



MUNICIPALITÉ DE
SAINT-ESPRIT

PROJET DE RÈGLEMENT PLAN D'URBANISME

737-2025

MARS 2026

Attendu qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (c. A-19.1), le Conseil peut adopter un projet de plan d'urbanisme pour l'ensemble du territoire de la Municipalité;

Attendu que la Municipalité régionale de comté de Montcalm a adopté un schéma d'aménagement révisé entré en vigueur le 1^{er} novembre 2019;

Attendu que la Municipalité a adopté un projet de plan d'urbanisme le (DATE);

Attendu qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (c. A-19.1), le projet de plan d'urbanisme de la Municipalité doit être conforme au schéma d'aménagement révisé et au plan d'urbanisme en vigueur;

Attendu que le plan d'urbanisme jusqu'ici en vigueur doit être mis à jour;

Il est proposé par : _____

Appuyé par : _____

Et résolu (à l'unanimité) que le Conseil adopte ce qui suit :

TABLE DES MATIÈRES

Chapitre 1	Historique de Saint-Esprit et son développement.....	5
	Portrait et diagnostic du cœur du village.....	6
Chapitre 2	Territoire et statistiques pertinentes	9
Chapitre 3	Contexte de planification	15
	Section 3.1 Contexte d'intervention territoriale	15
	Section 3.2 Contexte de planification à diverses échelles.....	15
Chapitre 4	Diagnostics et enjeux	16
	Section 4.1 Espaces naturels	16
	Section 4.2 Agriculture et activités touristiques	16
	Section 4.3 Activité industrielle	18
	Section 4.4 Activité institutionnelle	18
	Section 4.5 Les commerces	19
	Section 4.6 L'habitation	19
	Section 4.7 La mobilité	20
	Section 4.8 Portion du territoire sujette aux îlots de chaleur.....	22
Chapitre 5	La vision d'aménagement et de développement	24
Chapitre 6	Les grandes orientations d'aménagement – Objectifs et mise en œuvre.....	25
	Section 6.1 Orientation 1 : Maintenir et valoriser un village en santé, à échelle humaine et orienté vers l'avenir	25
	Article 6.1.1 Objectifs.....	25
	Article 6.1.2 Interventions	25
	Section 6.2 Orientation 2 : Valoriser le milieu agricole de façon durable.....	26
	Article 6.2.1 Objectifs.....	27
	Article 6.2.2 Interventions	27
	Section 6.3 Orientation 3 : Reconnaître et réglementer les îlots déstructurés.....	27
	Article 6.3.1 Objectif.....	27
	Article 6.3.2 Intervention	27
	Section 6.4 Orientation 4 : Développer un parc industriel à vocation agroalimentaire et de transformation de produits agricoles.....	27
	Article 6.4.1 Objectifs.....	28
	Article 6.4.2 Interventions	28
	Section 6.5 Orientation 5 : Régir les constructions et ouvrages à l'intérieur des zones de contraintes	28
	Article 6.5.1 Objectifs.....	30
	Article 6.5.2 Interventions	30
	Section 6.6 Orientation 6 : Régir les constructions et les usages à proximité des contraintes anthropiques	30
	Article 6.6.1 Objectifs.....	32
	Article 6.6.2 Interventions	33
	Section 6.7 Orientation 7 : Identifier les immeubles à risque pour la santé et sécurité.....	33
	Article 6.7.1 Objectif.....	33
	Article 6.7.2 Intervention	33
	Section 6.8 Orientation 8 : Protéger les boisés, les cours d'eau et les milieux humides	34
	Article 6.8.1 Objectifs.....	34
	Article 6.8.2 Interventions	34
	Section 6.9 Orientation 9 : Développer le transport alternatif à la voiture.....	34
	Article 6.9.1 Objectifs.....	34
	Article 6.9.2 Interventions	35
	Section 6.10 Orientation 10 : Reconnaître et préserver l'emprise réservée pour le prolongement de l'autoroute 25 et assurer un accès sécuritaire au réseau	35

Article 6.10.1	Objectifs	35
Article 6.10.2	Interventions.....	35
Section 6.11	Orientation 11 : Appliquer les principes de protection de l'environnement	36
Article 6.11.1	Objectifs	36
Article 6.11.2	Interventions.....	36
Chapitre 7	Proposition d'aménagement du cœur du village	37
Article 7.1.1	L'énoncé de vision	37
Article 7.1.2	Les propositions d'aménagement	37
Article 7.1.3	Proposition 1 : Créer un pôle de services fort autour de l'église	37
Article 7.1.4	Proposition 2 : Favoriser une meilleure offre commerciale	38
Article 7.1.5	Proposition 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti	39
Article 7.1.6	Proposition 4 : Développer et mettre en valeur les espaces sous-utilisés	40
Article 7.1.7	Proposition 5 : Créer un réseau actif invitant et sécuritaire.....	43
Article 7.1.8	Proposition 6 : Protéger et mettre en valeur les berges de la Rivière Saint-Esprit	45
Article 7.1.9	Proposition 7 : Favoriser une densification du milieu bâti	46
Article 7.1.10	Proposition 8 : Requalifier le tronçon villageois de la route 125.....	47
Chapitre 8	Urbanisme durable	49
Section 8.1	Unité d'habitation accessoire.....	49
Section 8.2	Création de zones de conservation et de milieux boisés.....	50
Section 8.3	Réduction des surfaces asphaltées et imperméables	51
Section 8.4	Protection de la rivière Saint-Esprit et des sources d'eau	51
Chapitre 9	Les grandes affectations du sol.....	52
Section 9.1	Les aires d'affectation.....	52
Article 9.1.1	Les aires agricoles dynamiques.....	52
Article 9.1.2	Les aires agricoles, commerciales et industrielles	53
Article 9.1.3	Les aires industrielles	54
Article 9.1.4	Les îlots déstructurés.....	54
Article 9.1.5	L'aire urbaine	55
Section 9.2	Les affectations spécifiques.....	56
Article 9.2.1	Usages de services et d'équipements régionaux.....	56
Article 9.2.2	Usages de services et d'équipements régionaux.....	56
Section 9.3	Synthèse de comptabilité des usages	56
Section 9.4	Description des catégories d'usages	59
Chapitre 10	Les affectations détaillées du sol.....	63
Section 10.1	Le périmètre urbain.....	63
Article 10.1.1	Les aires d'affectation du périmètre urbain	63
Section 10.2	Les seuils minimaux de densité brute à l'intérieur des limites du périmètre urbain	66
Chapitre 11	Tracé des principales voies de circulation existantes et projetées	68
Chapitre 12	Références	70
Chapitre 13	Dispositions finales.....	71
Article 13.1.1	Entrée en vigueur.....	71

Chapitre 1 HISTORIQUE DE SAINT-ESPRIT ET SON DÉVELOPPEMENT

Les premiers colons s'installèrent vers 1784 sur les terres de la seigneurie de L'Assomption, propriété de Sieur Roch de St-Ours. Le 7 juillet 1794, 138 habitants apposent leur X près de leurs noms dans une requête destinée à l'Évêque de Québec, afin d'obtenir le droit de construire une maison presbytère pour loger le prêtre qui vient les desservir. C'est en 1808 que la paroisse fut érigée, mais l'érection civile ne fut réalisée qu'en 1835. De 1831 à 1838, la paroisse apparaissait sous trois appellations différentes dans les registres paroissiaux, soient St-Ours du Saint-Esprit, Saint-Esprit ou bien, St-Ours du Grand Saint-Esprit. Ce n'est qu'en 1838 que le nom paroisse Saint-Esprit fut officialisé par l'Évêque de Montréal.

Contrairement aux autres villages de la région organisés de façon principalement rectiligne, le noyau villageois s'est consolidé sous la forme d'un petit bourg d'inspiration française. Ainsi, Saint-Esprit possède plusieurs bâtiments patrimoniaux de grande valeur et cette organisation spatiale en forme de bourg lui procure un attrait unique dans la région. Un article du journal La Patrie de Montréal en 1898 décrit Saint-Esprit ainsi : « Construit de chaque côté de la petite rivière qui porte son nom, le village de Saint-Esprit est aussi remarquable par la beauté de son site, la richesse et l'élégance de ses constructions que la disposition et la propreté de ses rues. Tout, ici, respire l'aisance et la tranquillité des campagnes riches. » Cette richesse de l'époque explique la grande présence de maisons cossues.



Saint-Esprit, vers 1950



Dès le début de la colonisation de Saint-Esprit, les colons découvrirent que les forêts renfermaient des érablières très productives. En peu de temps, les érablières devinrent une source de profit très intéressante, car les produits d'érable étaient très en demande dans les marchés des villes. Les produits d'érable transformés sont écoulés rapidement à chaque saison. Les producteurs maraîchers et de produits de l'érable vendent leurs produits tout au long de la route 125, créant ainsi une

ambiance particulièrement vivante. Les produits de l'érable constituent une source de revenus complémentaires pour plusieurs cultivateurs du territoire. Saint-Esprit est à cet effet considéré aujourd'hui comme la capitale des érablières dans la région de Lanaudière.

Territoire principalement agricole, l'agriculture a toujours fait partie de Saint-Esprit. Avec le temps, les agriculteurs sont passés de la subsistance, à la productivité et la rentabilité. Dans la seconde moitié du XIX^e siècle, les principales cultures sont le foin, l'orge, le sarrasin et le tabac. L'élevage de porcs, volailles et lapins sont également présents.

À compter de 1875, on assiste à une réorientation de l'agriculture. La culture de tabac à pipe et à cigare devient la principale richesse de la paroisse. L'industrie laitière est davantage présente au sein des fermes de Saint-Esprit. Par la suite, l'élevage porcin et la culture du grain prennent également de l'ampleur. Les agriculteurs prennent en main



cette expansion et créent successivement la Coopérative de beurre, la Coopérative de tabac de Montcalm, l'Abattoir Montcalm et la Société Coopérative Agricole de Montcalm.

Portrait et diagnostic du cœur du village



Centre du village - 2024

Le village de Saint-Esprit est un village dense où tout est accessible en marchant. Ce volet constitue un des principaux atouts du Village.

Le village est au cœur d'un environnement agricole prospère où se concentrent les services et équipements soutenant la vie de quartier. Il a toutefois été démontré que l'offre commerciale pourrait être bonifiée. Dans ce contexte, trouver des solutions pour augmenter l'offre représente un défi important.

Au niveau de l'offre commerciale, la situation est relativement stable. À l'exception du restaurant La Boustifaille, le dépanneur et le casse-croûte qui ont fermé leurs portes, l'offre en commerces et services est pratiquement inchangée. Dans quelques cas, les commerces ont été transformés en résidence. De plus, l'avenir de l'ancien site d'Alimentation CAG est incertain et pourrait se voir convertir en résidences. Cette tendance pourrait mettre en péril la multifonctionnalité du cœur

villageois de Saint-Esprit. Une attention particulière devra être portée sur l'adéquation entre l'offre commerciale et la demande en lien avec la croissance démographique.

Une part de l'activité commerciale est située à l'extérieur du périmètre du périmètre urbain où l'on retrouve, entre autres, de nombreux kiosques de vente de produits maraichers. Plusieurs de ces établissements vendent des produits alimentaires transformés (pain, pâtisseries, fromage, charcuteries, etc.).

Un second élément important qui caractérise le cœur de la municipalité est sa densité. Cette densité a permis de créer une trame urbaine homogène qui fait aujourd'hui partie de l'ADN de Saint-Esprit. Ce dernier est compact et

bien délimité, ce qui a permis de contribuer au maintien de sa vitalité au travers du temps. Il faut aussi considérer la volonté gouvernementale de densifier. Dans cette perspective, plusieurs modèles de densification douce pourraient être envisagés pour répondre aux besoins en logements. Cet objectif de densification se traduit à l'intérieur du schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Montcalm.

De plus, la richesse patrimoniale de plusieurs constructions (38 bâtiments recensés, *Patrimoine de Saint-Esprit/Notre héritage notre avenir*) du noyau du village doit être préservée à tout prix. Plus particulièrement l'église Saint-Esprit qui fait partie du patrimoine immobilier de la MRC. Celle-ci n'a pas de statut de protection (cité ou classé). Elle est tout de même considérée d'intérêt, selon la MRC. Ce lieu de culte est également intégré à l'inventaire des immeubles patrimoniaux de la MRC.

Un point important de la trame urbaine tourne autour de l'église de Saint-Esprit-de-Montcalm. Cet espace est important en raison de son patron de développement et de la diversité d'activité qui s'y concentre.

Le pont, la rivière, le parc, l'ancien presbytère (actuellement le bureau administratif de la Municipalité) et l'église représentent un enjeu de mise en valeur indéniable. La rivière, située au cœur du village, est un atout important, mais la privatisation des berges limite les accès au plan d'eau.

De plus, le secteur est identifié comme une zone potentiellement exposée aux glissements de terrain.



Secteur de l'église et rivière Saint-Esprit

Toutefois, un important frontage de la rivière se trouve à l'intérieur du parc Fenway. Cette partie publique des berges pourrait représenter une opportunité de mise en valeur.



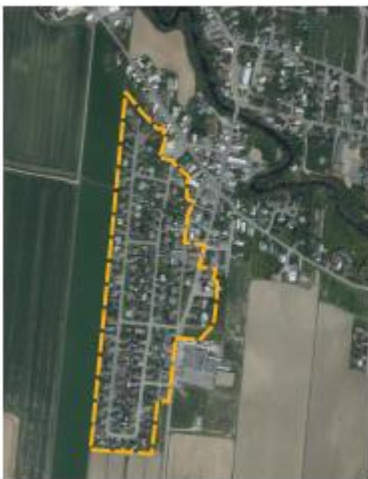
Frontage public sur la rivière Saint-Esprit

En ce qui concerne le réseau de transport actif, la municipalité investit dans le développement du réseau cyclable depuis plusieurs années. Des circuits de vélo prévoient déjà une halte dans le cœur du village. Toutefois, il y a quelques lacunes en matière de déplacement durable qui devront être abordées.

L'offre en transport actif pourrait être améliorée, mais certaines emprises de rue de faible largeur contraignent son implantation. L'intégration de chaussées désignées (partage de la chaussée entre automobilistes et cyclistes par une signalisation adéquate) reliant les principaux services et équipements du village pourraient être une solution, afin de boucler le réseau de transport actif. De plus, certains liens actifs sont discontinués, comme celui en direction du pôle d'activité de la 125 par la rue Saint-Isidore, par exemple. L'amélioration du réseau de mobilité durable favoriserait l'activité physique et sécuriserait les déplacements de tous les usagers de la route.

Le tronçon villageois de la route 125, par sa configuration autoroutière, agit comme une barrière entre le pôle multifonctionnel et le village. Dans le contexte du prolongement de l'autoroute 25 et des réaménagements planifiés du tronçon de la 125 qui en découleront, il est essentiel de voir à une requalification immédiate de celui-ci.

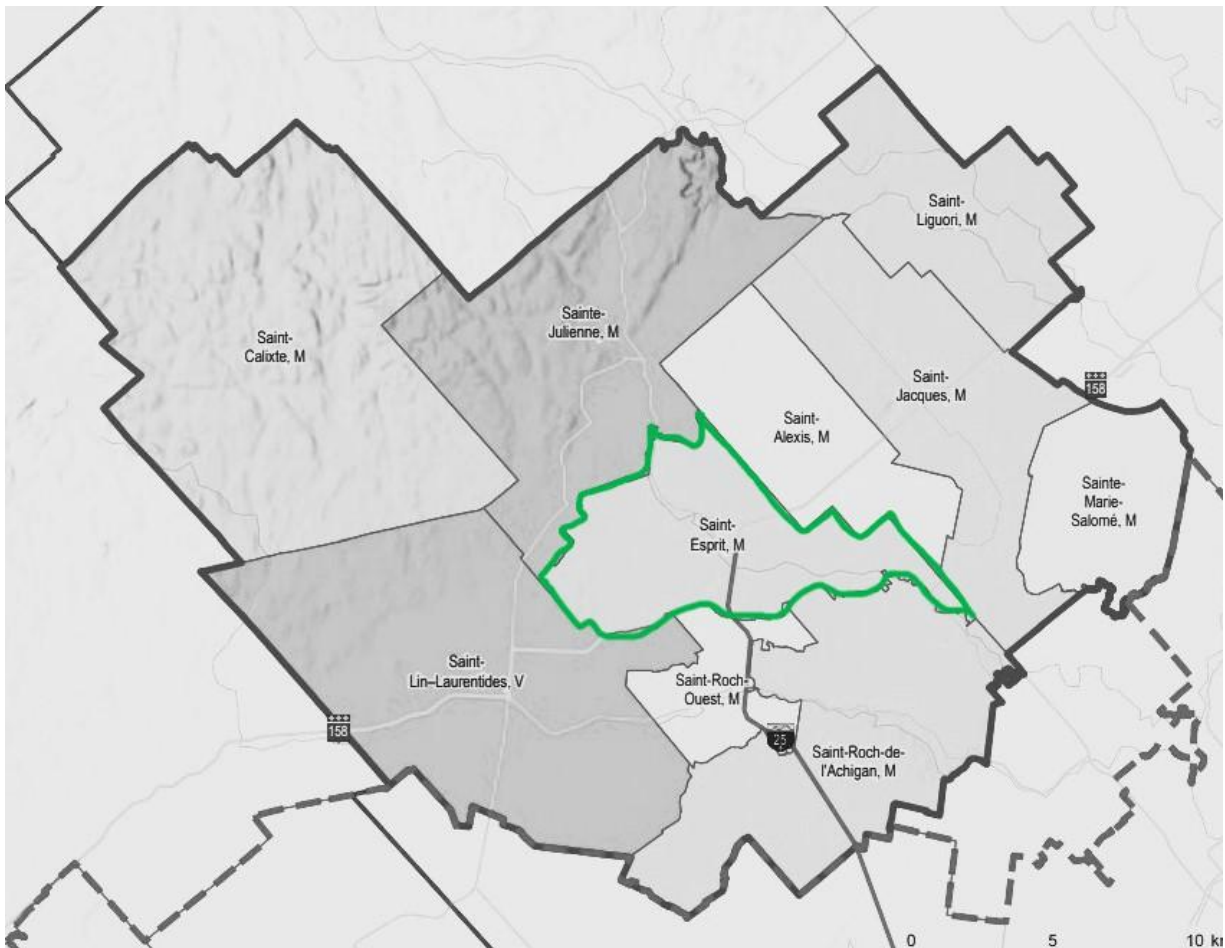
Au niveau de l'usage résidentiel, le paysage bâti se transforme depuis quelques années. La construction de résidences unifamiliales isolées, suivant un patron s'inspirant de la banlieue, a considérablement modifié la trame urbaine traditionnelle. Récemment, la construction de bâtiments multifamiliaux s'est ajoutée à l'offre résidentielle répondant ainsi aux besoins grandissants de logements.



Suivant ce développement, les besoins en services ont augmenté et l'impact récent de ce phénomène s'est fait sentir sur les places en milieu scolaire de l'école primaire Dominique-Savio. Les besoins supplémentaires en nombre de classes forcent le *Centre de services scolaire des Samares* à construire une nouvelle école. En ce qui concerne la capacité de développement, les infrastructures d'aqueduc et d'égouts peuvent soutenir un développement d'environ deux cents unités d'habitation supplémentaires.

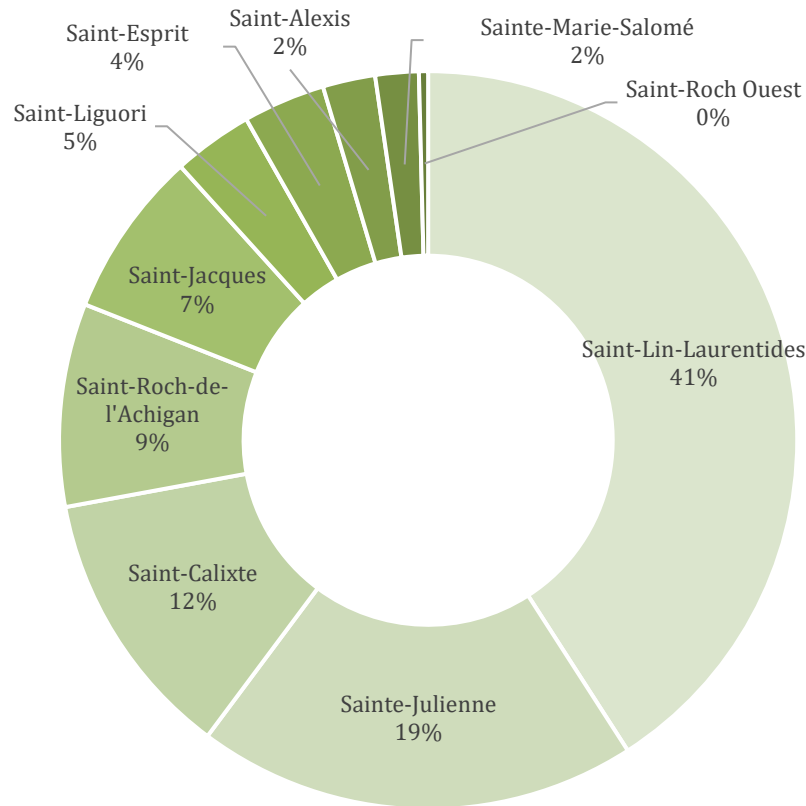
Chapitre 2 TERRITOIRE ET STATISTIQUES PERTINENTES

La Municipalité de Saint-Esprit est située au centre de la MRC de Montcalm décrite comme étant péri-métropolitaine. Saint-Esprit est bordé au sud par les municipalités de Saint-Roch-de-l'Achigan et Saint-Roch-Ouest. Les municipalités de Saint-Jacques et Saint-Alexis sont situées au nord-est, tandis que Sainte-Julienne et Saint-Lin-Laurentides (définies comme étant les plus peuplées de la MRC) sont respectivement localisées au nord et à l'ouest.



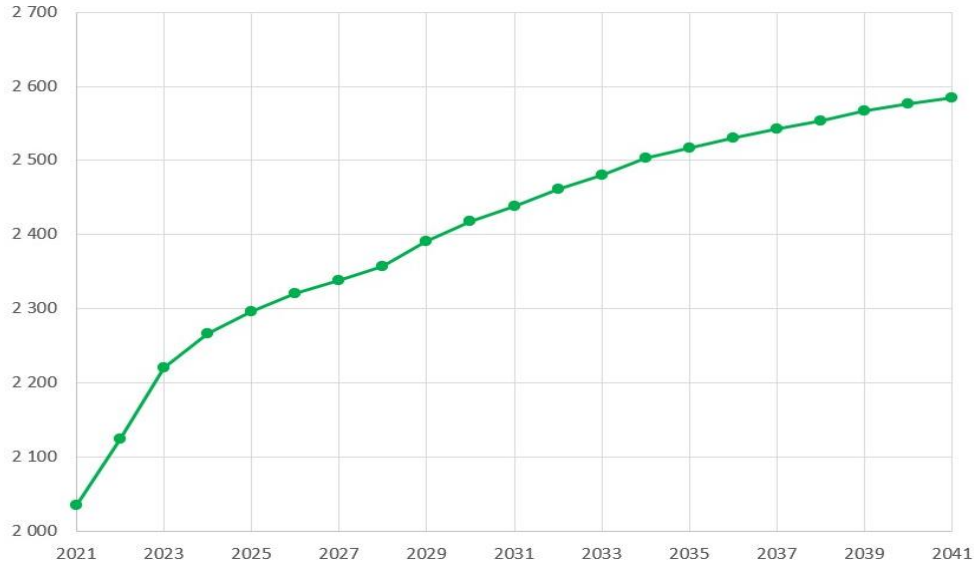
Carte de la région de la MRC de Montcalm – Localisation de Saint-Esprit

Au niveau démographique, Saint-Esprit compte, en 2024, 2 294 habitants représentant approximativement 4 % de la population de la MRC de Montcalm. Il y a toutefois une marge d'erreur à considérer dans ce type d'exercice de projection démographique. Plusieurs variables peuvent influencer ces données : l'âge de la population, les déplacements interrégionaux, la disponibilité et le prix des terrains dans les municipalités limitrophes, etc. De plus, certaines opportunités de développement à l'intérieur du périmètre urbain pourraient contribuer à augmenter la population rapidement et ce, au-delà des projections démographiques. On constate que la population sera stable pour les 20 prochaines années, l'âge moyen augmente seulement de 1,6 an.

