faisant front à la rue Notre-Dame et une école. Les efforts de réaménagement des dernières années ont permis la création d'un lieu commercial important tant pour L'Épiphanie que pour les villes environnantes. La consolidation des petits commerces faisant front à la rue Notre-Dame et l'îlot de stationnements doit être envisagée afin de créer un lieu unique à vocation commerciale au cœur de la ville. Ainsi, la construction au pourtour du stationnement actuel et son embellissement viendront compléter cet îlot.

La réalisation de projets commerciaux au sein du noyau de L'Épiphanie présente un contexte particulier. Il apparaît donc nécessaire de se pencher sur les transformations pouvant être engendrées par certains projets. Pour ce faire, plusieurs objectifs ou critères d'aménagement sont établis ci-dessous et pourront par la suite être intégrés au sein d'un PIIA afin d'assurer le succès et la pérennité de ces projets.

Les projets proposés devront, entre autres, favoriser l'ouverture vers la rue et ne pas comporter de façade aveugle dans le but de maintenir le domaine public le plus animé possible. Les projets devront aussi favoriser l'ajout de plusieurs entrées plutôt qu'une seule afin de faire la promotion de la rue comme lieu privilégié pour les déplacements piétons plutôt qu'un passage ou un corridor relevant du domaine privé.

Par la suite, les projets présentés devront aussi respecter l'échelle de L'Épiphanie, ne désignant pas ici seulement la hauteur des bâtiments, mais aussi leur gabarit et leur implantation au sol. Plus encore, les projets présentés se devront de conserver les caractéristiques formelles du noyau villageois de L'Épiphanie, à savoir; la trame urbaine, le tissu urbain, le grain bâti, la dimension des lots, le mode d'implantation au sein de l'îlot, etc. Bien que certaines caractéristiques puissent quelque peu différer, de grands contrastes entre ces caractéristiques sont à éviter à tout prix.

Les projets seront également encouragés à développer une architecture variée revêtant une matérialité compatible avec les matériaux traditionnels de L'Épiphanie. Il demeure toutefois judicieux de faire l'architecture d'aujourd'hui et

de ne pas tomber dans le mimétisme. En effet, cette approche permet la mise en valeur du patrimoine bâti du noyau tout en favorisant une esthétique propre à notre époque.

Ainsi, il est certainement possible de revitaliser le noyau commercial en réalisant des projets contemporains qui respectent l'échelle et la spécificité de L'Épiphanie qui feront également la promotion de l'usage du domaine public.

Finalement, la question du stationnement demeure un enjeu primordial duquel l'identité de la rue Notre-Dame comme artère commerciale traditionnelle dépend. Dans un premier temps, le stationnement sur rue devrait d'abord être préconisé. Bien que cette option ne soit probablement pas la plus facile pour l'utilisateur, la répartition des cases au sein du domaine public n'affectant pas la structure du tissu urbain en plus d'avoir pour effet de réduire la vitesse de circulation des automobilistes. Plus encore, lorsque celui-ci bénéficie d'un traitement à l'intersection, l'impression de largeur de la chaussée est grandement diminuée alors que le stationnement agit comme élément de transition entre les voies de circulation et le trottoir. Afin de ne pas affecter l'apparence des rues du noyau, il demeure essentiel que le stationnement hors rue soit implanté en cœur d'îlot, c'est-à-dire à l'arrière des commerces plutôt qu'en avant. De plus, les stationnements hors rue ne devraient pas être visibles de la rue. L'objectif derrière ces propositions demeure simple, il s'agit de consolider l'offre commerciale de la rue Notre-Dame de manière à assurer sa vitalité économique. Tributaire de son animation, son esthétisme, et du confort que l'on éprouve en s'y promenant, l'ambiance de la rue Notre-Dame doit être maintenue et améliorée.

I. Rues résidentielles

En contrepartie à la rue Notre-Dame qui est majoritairement d'affectation mixte, les rues perpendiculaires à celles-ci sont plutôt de vocation résidentielle. Cette caractéristique typique des noyaux villageois en général mérite d'être maintenue et renforcée. En ce sens, il est proposé à long terme de réaménager le domaine public de celles-ci afin de diminuer la vitesse des véhicules et d'accorder davantage de place aux piétons et aux cyclistes. Les aménagements à prévoir sur ces rues sont; des trottoirs en saillie, des alignements d'arbres, des pistes cyclables en sites propres, des traverses piétonnes ainsi que des espaces de stationnement sur rue pour supporter l'offre commerciale de la rue Notre-Dame.

