

Ville de Saint-Joseph-de-Sorel



#191 - RÈGLEMENT PLAN D'URBANISME

VERSION REFONDUE
(191-1 À 191-6)

AU 30 NOVEMBRE 2016



Table des matières

	<u>Page</u>
VERSION REFONDUE	3
RÈGLEMENT NO. 191	4
INTRODUCTION	5
1.0 CONTEXTE RÉGIONAL	6
2.0 MILIEU BIOPHYSIQUE	8
2.1 TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE	8
2.2 LA VÉGÉTATION	8
3.0 DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES	9
3.1 POPULATION	9
3.2 MÉNAGES	11
3.3 SCOLARITÉ ET SECTEUR D'ACTIVITÉ	12
3.4 REVENUS	13
4.0 FONCTIONS URBAINES	14
4.1 HABITATION	14
4.2 COMMERCE	15
4.3 INSTITUTIONS	16
4.4 ESPACE VERT ET TERRAIN DE SPORT	17
4.5 INDUSTRIE	17
4.6 TERRAINS VACANTS	17
5.0 SERVICES D'UTILITÉ PUBLIQUE	18
6.0 ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT	19
6.1 CONCEPT ET STRATÉGIES D'AMÉNAGEMENT	19
6.2 GRANDES ORIENTATIONS	19
7.0 LES AFFECTATIONS DU SOL ET LA RÉPARTITION DES DENSITÉS D'OCCUPATION	22
7.1 L'AFFECTATION RÉSIDENTIELLE	22
7.1.1 L'affectation résidentielle de moyenne densité	22
7.1.2 L'affectation résidentielle de haute densité	23
7.2 L'AFFECTATION COMMERCIALE	23
7.2.1 L'affectation mixte	23
7.2.2 L'affectation de commerces et services locaux et régionaux	23
7.3 L'AFFECTATION INDUSTRIELLE	24
7.3.1 L'affectation industrielle	24
7.3.2 L'affectation para-industrielle	24
7.4 LES AFFECTATIONS D'ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES	25
7.4.1 L'affectation parc et espace verts	25
7.4.2 Équipements de sport et de loisir	25
7.4.3 L'affectation publique et institutionnelle	25

LÉGENDE DES MODIFICATIONS

Ab – Abrogation (indique qu'un article a été abrogé)	M – Modification (Indique que le texte d'un article a été en partie modifié)
A – Ajout (Indique qu'il s'agit d'un nouveau texte)	R – Remplacement (Indique que le texte initial a été abrogé et remplacé par un nouveau texte)



VERSION REFONDUE

Cette édition du Plan d'urbanisme de la Ville de Saint-Joseph-de-Sorel est une version refondue du règlement numéro 191 et des amendements qui lui ont été apportés en date du **30 novembre 2016**.

Pour fins d'interprétation légale, il faudra consulter les documents initiaux, soit la version originale du règlement numéro 191 et la version originale de chacun des amendements dont la liste apparaît ci-après.

<u>Numéro du règlement</u>	<u>Date d'entrée en vigueur</u>
191-1	27 décembre 1992
191-2	13 mai 1994
191-3	20 février 2003
191-4	30 août 2007
191-5	abandonné
191-6	12 mars 2010

Afin de bien repérer les modifications apportées par les amendements, on trouvera dans la marge des indications quant à la nature de la modification et le numéro du règlement concerné et la date de sa mise en vigueur. Les modifications sont identifiées par le symbole suivant :

Ab - Abrogation	Indique qu'un article a été abrogé
A - Ajout	Indique qu'il s'agit d'un nouveau texte
M - Modification	Indique que le texte d'un article a été en partie modifié
R - Remplacement	Indique que le texte initial a été abrogé et remplacé par un nouveau texte

Bien qu'un soin méticuleux ait été apporté à la préparation de cette édition, l'auteur ne se tient pas responsable de toute omission, addition ou erreur qui aurait pu se glisser.

LÉGENDE DES MODIFICATIONS

Ab – Abrogation (indique qu'un article a été abrogé)	M – Modification (Indique que le texte d'un article a été en partie modifié)
A – Ajout (Indique qu'il s'agit d'un nouveau texte)	R – Remplacement (Indique que le texte initial a été abrogé et remplacé par un nouveau texte)



RÈGLEMENT NO. 191

**Règlement concernant le plan d'urbanisme pour
le territoire de la Ville de Saint-Joseph-de-Sorel**

CONSIDÉRANT QU'avis de motion du présent règlement a été régulièrement donné lors de la séance du 9 juillet 1990;

CONSIDÉRANT QU'une assemblée de consultation publique sur la version projet du plan d'urbanisme et les versions projets des règlements de zonage, de lotissement et de construction a été tenue le 5 septembre 1990 à l'endroit ordinaire des séances du Conseil;

CONSIDÉRANT QU'un exemplaire du règlement du plan d'urbanisme a été remis aux membres du Conseil absents et présents, ces derniers demandent qu'il y ait dispense de lecture de leur adoption.

CONSIDÉRANT QUE les membres du Conseil présents déclarent avoir lu le plan d'urbanisme et renoncent à sa lecture;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par monsieur le conseiller Alphonse Richard, appuyé par monsieur le conseiller Georges-Étienne Pontbriand,

ET RÉSOLU

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ, par le règlement numéro 191 que le plan d'urbanisme est adopté en entrera en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ à Saint-Joseph-de-Sorel, ce 17^{ième} jour de septembre 1990.

MISE EN VIGUEUR LE 18 OCTOBRE 1990

LÉGENDE DES MODIFICATIONS

Ab – Abrogation (indique qu'un article a été abrogé)	M – Modification (Indique que le texte d'un article a été en partie modifié)
A – Ajout (Indique qu'il s'agit d'un nouveau texte)	R – Remplacement (Indique que le texte initial a été abrogé et remplacé par un nouveau texte)



INTRODUCTION

INTRODUCTION

Le présent document vise à doter la Ville de Saint-Joseph-de-Sorel d'un plan d'urbanisme adapté à ses particularités et aux volontés locales. La loi sur l'aménagement et l'urbanisme prescrit les contenus obligatoire et facultatif lors de l'élaboration du plan d'urbanisme qui, associés aux orientations et prescriptions du schéma d'aménagement de la Municipalité régionale de comté (MRC) du Bas-Richelieu, définissent le cadre à partir duquel sont formulées les options urbanistiques privilégiées de la Ville de Saint-Joseph-de-Sorel.

S'il importe que le présent document de planification du territoire municipal soit conforme aux orientations du schéma d'aménagement de la MRC et de son document complémentaire, les objectifs d'aménagement et de contrôle préconisés par Saint-Joseph-de-Sorel découleront des volontés locales jumelées aux caractéristiques de territoire, de sorte qu'ils conviennent aux spécificités et à la dynamique du développement urbain actuel et futur du territoire municipal.