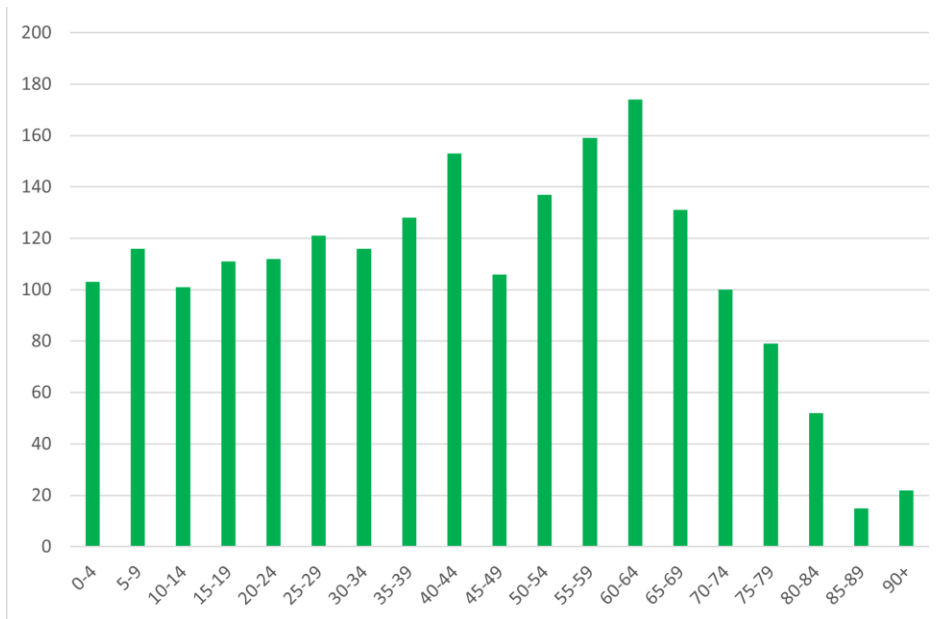


Pourcentage de la population des municipalités/ville de la MRC de Montcalm

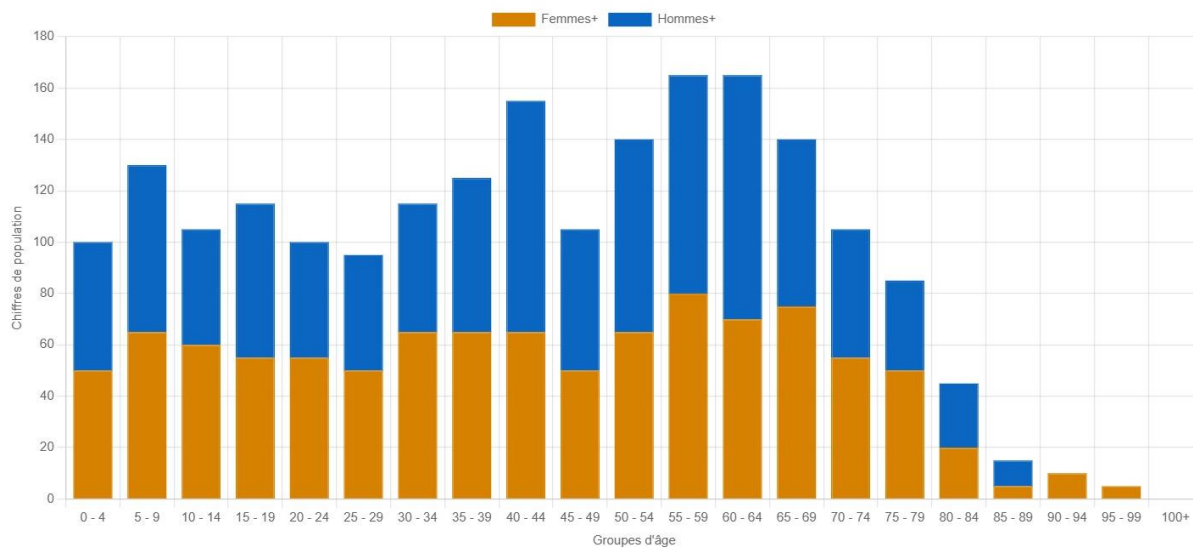
Source : Décret - Population des municipalités du Québec, 2025



Population totale projetée 2021-2041



Nombre d'habitants par groupe d'âge 2024

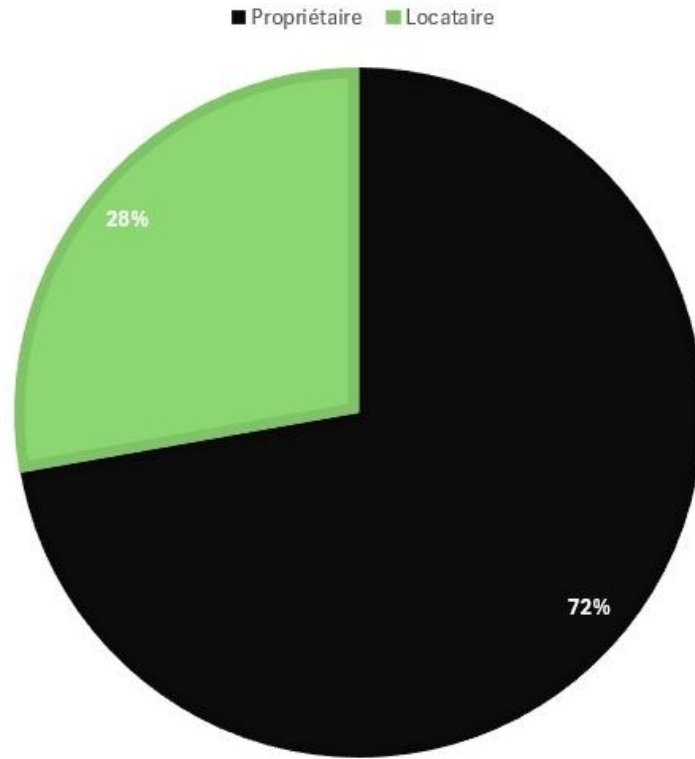


Population par tranches d'âge de cinq ans et le genre, Saint-Esprit, 2021

Municipalité / Ville	2001	2011	2021	Variation 2011-2021 (%)
Saint-Alexis	489	545	581	7 %
Saint-Calixte	3 407	3 592	3 791	6 %
Sainte-Julienne	3 571	4 316	4 930	14 %
Sainte-Marie-Salomé	453	508	542	7 %
Saint-Esprit	771	852	933	10 %
Saint-Jacques	1 460	1 698	1 939	14 %
Saint-Liguori	781	858	901	5 %
Saint-Lin-Laurentides	4 864	6 972	9 615	38 %
Saint-Roch-de-l'Achigan	1 615	1 987	2 226	12 %
Saint-Roch-Ouest	117	102	99	- 3%

Évolution du nombre de logements dans la MRC de Montcalm de 2001 à 2011

Source : Statistiques Canada



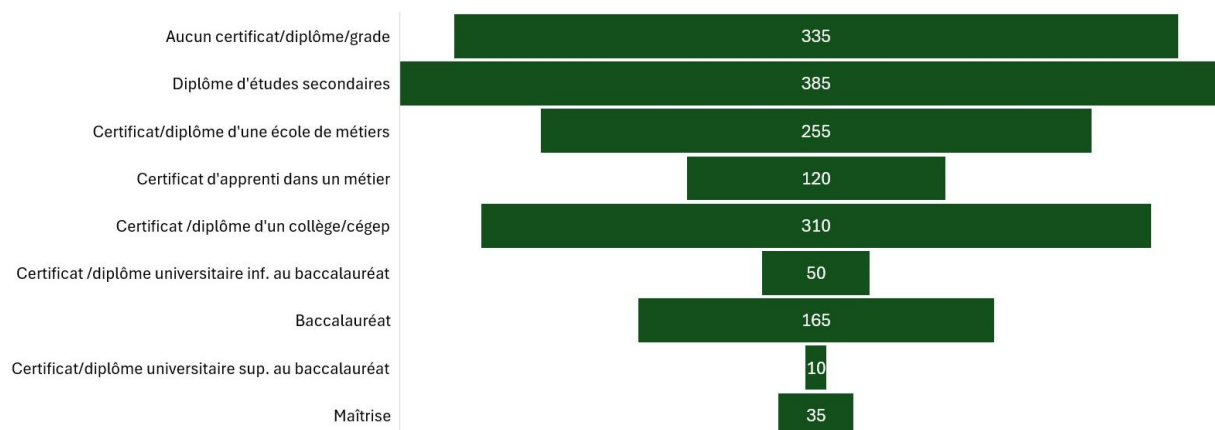
Caractéristique des ménages

Concernant les secteurs d'activité observés à Saint-Esprit, on remarque que, selon la Classification nationale des professions (CNP) de 2016, les secteurs de la vente et services ainsi que la classe métiers, transport, machinerie et domaines apparentés représentent la plus grande part. Le revenu médian après impôts des ménages de la municipalité s'élève à 61 200 \$ en 2020, une variation de 11,7 % par rapport à 54 800 \$ en 2015.

Nombre de ménages et revenu total médian après impôt des ménages, Saint-Esprit (Municipalité) et ses subdivisions de recensement voisines, 2015 et 2020

Géographie	Nombre de ménages			Revenu médian après impôt des ménages		
	2016	2021	Variation en %	2015	2020	Variation en %
Saint-Alexis (Municipalité)	540	550	1,9	60 000	72 000	20,0
Sainte-Julienne (Municipalité)	4 180	4 575	9,4	53 600	64 500	20,3
Saint-Esprit (Municipalité)	835	900	7,8	54 800	61 200	11,7
Saint-Jacques (Municipalité)	1 680	1 895	12,8	54 800	61 600	12,4
Saint-Lin--Laurentides (Ville)	8 080	9 290	15,0	58 400	68 500	17,3
Saint-Roch-de-l'Achigan (Municipalité)	2 030	2 165	6,7	59 600	70 500	18,3
Saint-Roch-Ouest (Municipalité)	105	95	-9,5	58 800	75 500	28,4

Concernant le niveau d'étude, le graphique suivant illustre bien le portrait.



Plus haut certificat, diplôme ou grade des citoyens de 15 ans et plus de Saint-Esprit

Chapitre 3 CONTEXTE DE PLANIFICATION

Section 3.1 Contexte d'intervention territoriale

Au niveau régional, la planification périmétropolitaine nécessite de consolider le développement dans le principal pôle de services et d'équipements localisé sur le territoire de la MRC de Montcalm. Afin de répondre à l'orientation 10 du gouvernement et d'assurer une organisation territoriale solide, la MRC de Montcalm a identifié deux pôles de services et d'équipements en plus d'une affectation industrielle régionale. Ceux-ci sont les suivants :

- Saint-Lin-Laurentides en tant que pôle urbain;
- Sainte-Julienne en tant que pôle institutionnel et chef-lieu;
- Saint-Roch-de-l'Achigan en tant que secteur visé par l'aire campus industriel Montcalm.

Dans un tel contexte, l'organisation spatiale régionale identifie Saint-Esprit à titre de pôle complémentaire. Notons toutefois la volonté de la MRC de Montcalm d'y établir son pôle industriel bioalimentaire.

Saint-Esprit se distingue par la composition de sa trame urbaine et les fonctions qu'on y retrouve. Par sa localisation au carrefour des routes 125 (25) et 158, la Municipalité jouit d'une position stratégique enviable. Saint-Esprit est un secret bien gardé. De la route 125, nous ne pouvons imaginer une composition urbaine aussi structurée et d'aussi grande qualité qui intègre en son cœur la rivière Saint-Esprit. La municipalité incarne un mélange de patrimoine bâti (le paysage villageois et la percée visuelle vers l'église), de résidences contemporaines et de services.

La deuxième composante est le caractère régional des commerces, services et industries qui bordent la 25 et la 125. Cette trame distingue Saint-Esprit par son rayonnement régional et par sa mixité. Nous retrouvons des commerces de renom (Pneus Villemaire), des commerces aux retombées touristiques importantes (Parachute Montréal), une industrie de transformation agroalimentaire d'envergure (Olymel), des services régionaux spécialisés (Centre de santé et de services sociaux du nord de Lanaudière) et une série de kiosques agricoles uniques qui reflètent l'importance de l'agriculture dans la région.

La troisième composante et non la moindre est l'agriculture. Saint-Esprit possède un milieu agricole enviable qui se distingue par son volet maraîcher, la culture et sa production acéricole. La renommée de ses cabanes à sucre n'est également plus à faire.

Section 3.2 Contexte de planification à diverses échelles

Conformément à la loi sur l'aménagement et l'urbanisme, les municipalités doivent se conformer aux orientations gouvernementales ainsi qu'au contenu du Schéma d'aménagement et de développement (SAD) des municipalités régionales de comté (MRC) où elles se trouvent. La loi prévoit une obligation de mise à jour du SAD et les municipalités se doivent d'ajuster leurs outils d'urbanisme en concordance avec le schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR).



Chapitre 4 DIAGNOSTICS ET ENJEUX

À la suite des observations sur le terrain, nous avons analysé le territoire. Un diagnostic sera décrit au présent chapitre et sera traité sous différents thèmes. Des enjeux découleront de chacun des diagnostics.

Section 4.1 Espaces naturels

Saint-Esprit est composée d'une majorité de terres cultivées. Il y a donc peu d'arbres présents sur le territoire, sauf dans les secteurs nord et ouest de la municipalité où l'on retrouve des exploitations acéricoles ainsi qu'aux abords de la rivière Saint-Esprit et des cours d'eau Martin et Bélanger. Un réseau de connectivité écologique fut créé par la MRC et protège dorénavant les milieux naturels prioritaires à l'échelle régionale. Certaines activités incompatibles y sont dorénavant interdites (la coupe à blanc, par exemple). Ce réseau touche la zone boisée est de Saint-Esprit. Aux abords de la rivière Saint-Esprit, nous apercevons des embâcles qui l'obstruent. De plus, à la hauteur du village, des débris sont présents dans les rives et un entretien plus soutenu est nécessaire.

Section 4.2 Agriculture et activités touristiques

L'agriculture de la MRC de Montcalm est dynamique et occupe la majorité du territoire agricole. En effet le taux d'occupation de la zone agricole de la MRC est le plus élevé dans la région de Lanaudière, avec un niveau de dynamisme très important. Notons également que la MRC de Montcalm s'est dotée d'un plan de développement de la zone agricole (PDZA) en 2017.

Au niveau local, l'activité agricole occupe approximativement 90 % du territoire de Saint-Esprit alors que 98 % du territoire se situe en zone agricole. On y trouve de nombreuses fermes maraîchères qui, pour la plupart, pratiquent la monoculture. Toutefois, on remarque qu'un modèle de polyculture semble se manifester. Des fermes se spécialisent dans la production laitière, la production de volaille et de viande de chèvre et la production de paniers de légumes biologiques entre autres, font partie d'un réseau de fermes agrotouristiques. Une multitude d'érablières tapissent également le territoire spiritois, ce qui attire une clientèle régionale. La qualité du sol de Saint-Esprit est reconnue, une grande portion du territoire étant situé sur des sols de catégories 2, à l'exception d'une portion située à l'ouest du territoire. Notons que depuis le début des années 2000, nous pouvons observer une tendance significative de la baisse du nombre d'exploitations agricoles sur le territoire (15 % de perte uniquement durant la période de 2004 à 2010).

La Municipalité de Saint-Esprit se retrouve à l'annexe II du Règlement sur les exploitations agricoles (REA), notamment en raison de la dégradation de la qualité de l'eau des bassins-versants de la rivière l'Assomption. Comme l'ensemble des municipalités de la MRC de Montcalm, la présence de la Municipalité dans ce règlement rend impossible de remettre en culture des superficies qui n'étaient pas cultivées en 2004 et d'effectuer de la coupe de boisés pour fins d'agrandissement des superficies en culture.

LES ENJEUX

- Préservation des massifs boisés et des espaces naturels;
- Consolidation et création de nouveaux espaces naturels;
- Accessibilité publique à la rivière Saint-Esprit;
- Protection des cours d'eau contre les contaminants, les embâcles et les débris (pesticides, sédiments et autres).

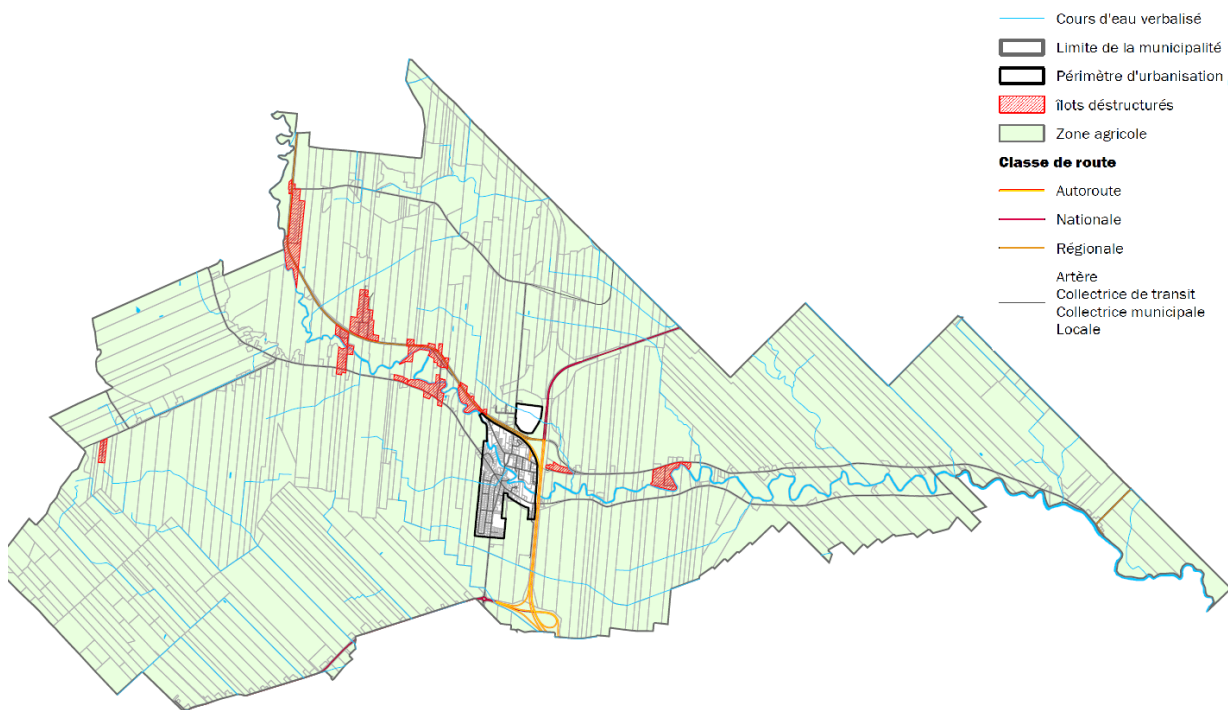
Il existe neuf zones d'îlots déstructurés sur le territoire. Celles-ci se regroupent majoritairement près de la route 125. Ces zones sont presque entièrement dédiées à un usage résidentiel et l'une d'entre elles est composée de maisons mobiles.

Le centre de parachutisme aux abords de la route 125 stimule l'attractivité touristique de Saint-Esprit. Cependant, le défi est de capter l'attention et retenir les personnes qui traversent le territoire. Quelques kiosques et commerces réussissent toutefois à le faire (kiosque Constantin Grégoire ou la Halte jardinière pour ne nommer que ceux-ci). Notons également la présence de commerce et d'industrie agroalimentaire telle que l'entreprise Olymel ainsi que la meunerie Fertinor qui participent au dynamisme local et régional du territoire agricole.

Il faut également considérer le projet de prolongement de l'autoroute 25, qui, advenant sa réalisation, délocalisera les automobilistes de la route 125 et de ses services.

LES ENJEUX

- Attractivité des automobilistes traversant la municipalité;
- Offre commerciale aux abords de la route 125;
- Mise en valeur de l'activité et des produits agricoles au grand public.



Carte des îlots déstructurés et de la zone agricole

Section 4.3 **Activité industrielle**

L'activité industrielle est aussi présente à Saint-Esprit. On y retrouve différents types : transport, entreposage, manufacture, mécanique automobile, produits de constructions et autres. L'usine Olymel est certainement l'employeur majeur implanté à l'intérieur du pôle situé au carrefour des routes 158 et 125. Les autres industries sont isolées et à bonne distance du cœur villageois, limitant ainsi les nuisances possibles.

Dans le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Montcalm, on indique que le secteur industriel constitue un pôle agroalimentaire à consolider, notamment avec la création du carrefour agroalimentaire. L'objectif 3 de l'orientation 2 du SADR mentionne qu'il faut « encourager et soutenir le secteur agroalimentaire, notamment par le développement d'un parc industriel à vocation essentiellement agroalimentaire et de transformation de produits agricoles à Saint-Esprit. »

Actuellement, peu de produits agricoles issus de la municipalité sont transformés dans les industries locales. La proximité de Joliette et de Montréal contribue à l'exode de ces produits à l'extérieur de Saint-Esprit à des fins de transformation. En termes d'espace disponible à des fins industrielles entre 2010 et 2020, seulement deux permis furent délivrés, afin de développer 2,5 ha de superficie¹. Concernant l'activité forestière, on retrouve deux scieries sur le territoire municipal correspondant à 8,7 % de la MRC de Montcalm.

LES ENJEUX

- Concentration de l'activité dans le pôle industriel;
- Transformation de produits agricoles locaux à Saint-Esprit;
- Adaptation du secteur industriel en fonction du possible prolongement de l'autoroute 25.

Section 4.4 **Activité institutionnelle**

L'activité institutionnelle et publique se trouve exclusivement à l'intérieur du périmètre urbain. On y retrouve l'église de Saint-Esprit qui constitue le bâtiment le plus important en ce qui a trait à ses qualités architecturales, son histoire et sa signification pour la Municipalité. La présence d'un CLSC, d'un centre d'appel 811 et d'une école professionnelle (Centre de formation en santé de Saint-Esprit) permettent la mise en place de commerce et service connexe tel qu'une pharmacie. Notons également la présence de l'école primaire Dominique-Savio au cœur du village. Notons également la présence du service de sécurité incendie (SSI) Montcalm depuis sa fondation en 2010 et qui couvre le territoire notamment par l'intermédiaire d'une caserne sur le territoire, le tout dans un contexte de répondre aux objectifs du schéma de sécurité incendie de la MRC de Montcalm.



Église de Saint-Esprit

¹ Source : Tableau 3 Portrait Industriel, 2010 à 2020, MRC de Montcalm

Section 4.5 Les commerces

LES ENJEUX

- Attractivité des commerces;
- Transformation des commerces en usage résidentiel;
- Implantation des commerces hors du cœur villageois.

Au niveau régional, aucune agglomération urbaine majeure n'est présente dans la MRC. Toutefois, le pôle urbain le plus près se situe à Joliette. Notons que le schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Montcalm indique que les commerces d'envergure régionale sont uniquement autorisés sur les territoires de Sainte-Julienne et de Saint-Lin-Laurentides, de manière à assurer une concentration de ces établissements à proximité des bassins importants de consommateurs potentiels.

À l'échelle locale, les commerces de la municipalité sont concentrés à l'intérieur du périmètre urbain ainsi que le long de la route 125. Dans le cœur villageois, on retrouve plus particulièrement des commerces de services, tel que le restaurant Benny, l'Intermarché, la pharmacie Familiprix, Fertinor et autres petits commerces indépendants. Nous y retrouvons également le siège social de Luciole Télécom qui œuvre en télécommunication. Dans le prolongement du village au nord de la 125, on retrouve une station-service et des commerces de restauration rapide. Le long de la route 125 s'implantent des commerces de vente tels qu'un commerçant de machinerie agricole, un réparateur de véhicules récréatifs, un commerce de location de remorques ainsi que des petits restaurants et kiosques. Parachute Montréal est un commerce important que l'on y retrouve également et qui offre un rare usage récréotouristique. De plus, certaines fermes offrent la vente de leurs produits aux particuliers. C'est le cas pour Les Volailles d'Angèle, la Chèvrerie aux Volets Verts, La Shop à Légumes, le Kiosque Constantin Grégoire, La Halte Jardinière, Les Jardins Majeau et plusieurs autres.

Seulement six permis de construction furent émis entre 2010 et 2020 pour des commerces². D'après le rapport commercial de 2019 de Demarcom, on observe une dilution possible de l'identité commerciale par une concentration d'affaires mixtes sur la route 125 plutôt que dans le cœur villageois. La fonction commerciale est éclectique aux abords de la 125 et le taux d'occupation au sol est faible.