Même s'il n'y a pas de stratégie d'ensemble pour l'implantation de sens uniques au sein du noyau villageois, la possibilité de transformer certaines rues en sens unique peut demeurer intéressante puisqu'elle permet de libérer un peu d'espace. Toutefois, pour ne pas augmenter la vitesse de circulation des automobilistes, l'espace libéré par cette opération doit être réaménagé et alloué à d'autres utilisateurs du domaine public. Cet espace pourra alors être utilisé pour implanter les aménagements suggérés dans le paragraphe précédent. Dans tous les cas, la transformation de voies de circulation à deux sens ne peut avoir pour effet de faire place à une voie élargie de circulation à sens unique. Les figures 7 et 8 présentent une configuration typique proposée pour ces rues.

J. Réaménagement du domaine public, rue Notre-Dame

Spécifiquement à la rue Notre-Dame, il est proposé de poursuivre le travail du domaine public qui est déjà amorcé. En effet, on compte déjà, face au marché

alimentaire, plusieurs trottoirs en saillie incluant des insertions de plantations, des traverses piétonnes, diverses mesures d'atténuation de la circulation, etc. Ces efforts doivent être étendus tout le long de la portion commerciale de la rue Notre-Dame afin de renforcer son identité et d'assurer la convivialité du lieu. Plus encore, le stationnement sur rue doit être maintenu et encouragé alors que des alignements d'arbres en fosse doivent être envisagés afin de contribuer au verdissement de la rue Notre-Dame.

De manière plus générale, les mesures d'atténuation de la circulation mises de l'avant dans le paragraphe précédent visent plusieurs objectifs qui ne s'appliquent pas qu'exclusivement au cas présent. Ces dernières doivent tout d'abord être adaptées aux voies sur lesquelles elles sont implantées et entraîner une réduction de la vitesse proportionnelle à la vitesse de circulation permise. Plus encore, elles seront plus efficaces si elles permettent la réduction de la vitesse sur une certaine distance plutôt que d'imposer un ralentissement ponctuel. Elles doivent aussi assurer le confort du piéton, pas seulement par la réduction de la vitesse des véhicules qu'elles engendrent, mais aussi en améliorant la qualité des aménagements du domaine public. D'autre part, il ne faut pas non plus sous-estimer l'apport esthétique que certains aménagements peuvent apporter au domaine public, en plus de permettre d'augmenter sensiblement la quantité de végétaux.

Finalement, bien qu'elles ne relèvent pas directement du domaine public, les enseignes des commerces apportent aussi un apport considérable à l'ambiance que peut dégager une rue principale commerçante. De plus, l'effet engendré par un affichage de qualité demeure important alors que l'investissement nécessaire reste généralement peu élevé par rapport à d'autres types de dépenses de propriétés. Ainsi, l'adoption d'une réglementation stricte en matière d'affichage pour le noyau commercial sera envisagée. Cette dernière, tout en offrant plusieurs possibilités; auvents, enseignes en projection, lettres découpées, etc., devrait viser à limiter la pollution lumineuse par différentes techniques telles que l'utilisation d'éclairage en col de cygne ou encore l'interdiction de néon. Ultimement, les enseignes doivent permettre d'apporter une valeur ajoutée aux commerces tout en contribuant à l'amélioration du paysage de la rue Notre-Dame.

K. Réseau de pistes cyclables

En ce qui concerne le réseau cyclable, bien qu'il soit relativement développé à l'intérieur de la Ville de L'Épiphanie, un seul tronçon traverse le cœur du noyau commercial. Considérant les emprises étroites des rues du noyau villageois de L'Épiphanie, il serait peut-être difficile d'augmenter de manière importante le nombre de pistes cyclables. Toutefois, quelques ajouts et modifications pourraient être apportés à ce tronçon existant afin d'en améliorer la convivialité et d'assurer une utilisation optimale. La figure 2 présente le réseau cyclable compris à l'intérieur du secteur d'intervention du PPU.