La démarche retenue pour l'élaboration du Plan d'urbanisme se répartit en deux parties distinctes. La première partie traite des contraintes et potentiels et est abordée sous forme de dossiers sectoriels :

- le contexte régional;
- le milieu biophysique;
- les données socio-démographiques;
- les fonctions urbaines;
- les services d'utilités publiques.

Des informations comprises à la première partie permettent ainsi d'obtenir une image claire de la situation et de définir la problématique municipale.

La deuxième partie du rapport traite du plan d'urbanisme proprement dit. Dans un premier temps, les orientations d'aménagement et de développement urbain sont formulées en fonction de la problématique identifiée et de la volonté locale. Les objectifs spécifiques qu'entend privilégier Saint-Joseph-de-Sorel sont dégagés, en associant à chaque objectif les moyens à utiliser pour les atteindre. Le rapport identifie et explicite ensuite les grandes affectations des sols, les densités approximatives d'occupation pour les aires d'affectation à dominance résidentielle et certains éléments devant faire l'objet de contrôle par voie réglementaire.

Notons que seule la deuxième partie du présent document constitue le Plan d'urbanisme de la Ville de Saint-Joseph-de-Sorel et est, de ce fait, adoptée par règlement.

LÉGENDE DES MODIFICATIONS

Ab – Abrogation (indique qu'un article a été abrogé)	M – Modification (Indique que le texte d'un article a été en partie modifié)
A – Ajout (Indique qu'il s'agit d'un nouveau texte)	R – Remplacement (Indique que le texte initial a été abrogé et remplacé par un nouveau texte)



PREMIÈRE PARTIE – ÉTUDES SECTORIELLES

CHAPITRE 1

1.0 CONTEXTE RÉGIONAL

Située à la rencontre du fleuve Saint-Laurent et de la rivière Richelieu, dans la Municipalité régionale de comté du Bas-Richelieu, la Ville de Saint-Joseph-de-Sorel occupe un tout petit territoire de 1,37 kilomètres carrés. Elle est limitée au sud par la Ville de Tracy, au nord et à l'ouest par le fleuve Saint-Laurent et à l'est par la rivière Richelieu qui la sépare de la Ville de Sorel.

La Ville de Saint-Joseph-de-Sorel fait partie intégrante de l'agglomération urbaine de la MRC du Bas-Richelieu avec les municipalités de Sorel, Tracy, Saint-Pierre-de-Sorel et Sainte-Anne-de-Sorel. Ainsi, la fonction résidentielle de Saint-Joseph-de-Sorel, qui se localise principalement au sud-est du territoire, s'inscrit dans la continuité du tissu résidentiel de la Ville de Tracy. Notons que la fonction industrielle, qui se compose d'entreprises imposantes, occupe près de la moitié du territoire municipal et une grande partie des rives du fleuve Saint-Laurent et de la rivière Richelieu.

Malgré une diminution de la population de l'agglomération entre 1981 et 1986 (voir tableau 1.1), cette dernière a légèrement accrue sa part relative au sein de la MRC du Bas-Richelieu. La Ville de Saint-Joseph-de-Sorel a vu les effectifs de sa population diminués ainsi que son poids démographique au sein de l'agglomération.

Toutefois, sur le plan de l'activité économique, le rôle de la Ville de Saint-Joseph-de-Sorel est important considérant la présence d'entreprise de grand gabarit (Québec Fer et Titane, Belloit, Acier Slater). Les entreprises se greffent à l'armature d'industries lourdes de Sorel-Tracy.

Le schéma d'aménagement de la MRC du Bas-Richelieu attribue à l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Joseph-de-Sorel une affectation urbaine en y prévoyant des sites industriels notamment en bordure de la rivière Richelieu et pour le site de la Québec Fer et Titane Inc.

LÉGENDE DES MODIFICATIONS

Ab – Abrogation (indique qu'un article a été abrogé)	M – Modification (Indique que le texte d'un article a été en partie modifié)
A – Ajout (Indique qu'il s'agit d'un nouveau texte)	R – Remplacement (Indique que le texte initial a été abrogé et remplacé par un nouveau texte)



CHAPITRE 1

**TABLEAU 1.1 – POPULATION,
MRC DU BAS-RICHELIEU, 1981, 1986**

Année	1981		1986	
Municipalité	Nombre absolu	Pourcentage	Nombre absolu	Pourcentage
Saint-Joseph-de-Sorel	2 545	4,6 %	2 272	4,2 %
Saint-Pierre-de-Sorel	4 771	8,7 %	5 098	9,5 %
Sainte-Anne-de-Sorel	2 573	4,7 %	2 662	5,0 %
Sorel	20 347	37,1 %	19 522	36,5 %
Tracy	12 843	23,4 %	12 546	23,4 %
Sous-total : Agglomération	43 079	78,6 %	42 100	78,7 %
Massueville	671	1,2 %	621	1,2 %
Saint-Aimé	610	1,1 %	566	1,1 %
Saint-David	1 033	1,9 %	985	1,8 %
Saint-Gérard-Majella	330	0,6 %	302	0,6 %
Saint-Michel-d'Yamaska	1 030	1,9 %	1 018	1,9 %
Saint-Ours (v)	625	1,1 %	622	1,2 %
Saint-Ours (p)	1 094	2,0 %	1 002	1,9 %
Saint-Robert	1 828	3,3 %	1 846	3,4 %
Saint-Roch-de-Richelieu	1 650	3,0 %	1 596	3,0 %
Sainte-Victoire-de-Sorel	2 123	3,9 %	2 150	4,0 %
Yamaska	447	0,8 %	457	0,9 %
Yamaska-Est	289	0,5 %	263	0,5 %
Sous-total : Secteur rural	11 730	21,4 %	11 428	21,3 %
TOTAL	54 809	100,0 %	53 528	100,0 %

Source : Statistique Canada, 1981 et 1986

LÉGENDE DES MODIFICATIONS

Ab – Abrogation (indique qu'un article a été abrogé)

M – Modification (Indique que le texte d'un article a été en partie modifié)

A – Ajout (Indique qu'il s'agit d'un nouveau texte)

R – Remplacement (Indique que le texte initial a été abrogé et remplacé par un nouveau texte)



CHAPITRE 2

2.0 MILIEU BIOPHYSIQUE

La Ville de Saint-Joseph-de-Sorel est une municipalité urbaine presque entièrement développée qui ne compte donc pas de terres agricoles, ni boisés importants. Ainsi les éléments naturels seront traités en fonction de leur potentiel pour le développement urbain.

2.1 TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE

De façon générale, la topographie du territoire est très plane et les pentes ne sont pratiquement pas perceptibles. Le drainage de surface de la municipalité s'écoule vers la rivière Richelieu et le fleuve Saint-Laurent.