Section 4.6 L'habitation

L'habitation occupe une place importante dans la Municipalité de Saint-Esprit. La densité d'habitation de la municipalité est considérée faible avec un ratio de 10,7 logements par hectare. Toutefois, elle se situe en troisième place dans la MRC de Montcalm en ce qui concerne sa densité, fort probablement grâce à son village compact. Effectivement, la plus grande concentration de résidences se situe dans le périmètre urbain, plus particulièrement dans le cœur villageois. Celui-ci est le secteur de développement qui est desservi par les services d'aqueduc et d'égouts et qui est situé en zone blanche, soit en zone non agricole. On y retrouve des résidences d'intérêt patrimonial de style victorien, Boomtown, vernaculaire américain, à mansarde et des maisons typiques québécoises. Celles-ci sont regroupées, pour la plupart, au centre du village et près de l'église. Elles s'implantent sur de petits terrains offrant une densité résidentielle intéressante, afin de dynamiser les activités. Excentré, on retrouve des développements plus récents composés de maisons unifamiliales de style bungalow ainsi que des maisons à étages comme on en retrouve dans

LES ENJEUX

- Densification et rentabilisation des infrastructures dans les milieux construits;
- Préservation des résidences d'intérêts;
- Encadrement des projets multifamiliaux et leur insertion au cadre bâti;
- Diversification de l'offre en logements;
- Capacité du réseau d'aqueduc et d'égouts pour les nouvelles constructions.

² Source : Tableau 2 Portrait commercial, 2010 à 2020, MRC de Montcalm

plusieurs banlieues québécoises. Ces habitations s'implantent sur des terrains de plus grande superficie (plus de 20 mètres de façade sur rue). Ces développements sont d'une densité brute d'environ 9,5 log/ha (calcul sans espace de parc), ce qui est peu compact pour de tels développements. Des bâtiments multifamiliaux se déploient également aux abords du rang de la Côte Saint-Louis, offrant des logements supplémentaires, tout en densifiant le cœur villageois.

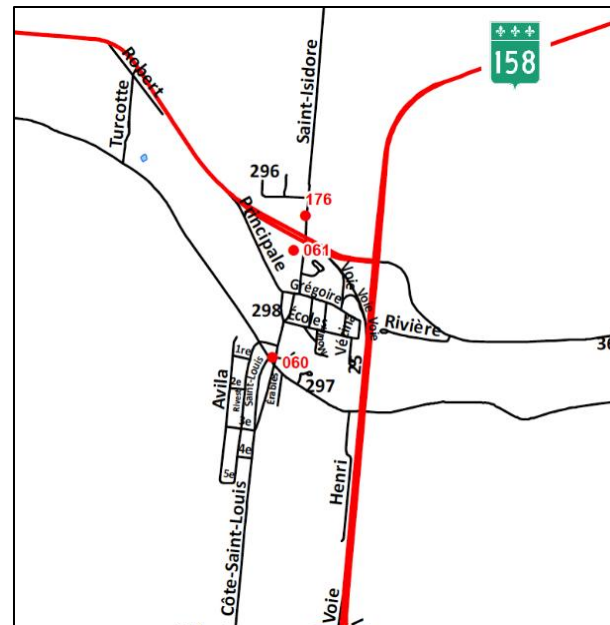
D'autres secteurs résidentiels se sont développés spontanément au fil du temps aux abords de la route 125. Ces secteurs d'îlots déstructurés sont situés en zone agricole, mais un usage strictement résidentiel y est permis, dû notamment à leur fonction non agricole acquise au fil du temps. L'une de ces zones d'îlots déstructurés accueille un développement de maisons mobiles au nord-ouest de la municipalité. Soulignons également le phénomène de conversion de résidences secondaires, tel que des chalets, en résidences principales. Dans l'objectif d'orienter le développement résidentiel dans les périmètres urbains sur son territoire, la MRC de Montcalm a introduit des mesures de contingentement pour limiter le développement hors des périmètres urbains. Pour cette raison, la municipalité transmet annuellement à la MRC une compilation des nouvelles constructions hors des périmètres urbains.

En termes de développement résidentiel, Saint-Esprit a délivré, de 2010 à 2020, 87 permis de construction pour un total de 149 logements créés³.

L'offre en logements à Saint-Esprit n'est pas suffisamment diversifiée. On remarque un fort volume de résidences unifamiliales isolées au détriment de logements de superficie moindre. Cela peut occasionner des inconvénients, surtout dans un contexte où la population est vieillissante et nécessitera des logements moins spacieux.

Section 4.7 La mobilité

Les déplacements à travers les différents secteurs de la municipalité se réalisent presque exclusivement en automobile (près de 90 % des déplacements de la MRC, source SADR). Les longues distances sont réalisées par ce moyen de transport, car peu d'alternatives sont mises à la disposition des citoyens. La Municipalité représente un pôle d'activités important, compte tenu de la concentration des services offerts dans l'agglomération, notamment un secteur industriel significatif. On retrouve également sur le territoire de la Municipalité et de la MRC de nombreuses activités agricoles et maraîchères qui génèrent sur le territoire un camionnage lourd important, principalement sur les routes 125 et 158. La Municipalité a, sur son territoire, une partie des routes les plus achalandées de la MRC de Montcalm, soit la 125, la 158 et l'autoroute 25. Dans une moindre mesure, la 341 est également présente sur le territoire. Le tableau ci-bas présente le débit de circulation journaliers sur deux des principaux tronçons :



Localisation des arrêts de taxis

³ Source : Tableau 3 Portrait résidentiel, 2010 à 2020, MRC de Montcalm

Débits de circulation journaliers – Moyenne annuelle (DJMA) 2011

Autoroute 25, intersection route 158 à Saint-Esprit	26 000
Route 125, entre Saint-Esprit et l'intersection de la route 337 à Sainte-Julienne	12 800

Au niveau du camionnage lourd, la route 125 entre Saint-Esprit et Sainte-Julienne est particulièrement touché, notamment vu la présence de nombreuses sablières et de sites de dépôt de matériaux secs dans le secteur nord de la MRC. La présence de nombreuses entreprises maraîchères dans la région occasionne du camionnage lourd agricole sur les routes 125 et 158. Pour le futur, les tendances observées sont les suivantes :

- Le territoire est dépendant au niveau des services des agglomérations urbaines périphériques;
- La transformation des chalets en résidences principales;
- Un accroissement appréciable de la population de la MRC d'ici 2031;
- La consolidation des pôles d'activités présents à l'intérieur de la MRC;
- La saturation de certains axes de déplacements des personnes et des marchandises.

D'ailleurs, la congestion routière est particulièrement importante sur la route 125 et l'autoroute 25 en période estivale et de fins de semaine. Cela n'est pas étranger aux activités de villégiature localisées au nord de la MRC. Notons également les restrictions sur des routes importantes de la Municipalité, soit des intersections dangereuses sur la route 125 pour accéder au village, une configuration dangereuse et de la vitesse excessive à l'intersection des routes 125 et 158, une problématique de fluidité, de camionnage et de vents latéraux sur la route 125.

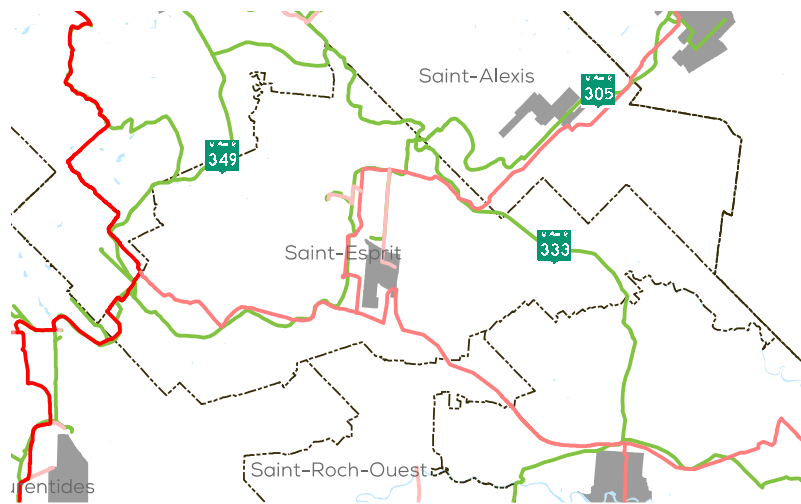
La MRC de Montcalm a mis en place de nombreux lieux d'embarquement et de débarquement (225 poteaux) et de débarquement pour le taxibus. La Municipalité est également desservie par le circuit 125 qui permet un déplacement entre Montréal et Saint-Donat. Cette alternative permet aux citoyens de réserver un autobus ou un taxi, afin de se rendre à destination à l'heure voulue. En d'autres termes, il s'agit de transport collectif sur demande. Trois (3) emplacements sont en vigueur : deux (2) au pôle industriel et un (1) à l'intersection de la rue Saint-Louis et de la rue Montcalm. De plus, la municipalité est desservie par sept (7) types de fournisseurs de transport en commun : le transport en commun (CRTL), les autorités organisatrices de transport (transport adapté), le transport scolaire, le transport collectif intégré au transport adapté, le service de transport bénévole, les groupes communautaires et les taxis.

LES ENJEUX

- Diversifier l'offre de mobilité alternative à la voiture;
- Sécuriser les déplacements en direction des générateurs de déplacements;
- Réduire l'impact environnemental des déplacements;
- Congestion routière estivale et les fins de semaine sur la route 125.

Il n'existe pas de réseau ferroviaire sur le territoire de la Municipalité.

Bien que les déplacements véhiculaires soient populaires, la composition du noyau villageois et l'accessibilité aux trottoirs et à la piste cyclable incitent tout de même les Spiritoises et Spiritois à effectuer leurs déplacements à pied et à vélo. À noter qu'un réseau de sentiers intrarégionaux pour motoneiges et véhicules hors route est présent sur le territoire.



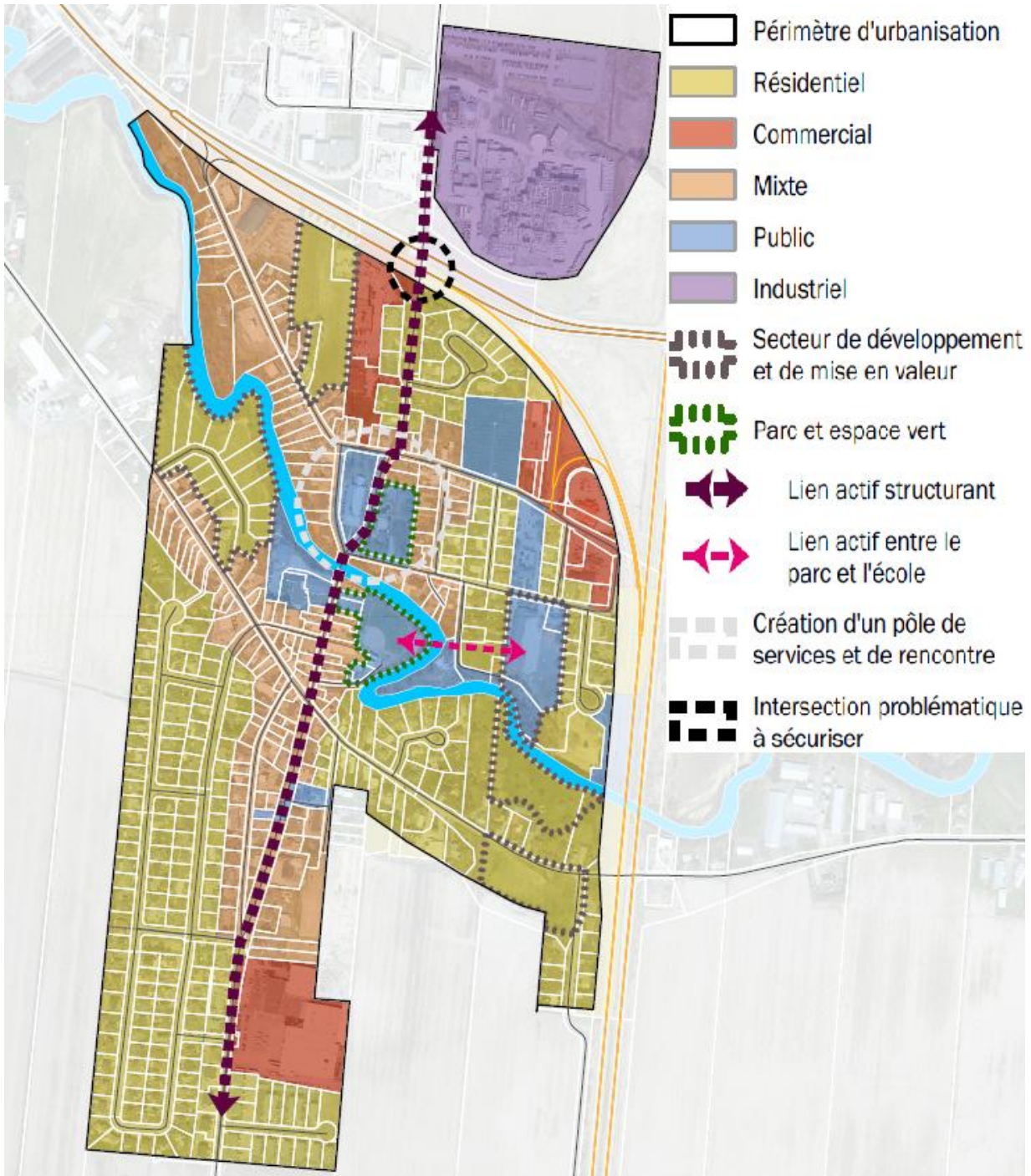
Extrait de la carte 22 du SADR de la MRC de Montcalm concernant les sentiers de véhicules hors route

Section 4.8 Portion du territoire sujette aux îlots de chaleur

Certaines parties du territoire de Saint-Esprit sont soit fortement minéralisées ou possèdent une différence de température notable avec les zones végétalisées. Les aires de stationnement et les toitures des grands bâtiments sont les principales zones où l'on retrouve des îlots de chaleur observables dans le périmètre urbain projeté. La plus grande zone se situe dans le pôle multifonctionnel au nord de la route 125. Les terrains de la rôtisserie Benny et les deux bâtiments de Pneus Villemaire sont également des générateurs de chaleur à l'échelle du village. Peu d'îlots de chaleur se situent à l'extérieur du périmètre urbain projeté. Nous observons que certaines terres agricoles non cultivées contribuent au phénomène également. Nous déduisons que ceux-ci doivent être observables à l'automne ou au printemps lorsqu'il n'y a pas de culture sur les terres.

Les aires de stationnement et les toitures des grands bâtiments sont les zones où des interventions peuvent être réalisées, afin de réduire la température. Comme mentionné au chapitre 6, des normes concernant le verdissement des stationnements ainsi que l'intégration de toiture pâle peuvent, entre autres, être intégrées à la réglementation, afin de rafraîchir les secteurs d'îlot de chaleur.





Carte de l'organisation spatiale du périmètre urbain

Chapitre 5 LA VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

L'énoncé de vision exprime la volonté de la Municipalité de Saint-Esprit en ce qui concerne l'ensemble de son territoire. Elle permet d'orienter les interventions suggérées à l'intérieur de la municipalité. La vision se résume ainsi :

Dans un milieu agricole prospère où s'intègre un village fier, témoignant de son passé, agissons à diversifier le milieu habité, à valoriser et développer la transformation des produits agricoles, à préserver et développer les pôles d'emplois ainsi qu'à conserver et mettre en valeur les espaces naturels.

Chapitre 6 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT – OBJECTIFS ET MISE EN ŒUVRE

Les propositions d'aménagement sont le cœur du plan d'urbanisme. Chaque proposition d'aménagement est précédée par un enjeu décrivant la situation. Suivant cet enjeu, un objectif est énoncé à titre de solution. Enfin, nous allons décrire et illustrer les interventions nécessaires pour atteindre le ou les objectif(s).

Section 6.1 Orientation 1 : Maintenir et valoriser un village en santé, à échelle humaine et orienté vers l'avenir

Saint-Esprit possède une trame bâtie compacte, de petites rues locales étroites incluant, dans plusieurs cas, des trottoirs. L'intégration de voies cyclables encourage les déplacements actifs en toute sécurité. Avec ses quelques commerces à même le cœur villageois, celui-ci a tout pour prospérer. Toutefois, nous observons un exode des commerces qui pourrait possiblement nuire. Le maintien des commerces à proximité des secteurs habités, les aménagements favorisant les déplacements actifs et l'accès aux espaces verts sont les éléments clés, afin de maintenir et valoriser un village en santé et à échelle humaine.

Dans une perspective à long terme, nous présumons que le périmètre urbain s'agrandira. Cette expansion devra se réaliser par le sud et en direction de la route 158.

Article 6.1.1 Objectifs

- Prévoir une planification détaillée du village;
- Préserver le patrimoine bâti et les immeubles d'intérêt;
- S'assurer de la complémentarité et de la non-compétitivité entre les commerces au nord de la 125, à l'intérieur de l'agrandissement du périmètre urbain projeté et ceux du village;
- Prioriser la localisation des services et équipements régionaux dans les pôles majeurs identifiés au Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Montcalm.

Article 6.1.2 Interventions

- Gestion des usages entre le noyau urbain et la route 125;
- Interdire les épiceries et les pharmacies sur la route 125 à la hauteur du périmètre urbain projeté, afin d'orienter les générateurs de déplacements quotidiens dans le village;
- Favoriser l'implantation de commerces spécialisés visant une attractivité régionale sur la route 125 à la hauteur du périmètre urbain projeté;
- Hausser le coefficient d'occupation du sol et les dimensions minimales des lots aux abords de la route 125 (à la hauteur du périmètre urbain projeté) en relation avec les usages prônés (COS), afin d'optimiser les revenus fonciers. (Interdire les concessionnaires de véhicules outre ceux liés au domaine agricole, car ils ne génèrent pas de réels revenus fonciers et l'espace pourrait être optimisé)⁴;
- Intégrer des normes favorisant l'implantation d'unités d'habitation accessoires;
- Encadrer les bâtiments d'intérêt par des critères PIIA spécifiques;
- Orienter le développement futur du village vers la route 158.

⁴ Source : Étude Demarcom 2019

Section 6.2

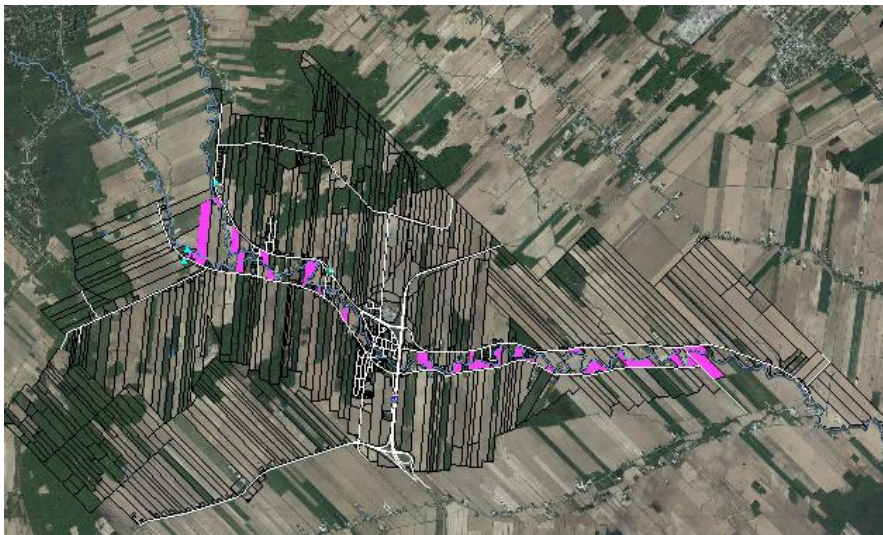
Orientation 2 : Valoriser le milieu agricole de façon durable

Bien que la protection des terres arables soit assurée par la CPTAQ, les agriculteurs se butent à de nombreuses problématiques : terres peu abordables pour la relève, manque de travailleurs et d'espace pour les loger, difficulté à implanter de nouveaux modèles d'agriculture durable tel que le modèle bio-intensif (LPTAA restrictives), etc.

Pour assurer la durabilité de l'activité agricole, celle-ci doit intégrer les nouveaux modèles d'agriculture dorénavant inculqués dans les programmes d'agriculture. Le modèle conventionnel de monoculture est de moins en moins attirant pour la relève qui désire plutôt posséder des fermes à échelle humaine. Pour y parvenir, le morcellement de grandes propriétés en terrains entre un et cinq hectares (superficie moyenne de 113 ha pour une ferme québécoise⁵) pourrait être une ébauche de solution, afin de rendre les terres plus accessibles pour la relève. Ce modèle pourrait contribuer à revitaliser Saint-Esprit en établissant plus d'agriculteurs à proximité du cœur de la municipalité. La location de terres est également une solution temporaire, bien que l'accès à la propriété demeure la meilleure option pour la relève.

En référence à la figure suivante, « Zones potentielles pour l'agriculture novatrice » désigne des zones où les projets de fermettes et de culture sous le modèle bio-intensif sont potentiellement viables. Les zones sont essentiellement situées dans des terrains déboisés, exploités et non exploités, à proximité de la rivière Saint-Esprit. L'objectif est de créer une zone de culture agissant comme une zone tampon entre la monoculture intensive et le milieu naturel de grande valeur qu'est la rivière Saint-Esprit. Cette pratique agricole étant bénéfique pour le maintien des sols et la biodiversité et s'avérant de moindre impact sur la qualité de l'eau de la rivière, ces zones maximiseraient l'utilisation des sols en minimisant les risques environnementaux et de santé publique.

Par ailleurs, la grande orientation 2 vise à valoriser l'activité agricole en adaptant le modèle conventionnel, en diminuant l'impact environnemental des pesticides, en favorisant l'accès à la relève agricole, en préservant cette activité et en la valorisant, en trouvant des moyens de loger les travailleurs étrangers temporaires (TET) et les travailleurs agricoles saisonniers (TAS). Il est également important d'offrir aux agriculteurs une vitrine où ceux-ci pourraient exposer et vendre leurs produits.



Carte des zones potentielles pour l'agriculture novatrice

⁵ Source : Charles Lecavalier, Dans l'ombre, Québec redessine le milieu agricole, La Presse, 15 novembre 2021

Article 6.2.1 Objectifs

- Diminuer l'impact environnemental des terres agricoles (réduction des pesticides, plantation d'arbres, irrigation, etc.);
- S'assurer que les contraintes liées aux mauvaises odeurs n'affectent pas le périmètre urbain;
- Favoriser l'accès à la propriété pour la relève agricole;
- Protéger les bâtiments agricoles d'intérêt;
- Protéger les terres de l'acquisition par de grandes entreprises, plus particulièrement étrangères;
- Augmenter le nombre de logements dans les zones agricoles, afin de contribuer à la vitalité du village;
- Offrir un hébergement aux travailleurs étrangers temporaires (TET) et aux travailleurs agricoles saisonniers (TAS);
- Offrir aux agriculteurs une vitrine, afin d'exposer et vendre leurs produits.

Article 6.2.2 Interventions

- Sélectionner des terrains propices à l'implantation de fermes de petite taille (modèle bio-intensif par exemple);
- Encadrer les bâtiments de ferme d'intérêt par des critères PIIA spécifiques (maisons blocs et autres bâtiments pertinents);
- Présenter, conjointement entre la Municipalité et les agriculteurs, des demandes d'autorisation auprès de la CPTAQ, afin d'implanter des hébergements aux TET et TAS.

Section 6.3 Orientation 3 : Reconnaître et réglementer les îlots déstructurés

Comme mentionné à la section 4.2, neuf zones d'îlots déstructurés sont présentes sur le territoire. Ces ensembles possèdent des terrains de grande superficie. La plupart des terrains ont plus de 1 500 m² (16 146 pi²) de superficie et certains d'entre eux couvrent jusqu'à 10 000 m² (107 764 pi²).

Article 6.3.1 Objectif

- S'assurer de la compatibilité des usages entre les îlots déstructurés et la zone agricole dont ils font partie.

Article 6.3.2 Intervention

- Prévoir une affectation du sol correspondant à son occupation.

Section 6.4 Orientation 4 : Développer un parc industriel à vocation agroalimentaire et de transformation de produits agricoles

Les industries (plus ou moins huit industries) sont, pour la plupart, regroupées au nord du village et aux abords de la route 125. Bien que leurs activités soient éclectiques, Olymel, l'entreprise locale phare, se greffe à la vocation

alimentaire déjà bien enracinée dans la municipalité. Effectivement, Saint-Esprit habite de nombreuses cultures maraichères et quelques entreprises d'élevages, comme celle de la volaille par exemple. Il serait pertinent de consolider l'activité industrielle et de l'orienter vers une vocation de transformation de produits agroalimentaires. Cette consolidation est cohérente avec la vision véhiculée par la MRC. Celle-ci privilégie Saint-Esprit, afin d'implanter un pôle industriel bioalimentaire favorisant l'utilisation des aliments produits sur le plan régional.