De plus, une modification des sens de circulation sur les rues Hénault et Onulphe-Peltier, au sud de la rue des Sulpiciens est envisagée permettant d'aménager de façon plus sécuritaire la piste cyclable. En effet, avec une faible emprise de la rue Onulphe-Peltier, le tracé actuel de la piste cyclable dévie sur le trottoir de la rue des Sulpiciens. Cette situation cause un conflit entre les piétons et les cyclistes pour le partage du trottoir, en plus de créer un détour pour le cycliste voulant

rejoindre le pont Gosselin. Pour remédier à cette problématique, il est proposé de rendre la rue Onulphe-Peltier en un sens unique, entre les rues Hénault et des Sulpiciens, libérant ainsi une voie dans l'emprise de la rue pour y prolonger la piste cyclable de la rue de l'Église à celle déjà existante sur la rue Onulphe-Peltier. La rue Hénault serait aussi un sens unique et le lien cyclable existant sera conservé afin de permettre aux cyclistes de se rendre jusqu'au passage de la Générale.

CHAPITRE 7 LE CADRE DE GESTION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET BÂTI

SECTION 1 LES ZONES À PROTÉGER

7.1.1 Introduction

Les zones à protéger sont illustrées à la planche 3 qui figure à la fin de cette section. Leur délimitation est généralement approximative. Des plans, études ou relevés particuliers pourraient être requis pour en assurer une meilleure délimitation.

7.1.2 Les rives, le littoral et les milieux humides

Sur le territoire de la ville, on retrouve un seul cours d'eau, soit la rivière de l'Achigan. Dans le cadre de sa planification territoriale, la ville tient compte de la présence de ce cours d'eau et des milieux humides adjacents et voit à ce que les interventions n'empiètent pas inutilement dans ces lieux fragiles.

Ces milieux aquatiques sont protégés par le cadre normatif minimal présent dans la Politique de protection des rives, du littoral et de la plaine inondable. La protection des rives et du littoral des lacs et cours d'eau de la ville se dévoile fondamentale dans une optique de développement durable. Ces milieux constituent des écosystèmes fragiles abritant une faune et une flore variée. La rivière qui serpente le territoire de la ville comprend plusieurs méandres. Les caractéristiques hydrologiques, morphologiques et géologiques de la rivière occasionnent des problèmes d'érosion importants.

La gestion des berges est complexe étant donné que certains tronçons de la rivière appartiennent à la ville et d'autres appartiennent à des propriétaires privés. La ville effectue des campagnes de sensibilisation auprès des résidents riverains afin de souligner l'importance de protéger et de restaurer les bandes riveraines. La ville a déjà élaboré une stratégie de naturalisation des bandes riveraines en milieu urbain pour les rives lui appartenant. Dans cette perspective, elle a déjà procédé à la stabilisation des berges par la plantation de végétaux en bordure de certains tronçons de la rivière. Avec comme objectif de procéder à la naturalisation de l'ensemble des parcelles de terrain lui appartenant, elle prévoit poursuivre ces travaux dans d'autres tronçons de la rivière.

7.1.3 Un site d'intérêt écologique

Située en plein cœur de la Ville de L'Épiphanie, la rivière de l'Achigan constitue une importante frayère pour plusieurs espèces de poissons d'intérêt. Les espèces présentes utilisent les zones d'eaux rapides ou la végétation inondée des rives, des hauts-fonds et des îles pour la reproduction.

En effet, la rivière présente d'importantes zones d'alevinage caractérisées par une eau calme, un littoral moins profond et une eau plus chaude où la présence de ressources alimentaires est abondante. Cet habitat d'intérêt faunique est compris entre le pont ferroviaire situé en aval du pont Gosselin et le barrage en amont de la route 341. Grand héron, sauvagine, oiseaux de rivage et mammifères semi-aquatiques profitent ainsi de la diversité des habitats qu'on y trouve, créée entre autres, par les rives, le littoral et les zones inondables. Conséquemment ces sites écologiques se trouvent protégés compte tenu de leur localisation dans les rives et le littoral de la rivière de l'Achigan.

7.1.4 Les boisés d'intérêt

Le maintien du couvert forestier se voit intimement lié à la présence de la ressource hydrique. En effet, les boisés actuels se localisent essentiellement le long de la rivière de l'Achigan. Les boisés riverains contribuent à la préservation de la qualité de l'eau, et ce, tout comme les milieux humides. De plus, ces boisés sont stratégiquement situés dans la plaine inondable, dans les zones de forte pente, dans les zones à risque d'érosion accentué. Ainsi, ces espaces boisés se trouveront en conséquence indirectement protégés. Des mesures de protection continueront également de s'appliquer pour régir le déboisement dans les milieux naturels fragiles comme les abords des cours d'eau, les milieux humides, les zones de fortes pentes.