En raison des périodes de crues, les rives de la rivière Richelieu et du fleuve Saint-Laurent peuvent être inondées. Une grande partie de ces plaines d'inondation, à l'embouchure et en bordure de la rivière Richelieu, sont identifiées au schéma d'aménagement de la MRC comme secteur d'accueil pour de nouvelles entreprises industrielles ou pour l'expansion d'entreprises existantes.

Considérant le relief plane du territoire, le milieu naturel le plus sensible à l'intervention humaine se compose des rives du fleuve Saint-Laurent et de la rivière Richelieu. Notons que ces rives sont en très grande partie la propriété d'entreprises industrielles à l'exception notamment du parc de la Pointe-aux-Pins.

2.2 LA VÉGÉTATION

La Ville de Saint-Joseph-de-Sorel étant de petite taille et son développement presque entièrement complété, les domaines boisés y sont donc absents. Le couvert végétal est faible notamment en bordure des rues en raison de la faible marge de recul des bâtiments.

LÉGENDE DES MODIFICATIONS

Ab – Abrogation (indique qu'un article a été abrogé)	M – Modification (Indique que le texte d'un article a été en partie modifié)
A – Ajout (Indique qu'il s'agit d'un nouveau texte)	R – Remplacement (Indique que le texte initial a été abrogé et remplacé par un nouveau texte)



CHAPITRE 3

3.0 DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

3.1 POPULATION

Selon le recensement de Statistique Canada de 1986, la population de la Ville de Saint-Joseph-de-Sorel était de 2 272 personnes, ce qui représente une diminution de population par rapport à 1981 de l'ordre de 10,7%.

L'évolution de la structure d'âge de la population de Saint-Joseph-de-Sorel se caractérise par un vieillissement de la population entre 1981 et 1986 (voir tableau 3.1).

Ainsi, durant cette période quinquennale, l'importance des effectifs de 0 à 14 ans au sein de la population totale a connu une diminution de 1,9 point passant de 19,1% à 17,2%. En terme de nombre absolu, ce groupe d'âge a perdu une centaine de personnes soit 20,4% de ses effectifs entre 1981 et 1986. Toujours dans le groupe de jeunes, la strate de 15 à 24 ans a perdu 4,8 points passant de 20,3% à 15,5% soit une perte d'effectifs de 32,7% en nombre absolu.

Par contre, le groupe d'âge 25-44 a vu sa part relative s'accroître au sein de la population totale entre 1981 et 1986 passant de 26,4% à 30,7%, soit un bond de 4,3 points. De plus, ce groupe d'âge a vu ses effectifs s'accroître légèrement (2,9%). Élément manquant de cette situation est l'apport significatif du groupe d'âge 25-34 ans car ce dernier constitue un groupe dynamique qui peut influencer l'évolution démographique d'une municipalité. Il s'avère important d'offrir à ce fragment de population un milieu de vie qui répond à ses besoins (habitation, services, loisirs), car bien que ce groupe ait connu une croissance, il demeure inférieur au pourcentage de l'agglomération.

Le groupe d'âge 45-64 ans a connu une perte de 16,5% de ses effectifs passant de 605 à 505 personnes. Toutefois, en 1986, le pourcentage de ses effectifs par rapport à l'ensemble de la population (22,3%) de Saint-Joseph-de-Sorel est supérieur à celui observé pour l'agglomération (21,1%).

L'exode des effectifs de ce groupe d'âge peut s'expliquer en partie par l'acquisition d'une seconde résidence à l'extérieur. Depuis quelques années, la formule de la copropriété attire une clientèle de préretraités ou d'acheteurs d'une résidence plus petite lorsque les enfants ont quitté le foyer.

Finalement, le groupe d'âge 65 ans et plus a connu une croissance de 20,4% de ses effectifs entre 1981 et 1986. Ainsi, en 1986, ce groupe d'âge représente 4,3% de la population de Saint-Joseph-de-Sorel, soit 4,5 points de plus que le pourcentage observé pour l'ensemble de l'agglomération (9,8%).

LÉGENDE DES MODIFICATIONS

Ab – Abrogation (indique qu'un article a été abrogé)	M – Modification (Indique que le texte d'un article a été en partie modifié)
A – Ajout (Indique qu'il s'agit d'un nouveau texte)	R – Remplacement (Indique que le texte initial a été abrogé et remplacé par un nouveau texte)



CHAPITRE 3

Sommairement, l'évolution de la population de Saint-Joseph-de-Sorel, entre 1981 et 1986, est marquée par une perte d'effectifs chez les jeunes de moins de 24 ans et chez le groupe d'âge 45-64 ans. Toutefois, le groupe d'âge 25-44 ans, qui constitue un segment dynamique dans une population, a vu ses effectifs s'accroître légèrement. Le groupe des aînés a aussi connu une croissance significative de ses effectifs.

TABLEAU 3.1 – STRUCTURE D'ÂGE						
STRUCTURE D'ÂGE. Saint-Joseph-de-Sorel 1981 et 1986, Agglomération de Sorel 1986						
Entité	Saint-Joseph-de-Sorel - 1981		Saint-Joseph-de-Sorel - 1986		Agglomération de Sorel - 1986	
Groupe d'âge	Nombre absolu	Pourcentage	Nombre absolu	Pourcentage	Nombre absolu	Pourcentage
0-4	175	6,8 %	110	4,9 %	2 440	5,8 %
5-9	135	5,3 %	155	6,8 %	3 155	7,5 %
10-14	180	7,0 %	125	5,5 %	2 840	6,8 %
15-19	230	9,0 %	140	6,2 %	3 105	7,4 %
20-24	290	11,3 %	210	9,3 %	3 175	7,5 %
25-34	390	15,2 %	420	18,5 %	7 325	17,4 %
35-44	285	11,1 %	275	12,1 %	7 025	16,7 %
45-54	290	11,3 %	245	10,8 %	4 660	11,1 %
55-64	315	12,3 %	260	11,5 %	4 225	10,0 %
65-74	115	4,5 %	230	10,2 %	2 720	6,5 %
75 et plus	155	6,1 %	95	4,2 %	1 395	3,3 %
Total	2 560	100,0 %	2 265	100,0 %	42 065	100,0 %
SOMMAIRE						
0-14	490	19,1 %	390	17,2 %	8 435	20,1 %
15-24	520	20,3 %	350	15,5 %	6 280	14,9 %
25-44	675	26,4 %	695	30,7 %	14 350	34,1 %
45-64	605	23,6 %	505	22,3 %	8 885	21,1 %
65 et plus	270	10,5 %	325	14,3 %	4 115	9,8 %
Total	2 560	100,0 %	2 265	100,0 %	42 065	100,0 %

Source : Statistique Canada, 1981 et 1986

LÉGENDE DES MODIFICATIONS

Ab – Abrogation (indique qu'un article a été abrogé)	M – Modification (Indique que le texte d'un article a été en partie modifié)
A – Ajout (Indique qu'il s'agit d'un nouveau texte)	R – Remplacement (Indique que le texte initial a été abrogé et remplacé par un nouveau texte)



CHAPITRE 3

3.2 MÉNAGES

Alors que la population de Saint-Joseph-de-Sorel diminuait de près de 11% entre 1981 et 1986, le nombre de ménages passait de 915 à 900 soit une diminution de 1,6%

Cette diminution moins importante du nombre de ménages par rapport à la population totale s'explique par la diminution du nombre moyen de personnes par ménage. Celui-ci est passé de 2,78 en 1981 à 2,52 en 1986.