Bien que la MRC désire intégrer sur son territoire un pôle industriel bioalimentaire, nous croyons qu'une opportunité se présente, afin d'intégrer un espace de vente entre les producteurs et les consommateurs. Dans l'optique où le prolongement de l'autoroute 25 se concrétise, l'achalandage de la 125 et de ses kiosques fermiers subira une baisse marquée. C'est la raison pour laquelle un espace réservé devrait prendre place et assurer une vitrine pour les producteurs agricoles qui mettront en valeur le savoir-faire de la région.

Article 6.4.1 Objectifs

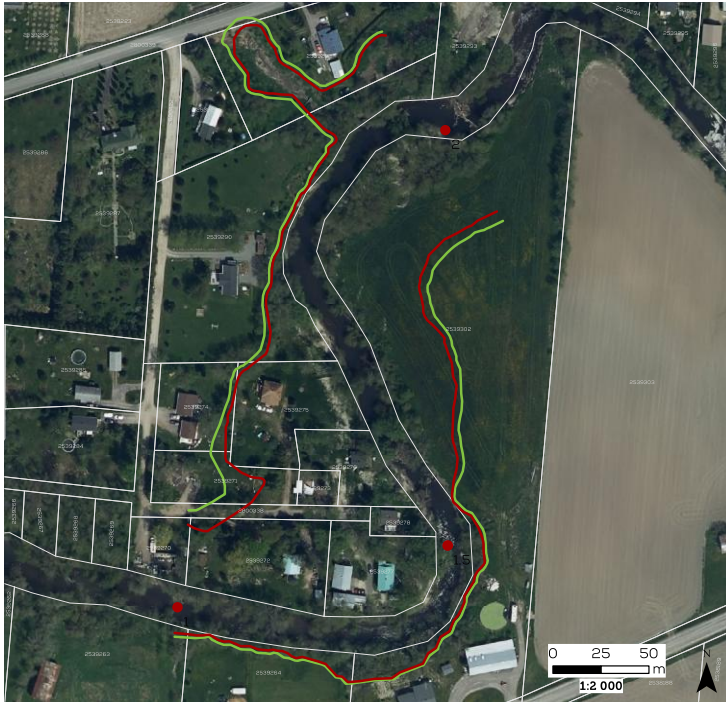
- Consolider le parc industriel, l'orienter vers une vocation bioalimentaire et en conformité avec la vision régionale de former un campus industriel à Saint-Roch-de-l'Achigan;
- Approvisionner, transformer, établir des partenariats entre entreprises et mettre en valeur les produits agricoles de la région selon l'approche d'économie circulaire;
- Offrir une vitrine pour la vente de produits agricoles répondant à une baisse d'achalandage probable à la suite du prolongement de l'autoroute 25.

Article 6.4.2 Interventions

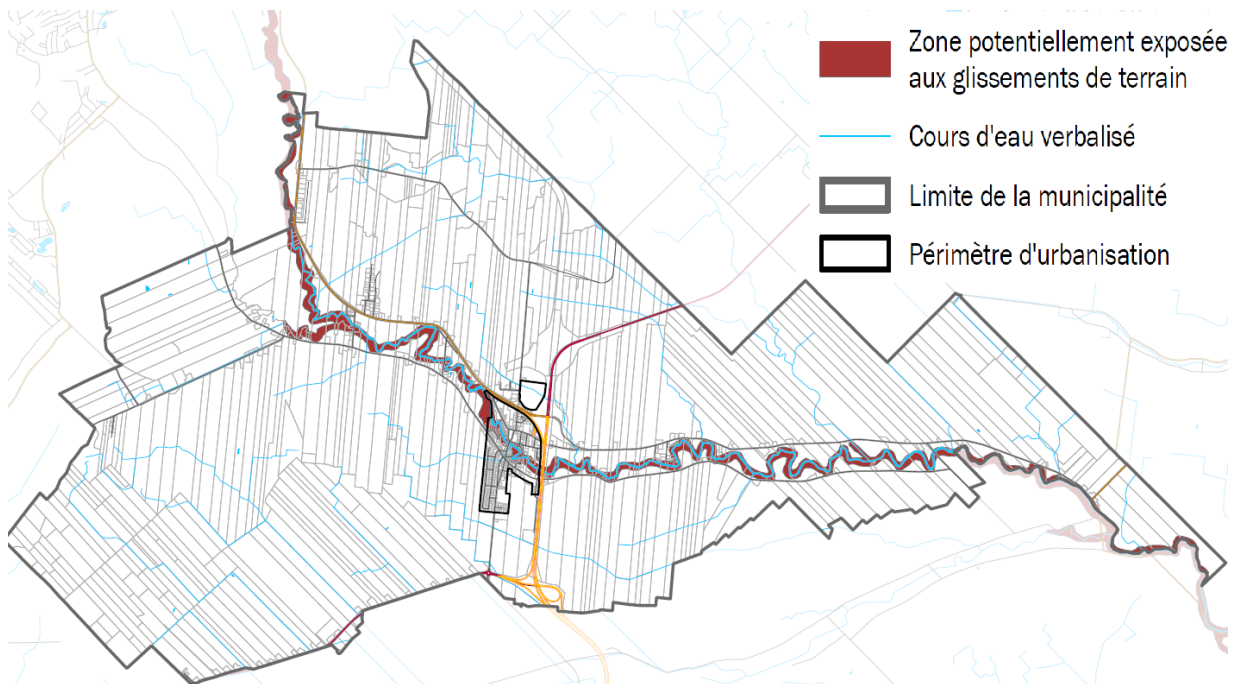
- Réserver l'espace déjà en développement près d'Olymel et l'emprise réservée pour le prolongement de l'autoroute 25;
- Planifier l'espace nécessaire pour concentrer l'offre de produits agricoles locale à l'intérieur du pôle bioalimentaire.

Section 6.5 Orientation 5 : Régir les constructions et ouvrages à l'intérieur des zones de contraintes

Les zones inondables ainsi que les zones potentiellement exposées aux glissements de terrain furent délimitées au Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Montcalm. Ces secteurs de contraintes naturelles sont encadrés dans le document complémentaire du SADR. Sa cartographie est approximative et la zone réelle exposée est celle suivant la méthode indiquée aux définitions et aux tableaux de l'article 3.2.1.1 du document complémentaire. Par conséquent, la zone de glissement de terrain et son niveau de risque déterminé par l'arpenteur peuvent excéder celle de la figure ci-dessous.



Délimitations de la zone inondable de la rivière Saint-Esprit, MRC de Montcalm



Carte des zones potentiellement exposées aux glissements de terrain

Cotes de crues de récurrence 20 ans et 100 ans de la rivière Saint-Esprit		
Section	20 ans (m)	100 ans (m)
1	52,34	52,77
1,5	52,24	52,68
2	51,97	52,36

Centre d'expertise hydrique du Québec, Programme de détermination des cotes de crues de récurrence de 20 ans et de 100 ans, Rivière Saint-Esprit, Municipalité de Saint-Esprit, mars 2014, 29 pages.

Article 6.5.1 Objectifs

- Protéger et encadrer le développement à l'intérieur des zones de contraintes naturelles;
- Trouver une utilisation sécuritaire à ces zones, afin de mettre en valeur la rivière Saint-Esprit.

Article 6.5.2 Interventions

- Encadrer les zones de contraintes naturelles par des normes établies au document complémentaire et dans la réglementation d'urbanisme;
- Analyser la possibilité d'utiliser les zones de contraintes naturelles par la mise en place d'un programme de revalorisation des berges de la rivière Saint-Esprit (sentiers de promenades, accès à la rivière, espaces de rencontres et autres).

Section 6.6 Orientation 6 : Régir les constructions et les usages à proximité des contraintes anthropiques

Il y a contrainte à l'utilisation du sol à proximité lorsque l'impact découlant de la présence d'un usage, d'une construction, d'un équipement, d'une infrastructure, d'un ouvrage quelconque ou d'une voie de circulation, est susceptible de porter atteinte à la sécurité ou à la santé des individus, de même qu'à leur confort et à l'intégrité de leurs biens.

La zone industrielle est située à proximité du cœur villageois et donc de la plus grande concentration de logements de la municipalité. On observe dans le secteur au nord de la 125 quelques industries pouvant générer des contraintes aux quartiers environnants. De mauvaises odeurs peuvent entre autres émaner de l'usine d'abattage Olymel. En milieu agricole, l'odeur générée par l'épandage de fumier peut également être nuisible. Un fort volume de camions se déplace sur la route 125 en direction de l'autoroute 25 à partir du pôle industriel. Ce trafic de poids lourds soulève des enjeux sonores, de sécurité et de qualité de l'air. Pour mieux protéger la qualité de vie des personnes résidant à proximité des routes 158,125 et de l'autoroute 25 (incluant son prolongement) relativement à la pollution sonore de plus de 55 dBA, une distance séparatrice minimale conforme au tableau suivant devra être préservée entre les tronçons des routes 158,125 et de l'autoroute 25 (incluant son prolongement) où la vitesse est supérieure à 50 km/h et les usages suivants :

- Toute nouvelle implantation résidentielle;
- Toute nouvelle implantation institutionnelle de santé et d'éducation;
- Toute activité récréative extérieure.

Secteur	Distance minimale d'implantation (en mètre)
Autoroute 25 existante	210 mètres
Autoroute 25 projeté	170 mètres
Route 125	160 mètres
Route 158 (entre Saint-Lin-Laurentides et l'autoroute 25)	95 mètres
Route 158 (entre l'autoroute 25 et la Municipalité de Saint-Alexis)	135 mètres

L'aéroport de Saint-Esprit contribue également à la pollution sonore. Bien que celui-ci soit décentralisé du village, il peut néanmoins contribuer à la pollution sonore de la municipalité. L'aéroport est constitué d'une petite piste d'aviation privée pour les planeurs, et est en activité seulement au cours de la saison estivale. Depuis 2008, l'aéroport offre des activités de parachutisme.

Le prolongement de l'autoroute 25 génèrera certaines contraintes anthropiques si le projet se concrétise. Les secteurs à proximité d'une autoroute sont affectés par le bruit des véhicules ainsi que la mauvaise qualité de l'air.

De plus, certains sites d'entreposage sont susceptibles de contribuer à une pollution visuelle à Saint-Esprit. En voici quelques exemples :

- Visonnières et élevages en réclusion;
- Abattoir Olymel Meats inc.;
- Dépôt de neige usée;
- Aéroport de Saint-Esprit;
- Emballages Trium;
- Pneus Villemaire;
- Cimetières d'automobiles (fonderie de métaux).

Ces sites contraignent l'utilisation du sol à proximité.

Les établissements d'élevage peuvent également générer des odeurs ou des poussières inconfortables, surtout lorsqu'ils sont localisés à proximité des résidences. Certains de ces établissements sont limitrophes au périmètre urbain. Ces activités génèrent également une circulation de camionnage lourd troublant la tranquillité des résidences situées à proximité.

On retrouve également deux barrages se trouvant dans la rivière Saint-Esprit qui sont indiqués à la liste des barrages de la MRC de Montcalm :

Numéro de barrage	Nom du barrage	Cours d'eau
X0007415	-	Saint-Esprit, rivière
X0004505	-	Saint-Esprit, rivière

La municipalité devra adopter un plan d'action, afin de respecter les dispositions de la Loi et du règlement sur la sécurité des barrages.

Selon le *Répertoire des terrains contaminés* du Québec, deux terrains sont inscrits sur le territoire de Saint-Esprit :

- Perfectech-auto inc (réhabilitation terminée en 2010);
- Les placements Villemaire Inc. (Aucune réhabilitation réalisée).

Ceux-ci devront faire l'objet d'un rapport professionnel de la part d'un membre d'un ordre professionnel établissant que le projet est conforme aux exigences de la Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés quant aux usages projetés et, s'il y a lieu, aux travaux de décontamination ou de réhabilitation.

Afin de minimiser les risques de contamination, des aires de protection doivent être instaurées autour des prises d'eau potable et ce conformément au Règlement sur le captage des eaux souterraines. À cet effet, 3 puits sont répertoriés dans la Municipalité et apparaissent au plan des contraintes. La Municipalité devra exiger l'établissement d'un rayon de protection de trente (30) mètres autour de toutes les prises de captage d'eau potable souterraine ou de surface qui alimentent plus de vingt (20) personnes ainsi que celles des établissements touristiques, d'enseignement, de santé et de services sociaux.

La Municipalité possède deux étangs aérés situés à la fin de la rue Henri. La zone tampon autour des étangs aérés représente un seuil psychologique au-delà duquel les citoyens se sentent moins affectés. À cet effet, la Municipalité devra prévoir, autour des étangs aérés, des systèmes d'épuration des eaux, l'établissement d'un rayon minimal de 100 mètres à l'intérieur duquel toute construction résidentielle est interdite.

La Municipalité possède un dépôt de neige usée sur la rue Industrielle. L'enlèvement de la neige est une responsabilité municipale. Une municipalité doit obtenir un certificat d'autorisation en vertu de l'article 22 de la Loi sur la qualité de l'environnement pour aménager un lieu d'élimination des neiges usées. Le ministère de l'Environnement autorise de tels lieux en se basant sur les critères prévus au *Guide d'aménagement des lieux d'élimination de neige* qui vise entre autres la protection des eaux de surface et des eaux souterraines.

Les constructions et développement à proximité des réseaux de transport d'énergie électrique représentent également des défis. Avant l'acceptation de tout nouveau plan de lotissement de 10 terrains et plus, la consultation d'Hydro-Québec devra être prévue.

Aucune construction permanente ou accessoire (remise, piscine, etc.) ne peut être implantée dans l'emprise d'une ligne de transport d'énergie électrique. Toutefois, des travaux d'embellissement ou de terrassement sont permis, s'il s'agit de planter des arbres à croissance limitée (lilas, vinaigriers, etc.) ou y pratiquer diverses cultures.

De plus, tous travaux ou aménagements (piste cyclable, plantation, etc.) dans une emprise d'une ligne de transport d'énergie électrique doivent faire l'objet d'une autorisation écrite de la part d'Hydro-Québec.

La gestion des matières résiduelles est de compétence partagée entre la MRC de Montcalm et l'ensemble de ses municipalités. À l'échelle régionale, la MRC de Montcalm est dépendante des lieux d'enfouissement, des centres de tri de matières recyclables et des centres de traitement des matières organiques localisés à l'extérieur de son territoire. (Projet de plan de gestion de matières résiduelles 2023-2029).

Un seul lieu d'enfouissement de débris de construction ou de démolition est dénombré sur le territoire de la MRC. Ce site est situé à Sainte-Julienne (Projet de plan de gestion de matières résiduelles 2023-2029). La Municipalité de Saint-Esprit exploite cet écocentre en partenariat avec les municipalités de Sainte-Julienne et Saint-Alexis. La Municipalité possède un ancien site d'enfouissement qui se trouve en zone agricole entre le rang des Continuations et la route 125.

Article 6.6.1 Objectifs

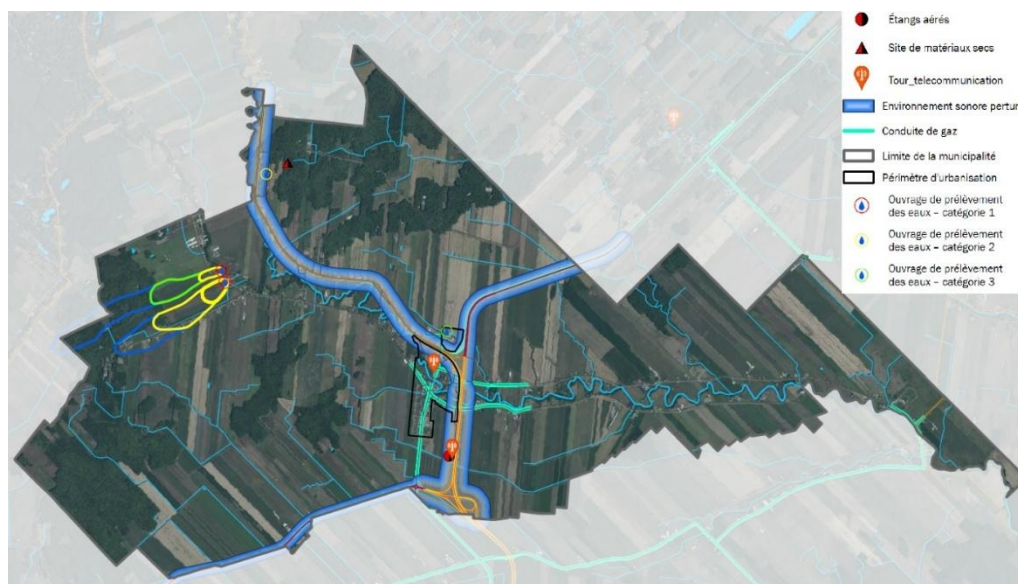
- Contrôler les zones de contraintes anthropiques, afin d'amoinrir leurs effets indésirables sur les milieux habités;
- Assurer une cohabitation entre les usages présentant des contraintes et les usages résidentiels.

Article 6.6.2 Interventions

- Établir des normes, afin de limiter les effets néfastes des contraintes anthropiques (distances séparatrices, encadrement ou interdiction de certaines activités et autres normes pertinentes).
- Réaliser un plan d'action sur dix ans afin de se conformer à la loi et au règlement sur la sécurité des barrages de propriété municipale.

Section 6.7 Orientation 7 : Identifier les immeubles à risque pour la santé et sécurité

La direction de la santé publique de Lanaudière a recensé en 2014 plusieurs entreprises potentiellement à risque d'incidents majeurs. Dans la Municipalité de Saint-Esprit, les Emballages Trium, l'abattoir Olymel Meats Inc. ainsi que Pneus Villemaire sont les seules industries présentant un potentiel de risques majeurs. Notons que dans le cas de l'abattoir Olymel Meats Inc, la nature des activités peuvent être générateur d'odeur perceptible dans le périmètre urbain limitrophe.



Carte des contraintes anthropiques

Article 6.7.1 Objectif

- Assurer la sécurité et la santé des habitants de Saint-Esprit coexistant avec des entreprises potentiellement à risque d'incidents majeurs.

Article 6.7.2 Intervention

- Établir des normes aux immeubles à risque pour la santé et la sécurité des citoyens.

Section 6.8 **Orientation 8 : Protéger les boisés, les cours d'eau et les milieux humides**

Saint-Esprit est composée majoritairement de terres cultivées, il y a donc peu de boisés présents sur le territoire, sauf dans les secteurs nord et ouest de la municipalité où l'on retrouve des exploitations acéricoles ainsi qu'aux abords de la rivière Saint-Esprit et des cours d'eau Martin et Bélanger. La plupart des zones humides de la municipalité se retrouvent dans les zones boisées ainsi que dans le réseau de connectivité créé par la MRC. Ce réseau protège dorénavant les milieux naturels prioritaires à l'échelle régionale. Certaines activités incompatibles y sont interdites (la coupe à blanc par exemple).

Article 6.8.1 **Objectifs**

- Protéger les boisés d'intérêts ainsi que le corridor de connectivité régional;
- Augmenter la superficie boisée de Saint-Esprit par la création d'espaces naturels;
- Améliorer l'accès public à la rivière Saint-Esprit.

Article 6.8.2 **Interventions**

- Lors de développement de projets immobiliers, s'assurer que les espaces cédés pour fins de parcs soient limitrophes aux cours d'eau et zones naturelles d'intérêt, afin d'améliorer leur préservation et les mettre en valeur;
- Encadrer davantage le déboisement lors du développement;
- Ajouter des normes plus rigoureuses en matière de plantation et d'abattage d'arbres sur les terrains privés.

Section 6.9 **Orientation 9 : Développer le transport alternatif à la voiture**

La Municipalité de Saint-Esprit développe ses réseaux de transport actif dans le cœur villageois. À l'extérieur de celui-ci, peu d'infrastructure est déployée afin de diversifier l'offre en mobilité. La voiture est l'unique choix de déplacement sécuritaire à l'extérieur du périmètre urbain.

Article 6.9.1 **Objectifs**

- Offrir des alternatives à l'automobile du point de vue des déplacements locaux;
- Connecter les réseaux alternatifs à la voiture avec les municipalités limitrophes et développer des circuits régionaux;
- Informer, conscientiser et stimuler la population à modifier leurs habitudes de déplacements en favorisant la mobilité durable;
- Réduire les accidents et améliorer la sécurité des utilisateurs dans l'emprise publique;
- Planifier le prolongement de l'autoroute 25.

Article 6.9.2 Interventions

- Développer une plateforme de covoiturage ou un comptoir d'inscription municipale facilitant la mise en contact entre les différents déplacements en auto-solo;
- Appliquer le Plan directeur du réseau cyclable et piétonnier et déterminer les liens actifs à prioriser.

Section 6.10 Orientation 10 : Reconnaître et préserver l'emprise réservée pour le prolongement de l'autoroute 25 et assurer un accès sécuritaire au réseau

Le projet de prolongement de l'autoroute 25 entre les municipalités de Saint-Esprit et Sainte-Julienne consiste à construire une nouvelle route nationale à quatre voies et à chaussée séparée. Celle-ci se situera à l'intérieur de l'emprise acquise par le ministère des Transports du Québec datant de 1975. Sur une longueur de neuf kilomètres et sur une largeur d'un peu plus de 30 mètres, l'emprise comprendra des sentiers de motoneiges, une piste cyclable ainsi que des pistes pour véhicules tout-terrain. Le projet servira entre autres à améliorer la circulation véhiculaire sur le tronçon entre Saint-Esprit et Sainte-Julienne ainsi qu'à améliorer la sécurité de la route 125.

Article 6.10.1 Objectifs

- Consolider les liens routiers et récréatifs tout en s'arrimant aux réseaux local et régional;
- Restreindre le nombre et contrôler la localisation des rues municipales et intermunicipales qui interceptent le réseau national et régional, et ce, en intégrant le réseau routier déjà existant;
- Limiter l'implantation de nouveaux accès privés sur le réseau routier supérieur;
- Favoriser les accès privés en commun pour les usages commerciaux et industriels en bordure du réseau routier supérieur et ce, tant pour le réseau de rues existant que projeté;
- Prévoir la gestion des accès avec les routes du réseau supérieur (routes sous la responsabilité du ministère des Transports du Québec) et s'assurer d'une acceptation par le ministère relativement aux différents raccordements et accès prévus;
- Éviter que le tracé des rues projetés soit localisé dans des secteurs comportant des habitats fauniques ou autres composantes environnementaux.

Article 6.10.2 Interventions

- Suivre la progression du projet de prolongement de l'autoroute 25 et participer aux discussions;
- Arrimer les interventions sur le réseau routier et le développement de certains secteurs avec le projet de prolongement;
- Encadrer la conception des entrées charretières en bordure du réseau routier supérieur par des normes au règlement de zonage (l'entrée commune, distance minimale entre chaque entrée et autre).

Section 6.11 **Orientation 11 : Appliquer les principes de protection de l'environnement**

Les changements climatiques sont au cœur des discussions et leurs répercussions sur les municipalités seront nombreuses dans les prochaines années. Plusieurs contrecoups économiques risquent de se manifester. Tel est le cas pour les pluies diluviennes de plus en plus fréquentes et leur impact sur le réseau d'infrastructures pluviales. Les sécheresses occasionneront également des problèmes en ce qui concerne l'alimentation en eau potable. Il va de soi que plusieurs éléments et prises de décisions émaneront du gouvernement de proximité, soit la Municipalité de Saint-Esprit. C'est pourquoi cette grande orientation propose des objectifs et interventions qui adresseront le problème de front.

Article 6.11.1 **Objectifs**

- Améliorer la qualité de l'eau tout en assurant une desserte en eau potable répondant aux besoins futurs;
- Réduire les surfaces minérales non nécessaires et traiter les eaux de ruissellement;
- Améliorer la qualité de l'air;
- Augmenter les espaces boisés et les milieux de vie pour la faune et la flore.

Article 6.11.2 **Interventions**

- Encourager la végétalisation des berges par l'intégration de normes spécifiques;
- Mettre à jour le règlement sur l'usage de l'eau potable;
- Intégrer des normes spécifiques réduisant les grands espaces asphaltés tels que les stationnements;
- Assurer une gestion de l'eau de ruissellement à même les terrains privés des grands générateurs par la réglementation (jardin de pluie, % minimum d'espace vert, réduction de largeur des allées de stationnement, autres normes pertinentes);
- Procéder à la plantation d'arbres dans les emprises publiques, plus particulièrement dans les secteurs hautement minéralisés;
- Assurer la plantation d'arbres sur les terrains privés et encadrer l'abattage d'arbres par des normes spécifiques;
- Lors de requalification de rue, s'assurer de planter des arbres dans l'emprise publique;
- Intégrer des critères de PIIA favorisant l'intégration d'arbres et d'espèces de plantes pour les insectes pollinisateurs.