La ville n'a pas de problème majeur d'îlots de chaleur sur son territoire. Elle prévoit quand même faire certains investissements afin de diminuer les impacts reliés à certains îlots de chaleur par la plantation d'arbres. La réglementation d'urbanisme prévoit certaines normes visant à préserver les arbres. En effet, les dispositions sur l'abattage des arbres dans les cours avant et avant secondaire ainsi que l'obligation de planter des nouveaux arbres pour toute nouvelle construction contribuent à préserver et à améliorer le patrimoine forestier.

Dans le même ordre d'idée, en plus d'effectuer des campagnes de sensibilisation, la ville offre gratuitement des arbres et arbustes aux citoyens lors de la journée de l'Environnement. Elle contribue également à la préservation des espaces verts par le remplacement éventuel de frênes situés dans des espaces publics compte tenu de l'arrivée au Québec de l'agrile du frêne.

7.1.5 Le patrimoine bâti

La Ville de L'Épiphanie dispose de certains bâtiments patrimoniaux d'intérêt. Il faut noter qu'un seul bâtiment est désigné; il s'agit de la Gare ferroviaire patrimoniale de L'Épiphanie. Cependant, la Ville de L'Épiphanie est caractérisée par cinq tissus urbains patrimoniaux, lesquels méritent une attention particulière :

- Le tissu urbain d'établissement : Ce tissu urbain correspond aux premiers tracés qui ont permis la fondation des noyaux villageois. Souvent, longeant un cours d'eau et sinueux, le parcellaire et l'implantation des bâtiments y sont irréguliers. De ce fait, la proximité des bâtiments de la voie publique engendre une faible marge de recul avant. La rue Notre-Dame entre la route 341 et la rue Leblanc constitue le tissu urbain d'établissement de la Ville de L'Épiphanie.

Les types architecturaux présents y sont variés, mais on retrouve les bâtiments les plus anciens.

- Le tissu urbain villageois : Il correspond aux tracés constituant l'expansion du noyau villageois. En effet, L'Épiphanie a connu une expansion de son noyau à la suite du développement industriel dans la seconde moitié du XIXe siècle. Ce tissu urbain, issu d'un lotissement planifié, est caractérisé par un parcellaire régulier et l'alignement des bâtiments avec la voie publique, tout en ayant une faible marge de recul avant.

La maison traditionnelle québécoise et les types architecturaux issus du vernaculaire américain sont dominants dans ce type urbain.

- Le tissu urbain d'expansion : Il s'agit de la poursuite de la trame orthogonale du noyau villageois. Contrairement au tissu urbain villageois, les marges de recul avant plus grandes permettent l'implantation d'arbres ou de surface gazonnée.

L'apparition des immeubles à deux étages, avec les escaliers extérieurs, et les types architecturaux issus du vernaculaire industriel sont plus présents dans ce type de tissu.

- Le tissu urbain de faubourg : La Ville de L'Épiphanie est la seule à posséder ce type de tissu urbain dans la MRC. Il se retrouve sur les rues Coderre et Roch. Plus éloigné du noyau villageois, ce type de tissu urbain présente des caractéristiques semblables à celui-ci avec un parcellaire régulier et une implantation des bâtiments de façon isolée avec une marge de recul avant faible.

Les gabarits des bâtiments sont modestes et on y retrouve la maison à deux étages et le bungalow à toit plat.

- Le tissu urbain semi-rural : Ce dernier tissu est un produit de la densification progressive des rangs et des montées agricoles et présente une variété de types architecturaux. Ce type de tissu se trouve sur la route 339 à l'ouest de la route 341.

D'une façon générale, les citoyens sont soucieux de l'intérêt de conserver et d'entretenir les bâtiments patrimoniaux. Toutefois, certains immeubles d'intérêt patrimonial ou architectural manquent d'entretien. D'autres ont souffert d'altérations en ce qui a trait aux matériaux de recouvrement notamment par l'utilisation de matériaux non traditionnels ou non appropriés. Cette situation s'est améliorée dans le cadre de l'émission des permis de rénovation ou d'agrandissement de bâtiment suite à l'adoption d'un règlement portant sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) par la ville.