**TABLEAU 3.2 – RÉPARTITION DE LA POPULATION
SELON LES SECTEURS D'ACTIVITÉ, 1986**

Entité	Saint-Joseph-de-Sorel		Agglomération Sorel	
Secteur d'activité	Nombre absolu	Pourcentage	Nombre absolu	Pourcentage
Industries primaires	15	1,7 %	160	0,9 %
Industries manufacturières	325	37,1 %	6 050	34,7 %
Industries de la construction	55	6,3 %	785	4,5 %
Industries du transport, des communications, et autres services publics	25	2,9 %	910	5,2 %
Industries du commerce	130	14,9 %	3 195	18,3 %
Industries des finances, des assurances et des agences immobilières	15	1,7 %	415	2,4 %
Industries des services gouvernementaux	40	4,6 %	710	4,1 %
Autres industries de services	270	30,9 %	5 195	29,8 %
TOTAUX	875	100,0 %	17 420	100,0 %

Source : Statistique Canada, 1986

LÉGENDE DES MODIFICATIONS

Ab – Abrogation (indique qu'un article a été abrogé)

M – Modification (Indique que le texte d'un article a été en partie modifié)

A – Ajout (Indique qu'il s'agit d'un nouveau texte)

R – Remplacement (Indique que le texte initial a été abrogé et remplacé par un nouveau texte)



CHAPITRE 3

3.3 SCOLARITÉ ET SECTEUR D'ACTIVITÉ

Les secteurs d'activités où la main-d'œuvre active de Saint-Joseph-de-Sorel exerce son emploi diffèrent sensiblement par rapport à l'ensemble de la main-d'œuvre de l'agglomération. Ainsi, on observe sur une plus grande part d'effectifs chez la population de Saint-Joseph-de-Sorel dans les secteurs des industries primaires, des industries manufacturières et les industries de la construction. En contrepartie, les secteurs du commerce, des transports et communications, des finances et assurances comptent une part plus faible d'effectifs en comparaison avec l'agglomération.

Cette structure de la main-d'œuvre se reflète aussi dans le niveau de scolarité de la population. Ainsi, on observe chez la population de Saint-Joseph-de-Sorel une plus forte proportion (68,2%) de gens n'ayant pas excédé le niveau de scolarité de la 13^{ième} année comparativement à l'ensemble de l'agglomération (59,5%). De plus, la proportion de la population ayant réalisée des études universitaires (4,8%) est plus faible que la proportion observée dans l'agglomération (10,0%).

**TABLEAU 3.3 – SCOLARITÉ DE LA
POPULATION ACTIVE, 1986**

Entité	Saint-Joseph-de-Sorel		Agglomération Sorel	
Niveau de scolarité	Nombre absolu	Pourcentage	Nombre absolu	Pourcentage
Moins d'une 9 ^{ième} année	575	30,5 %	8 160	24,6 %
De la 9 ^{ième} année à la 13 ^{ième}				
sans certificat	450	23,9 %	6 200	18,7 %
avec certificat	260	13,8 %	5 370	16,2 %
Certificat ou diplôme d'une école de métiers	95	5,0 %	1 685	5,1 %
Autres études non universitaires				
sans certificat	160	8,5 %	2 885	8,7 %
avec certificat	255	13,5 %	5 610	16,9 %
Études universitaires				
sans grade	55	2,9 %	1 745	5,3 %
avec grade	35	1,9 %	1 565	4,7 %
TOTAUX	1 885	100,0 %	33 220	100,0 %

Source : Statistique Canada, 1986

LÉGENDE DES MODIFICATIONS

Ab – Abrogation (indique qu'un article a été abrogé)	M – Modification (Indique que le texte d'un article a été en partie modifié)
A – Ajout (Indique qu'il s'agit d'un nouveau texte)	R – Remplacement (Indique que le texte initial a été abrogé et remplacé par un nouveau texte)



CHAPITRE 3

3.4 REVENUS

Selon les données du recensement de Statistique Canada de 1986, la population de Saint-Joseph-de-Sorel dispose de plus faible revenu moyen et médian des municipalités membres de l'agglomération de Sorel. De plus, on observe à Saint-Joseph-de-Sorel la fréquence la plus élevée de ménages à faibles revenus.

**TABLEAU 3.4 – REVENUS DES MÉNAGES,
AGGLOMÉRATION DE SOREL, 1986**

Municipalité	Revenu moyen	Revenu médian	Fréquence de faible revenu
Saint-Joseph-de-Sorel	20 924 \$	15 606 \$	29,8 %
Saint-Pierre-de-Sorel	32 993 \$	32 580 \$	16,9 %
Sainte-Anne-de-Sorel	35 147 \$	34 518 \$	10,2 %
Sorel	26 925 \$	22 936 \$	23,5 %
Tracy	34 291 \$	30 959 \$	14,8 %

Source : Statistique Canada, 1986

LÉGENDE DES MODIFICATIONS

Ab – Abrogation (indique qu'un article a été abrogé)	M – Modification (Indique que le texte d'un article a été en partie modifié)
A – Ajout (Indique qu'il s'agit d'un nouveau texte)	R – Remplacement (Indique que le texte initial a été abrogé et remplacé par un nouveau texte)



CHAPITRE 4

4.0 FONCTIONS URBAINES

L'organisation de l'espace sur le territoire de Saint-Joseph-de-Sorel relève davantage de la mutation que de l'expansion. Considérant sa faible superficie et son entière occupation depuis de nombreuses années, l'organisation des diverses fonctions urbaines se précise et s'adapte en regard des attentes et des besoins de la population et du contexte régional. La répartition des fonctions urbaines à Saint-Joseph-de-Sorel est fortement influencée par la continuité du tissu urbain avec celui de la Ville de Tracy.

Le milieu bâti de Saint-Joseph-de-Sorel se caractérise par la prépondérance de la fonction industrielle qui occupe plus de soixante pour cent (60%) du territoire municipal (voir tableau 4.1). La fonction d'habitation occupe le second rang avec vingt-cinq pour cent (25%) du territoire.

4.1 HABITATION

Sur le territoire de Saint-Joseph-de-Sorel, on dénombre près de neuf cents (900) logements qui prennent place à l'intérieur de quelques cinq cent cinquante (550) bâtiments (voir tableau 4.2). Cela représente une densité nette globale de vingt-quatre logements à l'hectare (24 log./ha) pour le territoire occupé par l'habitation.