Chapitre 7 PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT DU CŒUR DU VILLAGE

Article 7.1.1 L'énoncé de vision

L'énoncé de vision exprime la volonté de la Municipalité de Saint-Esprit en ce qui concerne le futur du village. Elle permet d'orienter les interventions suggérées à l'intérieur du cœur du village. La vision se résume à :

Créer un milieu habité responsable, inclusif, actif et novateur, tournant autour d'un concept de village fier au cœur d'une activité agricole prospère.

Article 7.1.2 Les propositions d'aménagement

Chaque proposition d'aménagement est précédée par un enjeu de développement auquel celle-ci doit répondre. Un objectif est ensuite énoncé, agissant à titre de cible à atteindre pour la proposition. Enfin, nous décrivons et illustrons les interventions nécessaires pour atteindre l'objectif.

Article 7.1.3 Proposition 1 : Créer un pôle de services fort autour de l'église

ENJEU : Nous observons autour du quadrilatère de l'église la présence d'établissements et de commerces de services. La forme urbaine est aussi une caractéristique qui distingue cet espace (bâtiment avec façades autour de l'église). La Municipalité a déjà réalisé certaines propositions dans le PPU de 2012. Dans ce contexte, l'enjeu consiste à capitaliser sur la présence du parc, de l'église, de l'ancien presbytère et du patron de développement, pour poursuivre la mise en valeur de cet espace.

OBJECTIF : Mettre en place les aménagements et l'affectation appropriés pour développer un pôle de services multifonctionnel attrayant.

LES INTERVENTIONS PROPOSÉES : Les interventions proposées consistent, dans un premier temps, à prévoir une affectation commerciale de services et de bureaux autour de l'église. Les établissements de restauration et d'hébergement sont aussi favorisés à l'intérieur du quadrilatère. En matière d'intervention physique, il est proposé de requalifier l'emprise de rue et de repenser les stationnements.



Article 7.1.4 Proposition 2 : Favoriser une meilleure offre commerciale

ENJEU : L'offre commerciale n'a pas beaucoup évoluée dans le village depuis l'élaboration du PPU de 2012. Les espaces commerciaux sont relativement dispersés. De plus, on observe une tendance vers la reconversion d'espace commercial en usage résidentiel, ce qui pourrait miner la multifonctionnalité qui est un atout pour le cœur villageois. L'enjeu qui demeure consiste à trouver l'équilibre dans l'offre et la demande en matière commerciale (plus les commerces se transforment en résidences plus l'offre commerciale diminue alors que ces nouveaux logements contribuent à accroître la demande).

OBJECTIF : L'objectif consiste à poursuivre l'orientation de concentrer l'affectation mixte au cœur du village avec l'intention d'atteindre l'équilibre entre l'offre et la demande.

LES INTERVENTIONS PROPOSÉES : Les interventions proposées consistent à affecter principalement à des fins commerciales de vente au détail et d'alimentation, le pôle central villageois. Des opérations sur l'espace public devraient également être prioritaires, de manière à mettre en valeur et signifier la fonction commerciale et son interaction avec le pôle de l'église.



Article 7.1.5 Proposition 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti

ENJEU : La Municipalité de Saint-Esprit est reconnue pour son patrimoine architectural. Les dernières études ont recensé 176 bâtiments construits avant 1930. À l'intérieur des limites de la municipalité, l'étude sur le patrimoine *Notre héritage notre avenir* recense 40 bâtiments d'intérêt. Un inventaire patrimonial sera produit en avril 2026 par la MRC et précisera ces bâtiments.

La Municipalité, par le biais de son règlement sur les plans d'implantation d'intégration architecturale (PIIA), encadre les transformations et les agrandissements des bâtiments d'intérêt construits avant 1940. Tout immeuble situé à l'intérieur du noyau villageois est également assujéti à des objectifs et critères spécifiques pour les agrandissements, les nouvelles constructions, les reconstructions ainsi que les travaux de transformation extérieure. L'ensemble des immeubles du territoire, excluant ceux du noyau villageois, sont également encadrés par des objectifs et critères spécifiques pour les nouvelles constructions, les reconstructions, les opérations cadastrales pour une nouvelle emprise de rue ainsi que les opérations cadastrales de plus de cinq lots.

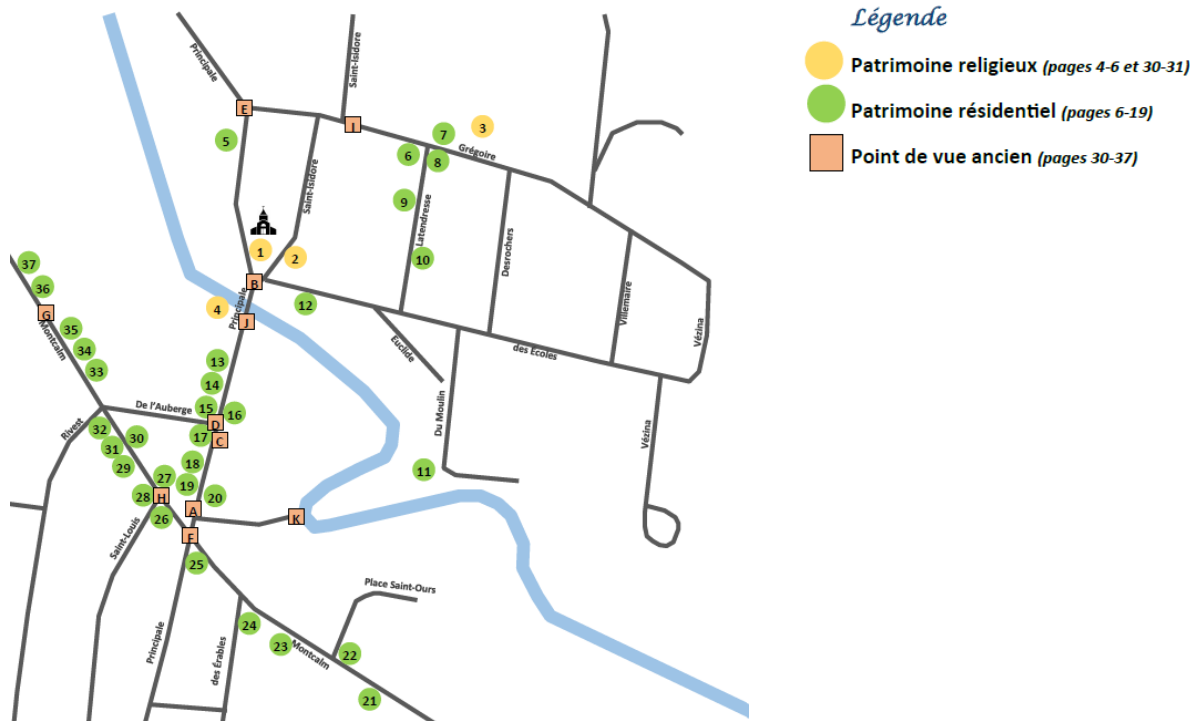
Récemment les municipalités du Québec se sont vues dans l'obligation d'adopter des règlements régissant la démolition et l'entretien des bâtiments d'intérêt patrimonial. La Municipalité de Saint-Esprit possède un règlement de démolition à jour, toutefois un règlement sur l'occupation et l'entretien des immeubles devra être adopté avant le 1^{er} avril 2026.

OBJECTIF : L'objectif est de poursuivre la protection des bâtiments patrimoniaux de la municipalité et d'appliquer le règlement sur les PIIA pour le cœur du village.

LES INTERVENTIONS PROPOSÉES : L'application du règlement sur les PIIA pour le cœur villageois et l'application du règlement sur les démolitions assure la protection des bâtiments d'intérêt patrimonial. Une mise à jour du

règlement sur les PIIA sera toutefois réalisée, afin d'assurer l'harmonisation architecturale à l'intérieur du périmètre urbain.

Afin d'encadrer davantage la conservation du bâti significatif, la Municipalité devra se munir d'une réglementation relative à l'occupation et à l'entretien des bâtiments (date limite 1^{er} avril 2026). Ce règlement permettra entre autres de protéger minimalement les bâtiments patrimoniaux inscrits dans l'inventaire de la MRC. Des normes visant à empêcher le déperissement des bâtiments, à les protéger contre les intempéries et à préserver l'intégrité de la structure devront entre autres être intégrées. Pour l'instant, les bâtiments construits avant 1940 sont identifiés et devraient être protégés.



Carte des bâtiments d'intérêt patrimonial à protéger (Source : Pascal Rochon, Le patrimoine de Saint-Esprit, p.3)

Article 7.1.6 Proposition 4 : Développer et mettre en valeur les espaces sous-utilisés

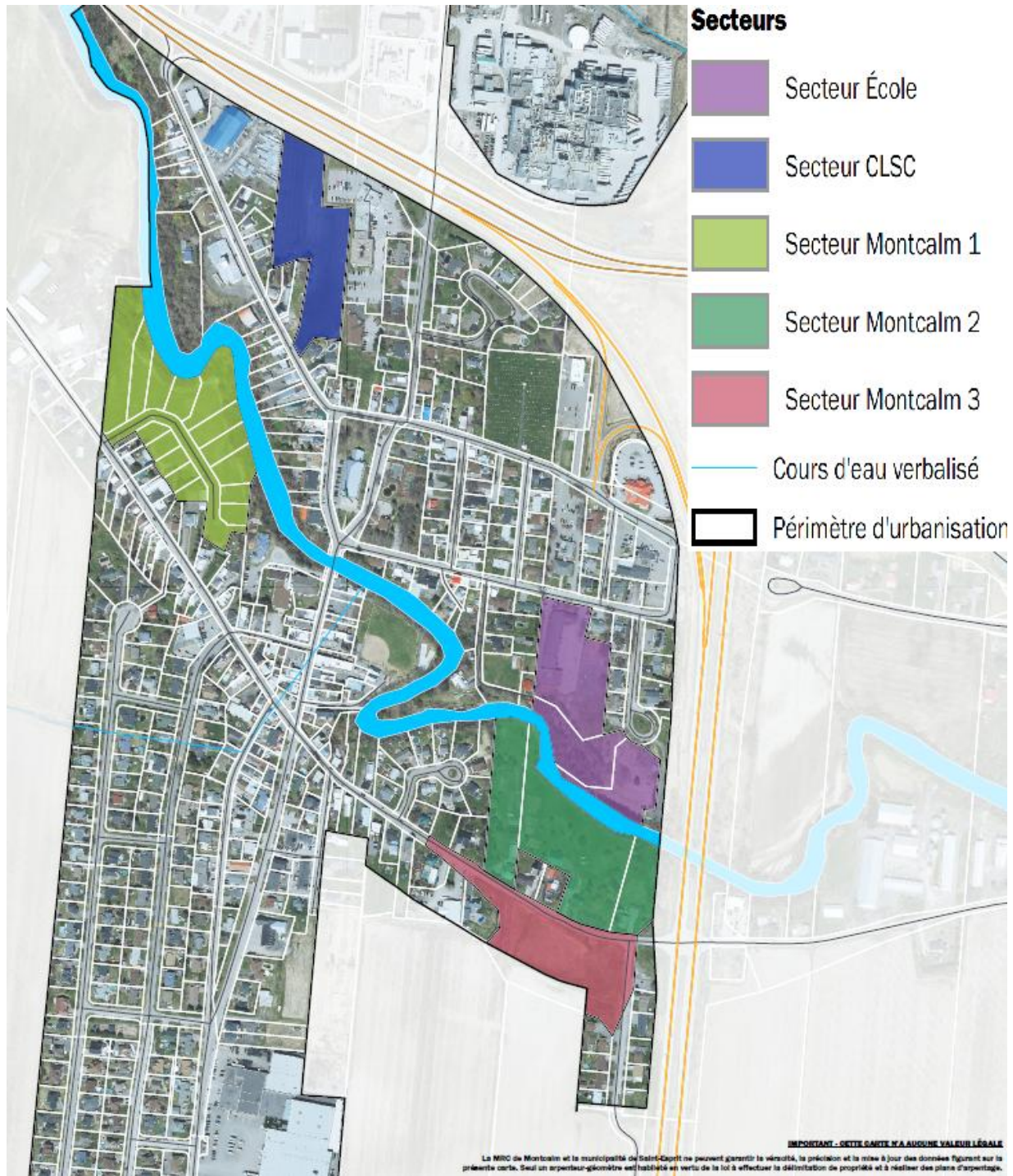
ENJEU : D'après le SADR de la MRC de Montcalm, la capacité d'accueil dans les espaces disponibles sans contrainte est de cinq (5) nouveaux logements. Tandis que celle-ci s'élève à six (6) logements dans les îlots déstructurés. De plus, aucune superficie n'est disponible dans les aires de villégiatures, car celles-ci ne sont pas présentes sur le territoire. À l'échelle municipale, la capacité d'accueil totale est donc de onze logements.

Toutefois, lors de notre analyse des terrains disponibles, il existe des espaces à l'intérieur du périmètre urbain qui sont soit enclavés, soit difficilement développables ou sous-utilisés et requalifiables. Dans un contexte de rareté de terrain et de rentabilité des infrastructures, il nous apparaît important d'initier une démarche de mise en valeur de ces espaces, avant même de voir à l'expansion à l'intérieur de l'agrandissement du périmètre urbain.

OBJECTIF : Identifier les espaces à l'intérieur du périmètre urbain actuel qui pourraient être mis en valeur. L'objectif consiste à valider la mise en valeur de ces espaces avant d'entreprendre le développement de l'agrandissement du périmètre urbain.

LES INTERVENTIONS PROPOSÉES : Nous avons identifié cinq secteurs qui pourraient faire l'objet d'une mise en valeur. Ces espaces ne peuvent se développer sans une volonté des propriétaires ou d'une démarche particulière prévue à l'intérieur de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Il est important de considérer les secteurs de l'école, du CLSC, ainsi que les secteurs Montcalm 1 et 2 en lien avec la septième proposition qui vise la protection et la mise en valeur de la rivière Saint-Esprit. La planification de ces trois secteurs et du parc pourrait permettre la réalisation d'une bonne partie de la septième proposition (protéger et mettre en valeur les berges de la rivière Saint-Esprit). Dans cet optique, la cession à des fins de parc (10%) devrait être applicable lors d'une opération cadastrale et exigée en terrain le long de la rivière. Cependant, des zones potentiellement exposées aux glissements de terrain ont été cartographiées le long des berges de la rivière Saint-Esprit. Ces zones font l'objet d'études plus poussées et devront être analysées avant de réaliser tout type d'aménagement.

En raison des particularités (superficie, forme, contraintes et potentiel de la rivière) de chacun des sites, le développement devrait prendre la forme d'un projet intégré. Nous devrions prévoir également une densité de plus de 15 logements à l'hectare, afin d'assurer un développement compact à l'extérieur des zones de contraintes et des zones naturelles. Pour assurer un projet de qualité, respectant l'environnement bâti et naturel, les zones seront assujetties au règlement concernant les PIIA.



Carte des secteurs à développer

Concernant les secteurs du CLSC et Montcalm 3, ils seront traités différemment que les secteurs mentionnés précédemment.

Requalification du secteur de l'école

Le besoin en classe de l'école Dominique-Savio nécessite une nouvelle construction. Le Centre de services scolaire des Samares estime que l'école devra accueillir une centaine d'élèves de plus l'an prochain. Des besoins en espace

sportif ont également été identifiés. Ces équipements municipaux auraient intérêt à s'intégrer au projet de la nouvelle école.

Malgré la complexité de mise en œuvre, ce secteur représente une opportunité incroyable de concentrer des activités publiques, de rentabiliser certains espaces sous-utilisés, de mettre en valeur la rivière et de relier directement le secteur au parc Fenway par une passerelle piétonne. Toutefois, une partie importante du site est affectée par une zone potentiellement exposée aux glissements de terrain. Une étude géotechnique sera nécessaire pour confirmer le risque de façon plus précise.

D'après le Centre de services scolaires des Samares, un projet de démolition et de reconstruction de l'école primaire Dominique-Savio est en cours d'analyse. La capacité de l'école doit être doublée, en plus d'intégrer un nouveau gymnase et une bibliothèque.

Un projet de patinoire couverte est également à prévoir sur ce terrain, afin d'en faire un pôle d'éducation, mais également d'activité sportive et récréative.

Le parti architectural doit s'inspirer de ceux réalisés par l'organisme *Lab-École*, qui propose une nouvelle façon de concevoir les écoles de demain. L'objectif est de construire des bâtiments à l'échelle de l'enfant afin de rendre l'éducation attrayante et motivante.

Développement du secteur du CLSC

Ce secteur a déjà fait l'objet de projet de maison des aînés et en raison de sa proximité avec le CLSC. Une vocation publique est logique. Il nous apparaît aussi possible d'y prévoir de l'habitation après une analyse plus poussée. Dans les circonstances, une affectation publique et résidentielle est prévue.

Développement et mise en valeur du secteur Montcalm 1

Ce secteur est intéressant par sa proximité avec la rivière. Il est toutefois grandement impacté par une zone exposée à de potentiels glissements de terrain. Cette zone reste à préciser. Une étude géotechnique est proposée, afin de délimiter précisément le risque et ainsi déterminer la possibilité d'y implanter des habitations. Un projet de développement résidentiel est sur le point de se concrétiser, soit le développement de la rue René.

Développement et mise en valeur du secteur Montcalm 2

Ce secteur est actuellement occupé par les propriétaires des résidences ayant front sur la rue Montcalm. Dans le contexte de rareté d'espace à des fins résidentielles, ce secteur pourrait être mieux utilisé. Tout comme le secteur Montcalm 1 cette zone est également touchée par une zone potentiellement exposée aux glissements de terrain. Une étude géotechnique est proposée, afin de délimiter précisément le risque et ainsi déterminer la possibilité d'y implanter des habitations.

Développement et mise en valeur du secteur Montcalm 3

Ce secteur est situé en zone résidentielle et limitrophe à l'agrandissement du périmètre urbain. Le propriétaire actuel du terrain est le *ministère des Transports du Québec (MTQ)*. Sa localisation est enviable étant donné sa proximité avec l'autoroute 25. Un usage résidentiel de moyenne densité est envisageable sur ce terrain. Toutefois, son intégration au contexte urbain devra être assurée par des critères et objectifs de PIIA.

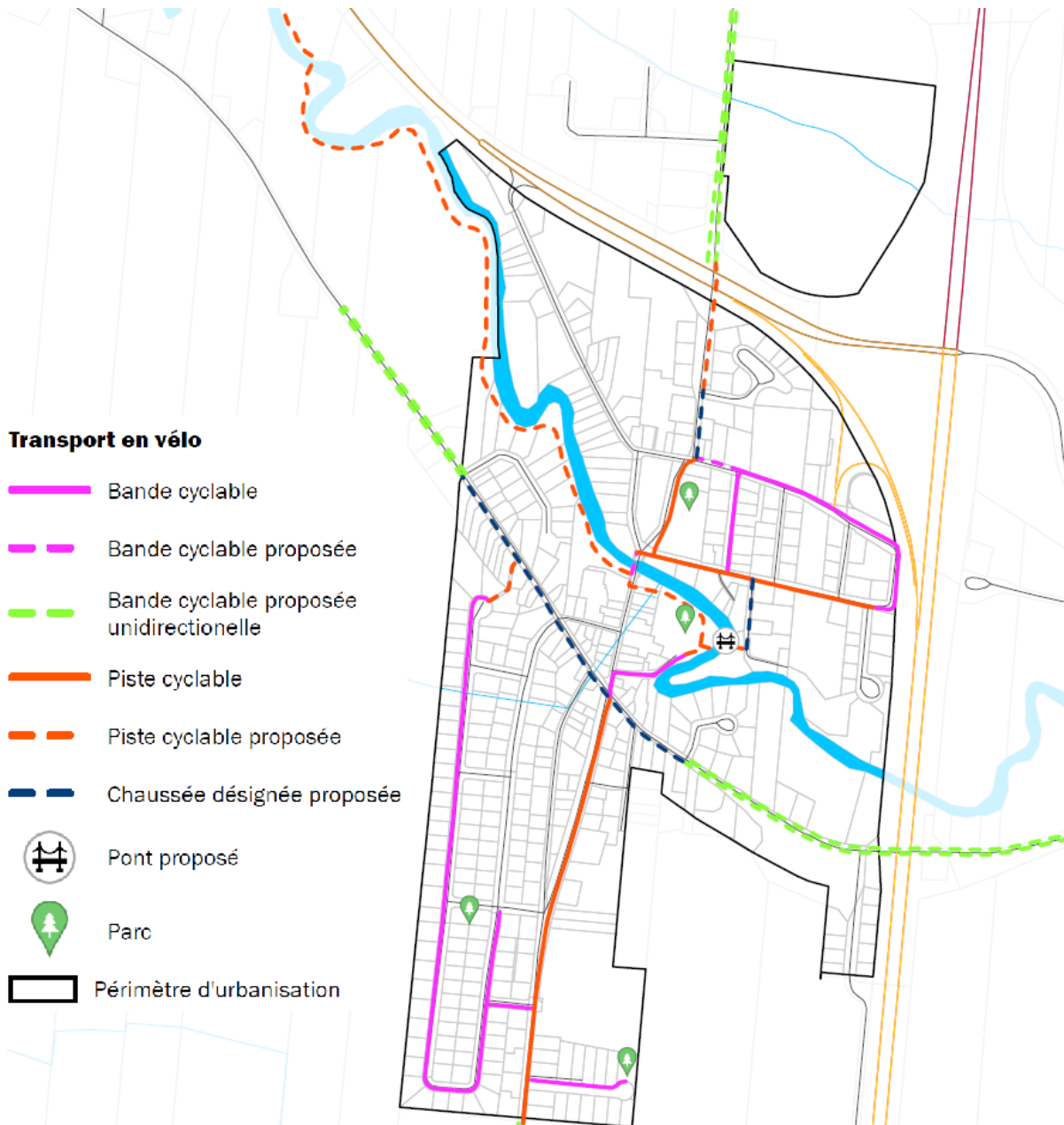
Article 7.1.7

Proposition 5 : Créer un réseau actif invitant et sécuritaire

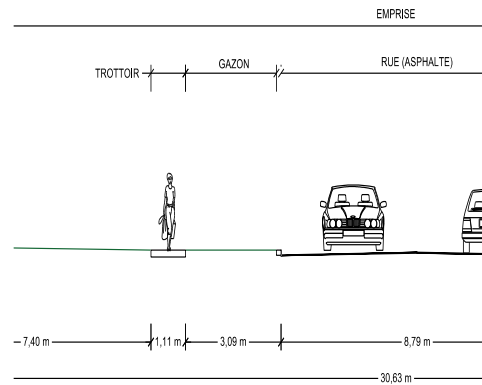
ENJEU : Le village de Saint-Esprit est un milieu habité à échelle humaine. En 15 minutes de marche, il est possible de traverser le Village. Bien que l'on retrouve plusieurs trottoirs et voies cyclables, les liens actifs méritent d'être améliorés et étendus, afin de rendre les déplacements sécuritaires et agréables en direction des générateurs de déplacement.

OBJECTIF : Planifier un réseau actif connectant les différents générateurs de déplacement, afin de sécuriser et encourager la mobilité durable pour l'ensemble du Village, plus particulièrement à l'intersection St-Isidore et 125.

LES INTERVENTIONS PROPOSÉES : Nous proposons plusieurs interventions sur le réseau routier du Village. Ces interventions passent par le prolongement du réseau cyclable et piétonnier ainsi que des mesures suivant les principes d'une rue complète. Là où l'emprise ne permet pas de réaliser les aménagements nécessaires, nous proposons d'implanter des chaussées désignées (chaussée partagée entre véhicule et cycliste avec du marquage) entre les différents utilisateurs. Les interventions devront s'arrimer avec le Plan directeur du réseau cyclable et piétonnier de la municipalité.