Afin de poursuivre la préservation, l'amélioration et la mise en valeur du patrimoine bâti de la ville, le règlement sur les PIIA continuera à s'appliquer à certaines zones particulières. À cela, il importe d'ajouter que la ville offre des conseils aux propriétaires désirant effectuer des travaux de rénovation ou de restauration par l'entremise du coffre à outils en patrimoine bâti de la MRC de L'Assomption.

Les mesures de protection ou de mise en valeur pertinentes figureront dans la réglementation d'urbanisme. Elles devront être conformes au schéma d'aménagement de la MRC. Elles pourront aussi être plus sévères que les dispositions du schéma d'aménagement lorsque ce sera requis pour respecter les orientations municipales.

7.1.6 Les éléments de micro-paysages

L'identification de formes architecturales et urbaines permet d'identifier des éléments de micro-paysage mettant en évidence des particularités visuelles dominantes. En addition aux tissus patrimoniaux, deux micro-paysages ont été identifiés sur le territoire de la Ville.

- La rivière L'Achigan et ses rives

Les perspectives visuelles sur la rivière constituent un des principaux attraits patrimoniaux naturels sur le territoire de la Ville de L'Épiphanie. Le parc du Barrage ainsi que l'ouverture entre les rues Saint-Louis et Leblanc constitue des principales perspectives de la rivière puisqu'une grande partie des terrains riverains sont construits. Il est à mentionner que le barrage de la rivière constitue un attrait en soi.

- Centre-ville de L'Épiphanie.

Le centre-ville de L'Épiphanie, composé du noyau villageois ainsi des secteurs longeant la rivière de L'Achigan, offre des perspectives visuelles limitées. En effet, la sinuosité des rues et la densité du cadre bâti le long de la rivière restreint grandement l'ouverture vers les paysages lointains, ainsi la rivière est peu perceptible du domaine public. Par contre, la rue de l'Église permet une perspective visuelle d'intérêt et le site du moulin des Sulpiciens représente un élément particulier du paysage de la ville.

Le Programme particulier d'urbanisme pour le noyau villageois présente une description plus détaillée ainsi les éléments permettant de répondre à ces micro-paysages.

PLANCHE 3
LES ZONES À PROTÉGER
Plan 11 x 17

SECTION 2 LES ZONES À RISQUE

7.2.1 Introduction

Les zones à risques sont illustrées à la planche 4 qui figure à la fin de cette section. Leur délimitation est généralement approximative. Des plans, études ou relevés particuliers pourraient être requis pour en assurer une meilleure délimitation.

7.2.2 Les zones à risque d'inondation par embâcle

De son côté, la Ville de L'Épiphanie connaît également des problèmes récurrents d'inondations par embâcles sur la rivière de l'Achigan. Les secteurs touchés n'ont pas fait l'objet d'une cartographie dans le cadre d'une convention conclue entre les gouvernements du Canada et du Québec. Toutefois, la MRC a réalisé une cartographie pour pallier cette lacune (carte 11.1-B-1), il est toutefois important de préciser que ces limites sont approximatives. Il faudra, dans la réglementation d'urbanisme, prévoir des normes d'aménagement conformes à la Politique de protection des rives, du littoral et de la plaine inondable.

7.2.3 Les zones à risque d'érosion accentuée

Les pentes de la rivière de l'Achigan présentent un risque de glissement de terrain faiblement ou non rétrogressif. Malgré que ce cours d'eau n'ait pas fait l'objet d'une cartographie détaillée, la MRC de L'Assomption a localisé les portions du cours d'eau de la Ville de L'Épiphanie présentant un tel risque (carte 11.1-B-2).

Pour régir la construction et aussi pour protéger les arbres, contrer l'érosion et éviter les impacts sur le paysage, des dispositions réglementaires seront reconduites dans la réglementation et auront pour effet de régir les aménagements dans les terrains en pente, qu'il s'agisse d'implanter des constructions, d'aménager de nouveaux chemins ou simplement de déboiser une partie de terrain. Les normes devront entre autres être conformes au schéma d'aménagement de la MRC.

7.2.4 Le croisement de voies ferrées

La présence sur le territoire de la municipalité de deux voies ferroviaires qui se croisent constitue une source de conflit avec l'occupation du sol des terrains avoisinants. La MRC reconnaît cette situation et des mesures devront être prises afin de pallier les contraintes sonores et de sécurité publique.

De plus, ces chemins de fer sont situés, dans certaines parties de la Ville, près des secteurs urbains, notamment de milieux résidentiels. Ainsi, la cohabitation entre les milieux urbains aux abords des réseaux ferroviaires est un enjeu important à considérer pour lequel la Ville, de concert avec la MRC, entend poursuivre sa réflexion. Des bandes tampons ainsi que dispositions assurant la sécurité publiques sont déjà considérées pour les secteurs résidentiels dans la Ville.

PLANCHE 4
LES ZONES À RISQUES
11x17

SECTION 3 LA GESTION DE L'EAU

7.3.1 Introduction

Dans un souci de protection de l'environnement, la Ville se donne comme mission de gérer efficacement les eaux de ruissellement ainsi que les eaux usées. La Ville œuvre également à la sensibilisation de sa population afin de réduire la consommation d'eau.

7.3.2 Le bassin versant de la rivière L'Assomption et ses sous-bassins

La ville de L'Épiphanie se situe entièrement dans le bassin versant de la rivière de L'Assomption. Ce bassin versant couvre un territoire de 4 220 km² depuis sa source dans le Parc du Mont-Tremblant jusqu'à son exutoire dans le fleuve Saint-Laurent. La Ville, avec une superficie de 2,4 km², a un impact négligeable sur l'ensemble du bassin versant.

Toutefois, il est possible de constater les impacts sur l'eau à une échelle plus fine, celle des sous bassins versants de la rivière de L'Assomption. La majorité de la Ville de L'Épiphanie est située dans le sous bassin versant de la rivière de L'Achigan et une seconde partie est aussi située dans le sous bassin versant de la rivière de Saint-Esprit, bien que peu de la superficie du territoire de la Ville soit drainées naturellement vers ce sous bassin.

La rivière de L'Achigan traverse la Ville de L'Épiphanie sur 4,2 km et constitue une ressource importante. En effet, la Ville s'approvisionne dans la rivière de L'Achigan en eau potable en amont de la Ville et la qualité de son eau est une des priorités. Certes, la gestion des eaux de ruissellement constitue un des principaux enjeux afin d'assurer la qualité de l'eau de la rivière de L'Achigan et par le fait même, la rivière L'Assomption.

7.3.3 La gestion des eaux de ruissellement

La ville doit composer depuis plusieurs années avec un accroissement important du débit des eaux de ruissellement en provenance des terres agricoles qui ceinturent la partie nord du territoire. Ces eaux de ruissellement transitent à travers le territoire par un système de canalisations souterraines jusqu'à leur exutoire à divers endroits sur la rivière de L'Achigan. Cette augmentation rapide des débits en période de crue printanière ou lors de fortes précipitations a pour effet d'agir sur la vitesse des courants favorisant ainsi l'érosion du terrain en pied de talus tout le long des méandres de la rivière. Conjointement avec la MRC de l'Assomption et la Paroisse de L'Épiphanie, la Ville produira une étude d'impact des modifications du drainage des terres agricoles ainsi que des solutions optimales envisageables pour la rétention des eaux de ruissellement afin d'éviter tout préjudice aux utilisateurs du réseau de drainage.

7.3.4 La gestion des eaux usées et pluviales

La station d'épuration de la ville de type étangs aérés est en opération depuis 1987 et le système de traitement incluant les stations de pompage furent entièrement rénovées en 2013. La Ville rencontre l'ensemble des nouvelles normes environnementales tant au niveau fédéral que provincial.

Toutes les nouvelles rues construites à partir de 1987 possèdent un réseau d'égout de type séparatif (sanitaire et pluvial). Dans le cadre du programme de réfection d'infrastructures, la Ville effectue des travaux visant à changer certains tronçons d'égout combiné ou pseudo-séparatif par des nouvelles conduites d'égout pluvial et sanitaire avec des matériaux approuvés. L'objectif de ces changements est notamment de réduire le volume d'eau traitée à l'usine d'épuration et ultimement de traiter uniquement les eaux sanitaires. Plus de 95% du territoire est actuellement desservi par un réseau d'égout pluvial dont plus de 50% est entièrement séparatif. Dans l'avenir, la Ville pourrait créer un programme obligeant le débranchement des trains français dans les secteurs desservis en pseudo-séparatif.

Dans le même ordre d'idées et dans un souci de protection de l'environnement, la Ville détient un programme visant la conformité des installations septiques depuis 2008 comportant une inspection annuelle. De plus, elle s'assure d'un suivi rigoureux concernant l'application de son programme de vidange de fosses septiques à tous les deux (2) ans.

7.3.5 Rationalisation de l'utilisation de l'eau potable

La Ville de L'Épiphanie a mis en place plusieurs mesures visant à diminuer la consommation d'eau potable sur son territoire. Par exemple, la ville a adopté en 2006 un règlement sur les compteurs d'eau pour contrôler la consommation d'eau des usages commerciaux. Pour ce qui est des résidents, en 2012 la Ville a mis en place une subvention à l'achat d'un baril de récupération d'eau de pluie et en 2014 elle a ajouté une subvention pour l'installation de toilettes à faible débit. Ainsi, par ces mesures à incitatif financier, la Ville souhaite modifier les comportements de ces citoyens.

CHAPITRE 8 LES RÉSEAUX DE TRANSPORT ET MUNICIPAUX

SECTION 1 LES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION ET DES RÉSEAUX DE TRANSPORT

8.1.1 Les principales voies de circulation projetées

Les routes 341 et 339 (section de la rue Notre-Dame) ainsi que la rue Payette et la rue Majeau sont les voies de circulation qui permettent de relier la Ville de L'Épiphanie au réseau supérieur. La présence de multiples entrées charretières sur la route 339 ainsi que le débit important sur la route 341 crée des zones conflictuelles au sein du réseau routier, ainsi des mesures doivent être considérées afin d'assurer la sécurité des résidents et la cohabitation des différents usagers de la route. Le plan d'urbanisme identifie les réaménagements de voies de circulation existantes qui viendront compléter et améliorer le réseau routier de la Ville de L'Épiphanie. La planche suivante présente ces tracés.

Le plan d'urbanisme projette l'aménagement des principales voies de circulation suivantes :

- l'aménagement de la route 341 par la mise en place de mesures de modération de la vitesse et ajout d'un éclairage de type urbain entre la route 339 et la rue Majeau;
- l'aménagement urbain de la route 339 entre la 341 et la rue Leblanc par l'ajout d'un éclairage de type plus urbain;
- l'aménagement de l'intersection 339 et de la rue Notre-Dame; cet aménagement permettrait de corriger le lien avec la rue Notre-Dame, artère commerciale de L'Épiphanie;
- l'aménagement de la rue des Sulpiciens afin de mettre en place des mesures de contrôle de la vitesse et du camionnage.

8.1.2 Le réseau de camionnage

Le transport de marchandises constitue un apport notable des déplacements générés sur le territoire de la ville. Aux zones conflictuelles mentionnées dans la section précédente, le transit de camionnage en milieu urbain a aussi une conséquence sur la sécurité et la cohabitation des usagers de la route. De plus, la dimension et la géométrie des rues locales ne sont pas adaptées pour recevoir un tel transit. Ainsi, le transit par camionnage est interdit sur tout le réseau routier sur le territoire de la ville, sauf sur la route 341 et sur une portion de la route 339 (à l'ouest de la route 341). Ce dernier constitue un axe majeur assurant une liaison à l'autoroute 40. La livraison locale est toutefois permise sur tout le territoire de la ville.

8.1.3 Le réseau cyclable

Les réseaux pour les cyclistes en particulier ont connu au cours des dernières années un essor important à L'Épiphanie. Le déplacement des cyclistes sur le territoire de la ville a été grandement amélioré par la création d'un réseau partagé. Ce dernier sillonne les rues de la ville donnant accès aux principaux équipements municipaux et services. La poursuite et l'amélioration du réseau de

pistes cyclables faciliteront les accès au noyau villageois ainsi qu'à la rivière de l'Achigan.

Sur le plan régional, le tracé de la route verte constitue la pièce maîtresse du réseau cyclable inter-municipal. Des itinéraires cyclables potentiels ont été identifiés à l'échelle de la MRC afin d'encourager le transport actif et de créer de circuits à vocation touristique. De ces itinéraires potentiels, l'axe de la route 341 constitue un tracé que le réseau cyclable de la Ville pourrait bénéficier afin de le relier au réseau régional, notamment à la route verte. Aussi, un tracé potentiel sur la route 339 permettrait la création d'un circuit touristique reliant les municipalités de la MRC. Toutefois, il importe de noter que ces itinéraires potentiels présentent des contraintes de sécurité dans leur état actuel. Des mesures d'aménagement devront être considérées afin de permettre la connexion des réseaux cyclables des différentes municipalités.

8.1.4 Le réseau de transport collectif

La Ville de L'Épiphanie est traversée par un parcours d'autobus du Réseau de transport collectif régional (RTCR) de la MRC. Ce parcours permet une liaison avec les différentes municipalités de la MRC ainsi que la région métropolitaine, et ce, par des points de correspondance.

PLANCHE 5
LES RÉSEAUX DE TRANSPORT
11X17

SECTION 2 RÉSEAUX PLUVIAL ET D'ÉGOUT

8.2.1 Mise en contexte

Dotée d'un plan directeur d'égouts sanitaire et pluvial depuis 1995, la Ville de L'Épiphanie a effectué une mise à jour de celui-ci en 2005. Cette actualisation a permis de réévaluer les capacités réelles et futures du réseau et d'y apporter des correctifs pour assurer son optimisation. Des travaux ont été réalisés au cours des dernières années assurant le réseau et ses équipements d'une capacité d'accueil pouvant accueillir le développement ultime de la ville. Avec une excellente connaissance du réseau d'égouts sanitaire et pluvial, aucun investissement majeur n'est à prévoir à court terme afin de répondre au besoin de la population de la Ville de L'Épiphanie.

CHAPITRE 9 LE PLAN D'ACTION

SECTION 1 ÉNONCÉ DU PLAN D'ACTION ET OUTILS DE MISE EN OEUVRE

L'atteinte des différents objectifs énoncée dans le présent plan d'urbanisme est primordiale afin de permettre la création et la redéfinition de milieux de vie diversifiés et efficaces. Par l'élaboration d'un plan d'action stratégique, la ville s'assure d'un suivi et de la mise en place de milieux de vie de qualité, diversifié et dynamique, et ce, pour la population présente et les générations futures.

Les actions énoncées présenteront un échéancier basé sur une vision de court à long terme :

- Court terme: 0-5 ans
- Moyen terme : 5-10 ans
- Long terme : 10-15 ans

ORIENTATION 1 LA CONSOLIDATION ET LE REDÉVELOPPEMENT DES MILIEUX DE VIE DE QUALITÉ

Objectif 1 : Créer des milieux de vie de grande qualité			
Actions :	Intervenants :	Échéancier :	Budget :
Objectif 2 : Poursuivre la consolidation urbaine du territoire			
Actions :	Intervenants :	Échéancier :	Budget :
Objectif 3 : Prévoir la revitalisation des secteurs urbains déstructurés			
Actions	Intervenants :	Échéancier :	Budget :
Objectif 4 : Améliorer l'environnement urbain			
Actions :	Intervenants :	Échéancier :	Budget :

ORIENTATION 2 LA CONSOLIDATION DU NOYAU COMMERCIAL

Objectif 5 : Renforcer l'activité commerciale du pôle villageois et son caractère convivial			
Actions :	Intervenants :	Échéancier :	Budget :

ORIENTATION 3 LA CONSOLIDATION DU PÔLE CIVIQUE			
Objectif 6 : Doter la ville d'un pôle d'activités civiques attrayant et accueillant			
Actions :	Intervenants :	Échéancier :	Budget :

ORIENTATION 4 LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL			
Objectif 7 : Consolider le cadre bâti en harmonie avec le caractère du lieu			
Actions :	Intervenants :	Échéancier :	Budget :
Objectif 8 : Assurer la conservation des éléments significatifs du patrimoine bâti			
Actions :	Intervenants :	Échéancier :	Budget :
Objectif 9 : Préserver et mettre en valeur les qualités écologiques et paysagères de la rivière de l'Achigan			
Actions :	Intervenants :	Échéancier :	Budget :

ORIENTATION 5 L'AMÉLIORATION DU RÉSEAU DE TRANSPORT ROUTIER ESTHÉTIQUE, EFFICACE ET PERFORMANT			
Objectif 10 : Assurer la sécurité et le bien-être de la population			
Actions :	Intervenants :	Échéancier :	Budget :
Objectif 11 : Assurer une contribution positive des axes de transports routiers par une amélioration du paysage visuel			
Actions :	Intervenants :	Échéancier :	Budget :

ANNEXE 1
LES PLANS ET CROQUIS DU PROGRAMME
PARTICULIER D'URBANISME

**ANNEXE 2
CARTE DES CONTRAINTES
ZONES EXPOSÉES AUX GLISSEMENTS DE TERRAINS
DU MINISTÈRE DE LA SÉCURITÉ PUBLIQUE DU
QUÉBEC**