La période de construction de près de quatre-vingt-deux pour cent (82%) du stock de logements à Saint-Joseph-de-Sorel est antérieure à 1960 (voir tableau 4.3). Cette proportion est le double de celle observée pour l'ensemble de l'agglomération.

Grâce à l'attrait exercé pour les habitations unifamiliales isolées sur des terrains de grande surface chez les jeunes ménages, certaines municipalités périphériques de l'agglomération de Sorel ont connu aux cours des dernières années une forte croissance de leur fonction résidentielle. Considérant la diminution et le vieillissement de la population de Saint-Joseph-de-Sorel, il est important d'offrir une alternative aux nouveaux ménages. L'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers résidentiels est certe un élément majeur à mettre en place.

L'amélioration de cette qualité de vie s'appuierait, en partie, sur une réglementation d'urbanisme qui créera des aires homogènes en terme de type d'habitations, qui évitera l'intrusion d'usages incompatibles avec la qualité recherchée des zones tampon à la limite entre des aires à incidences et les aires résidentielles.

LÉGENDE DES MODIFICATIONS

Ab – Abrogation (indique qu'un article a été abrogé)	M – Modification (Indique que le texte d'un article a été en partie modifié)
A – Ajout (Indique qu'il s'agit d'un nouveau texte)	R – Remplacement (Indique que le texte initial a été abrogé et remplacé par un nouveau texte)



CHAPITRE 4

**TABLEAU 4.1 – RÉPARTITION DES
FONCTIONS URBAINES**

Fonction	Superficie (mètres carrés)	Pourcentage
Habitation	343 826	25,1 %
Commerce	32 462	2,4 %
Institution	45 400	3,3 %
Espace vert et terrain de sport	31 800	2,3 %
Industriel	853 962	62,3 %
Vacant	24 550	1,8 %
Rues	38 000	2,8 %
TOTAL	1 370 000	100,0 %

Source : Compilation Option Aménagement Inc., 1989

4.2 COMMERCE

La fonction commerciale est dispersée sur l'ensemble du territoire de Saint-Joseph-de-Sorel sans concentration importante en un endroit qui pourrait constituer un pôle commercial, si ce n'est près des rues Étienne et Désiré. Considérant la présence à proximité de la rue commerciale Marie-Victorin à Tracy, cela peut expliquer en partie la dispersion des commerces à Saint-Joseph-de-Sorel et l'absence de nombreux commerces à grande surface.

À l'intérieur de certains tissus résidentiels, la présence de commerces entraîne des incidences négatives sur le milieu en raison du bruit, de poussières ou d'heures d'affaires irrégulières. Bien que leur présence soit nécessaire pour desservir la population ou les entreprises, leur localisation n'est pas toujours idéale.

De plus, à l'intérieur de certains bâtiments d'habitation s'exercent parfois des usages commerciaux sur de petites surfaces de plancher. Cela répond à une demande du milieu mais, encore une fois, il est important de régir ces usages complémentaires pour ne pas générer des incidences négatives qui pourraient atténuer la qualité de vie du secteur résidentiel.

LÉGENDE DES MODIFICATIONS

Ab – Abrogation (indique qu'un article a été abrogé)	M – Modification (Indique que le texte d'un article a été en partie modifié)
A – Ajout (Indique qu'il s'agit d'un nouveau texte)	R – Remplacement (Indique que le texte initial a été abrogé et remplacé par un nouveau texte)



CHAPITRE 4

TABLEAU 4.2 – TYPOLOGIE DE L'HABITATION

Type	Nombre de logements	Nombre de bâtiments	Pourcentage
Unifamiliale isolée	308	308	36,0 %
Unifamiliale jumelée	36	18	4,2 %
Bifamiliale isolée	338	169	39,5 %
Trifamiliale isolée	30	10	3,5 %
Multifamiliale	106	24	12,4 %
Mixte (avec commerce)	36	21	4,2 %
Maison mobile	1	1	0,1 %

Source : Compilation Option Aménagement Inc., 1986

4.3 INSTITUTIONS

La fonction institutionnelle occupe un peu plus de trois pour cent (3%) du territoire de la Ville de Saint-Joseph-de-Sorel. L'église Saint-Joseph, la coopérative d'habitation Oasis, l'école primaire et le cimetière constituent le noyau institutionnel de la Ville. À ce noyau se greffe l'Hôtel de Ville qui est localisé un peu à l'écart.

Notons que l'école primaire est adjacente à des équipements de sports gérés par la Municipalité, soit l'aréna, une piscine et un court de tennis.

TABLEAU 4.3 – PÉRIODE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS, 1986

Territoire	Saint-Joseph-de-Sorel		Agglomération Sorel	
	Nombre absolu	Pourcentage	Nombre absolu	Pourcentage
Avant 1946	500	54,9 %	3 120	21,1 %
1946-1960	245	26,9 %	3 095	20,9 %
1961-1970	75	8,2 %	2 830	19,1 %
1971-1980	50	5,5 %	4 610	31,2 %
1980-1986	40	4,4 %	1 130	7,6 %
TOTAL	910	100,0 %	14 785	100,0 %

Source : Statistique Canada, 1986

LÉGENDE DES MODIFICATIONS

Ab – Abrogation (indique qu'un article a été abrogé)	M – Modification (Indique que le texte d'un article a été en partie modifié)
A – Ajout (Indique qu'il s'agit d'un nouveau texte)	R – Remplacement (Indique que le texte initial a été abrogé et remplacé par un nouveau texte)



CHAPITRE 4

4.4 ESPACE VERT ET TERRAIN DE SPORT

L'ensemble des espaces verts et des équipements de sports municipaux occupent une superficie de plus de trois hectares (3 ha). En regard aux espaces verts de détente, le parc de la Pointe-aux-Pins constitue le seul aménagement affecté à ce rôle. Ainsi, en terme de localisation et d'accessibilité, cet équipement est excentrique par rapport à la répartition de la population. Toutefois, cet emplacement est essentiel car il constitue le seul accès public à l'eau. Il s'avérerait important de compléter le réseau d'espaces verts de la Ville, par une aire de détente qui serait localisée au centre du territoire résidentiel.

En regard aux équipements de sports, ceux-ci répondent adéquatement aux besoins d'une population d'environ deux mille (2 000) personnes. La localisation des équipements de sports actuels est judicieuse en raison de leur concentration au centre de l'aire résidentielle et de leur juxtaposition avec l'école primaire.

4.5 INDUSTRIE

La fonction industrielle occupe un espace très important sur le territoire de Saint-Joseph-de-Sorel, soit plus de soixante pour cent (60%). Trois grandes entreprises se démarquent nettement, il s'agit de Québec Fer et Titane Inc., Beloit et Aciers Slater. Ces entreprises œuvrent dans l'industrie de la transformation des métaux.

Le secteur industriel de Saint-Joseph-de-Sorel constitue une importante source d'emplois pour la région et une importante source de revenus pour la Ville sous forme de taxation. En contrepartie, en raison des activités exercées, certaines nuisances sur le milieu environnant sont observées relativement aux poussières et aux bruits. Il s'avère donc important de mettre en place des mesures pour intégrer plus adéquatement ces usages dans leur milieu.

4.6 TERRAINS VACANTS

Même si les terrains vacants occupent une superficie relativement considérable (2,4 hectares), ces derniers sont, bien souvent, non-disponibles pour une mise en valeur étant la propriété des grandes entreprises industrielles.

Ces dernières considèrent ces espaces vacants comme des zones de transition face au secteur résidentiel. Ainsi il serait inopportun d'affecter ces grands espaces vacants à une fonction résidentielle. Toutefois, des usages de commerce de gros ou para-industriels pourraient s'exercer sur ces terrains tout en jouant le rôle de transition avec la fonction résidentielle.

LÉGENDE DES MODIFICATIONS

Ab – Abrogation (indique qu'un article a été abrogé)	M – Modification (Indique que le texte d'un article a été en partie modifié)
A – Ajout (Indique qu'il s'agit d'un nouveau texte)	R – Remplacement (Indique que le texte initial a été abrogé et remplacé par un nouveau texte)



CHAPITRE 5

5.0 SERVICES D'UTILITÉ PUBLIQUE

En regard aux infrastructures d'aqueduc et d'égout et à la voirie, des améliorations s'avèrent nécessaires aux cours des prochaines années.

Le réseau de distribution en eau ne possède pas toujours des tuyaux de dimension toujours suffisante et ne répond pas en tous points aux exigences de pression pour la lutte aux incendies. De plus, le réseau de distribution n'est pas bouclé en entier, ce qui entraîne des inconvénients plus grands chez les usagers lors de bris d'une conduite. En regard de l'alimentation en eau potable, celle-ci est réalisée grâce à une commission d'aqueduc conjointe avec la Ville de Tracy.

Des améliorations sont aussi nécessaires pour le réseau d'égout sanitaire. Ces travaux seront réalisés en partie dans le cadre de la réalisation du programme d'assainissement des eaux usées qui regroupe plusieurs municipalités au sein de la Régie d'assainissement des eaux Richelieu/Saint-Laurent.

Certains travaux de voirie s'avèrent nécessaires sur le réseau routier de Saint-Joseph-de-Sorel. Dans le cadre de la modernisation des infrastructures (aqueduc et égout), les chaussées et trottoirs seront du fait même refaits.

En regard du transport en commun, actuellement, un service de liaisons intermunicipales dessert les municipalités de Sorel, Tracy, Saint-Joseph-de-Sorel, Verchères, Contrecoeur et Varennes. Un projet est présentement à l'étude pour implanter un service de transport en commun urbain dans l'agglomération de Sorel.

Les services de protection publique et de lutte contre les incendies découlent d'une location des services de la Ville de Tracy.

La Ville de Saint-Joseph-de-Sorel possède des équipements de sports majeurs, tel qu'un aréna, une piscine et un terrain de tennis. Bien que la Ville ne possède pas de centre de loisirs, une entente avec la Commission Scolaire permet l'utilisation du gymnase de l'école locale. De plus, les citoyens de Saint-Joseph-de-Sorel, grâce à une entente avec la Ville de Tracy, ont accès au service des loisirs de cette dernière.

Sur le territoire municipal, on compte vingt-six logements pour personnes âgées, subventionnés par la Société Canadienne d'hypothèques et de Logements et quinze logements à loyer modique (H.L.M.)

LÉGENDE DES MODIFICATIONS

Ab – Abrogation (indique qu'un article a été abrogé)	M – Modification (Indique que le texte d'un article a été en partie modifié)
A – Ajout (Indique qu'il s'agit d'un nouveau texte)	R – Remplacement (Indique que le texte initial a été abrogé et remplacé par un nouveau texte)



DEUXIÈME PARTIE – PLAN D'URBANISME

CHAPITRE 6

6.0 ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Le plan d'urbanisme permet d'élaborer en quelque sorte une stratégie de l'organisation de l'espace qui découle à la fois de la volonté locale et des constats des dossiers sectoriels.

6.1 CONCEPT ET STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

Du point de vue spatiale, la Ville de Saint-Joseph-de-Sorel se caractérise par une fonction résidentielle concentrée et ceinturée en grande partie par des zones d'industries lourdes. Ainsi, l'espace résidentiel subit, dans certaines mesures, des incidences négatives générées par l'activité industrielle. En regard à sa population, l'élément marquant est une perte d'effectif et une stagnation du nombre de ménages. Considérant l'importance grandissante accordée par les citoyennes et les citoyens à la qualité de la vie et considérant les opportunités offertes par les municipalités périphériques, l'ensemble de ces éléments définissent le cadre général à l'intérieur duquel le "*Plan d'urbanisme*" aura à intervenir.

Une organisation planifiée de l'espace, une réglementation d'urbanisme appropriée et une série d'aménagements spécifiques constituent des outils pertinents de manière à poursuivre les efforts amorcés pour améliorer la qualité de vie de la population.

En ce sens, une série d'orientations d'aménagement touchant divers aspects de la vie urbaine guideront les décisions de la Ville de Saint-Joseph-de-Sorel aux cours des prochaines années. Ces orientations seront aussi accompagnées de moyens de mise en œuvre qui permettront des réalisations concrètes appuyant les orientations.

6.2 GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Orientation 1 : Préserver l'intégrité des quartiers résidentiels.

Moyens de mise en œuvre :

- grâce à la réglementation de zonage, créer des zones homogènes, en termes de types d'habitation et de hauteur de bâtiment, de manière à préserver l'homogénéité actuelle et éviter l'intrusion d'un bâtiment inapproprié;

LÉGENDE DES MODIFICATIONS

Ab – Abrogation (indique qu'un article a été abrogé)	M – Modification (Indique que le texte d'un article a été en partie modifié)
A – Ajout (Indique qu'il s'agit d'un nouveau texte)	R – Remplacement (Indique que le texte initial a été abrogé et remplacé par un nouveau texte)



CHAPITRE 6

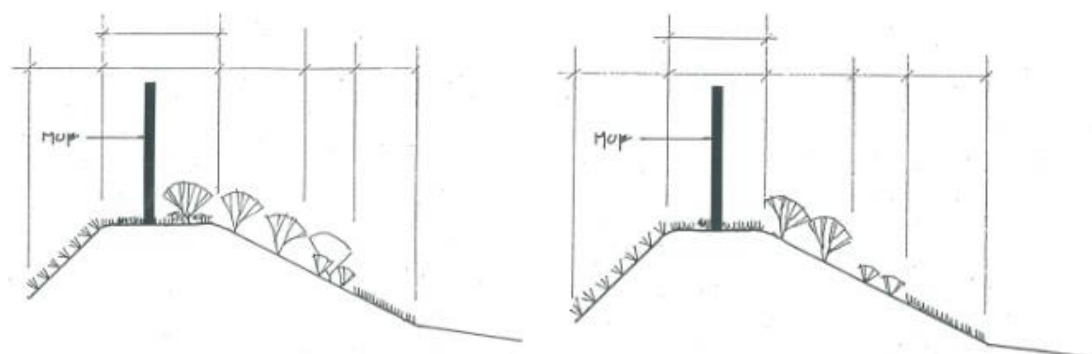
- régir l'implantation des activités commerciales de manière à maintenir la tranquillité dans les secteurs d'habitation en évitant l'intrusion d'une source de nuisances (bruit, circulation, etc.);
- contrôler rigoureusement les usages de services à titre de complément à l'habitation (notaire, assureur, comptable, chambres à louer, salon de coiffure, etc.) de manière à conserver le caractère d'habitation et la notion d'usage complémentaire.

Orientation 2 : Améliorer la qualité de vie des citoyennes et des citoyens.

Moyens de mise en œuvre :

- améliorer l'accessibilité au fleuve Saint-Laurent par l'agrandissement projeté du parc de la Pointe-aux-Pins jusqu'à l'axe de la dernière résidence de la rue Lussier;
- acquérir et aménager en espace vert de détente et en stationnement, les terrains vacants en face de l'Hôtel de Ville pour créer le seul îlot de verdure au centre du secteur résidentiel;
- prévoir l'aménagement d'écrans tampons entre les activités industrielles et les secteurs résidentiels lorsqu'ils sont adjacents (voir croquis 1).

CROQUIS 1 : ÉCRANS TAMPONS – COUPES TYPES



LÉGENDE DES MODIFICATIONS

Ab – Abrogation (indique qu'un article a été abrogé)	M – Modification (Indique que le texte d'un article a été en partie modifié)
A – Ajout (Indique qu'il s'agit d'un nouveau texte)	R – Remplacement (Indique que le texte initial a été abrogé et remplacé par un nouveau texte)



CHAPITRE 6

Orientation 3 : Maintenir et accroître l'activité économique dans le respect de la fonction résidentielle.

Moyens de mise en œuvre :

- maintenir les îlots d'usages commerciaux existants sur la rue Champlain sans pour autant favoriser l'expansion de la fonction commerciale sur cette rue en raison de la prédominance de l'habitation;
- confirmer et favoriser l'activité commerciale sur la rue Montcalm aux endroits où une concentration est observée tout en y maintenant les usages d'habitation;
- favoriser l'émergence d'un secteur de commerces à caractère régional près des rues Étienne, Bourassa et Désiré, en raison de sa proximité des axes majeurs de circulation;
- confirmer les grandes activités industrielles en place;
- favoriser la rénovation d'une aire en mutation à l'extrémité est du territoire municipal près de la rivière Richelieu pour l'implantation d'entreprises industrielles.

Orientation 4 : Assurer la protection du milieu naturel.

Moyen de mise en œuvre :

- adopter des normes de contrôle des usagers et du lotissement en bordure des cours d'eau, de zones d'inondation et de zones de mouvements de terrain en conformité avec le document complémentaire du schéma d'aménagement de la MRC du Bas-Richelieu.

A
régl.191-4
(2007-08-30)

Orientation 5 : Reconnaître l'axe de la rue Montcalm comme territoire d'intérêt historique et architectural.

Moyens de mise en œuvre :

- intégrer, dans le "*Règlement de zonage*", des dispositions particulières visant à favoriser la protection des éléments architecturaux des bâtiments d'intérêt;
- favoriser les interventions et les initiatives visant à améliorer l'aspect esthétique de cette artère d'intérêt particulier.

LÉGENDE DES MODIFICATIONS

Ab – Abrogation (indique qu'un article a été abrogé)	M – Modification (Indique que le texte d'un article a été en partie modifié)
A – Ajout (Indique qu'il s'agit d'un nouveau texte)	R – Remplacement (Indique que le texte initial a été abrogé et remplacé par un nouveau texte)



CHAPITRE 7

**7.0 LES AFFECTATIONS DU SOL ET LA RÉPARTITION
DES DENSITÉS D'OCCUPATION**

Découlant des grandes orientations et des objectifs, les affectations du sol et la répartition des densités résidentielles sont identifiées au plan des affectations. La présente section a pour but de les rendre explicites.

À une aire d'affectation est rattachée une fonction dominante qui comprend un ou des groupes d'usages compatibles entre eux. Dans certains cas, cela peut signifier pour des raisons d'homogénéité, que certains usages spécifiques deviendront dérogatoires lors de l'entrée en vigueur de la réglementation d'urbanisme conforme au plan d'urbanisme; ces usages pourront toutefois conserver leurs droits acquis et continuer à opérer suivant les dispositions émises à cet égard par la réglementation d'urbanisme.

7.1 L'AFFECTATION RÉSIDENTIELLE

Considérant que la totalité du territoire municipal est actuellement occupée, à quelques rares exceptions, et considérant que la typologie des bâtiments d'habitation existants est relativement homogène, le "*Plan d'urbanisme*" ne prévoit que deux catégories d'affectation à vocation résidentielle :

- l'affectation résidentielle de moyenne densité;
- l'affectation résidentielle de haute densité.

Pour chacune de ces catégories d'affectation résidentielle a été rattachée une densité d'occupation du sol qui s'exprime en nombre d'unités de logements que l'on peut ériger pour chaque hectare net de superficie de terrains voués exclusivement à ces fins.

7.1.1 L'affectation résidentielle de moyenne densité

- Densité approximative : de 20 à 40 logements à l'hectare net
- Catégorie d'habitation : unifamiliale isolée ou jumelée
bifamiliale isolée ou jumelée
unifamiliale en rangée

Les aires d'affectation de moyenne densité sont destinées à consolider la fonction résidentielle majoritairement observée sur le territoire dans le respect de l'homogénéité des aires.

LÉGENDE DES MODIFICATIONS

Ab – Abrogation (indique qu'un article a été abrogé)	M – Modification (Indique que le texte d'un article a été en partie modifié)
A – Ajout (Indique qu'il s'agit d'un nouveau texte)	R – Remplacement (Indique que le texte initial a été abrogé et remplacé par un nouveau texte)



CHAPITRE 7

7.1.2 L'affectation résidentielle de haute densité

- Densité approximative : 40 logements à l'hectare net et plus
- Catégorie d'habitation : multifamiliale bâtiments de trois logements et plus

Les aires d'affectation de haute densité visent à densifier légèrement certains secteurs résidentiels de manière à offrir une plus vaste typologie d'habitation.

7.2 L'AFFECTATION COMMERCIALE

Considérant la proximité d'une artère commerciale importante (boulevard Marie-Victorin) à proximité, la structure commerciale de Saint-Joseph-de-Sorel se compose majoritairement de commerces d'utilisés quotidiennes qui desservent la population locale en biens et services fréquemment consommés. On retrouve toutefois une concentration de commerces de biens durables ou consommation réfléchie, soit en bordure de la rue Étienne.

Ainsi le "Plan d'urbanisme" prévoira deux catégories d'affectation commerciale : soit l'affectation mixte et l'affectation de commerces et services locaux et régionaux.

7.2.1 L'affectation mixte

L'éparpillement de la fonction commerciale à l'intérieur d'aires résidentielles n'est pas souhaité car ces usages commerciaux peuvent générer des incidences sur la qualité de vie de l'ensemble des citoyens. Une sélection judicieuse des usages commerciaux et de services autorisés ainsi que l'établissement de normes d'implantation adéquate prévues à la réglementation de zonage permettront d'assurer la quiétude des secteurs résidentiels. Pour assurer la satisfaction de besoins d'utilité quotidienne des résidents en terme de services commerciaux, une catégorie d'affectation mixte fut créée. Cette catégorie autorise donc une mixité de bâtiments à fonction commerciale et résidentielle.

Les aires d'affectation de catégorie mixte s'insère sur les rues Montcalm et Champlain la où on observe une certaine concentration d'usages commerciaux entrecoupés de bâtiments d'habitation. De plus, à l'intérieur d'un même bâtiment, des logements pourront s'implanter avec des usages commerciaux autorisés.

7.2.2 L'affectation de commerces et services locaux et régionaux

Cette catégorie d'affectation répond aux besoins de localisation de certains usages commerciaux qui profitent de la proximité d'axes majeurs de circulation. Cette catégorie d'affectation peut recevoir les commerces et services visant une clientèle locale ou régionale. Il s'agit souvent de bien ou services spécialisés ou des commerces nécessitant de grande surface ou des aires d'entreposage extérieur.

LÉGENDE DES MODIFICATIONS

Ab – Abrogation (indique qu'un article a été abrogé)	M – Modification (Indique que le texte d'un article a été en partie modifié)
A – Ajout (Indique qu'il s'agit d'un nouveau texte)	R – Remplacement (Indique que le texte initial a été abrogé et remplacé par un nouveau texte)



CHAPITRE 7

7.3 L'AFFECTATION INDUSTRIELLE

On observe sur le territoire de Saint-Joseph-de-Sorel deux grands types d'industries, soient les industries lourdes et les activités para-industrielles. Pour cette raison, deux catégories d'affectation industrielle furent retenues.

7.3.1 L'affectation industrielle

Considérant la présence de trois entreprises œuvrant dans les secteurs industriels lourds, le plan d'affectation du sol prévoit deux importantes aires industrielles qui confirment l'utilisation actuelle du sol. Ces aires industrielles se localisent à l'est (Beloit et Acier Slater) et à l'ouest (Québec Fer et Titane) du territoire municipal.

Une troisième aire de moindre envergure se localise au sud de la rue Montcalm, entre la rue Désiré et la rivière Richelieu.

7.3.2 L'affectation para-industrielle

Le plan d'affectation du sol identifie deux aires réservées à une vocation para-industrielle. Ces sites accueilleront des usages de commerces de vente au détail spécialisé, des commerces de gros, des ateliers de réparation de véhicules, des entreprises de camionnage et des entrepreneurs en construction. Des normes particulières à la réglementation de zonage assureront des aménagements de qualité de manière à intégrer harmonieusement cette fonction dans la trame urbaine.

Cette affectation vise notamment à créer des sites d'accueil privilégiés pour les divers usages commerciaux ou para-industriels qui seront rendus dérogoires par le présent "*Plan d'urbanisme*".

La première se localise au nord du territoire municipal, à l'est de la rue Léon XIII et au nord de la rue Marcil.

La seconde aire para-industrielle se localise à l'ouest du territoire municipal et forme un espace de forme irrégulière compris entre les rues Moreau et Pie X et la voie ferrée du Canadian National. Cette dernière sera soumise à la présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) qui devra entre autre répondre à des critères précis concernant l'émission de poussières, de bruit et d'éclats de lumière et des incidences sur la circulation de manière à assurer l'intégration au quartier résidentiel. Au moment opportun, un règlement régissant les procédures d'élaboration et d'adoption d'un P.A.E. sera préparé conformément à la Loi et précisera davantage les critères d'aménagement.

LÉGENDE DES MODIFICATIONS

Ab – Abrogation (indique qu'un article a été abrogé)	M – Modification (Indique que le texte d'un article a été en partie modifié)
A – Ajout (Indique qu'il s'agit d'un nouveau texte)	R – Remplacement (Indique que le texte initial a été abrogé et remplacé par un nouveau texte)



CHAPITRE 7

A
règl. 191-2
(1994-05-13)

La dernière aire para-industrielle se localise également à l'ouest du territoire municipal et forme un espace de forme rectangulaire compris entre la rue Montcalm au nord et la limite municipale au sud, du côté est de la rue Bernard.

**7.4 LES AFFECTATIONS D'ÉQUIPEMENTS
COMMUNAUTAIRES**

7.4.1 L'affectation parc et espaces verts

Cette affectation englobe les parcs et équipements de loisirs extérieurs destinés exclusivement à la détente, à l'embellissement et aux jeux d'enfants. Les aménagements sont directement disponibles aux résidents.

Le "Plan d'urbanisme" vise à pallier une répartition carentielle en matière de parc. Ainsi, la Ville verra à aménager et créer un nouveau parc de détente en face de l'Hôtel de Ville, au cœur du secteur résidentiel. Le parc de la Pointe-aux-Pins devrait être agrandie de manière à :

- accroître l'accessibilité publique à la rive du fleuve Saint-Laurent et;
- à éviter l'implantation d'usages industriels à l'arrière des résidences sur la rue Lussier.

7.4.2 Équipements de sport et de loisir

Cette affectation concerne les équipements de sport et de loisir intérieur et extérieur destinés à la pratique de sport, au jeu et à des activités communautaires.

L'aire d'affectation "Équipement de sports et de loisir" couvre les terrains occupés par l'aréna, la piscine et les courts de tennis.

7.4.3 L'affectation publique et institutionnelle

L'affectation institutionnelle consacre la vocation des principaux sites à caractère institutionnel et public de Saint-Joseph-de-Sorel tels l'église, le presbytère, le cimetière, les écoles et la Mairie.

L'affectation institutionnelle comporte des groupes d'usages qui lui sont exclusifs tels les établissements religieux, de santé publique ou scolaire mais aussi de services administratifs relevant du secteur public ou parapublic.

LÉGENDE DES MODIFICATIONS

Ab – Abrogation (indique qu'un article a été abrogé)	M – Modification (Indique que le texte d'un article a été en partie modifié)
A – Ajout (Indique qu'il s'agit d'un nouveau texte)	R – Remplacement (Indique que le texte initial a été abrogé et remplacé par un nouveau texte)