Carte du transport actif



PROFIL EXISTANT - RUE SAINT-ISIDORE (entre PI

Profil proposé – Rue Saint-Isidore (entre la Place Durand et la route 125), Horizon multi ressources

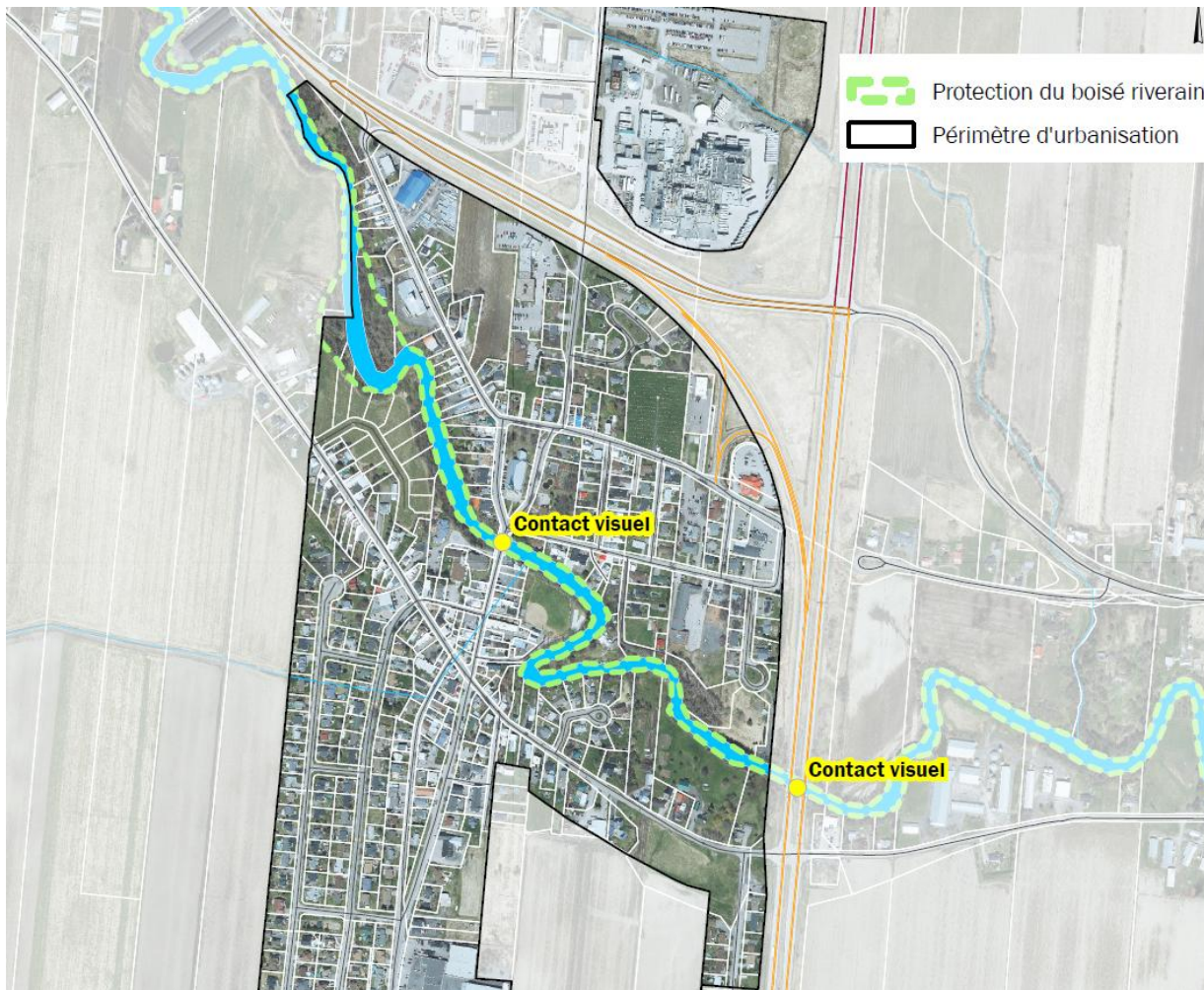
Article 7.1.8

Proposition 6 : Protéger et mettre en valeur les berges de la Rivière Saint-Esprit

ENJEU : Les abords de la rivière Saint-Esprit constituent le plus important massif arborescent du Village. Cette rivière contribue à la qualité de vie et la beauté de celui-ci. Toutefois, une grande partie de ce corridor riverain est située en zone potentiellement exposée aux glissements de terrain. De plus, la grande majorité des rives sont situées sur des propriétés privées.

OBJECTIF : Protéger et mettre en valeur les berges et le boisée le long de la rivière Saint-Esprit.

LES INTERVENTIONS PROPOSÉES : Dans un premier temps, il est essentiel de protéger le couvert forestier le long des berges. Des normes seront proposées, afin d'encadrer l'abattage d'arbres le long de la rivière. Il est également proposé de préciser les zones potentiellement exposées aux glissements de terrain. Un programme d'acquisition pourrait être envisagé lors d'opération cadastrale visant le développement de projets privés.



Carte du boisé riverain à protéger

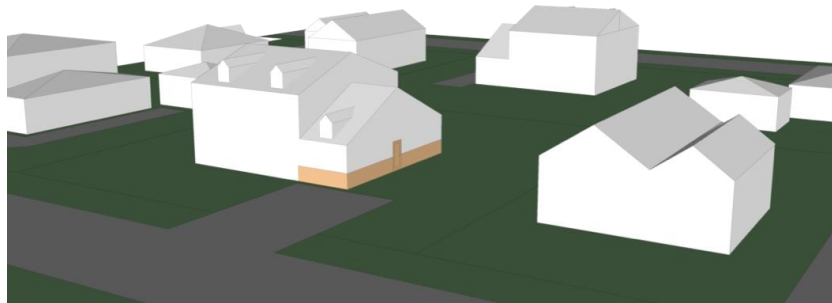
Article 7.1.9 Proposition 7 : Favoriser une densification du milieu bâti

ENJEU : Le village de Saint-Esprit est relativement dense comparativement aux ensembles résidentiels de banlieues. Toutefois, l'adéquation entre les besoins en logement et l'espace disponible nous fait prendre conscience de l'importance de trouver des solutions pour répondre aux besoins. Les tendances de densification douce pourraient représenter une solution, afin d'augmenter l'offre en logement.

OBJECTIF : Permettre les unités d'habitation accessoire à l'intérieur du périmètre urbain.

LES INTERVENTIONS PROPOSÉES : Des dispositions en matière de zonage pourraient permettre les unités d'habitation accessoire. Ce type d'occupation de l'espace peut prendre plusieurs formes.

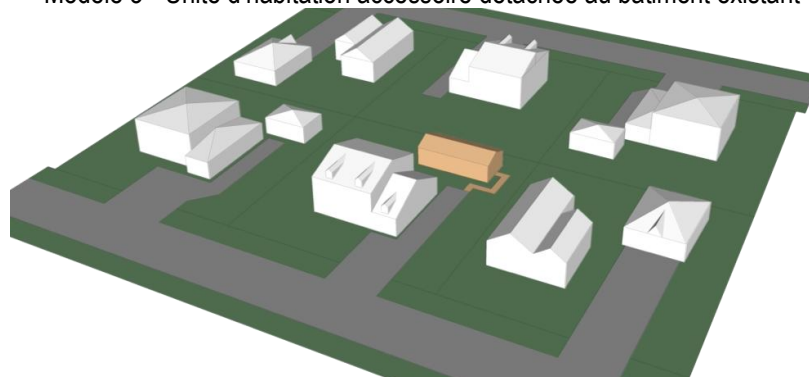
Modèle 1 - Unité d'habitation accessoire aménagée en demi-sous-sol



Modèle 2 - Unité d'habitation accessoire attachée au bâtiment existant



Modèle 3 - Unité d'habitation accessoire détachée au bâtiment existant



Article 7.1.10

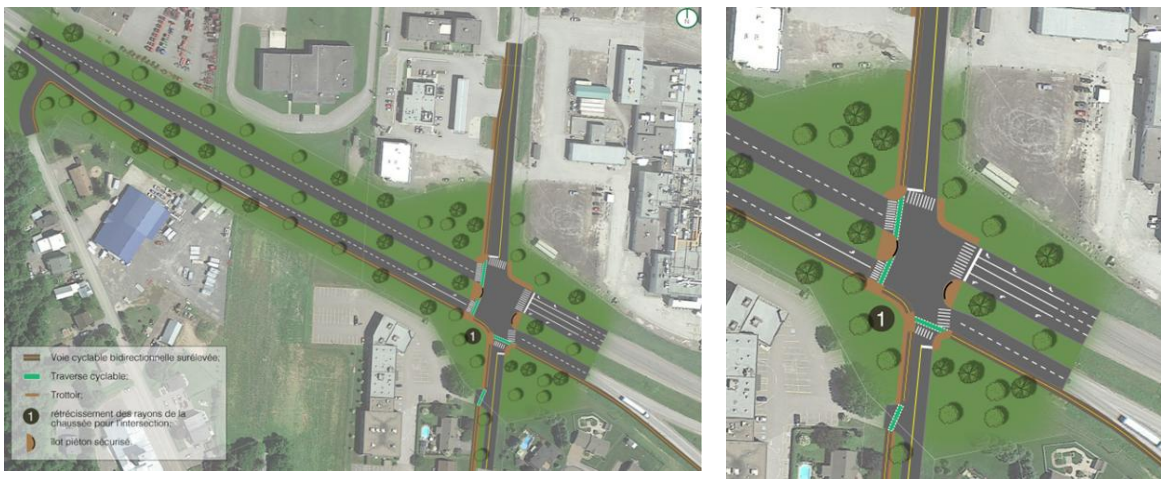
Proposition 8 : Requalifier le tronçon villageois de la route 125

ENJEU: Le tronçon entre la rue Principale et la 158 de la route 125 sépare le futur pôle bioalimentaire (incluant quelques commerces de services) et le village. Actuellement, ce tronçon à caractère autoroutier n'est fonctionnel que pour les déplacements en voiture répondant à un besoin de déplacement régional. Le tronçon entre la 158 et la rue Principale est dangereux, dut notamment à l'intersection Saint-Isidore qui doit desservir du camionnage lourd, de la congestion routière estivale et les fins de semaine. De plus, la configuration de l'intersection est problématique et l'on observe des véhicules circulant à grandes vitesses en période hors pointe. À long terme, la construction du prolongement de l'autoroute 25 prévoit un réaménagement de ce tronçon sans souci d'intégration apparente au contexte urbain.

OBJECTIFS : Requalifier le tronçon villageois de la route 125 unifiant le village au pôle bioalimentaire dans un concept d'appropriation de l'espace, conciliant fonctionnalité, sécurité et qualité de vie.

LES INTERVENTIONS PROPOSÉES : Pour y arriver, la première intervention consiste à produire une vision municipale de l'occupation de l'emprise appropriée par la communauté, basée sur:

- Un verdissement de l'espace;
- La transformation du tronçon en une rue inclusive et sécuritaire pour tous les usagers;
 - Voies cyclables;
 - Trottoir;
 - Traverses invitantes et sécurisées;
 - Feux de circulation pour piétons et cyclistes;
 - Plantation d'arbres;
 - Réduction des largeurs des voies véhiculaires;
 - Insertion de mesures d'apaisement de la circulation routière;
 - Ajuster les rayons de trottoir à l'intersection Saint-Isidore;
 - Ajout d'îlots de protection pour piétons et cyclistes à l'intersection Saint-Isidore.
- Éliminer la bretelle existante en direction de la 25 Sud, inclure l'espace récupéré à l'intérieur du périmètre urbain et assujettir tout projet à un règlement sur les Plans d'aménagement d'ensemble (PAE).



Chapitre 8 URBANISME DURABLE

Les municipalités jouent un rôle crucial en matière de lutte contre les changements climatiques. Les gouvernements de proximité ont le pouvoir de proposer des mesures concrètes et rapides d'application, afin de surmonter ce grand défi.

Le plan d'urbanisme de Saint-Esprit sert d'outil de planification et de prise de décisions pour l'avenir. Dans l'optique où la Municipalité se veut un exemple en matière de développement responsable dans la région, ce chapitre présente des mesures écologiques pouvant être intégrées dans la réflexion du territoire ainsi que dans la réglementation municipale.

Section 8.1 Unité d'habitation accessoire

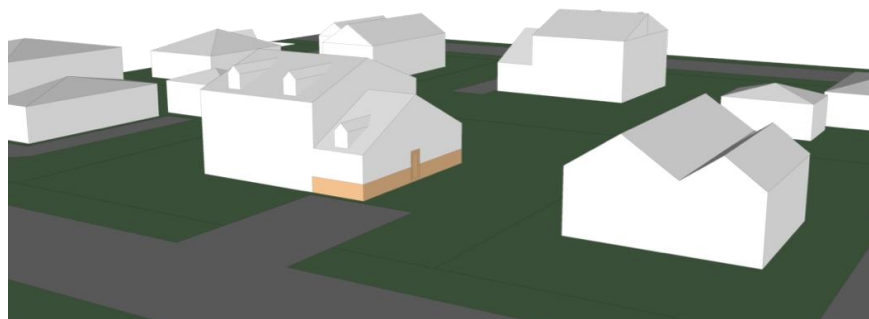
Les unités d'habitation accessoire (UHA) consistent à ajouter un logement à une habitation existante. Dans un contexte où la municipalité possède peu de place disponible afin de développer de nouveaux quartiers résidentiels, les UHA sont un bon moyen de densifier et de consolider l'offre résidentielle. Cette stratégie de densification douce possède plusieurs bénéfices :

- Facilite l'accès à la propriété aux jeunes ménages et l'accès à un logement abordable;
- Diversifie l'offre de logements dans un contexte de vieillissement démographique;
- Répond à la demande des aînés pour des habitations intergénérationnelles;
- Rentabilise les infrastructures municipales;
- Génère des revenus supplémentaires (augmentation de la valeur foncière) pour les municipalités et les propriétaires (revenu de location);
- Réduit l'étalement urbain et la pression sur les zones agricoles et naturelles;
- Permet la mutualisation des biens et ressources (voiture partagée, gardiennage d'enfants, répartition des coûts d'entretien du terrain, etc.).

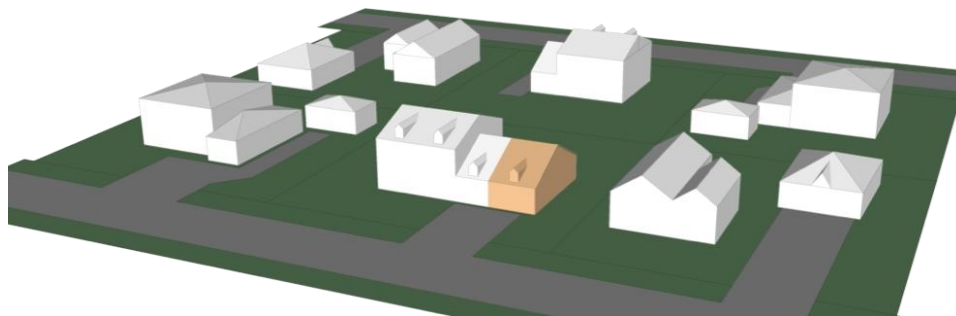
Bien entendu, certains modèles d'UHA ne peuvent se déployer dans certains secteurs de la municipalité où les superficies et dimensions de terrains ne peuvent accueillir de tels logements, plus particulièrement le modèle 3 détaché. Toutefois, certains quartiers plus récents possèdent un fort potentiel à l'intérieur du périmètre urbain.

Voici trois différents modèles d'unités d'habitation accessoires pouvant s'intégrer au tissu urbain de Saint-Esprit. Leur implantation fut testée sur un terrain type que nous retrouvons sur le territoire, soit un terrain d'environ 1 000 m² muni d'une résidence unifamiliale de 150 m² au sol.

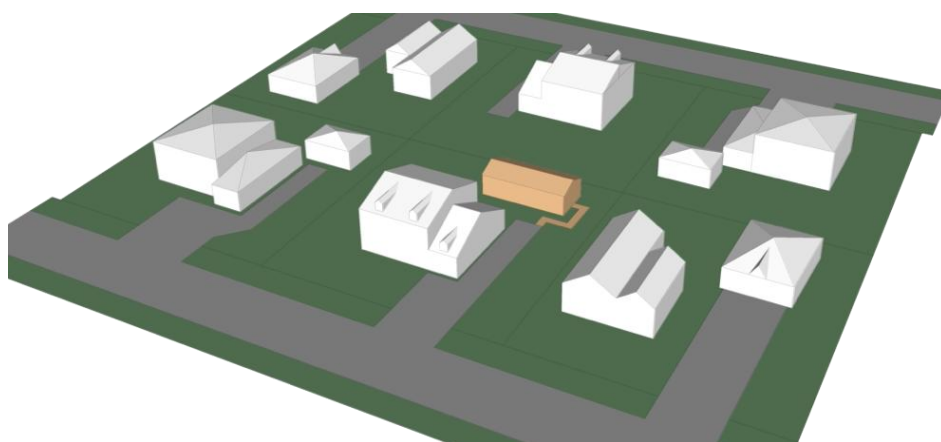
Modèle 1 - Unité d'habitation accessoire aménagée en demi-sous-sol



Modèle 2 - Unité d'habitation accessoire attachée au bâtiment existant



Modèle 3 - Unité d'habitation accessoire détachée au bâtiment existant



Les UHA seront encadrées par des normes minimales (marges, hauteur maximale, dimensions et autres) se retrouvant dans le règlement de zonage, afin qu'elles s'intègrent harmonieusement aux secteurs d'insertion. Il sera important d'ajouter des critères et objectifs dans le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) qui contrôleront l'architecture, les impacts sur l'intimité du voisinage, les chemins d'accès, l'accessibilité universelle, la préservation des arbres matures, les aménagements paysagers, les matériaux utilisés, etc. De plus, il serait pertinent de réaliser un court guide, afin d'accompagner les citoyens dans ce type de demande.

Section 8.2

Création de zones de conservation et de milieux boisés

La biodiversité se déploie dans les forêts, les cours d'eau, les zones humides et les zones hautement végétalisées. La municipalité de Saint-Esprit possède peu de secteurs boisés sur son territoire et cela, même si la superficie de son périmètre urbain représente une faible partie de celui-ci. Voici quelques interventions que nous souhaitons mettre de l'avant :

- Intégrer les principes d'application des micro-forêts aux abords de la rivière, dans les espaces publics et les zones de conservation;
- Créer une zone de conservation au nord-ouest de la municipalité (boisé exceptionnel).

Section 8.3 Réduction des surfaces asphaltées et imperméables

Bien que l'on ne retrouve pas d'énormes zones asphaltées dans la municipalité, il est important d'encadrer tous nouveaux stationnements et agrandissements. L'intégration de nouvelles normes traitant entre autres des :

- Noue drainante, jardin de pluie;
- Favoriser le partage des allées d'accès et cases de stationnement pour plusieurs commerces;
- Ajout d'îlots de verdure;
- Pavé pâle, perméable ou alvéolé (déterminer un certain pourcentage);
- Borne de recharge pour véhicule électrique;
- Aménagement paysager dissimulant le stationnement des voies publiques;
- Plantation d'arbres à grand déploiement.

Section 8.4 Protection de la rivière Saint-Esprit et des sources d'eau

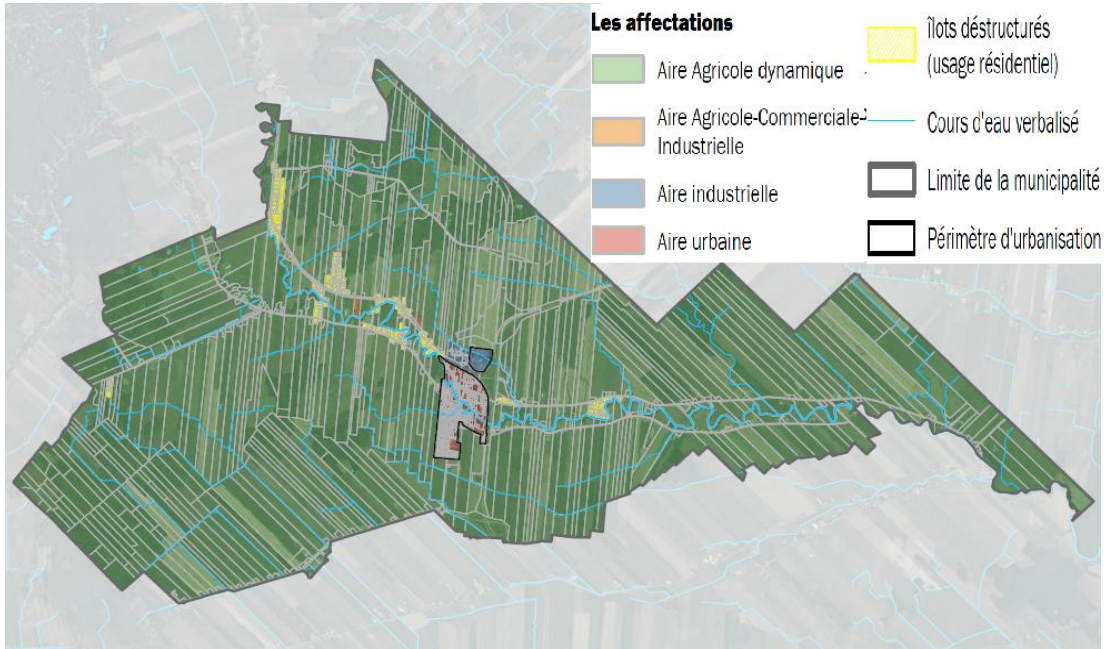
La rivière Saint-Esprit est le principal cours d'eau de la municipalité. Elle sillonne le cœur du village ainsi que les terres agricoles. Bien qu'elle présente un faible débit par moment, il n'en demeure pas moins qu'elle est une richesse pour la population du territoire. Sa protection doit être assurée en limitant les contaminants pouvant y affluer. Nous proposons d'intégrer certaines normes qui préserveront la qualité de l'eau de la rivière et les zones végétalisées aux abords de celle-ci.

Voici les sujets à développer dans la réglementation :

- Encadrer les zones de développement potentielles aux abords de la rivière par un règlement de PAE intégrant des critères d'évaluation visant la protection de cette dernière;
- Prévoir au règlement de lotissement la cession de terrain pour fins de parc ou d'espace naturelle en bordure d'un cours d'eau lors d'une opération cadastrale, lorsqu'applicable.

Chapitre 9 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

Les grandes affectations du sol du plan d'urbanisme sont identifiées sur l'image suivante.



Les grandes affectations du sol

Section 9.1 Les aires d'affectation

Dans cette section nous décrivons les différentes aires d'affectation identifiées à la figure précédente : Les grandes affectations du sol. Pour chacune d'entre elles, nous indiquons leurs usages compatibles. Ceux-ci sont à titre indicatif, pour plus de précision il faudra se référer aux usages permis au règlement de zonage de la municipalité.

Article 9.1.1 Les aires agricoles dynamiques

Les aires agricoles dynamiques sont des secteurs où l'on retrouve une agriculture active et dynamique.

Voici les usages compatibles que l'on peut retrouver dans ces aires :

- Les activités agricoles au sens de la LPTAA;
- Certains usages reliés à l'agriculture tel que :
 - La vente, le mélange et l'entreposage de semences, d'engrais, de fertilisants et de pesticides à des fins agricoles, aux conditions prévues au document complémentaire;
 - Les activités agrotouristiques;
 - Les fermettes;
 - Les usages résidentiels de très faible densité en vertu des articles 31, 31.1 et 40 de la LPTAA;
 - Les usages récréatifs extensifs regroupant les activités récréatives et de loisir qui se pratiquent habituellement sur de vastes superficies extérieures, mais ne nécessitant que des aménagements légers et/ou quelques bâtiments accessoires, tels que des pistes de motoneige, des sentiers

d'interprétation de la nature, des pistes cyclables, des aires de pique-nique, des parcs et espaces de détente, des refuges ou des activités fauniques. Cette sous-catégorie exclut les usages récréatifs et de loisir contraignants;

- Les usages domestiques;
Activité professionnelle, artisanale ou artistique, pratiquée sur une base lucrative ou non, à l'intérieur d'un bâtiment résidentiel ou dans un bâtiment accessoire, qui ne produit aucun impact à l'extérieur (exemples : atelier de poterie, atelier d'ébénisterie, bureau de comptable, d'ingénieur ou d'urbaniste, salon de coiffure ou d'esthétique, les services de garde en milieu familial, les résidences d'accueil et familles d'accueil, la location de chambres, les « Couettes et Cafés », etc.).

Un maximum de vingt-cinq pour cent (25 %) de la superficie brute de plancher habitable d'un bâtiment résidentiel peut servir à l'usage domestique. Lorsque l'usage domestique est exercé dans un bâtiment accessoire, il peut occuper la totalité de la superficie brute jusqu'à un maximum de cinquante (50) mètres carrés.

Toutefois, dans le cas des usages domestiques de type activité artisanale autorisés par la CPTAQ, il est permis d'occuper un bâtiment accessoire existant jusqu'à un maximum de cent (100) mètres carrés en respectant les conditions suivantes :

- Toutes les activités doivent se réaliser à l'intérieur;
 - Aucun entreposage extérieur n'est autorisé;
 - Aucune annonce extérieure n'est permise, sauf une plaque d'un maximum d'un (1) mètre carré;
 - La superficie du bâtiment accessoire ne doit jamais être supérieure à la superficie du bâtiment principal.
- Les droits acquis prévus en vertu des articles 101 à 105 inclusivement de la LPTAA;
 - Les usages ayant obtenu une autorisation de la CPTAQ avant le 1er novembre 2019.

Pour les autorisations de la CPTAQ rendues avant le 29 octobre 2003 et qui n'ont pas été réalisées après le 29 octobre 2003 seront reconnu aux fins de la construction d'une seule résidence par autorisation.

Article 9.1.2 Les aires agricoles, commerciales et industrielles

Les aires agricoles, commerciales et industrielles sont identifiées sur le plan des grandes affectations par un terrain, une concentration ou une bande de terrains qui permet de localiser à l'intérieur de cette dernière les terrains occupés par des usages autres qu'agricoles (commerces, entrepôts, etc.).

Actuellement, ces secteurs sont occupés par des usages autres qu'agricoles (commerces, entrepôts, etc.).

Cette aire d'affectation ne vise pas à accroître les usages autres qu'agricoles au sein de la zone agricole. En effet, le but de la création de cette affectation est de faciliter le remplacement des usages déjà existants dans la trame agricole par des usages de même catégorie d'usage ou d'impact moindre sur la zone agricole adjacente, et ce, afin de rentabiliser des immeubles voués à l'abandon.

Le but n'est pas de créer du développement commercial et industriel hors périmètre urbain, mais bien de permettre une éventuelle demande de modification d'usage à la CPTAQ, afin de conserver des usages commerciaux ou industriels sur un site déjà affecté à ces usages et dont la possibilité d'utilisation agricole est nulle. En ce sens, les usages permis par l'aire d'affectation ne seront autorisés que sur les sites d'usage existant. Aucune extension hors du terrain existant après l'entrée en vigueur du règlement 501-2019 de la MRC de Montcalm n'est autorisé.

Voici les usages compatibles que l'on peut retrouver dans ces aires :

- Les activités agricoles au sens de la LPTAA;

- Les usages résidentiels de très faible densité en vertu des articles 31, 31.1, 40 et des prescriptions des articles 101 à 105 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles ou bénéficiant d'une autorisation à des fins autres qu'agricoles;
- Les droits acquis prévus en vertu des articles 101 à 105 inclusivement de la LPTAA;
- Les usages commerciaux ou industriels de la même catégorie d'usage ou d'une catégorie de moindre impact pour la zone agricole adjacente existante et autorisée par une décision de la CPTAQ avant l'entrée en vigueur du règlement 501-2019;
- Les activités agrotouristiques :
 - Gîtes touristiques visés par la Loi sur les établissements d'hébergement touristique et les tables champêtres;
 - Autres activités touristiques de nature commerciale, récréative, éducative et culturelle qui se pratiquent nécessairement en milieu agricole et qui requièrent certains aménagements et équipements.

Article 9.1.3 Les aires industrielles

L'aire industrielle constitue un espace privilégié pour la concentration des activités industrielles de niveau régional et nécessitant des immobilisations importantes en infrastructures urbaines. Elle est caractérisée par une typologie industrielle de premier ordre et représentant un potentiel de développement important.

Tout accès à la route 125 devra préalablement être soumis à l'avis du ministère des Transports du Québec (MTQ). Les constructions ayant un accès direct sur la route 125 sont interdites, et ce, sans un avis écrit du ministère des Transports.

Voici les usages compatibles que l'on peut retrouver dans ces aires :

- Les usages industriels courants;
- Les usages industriels para-agricoles;
- Les usages commerciaux de services de première nécessité et les usages commerciaux de détail sont autorisés, dans une proportion maximum de 20 % de l'aire d'affectation, et une affectation spécifique devra être prévu;
- Les usages commerciaux de gros;
- Les usages commerciaux contraignants;
- La culture des végétaux, sous certaines conditions.

Les usages précédents exclus cependant les usages spécifiques suivants :

- Les usages industriels contraignants;
- Les usages industriels à risques élevés;
- Les usages reliés au transport, communication et services publics courants;
- Les usages reliés au transport, communication et services publics contraignants;
- Les usages récréatifs et de loisirs contraignants.

Article 9.1.4 Les îlots déstructurés

Les îlots déstructurés couvrent de très petites superficies, ils ont été définis selon certains critères :

- Un îlot déstructuré de la zone agricole correspond à un espace occupé à une autre fin que l'agriculture et présente une certaine densité et concentration d'occupation. L'occupation peut-être strictement résidentielle ou regroupée dans un périmètre déterminé pour des usages pouvant être mixtes (résidentiels, commerciaux ou industriels). Les usages relevés ne doivent pas correspondre à une concentration ou un alignement de résidences ou d'usages rattachés à une ou des entreprises agricoles du territoire;

- L'espace doit être restreint et les espaces vacants que l'on y retrouve ne doivent pas présenter de perspectives agricoles ou être récupérables pour de telles fins;
- Le découpage proposé de l'îlot ne doit pas avoir pour effet de permettre l'agrandissement du secteur au-delà du périmètre effectivement occupé à une autre fin que l'agriculture;
- L'espace doit être restreint et les espaces vacants que l'on y retrouve ne doivent pas présenter de perspectives agricoles ou être récupérables pour de telles fins;
- Le découpage proposé de l'îlot ne doit pas avoir pour effet de permettre l'agrandissement du secteur au-delà du périmètre effectivement occupé à une autre fin que l'agriculture;
- Le découpage proposé pour l'îlot doit permettre de délimiter et de circonscrire le secteur occupé à une autre fin que l'agriculture. L'espace déterminé et le périmètre établi doit comporter au moins 5 usages non agricoles résidentiels ou mixtes (résidentiels, commerciaux ou industriels);
- L'espace délimité pour l'îlot peut-être totalement occupé à d'autres fins que l'agriculture ou peut contenir un ou des lots vacants pouvant éventuellement accueillir de nouvelles résidences en autant que celles-ci s'implantent sur des lots conformes à la réglementation municipale (lots desservis, partiellement ou non desservis).

La CPTAQ, dans sa décision numéro 347933, autorise le lotissement, l'aliénation et l'utilisation autre qu'agricole, soit à des fins résidentielles à l'intérieur des limites d'un îlot déstructuré.

L'affectation « Îlot déstructuré » correspond à tous les îlots déstructurés reconnus par la CPTAQ dans sa décision 347933 autorisant le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins résidentielles. Les usages suivants sont autorisés à l'intérieur des îlots déstructurés :

- Les usages agricoles de culture;
- Les usages résidentiels de très faible densité;
- Les droits acquis prévus en vertu des articles 101 à 105 inclusivement de la LPTAA;
- Les usages domestiques.

Article 9.1.5 L'aire urbaine

L'aire urbaine de Saint-Esprit est située à l'intérieur des limites du périmètre urbain projeté, excluant le secteur d'agrandissement du périmètre urbain au nord de la route 125. Le détail des affectations se trouve à la section 10.1 du chapitre 10.

Voici les usages compatibles que l'on peut retrouver dans ces aires :

- Les usages résidentiels de très faible, faible, moyenne et forte densité;
- Les usages industriels courants;
- Les usages reliés au transport, aux communications et services publics courants;
- Les usages commerciaux et de services de première nécessité;
- Les usages commerciaux de gros, de détail, d'hébergement et restauration;
- Les usages reliés aux services;
- Les usages institutionnels;
- Les usages culturels;
- Les usages récréatifs extensifs et intensifs;
- Les usages agricoles, sous certaines conditions.

Section 9.2 Les affectations spécifiques

Article 9.2.1 Usages de services et d'équipements régionaux

Afin d'assurer une saine gestion de l'urbanisation, les présentes dispositions visent à prioriser la localisation des services et des équipements régionaux à l'intérieur des pôles majeurs, soit Saint-Lin-Laurentides et Sainte-Julienne. Les services et les équipements régionaux présents sur le territoire de Saint-Esprit avant le 1^{er} novembre 2019 bénéficient de droits acquis. De ce fait, ces usages peuvent être utilisés par d'autres locataires, dont ceux du gouvernement.

Les services et équipements régionaux visés par la présente disposition sont de natures publiques, administrative et institutionnelle. Ils regroupent les services et équipements suivants :

- a) Les services administratifs gouvernementaux et paragouvernementaux desservant l'ensemble de la MRC et la région administrative de Lanaudière. Cependant, les services requérant de vastes espaces d'entreposage extérieurs et ceux rattachés à une ressource spécifique du milieu pourront être localisés à Saint-Esprit;
- b) Les équipements scolaires d'enseignement collégial et universitaire. Cependant, les maisons d'enseignement rattachées à une ressource spécifique du milieu (ex: école d'agriculture) pourront être localisées à Saint-Esprit;
- c) Les établissements publics reliés à la santé et aux services sociaux de type centre hospitalier, centre de protection de l'enfance et de la jeunesse, centre d'hébergement et de soins de longue durée et centre de réadaptation de nature publique au sens de la Loi sur les services de santé et de services sociaux (L.R.Q., chapitre S-4.2). Sont cependant exclus les comptoirs de service (ex.: CLSC) décentrés par rapport au siège social de l'établissement;
- d) Les équipements d'administration de la justice tels que Palais de Justice. Cependant, les centres de probation et de détention pourront être localisés à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre;
- e) Les équipements culturels majeurs à caractère permanent desservant la MRC de Montcalm et la région administrative de Lanaudière. Sont cependant exclus les équipements reliés à une ressource archéologique, historique, naturelle ou récréative lorsque les caractéristiques du site le requièrent (ex: musée, centre d'interprétation, ou autres).

Article 9.2.2 Usages de services et d'équipements régionaux

Afin d'orienter le développement et la croissance de son offre commerciale, la MRC intègre la notion de commerce régional, soit : des commerces ayant une superficie de plancher minimale de 3 000 m². Leur implantation étant limitée aux deux pôles régionaux de Sainte-Julienne et de Saint-Lin-Laurentides. Toutefois, les commerces dont l'activité principale concerne la vente au détail de produits reliés à l'alimentation et dont la superficie de plancher est supérieure à 3 000 m² sont autorisés.

Section 9.3 Synthèse de comptabilité des usages

Le présent tableau résume et illustre la compatibilité des usages selon le découpage du territoire par affectation. Un carré noir « ■ » signifie que la catégorie d'usage est considérée comme étant compatible avec l'affectation du sol et peut donc être autorisé au Règlement de zonage. Lorsque des conditions sont applicables, elles sont indiquées par l'entremise d'une note en bordure du tableau à laquelle font référence les chiffres indiqués entre parenthèses.

Aires d'affectation	Urbain	Agricole dynamique	lot déstructuré	Industrielle	Agricole-Commerciale-Industrielle
USAGES RÉSIDENTIELS					
Très faible densité	■	■ (1,2,3)	■ (3)		■ (4)
Faible densité	■				
Moyenne et forte densité	■				
USAGES INDUSTRIELS					
Courant	■			■	
Para-agricole				■	
Contraignant				■ (5)	
À risque élevé					
De prestige					
USAGES DE TRANSPORT, COMMUNICATIONS ET SERVICES PUBLICS					
Courant	■			■ (5)	
Matières résiduelles					
Transport, communication et service public contraignants				■ (5)	
Publics	■	■		■	■
Institutionnels, administratifs et communautaires	■				
USAGES COMMERCIAUX ET DE SERVICES					
Première nécessité	■			■ (5,6)	
Gros	■			■	

NOTES

1. Usages résidentiels unifamiliale isolée en vertu des articles 31, 31.1 et 40 de la LPTAA. Les droits acquis en vertu des articles 101 à 105 de la LPTAA.
2. Les fermettes en vertu des prescriptions des articles 101 à 105 de la LPTAA ou bénéficiant d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec.
3. Les usages domestiques
4. Les usages résidentiels de très faible densité en vertu des articles 31, 31.1, 40 et des prescriptions des articles 101 à 105 de la LPTAA ou bénéficiant d'une autorisation de la CPTAQ avant l'entrée en vigueur du règlement numéro 501-2019.
5. Les usages suivants sont exclus dans le parc industriel de Saint-Esprit : les usages industriels contraignants, les usages industriels à risques élevés, les usages reliés au transport, communication et services publics courants, les usages reliés au transport, communication et services publics contraignants, les usages récréatifs et de loisirs contraignants.
6. Les usages commerciaux et de services de première nécessité et les usages commerciaux de détail sont autorisés dans une proportion maximum de 20 % de l'aire d'affectation et les municipalités doivent prévoir une affectation spécifique.
7. Les usages commerciaux de détail comme support à l'activité récréative
8. Les usages suivants sont exclus dans le parc industriel de Saint-Esprit : les usages industriels contraignants, les usages industriels à risques élevés, les usages reliés au transport, communication et services publics courants, les usages reliés au transport, communication et services publics contraignants, les usages récréatifs et de loisirs contraignants.

Détail	■			■ (5,6,7)	
Régional					
Marché aux puces extérieur					
Hébergement et restauration	■				
Service	■				
Institutionnel	■				
Commercial et contraignant				■	
USAGES CULTURELS, RÉCRÉATIFS ET DE LOISIRS					
Culturel					
Récréatif extensif		■			
Récréatif intensif					
Récréatif et de loisir contraignant			■ (8)		
Activité récréative de villégiature					
USAGES DE PRODUCTIONS ET D'EXTRACTION DE RICHESSES NATURELLES					
Usages agricoles ou activités agricoles au sens de la LPTAA		■	■ (9)		■
Pêche, chasse, piégeage et activités connexes					
Extraction (10)		■ (15)			
Exploitation forestière		■			
Autres usages		(2,3, 11,12)	(3)		(11,12, 13,14)

NOTES

9. Les activités agricoles de culture seulement.
10. S'applique seulement pour l'extraction de substances minérales de surface (sable, gravier et pierre à construire) sur les terres privées pour lesquelles le droit à ces substances minérales appartient aux propriétaires du sol, conformément aux dispositions de la Loi sur les mines.
11. Les usages principaux ayant obtenu une autorisation de la CPTAQ avant le 1^{er} novembre 2019.
12. Les activités agrotouristiques
13. Les usages commerciaux ou industriels de la même catégorie d'usage ou d'une catégorie de moindre impact pour la zone agricole adjacente existants et autorisés par une décision de la CPTAQ avant l'entrée en vigueur du règlement 501-2019.
14. Les droits acquis prévus en vertu des articles 101 à 105 de la LPTAA.
15. Les usages d'extraction existants.

Section 9.4 Description des catégories d'usages

Cette section présente les différents usages qui sont autorisés dans les grandes affectations détaillées précédemment. Les codes dont il est question font référence aux Codes d'utilisation du bien-fonds (CUBF) compris dans le Manuel d'évaluation foncière du Québec (MEFQ).

Les usages résidentiels (code 1) : Cette catégorie regroupe tous les usages résidentiels et est divisée en trois sous-catégories. De manière générale, l'autorisation des usages résidentiels implique également l'autorisation des usages domestiques. Les trois sous-catégories d'usages résidentiels sont les suivants :

- **Les usages résidentiels de très faible densité :** Cette sous-catégorie résidentielle regroupe les usages résidentiels de très faible densité, soit les habitations unifamiliales isolées seulement, d'un maximum de 3 log./ha;
- **Les usages résidentiels de faible densité :** Cette sous-catégorie résidentielle regroupe les usages résidentiels de faible densité, soit les habitations unifamiliales et bifamiliales, d'un maximum de 6 log./ha;
- **Les usages résidentiels de moyenne et forte densité :** Cette sous-catégorie résidentielle regroupe les usages résidentiels de moyenne et forte densité de plus de 6 log./ha. Les usages domestiques compris dans les usages résidentiels se définissent ainsi :

Usage domestique : Activité professionnelle, artisanale, artistique pratiquée sur une base lucrative ou non à l'intérieur d'un bâtiment résidentiel qui ne produit aucun impact à l'extérieur. Un maximum de 25 % de la superficie brute de plancher habitable d'un bâtiment résidentiel peut servir à l'usage domestique. Lorsque l'usage domestique est exercé dans un bâtiment accessoire, il peut occuper la totalité de la superficie brute jusqu'à un maximum de 50 m². Toutefois, dans le cas des usages domestiques de type activité artisanale, autorisé par la CPTAQ, il est permis d'occuper un bâtiment accessoire existant jusqu'à un maximum de 100 m² en respectant les conditions suivantes :

- Toutes les activités doivent se réaliser à l'intérieur ;
- Aucun entreposage extérieur n'est autorisé ;
- Aucune annonce extérieure n'est permise sauf une plaque d'un maximum de 1 m² ;
- La superficie du bâtiment accessoire ne doit jamais être supérieure à la superficie du bâtiment principal.

Les usages industriels (codes 2 et 3) : Cette grande catégorie regroupe toutes les activités industrielles de fabrication, de transformation et d'entreposage. Elle est divisée en quatre sous-catégories :

- **Les usages industriels courants :** Cette sous-catégorie regroupe toutes les activités industrielles de fabrication, de transformation, ainsi que les activités d'entreposage de produits finis ou semi-finis, et les activités connexes comme l'emballage et l'embouteillage (20 à 39 inclusivement). Cette sous-catégorie exclut tous les usages industriels para-agricoles, les usages industriels à risques élevés et les usages industriels contraignants;
- **Les usages industriels para-agricoles :** Cette sous-catégorie est orientée vers les industries qui se spécialisent dans le domaine de l'agroalimentaire, comme les abattoirs, les conserveries, les meuneries, et les laiteries (201 à 206 inclusivement);
- **Les usages industriels contraignants :** Cette sous-catégorie d'usage regroupe toutes les activités industrielles génératrices de contraintes par le matériel ou la machinerie entreposés, par la machinerie utilisée pour l'exercice de l'activité, par les structures imposantes des bâtiments ou même, par le grand débit de circulation que peut générer ce type d'usage. Cette catégorie renferme les usages suivants : Industrie de produits de scieries et d'atelier de rabotage (2713), Industrie de la préservation du bois (2791), Industrie des pâtes et papiers et de produits connexes (291), Industrie du papier asphalté pour couvertures (292), Industrie de première transformation de métaux (31), Industrie de produits minéraux non métalliques (36), Industrie de produits du pétrole et du charbon (37), Industrie chimique (38), Industrie d'apprêtage et de teinture de fourrure (3998);

- **Les usages industriels à risques élevés** : Cette sous-catégorie regroupe les activités industrielles transformant des matières dangereuses ou produisant des matières résiduelles dangereuses.

Les usages reliés au transport, communication et services publics (code 4) : Cette grande catégorie regroupe toutes les activités reliées au transport, à la communication, aux services communautaires, institutionnels et publics. Elle est divisée en quatre sous-catégories :

- **Les usages reliés au transport, communication et services publics courants** : Cette sous-catégorie regroupe les activités concernant les garages d'autobus et équipements d'entretien (4214), les infrastructures de transport de matériel par camion (422), les autres infrastructures de transport par véhicule automobile (429), terrain et garage de stationnement (46), les services de communication, centre et réseau (47 sauf 4711 à 4719) et autres infrastructures de transport, communication et services (49);
- **Les usages reliés au transport, communication et services publics contraignants** : Cette sous-catégorie d'usage regroupe toutes les activités reliées au transport, communication et services publics qui sont génératrices de contraintes par la machinerie utilisée pour l'exercice de l'activité, par les structures imposantes des installations ou même, par le grand débit de circulation que peut générer ce type d'usage. Cette catégorie renferme les usages suivants : Production d'énergie (481), Transport par avion (43), Transport maritime (44), Centre d'entreposage du gaz (4824), Récupération et triage de matières polluantes et toxiques (4875);
- **Les usages publics** : Cette grande catégorie regroupe toutes les activités de services et d'équipements d'utilité publique et répondant aux besoins d'intérêt général comme les infrastructures d'aqueduc ou d'égout, les réseaux de gaz, d'électricité et de télécommunication;
- **Les usages institutionnels, administratifs et communautaires** : Cette activité regroupe toutes les activités nécessaires à la vie communautaire, administrative et institutionnelle comme les équipements municipaux, les équipements gouvernementaux, les piscines, les écoles, etc.

Les usages commerciaux et de services (codes 5 et 6) : Cette grande catégorie regroupe toutes les activités commerciales de vente et de services. Elle est divisée en huit sous-catégories :

- **Les usages commerciaux et de services de première nécessité** : Cette sous-catégorie regroupe toutes les activités commerciales et de services répondant aux besoins de base de la population. Ces usages sont généralement localisés à proximité du domicile ou du lieu de travail des clients (dépanneur, pharmacie, station-service sans réparation, etc.);
- **Les usages commerciaux de gros** : Cette sous-catégorie regroupe toutes les activités commerciales de gros (51), en excluant les usages commerciaux contraignants;
- **Les usages commerciaux de détail** : Cette sous-catégorie regroupe les activités commerciales de détail (50, 52 à 57 et 59), à l'exception des marchés aux puces extérieurs (5332) et des usages commerciaux contraignants;
- **Les marchés aux puces extérieurs** : Cette sous-catégorie regroupe toutes les activités reliées aux marchés aux puces extérieurs (5332);
- **Les usages commerciaux d'hébergement et de restauration** : Cette sous-catégorie regroupe les activités commerciales d'hébergement et de restauration (58);
- **Les usages reliés aux services** : Cette sous-catégorie regroupe les activités reliées aux services (60 à 67, 692 et 699);
- **Les usages institutionnels** : Cette sous-catégorie regroupe toutes les activités du culte telles que les églises (691) et les services éducationnels tels que les écoles (68);
- **Les usages commerciaux contraignants** : Cette sous-catégorie d'usage regroupe toutes les activités commerciales génératrices de contraintes. Ces contraintes peuvent être causées par le matériel ou la machinerie entreposés, par la machinerie utilisée pour l'exercice de l'activité, par les structures imposantes des bâtiments ou encore par le grand débit de circulation que l'usage peut générer. La sous-catégorie renferme notamment les usages suivants : Vente en gros de produits de la ferme (produits bruts) (515), Vente au détail de matériaux de récupération (démolition) (5395), Vente au détail de pièces de véhicules

automobiles et d'accessoires usagés avec entreposage extérieur (5593), Vente au détail de foin, de grains et de mouture (5961) et Vente au détail d'autres articles de ferme (5969).

Les usages culturels, récréatifs et de loisir (code 7) : Cette grande catégorie regroupe toutes les activités culturelles, récréatives et de loisirs. Elle est divisée en quatre sous-catégories :

- **Les usages culturels** : Cette sous-catégorie regroupe toutes les activités culturelles (711 et 719), comme les bibliothèques, les musées, les galeries d'art, etc.;
- **Les usages récréatifs extensifs** : Cette sous-catégorie regroupe les activités récréatives et de loisirs qui se pratiquent habituellement sur de vastes superficies extérieures. Ces usages ne nécessitent généralement pas plus que des aménagements légers et/ou la construction de quelques bâtiments accessoires. Les usages comprennent, entre autres, les pistes de motoneige, les sentiers d'interprétation de la nature, les pistes cyclables, les aires de pique-nique, les parcs, les espaces de détente et les refuges et activités fauniques. Cette sous-catégorie exclut les usages récréatifs et de loisir contraignants;
- **Les usages récréatifs intensifs** : Cette sous-catégorie regroupe les activités récréatives et de loisirs qui comprennent des équipements nécessitant des aménagements importants et/ou la construction de bâtiments de grande envergure, comme les terrains de jeux, les clubs de golf, les centres d'hébergement, les pourvoiries et les autres équipements similaires. Cette sous-catégorie exclut les usages récréatifs et de loisirs contraignants. Les usages de nature collective, commerciale et de services doivent être prioritairement dirigés à l'intérieur des périmètres urbains;
- **Les usages récréatifs et de loisir contraignants** : Cette sous-catégorie regroupe toutes les activités culturelles, récréatives et de loisir qui sont génératrices de contraintes. Ces contraintes peuvent être causées par le matériel ou la machinerie entreposés, par la machinerie utilisée pour l'exercice de l'activité, par les structures imposantes des bâtiments ou encore par le grand débit de circulation que l'usage peut générer. Cette catégorie renferme les usages suivants : Ciné-parc (7213), Piste de course extérieure (7223), Piste de karting extérieure (7394), Club de tir pour armes à feu extérieur (7414), Centre de jeux de guerre et autres jeux similaires (7481), Activité récréative de villégiature, Activité de loisir et d'hébergement qui se pratique dans un environnement naturel et favorise les activités physiques liées à la nature et la santé. Les activités autorisées sont de façon limitative les suivantes : centre touristique et camp de groupe avec ou sans hébergement, terrain de golf (incluant golf miniature), terrain de tennis, ranch ou centre équestre, centre d'hébertisme, centre de villégiature avec hébergement seulement si des activités extérieures sont offertes, gîte et auberge touristique, camping et caravaning, résidence de tourisme, location de chalet, économusée, jardins forestiers, centre de ski (alpin et de fond), centre de raquette et marche, parc thématique, centre de glissade (eau et neige), plage, marina, club de voile/kayak, centre de santé (SPA) et centre d'interprétation de la nature.

Les usages reliés aux productions et extractions de richesses naturelles (code 8) : Cette grande catégorie regroupe toutes les activités reliées aux productions et aux extractions de richesses naturelles. Elle est divisée en quatre sous-catégories :

- **Les usages agricoles ou activités agricoles au sens de la LPTAA** : Cette sous-catégorie regroupe toutes les activités reliées à la culture du sol et des végétaux, le fait de laisser le sol sous couverture végétale ou de l'utiliser à des fins sylvicoles, l'élevage des animaux et, à ces fins, la confection, la construction ou l'utilisation de travaux, ouvrages ou bâtiments, en excluant les immeubles d'habitations. Cette catégorie renferme les usages suivants : Bâtiments de ferme (80), Agriculture (81), Activité reliée à l'agriculture (82), Élevage de poissons (842). Sont également assimilées à des activités agricoles, les activités effectuées sur la ferme par un producteur à l'égard des produits agricoles qui proviennent de son exploitation ou accessoirement de celles d'autres producteurs, les activités d'entreposage, de conditionnement, de transformation et de vente des produits agricoles. Les activités agricoles incluent également le fait de laisser le sol en jachère, l'entreposage et l'utilisation sur la ferme de produits chimiques, organiques ou minéraux, de machines et de matériel agricoles à des fins agricoles;

- **Les usages de pêche, chasse, piégeage et activités connexes** : Cette sous-catégorie d'usage regroupe tous les usages de pêche, de chasse, de piégeage ainsi que les activités connexes (84);
- **Les usages d'extraction** : Cette sous-catégorie comprend toutes les activités d'extraction (85 et 89), comme les sablières et les carrières;
- **Les usages d'exploitation forestière** : Cette sous-catégorie comprend toutes les activités d'exploitation forestière et services connexes (83).

Chapitre 10 LES AFFECTATIONS DÉTAILLÉES DU SOL

Section 10.1 Le périmètre urbain

Selon le schéma d'aménagement et développement révisé de la MRC de Montcalm, « les périmètres d'urbanisation regroupent les villages qui sont des pôles d'activités, à différentes échelles, pour l'ensemble des communautés. Le village est d'abord et avant tout le noyau central, le lieu d'échanges où sont concentrées la plupart des activités nécessaires à la vie collective. Ils contribuent à une différenciation des milieux ruraux et urbains, et permettent la structuration du développement à l'échelle régionale ainsi qu'une planification de l'implantation de nouveaux équipements et de nouvelles infrastructures qui relèvent de la municipalité.

La délimitation des périmètres d'urbanisation s'articule sur l'identification des secteurs déjà développés et sur une évaluation des superficies requises pour une éventuelle extension. Les périmètres d'urbanisation correspondent aux aires où l'on doit retrouver une concentration et une diversité d'utilisation à caractère urbain et villageois selon les municipalités.

Les périmètres d'urbanisation indiquent les territoires de consolidation et d'extension urbaine à court, moyen et long terme. La délimitation de ces périmètres permet aux municipalités de la MRC d'assurer un contrôle sur l'expansion urbaine, d'éviter l'éparpillement des développements résidentiels, commerciaux ou industriels et de rentabiliser les services municipaux. Cet outil vient donc concrétiser la grande orientation concernant la consolidation des secteurs urbains et villageois de la MRC. »

Article 10.1.1 Les aires d'affectation du périmètre urbain

Les aires d'affectation résidentielle (H)

Les aires d'affectation résidentielle sont situées à l'intérieur du périmètre urbain dans le cœur villageois. Elles sont des secteurs clefs permettant de loger les habitants de Saint-Esprit. Ces aires sont situées dans les quartiers résidentiels existants de la municipalité ainsi que les secteurs à mettre en valeur. Les aires d'affectation résidentielle sont plus particulièrement dédiées à l'habitation, bien qu'elles accueillent d'autres usages complémentaires à la vie de quartier.

Voici les usages compatibles que l'on peut retrouver dans ces aires :

- Les usages résidentiels de faible, moyenne et forte densité;
- Les usages commerciaux et de services de première nécessité;
- Les usages reliés aux services;
- Les usages reliés au transport, à la communication et aux services publics courants;
- Les usages institutionnels;
- Les usages culturels;
- Les usages récréatifs extensifs et intensifs;
- Les usages agricoles, sous certaines conditions.

Les aires d'affectation mixte (M)

Les aires d'affectation mixtes sont situées sur les artères centrales du village de Saint-Esprit. Celles-ci sont d'une grande importance pour dynamiser l'activité, car des usages variés sur une même rue participent à créer un milieu de vie complet, rapprochant les différents services à proximité des zones les plus densément peuplées.

Voici les usages compatibles que l'on peut retrouver dans ces aires :

- Les usages résidentiels de faible, moyenne et forte densité;
- Les usages industriels courants;
- Les usages reliés au transport, à la communication et aux services publics courants;
- Les usages commerciaux et de services de première nécessité;
- Les usages commerciaux de gros, de détail, d'hébergement et restauration;
- Les usages reliés aux services;
- Les usages institutionnels;
- Les usages culturels;
- Les usages récréatifs extensifs et intensifs;
- Les usages agricoles, sous certaines conditions.

Les aires d'affectation commerciale

Peu d'aires d'affectation commerciale sont présentes à l'intérieur des limites du périmètre urbain. Elles n'en sont pas moins importantes, car elles permettent d'offrir des services et des emplois aux citoyens.

Voici les usages compatibles que l'on peut retrouver dans ces aires :

- Les usages d'hébergement et de restauration, à l'exception des bars qui sont limités à un seul établissement d'hébergement pour l'aire d'affectation;
- Les usages reliés au transport, à la communication et aux services publics courants;
- Les usages commerciaux et de services de première nécessité;
- Les usages commerciaux de détail;
- Les usages commerciaux de gros.

Les aires d'affectation institutionnelle

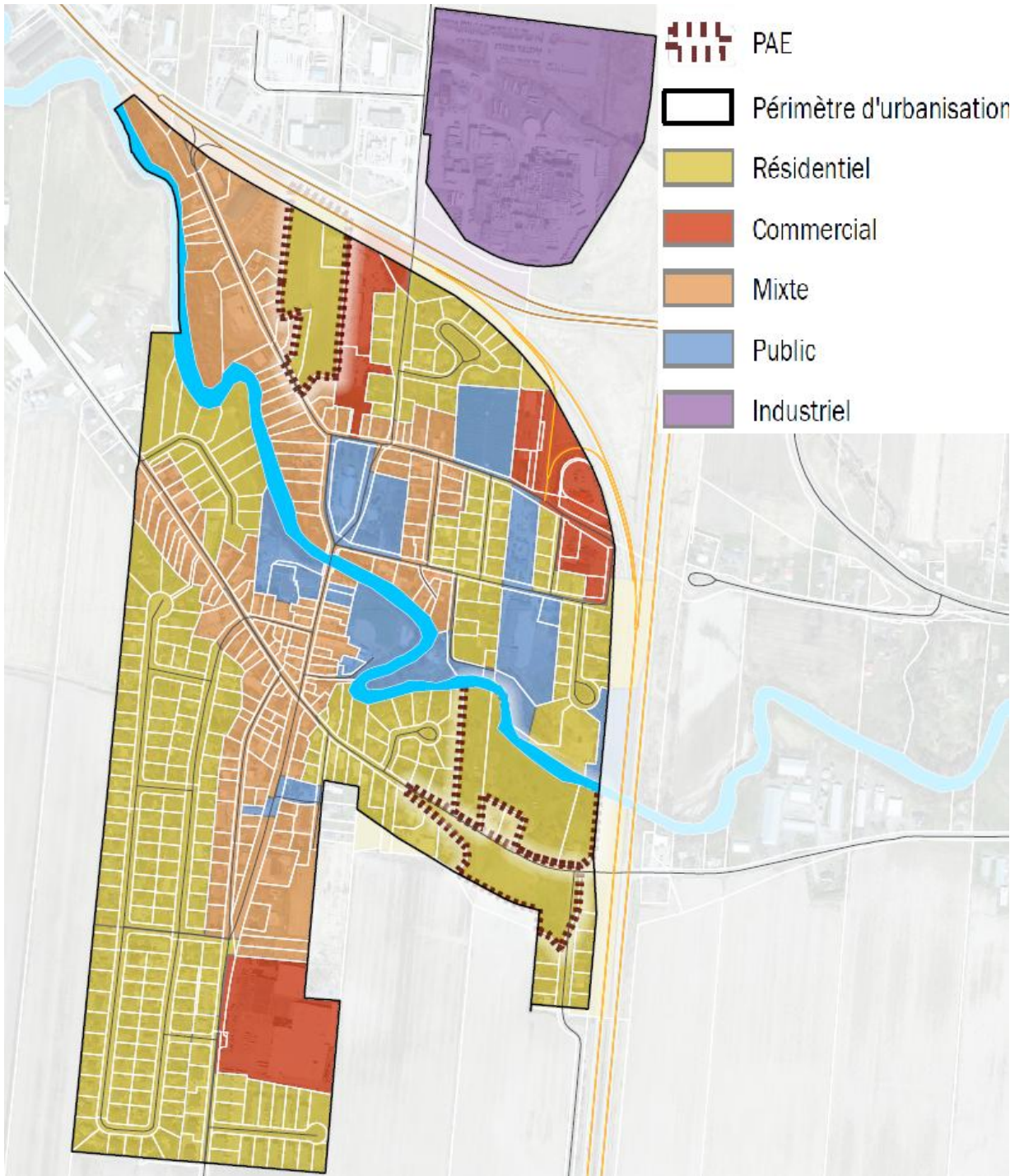
Les aires institutionnelles se déploient dans le secteur central du village, soit l'église, le cimetière de Saint-Esprit ainsi que le parc du Petit Fenway.

Voici les usages compatibles que l'on peut retrouver dans ces aires :

- Toutes activités de culte telles que les églises;
- Les services éducationnels tels que les écoles;
- Les usages administratifs et communautaires;
- Parcs et espaces verts.

Les aires d'affectation agricole dynamique

Les aires d'affectations agricoles dynamiques sont décrites au chapitre 9 du présent document.



Les affectations spécifiques au périmètre urbain

Section 10.2 Les seuils minimaux de densité brute à l'intérieur des limites du périmètre urbain

À l'intérieur du périmètre urbain, des seuils minimaux de densité brute doivent être déterminés. Ceux-ci s'appliquent seulement aux espaces disponibles dans les aires d'affectation résidentielle.

Les espaces disponibles à Saint-Esprit sont de type *déjà planifiés* et représentent selon le SADR de la MRC un potentiel de développement de 75 logements. Toutefois, nous avons ciblé d'autres terrains disponibles qui devront atteindre les seuils minimaux de densité brute imposés par la MRC. Les densités brutes minimales seront précisées dans les règlements d'urbanisme.

Voici le seuil à respecter pour la municipalité :

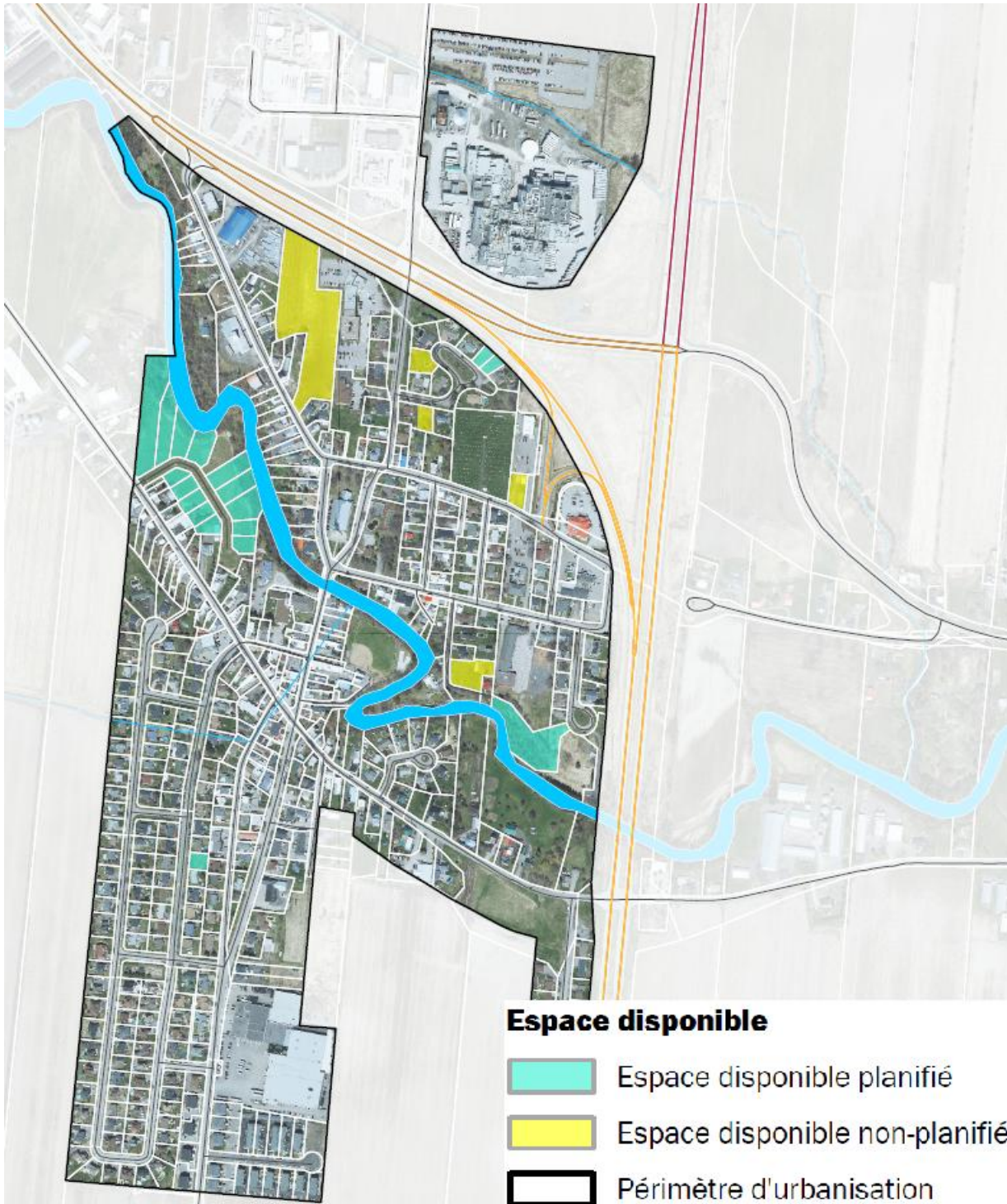
Objectifs de densité brute minimale pour les espaces desservis par deux services à l'intérieur des limites du périmètre urbain		
	2022-2026	2027-2031
Objectifs de densité	12,4 log/ha	13 log/ha

Le calcul de la densité brute est obtenu par la formule suivante :

Nombre de logements/superficie du site = Densité résidentielle

Définition de la densité brute :

Calcul du rapport entre le nombre total de logements divisé par l'ensemble de la superficie du site occupé, incluant la superficie des rues et celle des espaces publics. Le calcul de la densité brute est surtout utilisé pour la planification des développements résidentiels.



Carte des espaces disponibles

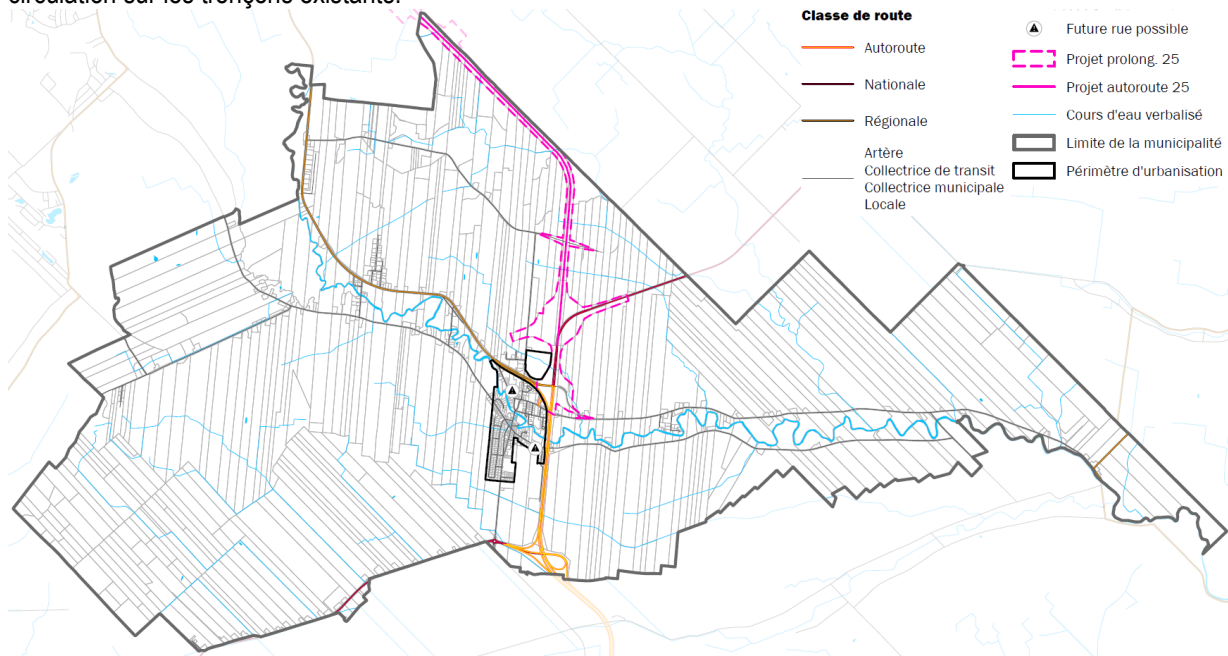
Chapitre 11 TRACÉ DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION EXISTANTES ET PROJETÉES

Le territoire de Saint-Esprit est desservi par différents tracés routiers. Le principal accès nord-sud du village se réalise par l'autoroute 25 se terminant à la jonction de la route 125. La desserte véhiculaire sud-est à nord-est est assurée par la route 158. La route 125 se déploie en direction nord-ouest et sud-est.

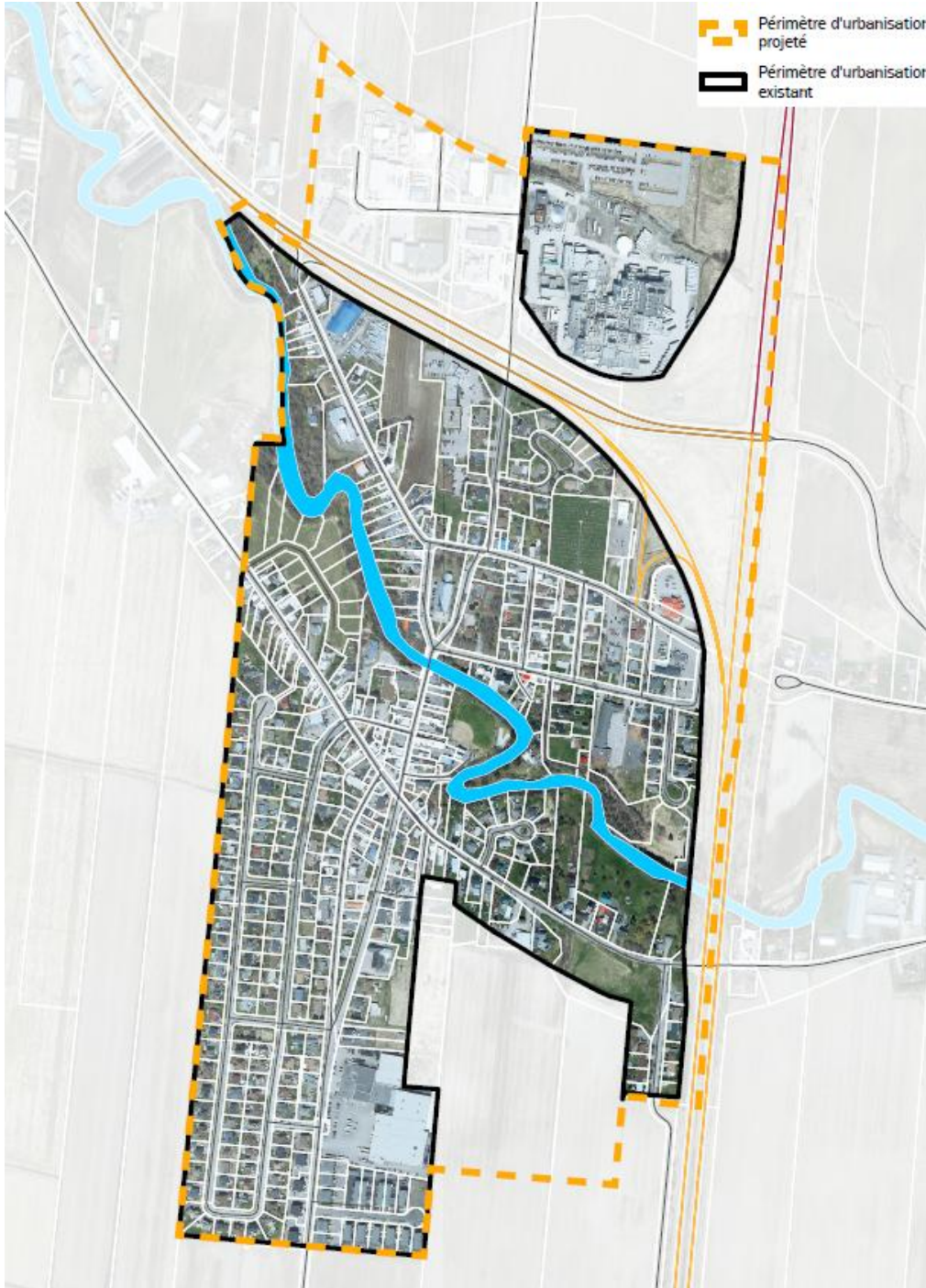
Quant au prolongement de l'autoroute 25, celle-ci est le seul tracé projeté sur le territoire municipal. Ce projet a pour but de relier Saint-Esprit et Sainte-Julienne par des voies rapides. Cela aurait comme conséquence d'améliorer la rapidité des déplacements automobiles devenus trop dense sur la route 125 ainsi que de diminuer les risques d'accident.

Dans le périmètre urbain, la Municipalité dispose de très peu de terrain disponible pour du développement résidentiel. Il subsiste cependant la possibilité d'une amorce de rue sur la rue Montcalm en planification du périmètre urbain projeté du schéma d'aménagement de la MRC de Montcalm. Finalement, bien que le terrain se destine principalement à un usage commercial, une rue pourrait être projeté dans le secteur du CLSC pour un petit développement résidentiel. L'emplacement exact de ces futures rues projetés n'est pas encore défini.

Vu l'absence de congestion routière significative sur le réseau municipal, il n'est pas prévu d'ajout de voie de circulation sur les tronçons existants.



Carte du tracé des voies de circulation existantes et projetées



Carte du périmètre urbain projeté

Chapitre 12 RÉFÉRENCES

CENTRE DE SERVICES SCOLAIRE DES SAMARES ET UNIVERSITÉ DE MONTRÉAL, *Évolution de la population du territoire de Lanaudière-Nord 2021-2041*, décembre 2022.

CENTRE D'EXPERTISE HYDRIQUE DU QUÉBEC, *Programme de détermination des cotes de crues de récurrence de 20 ans et de 100 ans, Rivière Saint-Esprit*, Municipalité de Saint-Esprit, mars 2004, 29 pages.

CHARLES LECAVALIER, *Dans l'ombre, Québec redessine le milieu agricole*, La Presse, 15 novembre 2021.

DEMARCON, *Rapport sur la conception du bilan commercial de la municipalité de Saint-Esprit*, 14 octobre 2019.

INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC, *Projection de la population des municipalités de 500 habitants1 et plus, selon le groupe d'âge, scénario Référence A2022, Québec, 2021-2041*, 21 octobre 2022.

MUNICIPALITÉ DE SAINT-ESPRIT, *Le patrimoine de Saint-Esprit Notre héritage Notre avenir*, 2016.

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE MONTCALM, *Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Montcalm*, 8 mai 2009.

HORIZON MULTIRESSOURCE INC., *Plan directeur réseau cyclable et piétonnier*, février 2022.

RECENSEMENT CANADA, *Profil d'emploi (15 ans et +)*, 2016.

Parcours patrimonial, Pascal Rochon.

Chapitre 13 DISPOSITIONS FINALES

Article 13.1.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Greffier-trésorier

Maire

Projet de règlement adopté le _____ (date)

Avis de motion donné le _____ (date)

Règlement adopté le _____ (date)

Règlement entré en vigueur le _____ (date)

Copie certifiée par : _____ le _____ (date)

Greffier-trésorier

Modifications		Modifications	
Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur	Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur