



Plan d'Urbanisme

Paroisse de l'Épiphanie



INTRODUCTION

6

PREMIÈRE PARTIE : CONTEXTE D'INTERVENTION 10

LOCALISATION 12

HISTOIRE 13

GÉOGRAPHIE 14

PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE 16

PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE 24

ENJEUX ET POINTS SAILLANTS 26





DEUXIÈME PARTIE : VISION D'AMÉNAGEMENT 28

LA DÉMARCHE	30
L'ÉNONCÉ DE VISION	32
LES GRANDES COMPOSANTES DU TERRITOIRE	34
Agriculture	35
Habitat et forme urbaine	42
Commerces, services et entreprises	56
Transports	64
Environnement	72
Identité et image de marque	88
Récrotourisme	96
Contraintes	102



TROISIÈME PARTIE : MISE EN ŒUVRE 110

CONCEPT D'AMÉNAGEMENT	112
GRANDES AFFECTATIONS	114
TRACÉ DES VOIES PROJETÉES	120
PLAN D'ACTION	122
OUTILS DE MISE EN ŒUVRE	138

CRÉDITS ET REMERCIEMENTS	140
BIBLIOGRAPHIE	141



TABLE DES CARTES

L'Épiphanie (P) dans le contexte de la région montréalaise	12
L'Épiphanie (P) et ses Municipalités voisines	12
Une vocation agricole	14
Topographie et milieux humides	15
Protection des terres agricoles	37
Phases de développement	43
Secteurs et sous-ensembles	45
Usages actuels des terrains	51
Terrains à usage industriel et commercial actuellement	57
Secteur de la 341 au Sud de la 339	58
Services publics	60
Hierarchisation du réseau routier	66
Réseau de camionage	67
Réseau cyclable	68
Bassins versants	73
Inventaire des milieux humides de la MRC	74
Vulnérabilité des aquifères	75
Niveau de conformité des installations sanitaires	80
Potentiel éolien	82
Sites d'intérêt	90
Zones à risque de mouvements de terrain	102
Contraintes	105
Concept d'aménagement	113
Plan des grandes affectations	115
Tracé des voies projetées	121
Zones de planification et réglementation sectorielles	139



TABLE DES GRAPHIQUES

Répartition de la population de l'Épiphanie (P) par tranche d'âge	16
Caractéristiques des ménages	16
Croissance de la population de la MRC et de l'Épiphanie (P)	17
Évolution du nombre de permis émis	18
Prévision de l'évolution du nombre de ménages de l'Épiphanie (P)	19
Lieu de travail / lieu de résidence	24
Plus haut certificat, diplôme ou grade obtenu	25
État matrimonial de la population de plus de 15 ans	25
Mode d'occupation des terres agricoles	35
Élevages	36
Portrait des cultures	36
Caractéristiques des logements	42
Modes de transports pour se rendre au travail	64
Proportion des installations septiques	81

INTRODUCTION



Le Plan d'Urbanisme est sans doute le document de planification le plus important de la Paroisse. Il dresse un portrait précis du territoire, identifie ses forces et ses faiblesses, ses contraintes et ses opportunités, détermine les enjeux cruciaux pour le développement du territoire et définit les orientations, objectifs et moyens d'intervention qui concrétiseront la vision d'avenir.



Le présent Plan d'Urbanisme est réalisé suite à l'entrée en vigueur du Schéma d'aménagement révisé de la MRC de L'Assomption, qui détermine des stratégies de développement pour l'ensemble des Municipalités qui la composent. Il s'inscrit aussi dans une démarche de planification stratégique amorcée par la Paroisse qui vise à assurer un développement durable du territoire. En ce sens, un Plan de Mobilité Active a été adopté en 2012.

LA PARTICIPATION PUBLIQUE

La Paroisse de L'Épiphanie a choisi d'impliquer ses citoyens dans le processus de réflexion. Un comité de travail a été formé juste après que le portrait de la Municipalité ait été dressé et présenté au Conseil municipal. Le comité de travail s'est prononcé tant sur les problématiques et enjeux majeurs détectés sur le territoire que sur le déroulement et les questions posées lors de la consultation publique. Plusieurs membres y ont également animé des tables de discussion. Les épiphaniens et épiphaniennes n'ont donc pas été interrogés comme bien souvent sur un concept d'aménagement préétabli par la firme d'urbanisme et les élus, mais bien sur la vision d'avenir de la Paroisse.

Ainsi, c'est avec ses résidents que la Paroisse de L'Épiphanie a établi sa vision de développement, car ce Plan d'Urbanisme est fait pour eux, pour répondre à leurs besoins immédiats et pour continuer d'améliorer leur qualité de vie à long terme.



Consultation publique du 25 novembre 2012.

Entre autres, le Plan d'Urbanisme permettra au Conseil municipal :

- ◆ de tenir compte des potentiels et des contraintes d'aménagement du milieu naturel et bâti, ainsi que des préoccupations des citoyens et des organismes formulées lors de la consultation publique ;
- ◆ de définir les politiques d'intervention en matière d'implantation d'équipements ou d'infrastructures, tout en considérant les besoins et la situation financière de la Municipalité ;
- ◆ de coordonner les interventions et les investissements des différents services municipaux ;
- ◆ de faire valoir la vision de développement auprès des investisseurs, des divers agents de développement, publics ou privés et de sensibiliser la population aux enjeux de l'aménagement ;
- ◆ de compléter, en la précisant, la planification du territoire contenue dans le schéma d'aménagement ;
- ◆ de faire connaître les intentions à la base du contrôle que le Conseil souhaite instaurer au sein des règlements d'urbanisme.



PREMIÈRE PARTIE : CONTEXTE D'INTERVENTION

Le contexte d'intervention dresse un portrait précis de la Municipalité dans lequel le Plan d'Urbanisme s'insère.

La section est divisée en 5 parties :

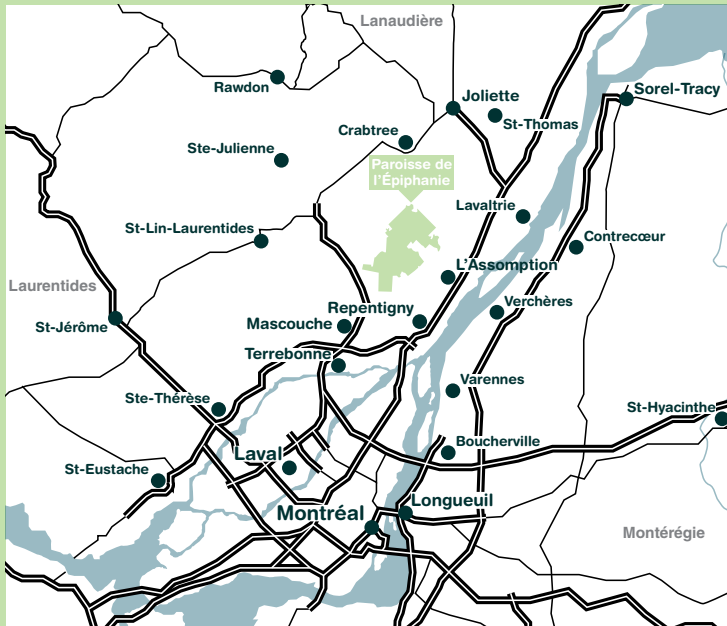
- ◆ Localisation
- ◆ Histoire
- ◆ Géographie
- ◆ Portrait démographique
- ◆ Portrait socio-économique



LOCALISATION

Située sur la rive Nord du Saint Laurent, dans la région administrative de Lanaudière et dans la Municipalité Régionale de Comté de L'Assomption, la Paroisse de L'Épiphanie s'étend sur 55,32 km².

L'Épiphanie (P) dans le contexte de la région montréalaise



Source : L'Atelier Urbain.

À 25 minutes de l'île de Montréal, accessible par les routes 339, 341 et comprenant une cinquantaine de routes municipales, la Paroisse de L'Épiphanie se définit comme un territoire à vocation agricole encadré par les villes de Repentigny, Mascouche, L'Assomption, Saint-Roch-de-L'Achigan et Sainte-Marie-Salomé. La Paroisse encadre également l'ensemble du territoire de la Ville de L'Épiphanie.

L'Épiphanie (P) et ses Municipalités voisines



Source : L'Atelier Urbain.



L'histoire de la Paroisse est intimement liée à celle de la Ville de L'Épiphanie. En 1732, les Sulpiciens donnent naissance à la terre de L'Achigan. Ils choisissent de concéder des terres de leur immense seigneurie afin de favoriser la colonisation. Avec les rapides, un barrage, un moulin à scie et deux moulins à farine s'installèrent sur la rivière et firent de L'Achigan le centre d'activités de la seigneurie. Ci-dessous, une représentation du site vers 1900.

L'Achigan



Source : Ville de l'Épiphanie

Monseigneur Bourget fait de cette portion de territoire appelée L'Achigan, une Paroisse du nom de L'Épiphanie, en 1853. La première église et le presbytère voient le jour.

Mais le 19ème siècle va surtout être marqué par l'arrivée du chemin de fer et le développement agricole et industriel qui en découle. La compagnie Grand Nord (aujourd'hui Canadien National) et la North Shore Railway Company présentes à L'Épiphanie font du village un pôle économique majeur de la région.

Gare du Canadien National de L'Épiphanie en 1909



Commerce et industrie prospèrent également, notamment celle du cigare, avec la famille Bourdon et Boîte à cigares (devenue Canada Manufacturing).

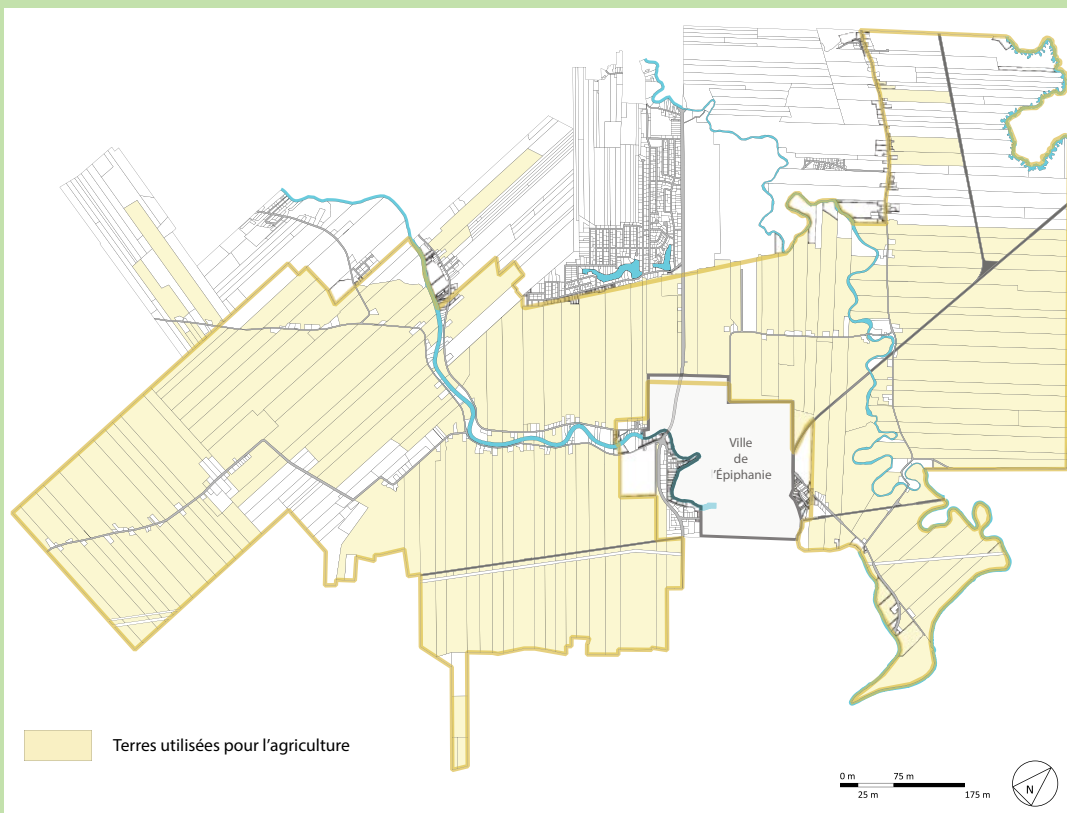
C'est cependant dans ce contexte que campagne et village se séparent d'un commun accord en 1921, dans la foulée des nombreuses séparations Ville/Paroisse qui se sont produites au Québec à cette époque. La Paroisse, secteur agricole, n'avait plus les mêmes besoins en services que les villageois. En 1967, le village se renomme Ville de L'Épiphanie. Les entreprises commencent à quitter le territoire dans les années 1960 au profit du résidentiel.

GÉOGRAPHIE

La géographie de L'Épiphanie se divise en deux milieux distincts, de part et d'autre du Grand Coteau. Au Sud, l'agriculture occupe une place importante en raison de la fertilité de ses sols. Au Nord, un territoire majoritairement boisé prend place sur la terrasse sablonneuse du Coteau. D'ailleurs, un vaste territoire a été exclu de la zone agricole permanente le 20 juin 1990 par le décret 879-90, en raison notamment du faible potentiel agricole du sol, d'une absence d'activités agricoles et d'une couverture boisée déstructurée par des usages non agricoles.

La Paroisse de L'Épiphanie se distingue par la beauté de son paysage, avec notamment une vue imprenable sur les basses terres du Saint-Laurent qui se dessinent depuis la terrasse sablonneuse du Chemin du Grand Coteau. Le territoire est également traversé par deux rivières qui ont structuré le développement des terres agricoles : L'Achigan et le Saint-Esprit.

Une vocation agricole

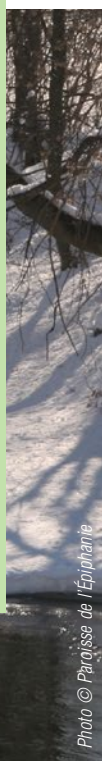
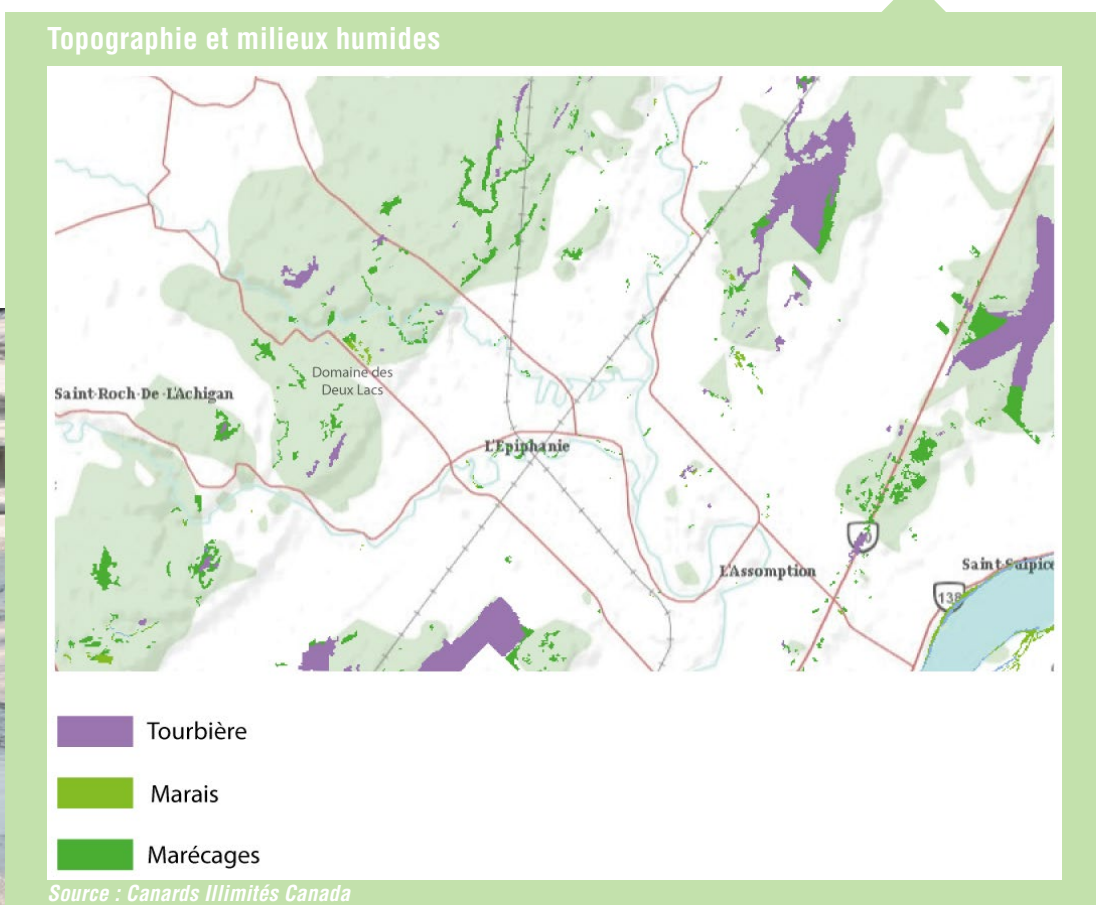


Source : L'Atelier Urbain, d'après les données de la Paroisse de L'Épiphanie.



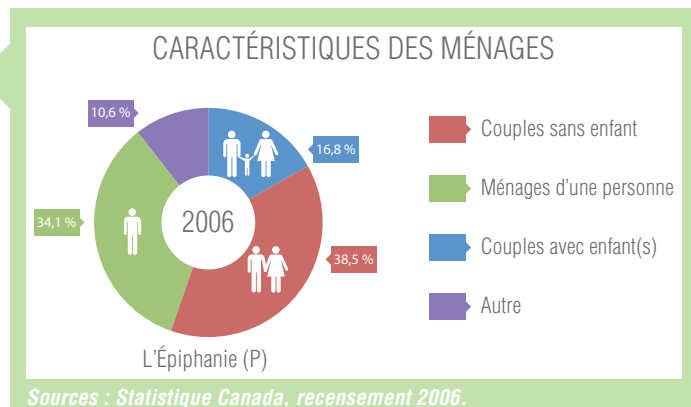
Les principaux milieux humides sont regroupés dans de vastes boisés préservés de l'urbanisation. Ils constituent de riches écosystèmes, porteurs de biodiversité. Quelques points marécageux sont à noter à proximité du Domaine des Deux Lacs.

On remarque également sur la carte ci-dessous que le territoire est relativement plat, si ce n'est à du Coteau où on observe un dénivelé abrupt d'environ 5 mètres. Le Domaine des Deux Lacs est marqué par la présence de deux lacs artificiels créés par l'aménagement de digues le long du coteau dans les années 1970. Ces bassins ne sont donc pas considérés comme des lacs au sens de la Loi et n'ont pas de normes applicables à cet effet.



PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

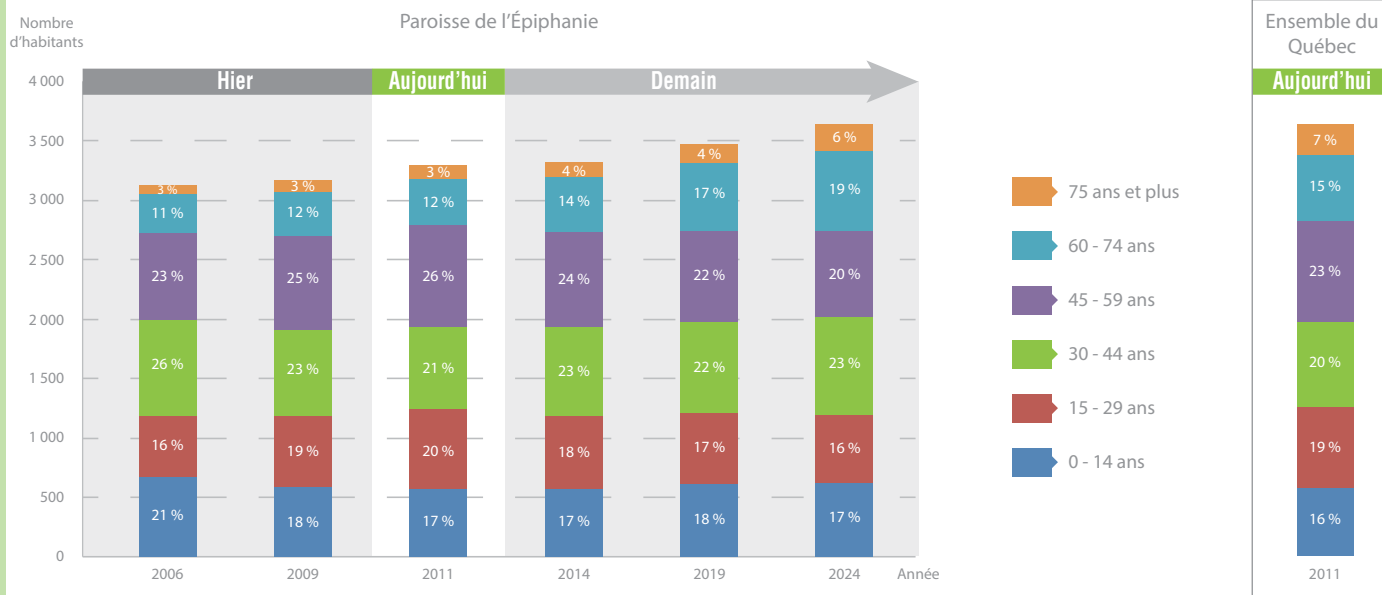
L'Épiphanie compte, en 2011, 3296 citoyens divisés en environ 1220 ménages. Les ménages actuels sur le territoire sont pour la grande majorité des couples sans enfant ou des ménages d'une personne : en effet, 72,6 % des ménages n'ont pas d'enfant. En 2006, le nombre de personnes par ménage était de 2,8 en moyenne.



À l'Épiphanie comme ailleurs au Québec, on observe un vieillissement progressif de la population depuis des décennies. Effectivement aujourd'hui, on constate une augmentation récurrente de la part des plus de 45 ans et une diminution de la part des moins de 14 ans dans

la population totale de la Paroisse de l'Épiphanie. Par rapport à l'ensemble du Québec par contre, on peut dire que la population de la Paroisse de l'Épiphanie est aujourd'hui plutôt jeune, même si la tendance est au vieillissement. Cette tendance est appelée à se

RÉPARTITION PRÉVISIONNELLE DE LA POPULATION DE LA PAROISSE DE L'ÉPIPHANIE PAR TRANCHE D'ÂGE

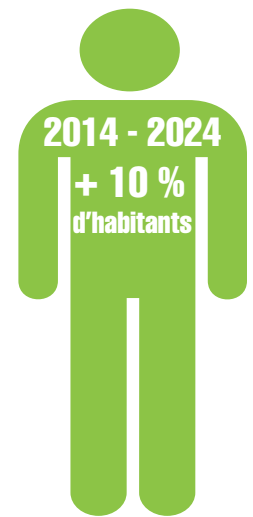


Sources : Statistique Canada, recensements 2006 et 2011. Statistique Québec, projection de la population des Municipalités, 2009-2024.

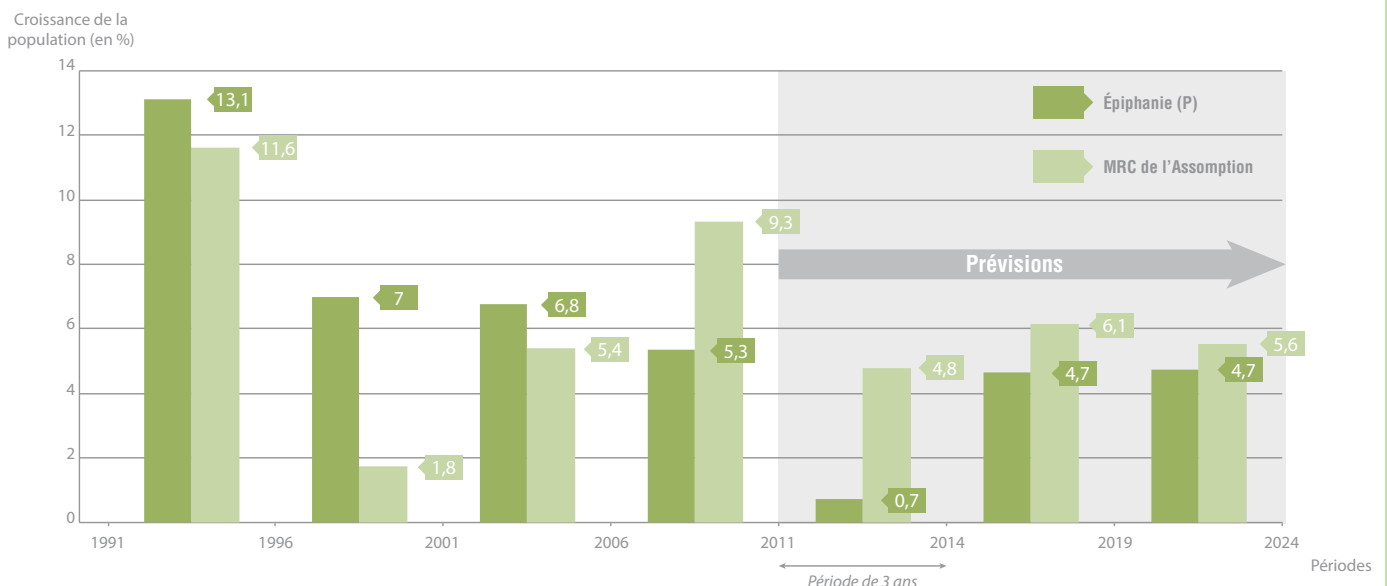
poursuivre durant les dix prochaines années. En effet, les prévisions dont nous disposons montrent que les plus de 45 ans représenteront près de 45 % de la population en 2024 contre 41 % en 2011, tandis que les moins de 30 ans représenteront une part de la population de moins en moins importante, passant de 37 % de la population en 2011 à 33 % en 2024. Cette évolution sera à prendre en considération dans les orientations du présent document.

Concernant l'évolution de la population, on constate que la Paroisse de l'Épiphanie a connu dans les années 1990 une phase de croissance plus importante que le reste du territoire de la MRC de l'Assomption. À partir de 2006, cette tendance s'inverse fortement. Actuellement, la Paroisse est dans un creux démographique et connaît

une stagnation de sa population. Cela s'explique en partie par le manque de terrains disponibles et son corollaire, la baisse du nombre de permis émis par la Paroisse depuis le pic d'émissions de 2004. Selon les prévisions de Statistique Québec, cette stagnation ne durera pas et la Paroisse de l'Épiphanie devrait renouer avec la croissance de sa population après 2014, en accueillant environ 350 nouveaux résidents d'ici à 2024. Cependant, la croissance de la population de la MRC sera toujours plus importante que celle de la Paroisse.



CROISSANCE DE LA POPULATION DE LA MRC DE L'ASSOMPTION ET DE LA PAROISSE DE L'ÉPIPHANIE



Sources : Statistique Canada, recensements 2006 et 2011. Statistique Québec, projection de la population des Municipalités, 2009-2024.

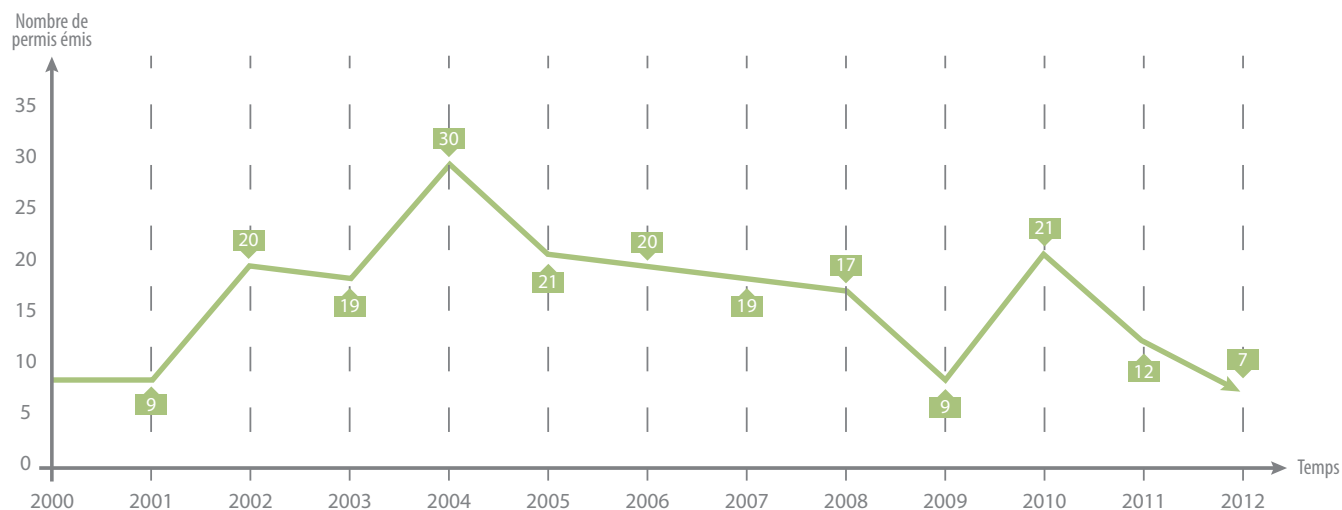
Ainsi, la Paroisse de L'Épiphanie n'est actuellement pas en mesure de profiter de la forte croissance immobilière que connaît la MRC L'Assomption depuis les dernières années.

Cette dernière décennie, le nombre de permis émis a évolué en dents de scie : des périodes de stagnation, fortes hausses et baisses successives se suivent, arborant plusieurs pics dont en 2004 et en 2010. Cependant, la tendance générale est à la baisse du nombre d'émissions de permis, et en 2012 la Paroisse n'a jamais délivré aussi peu de permis depuis le passage

au nouveau millénaire. Cette situation est amenée à changer puisque les prévisions de l'évolution de la population et en parallèle l'évolution du nombre de ménages sont positives pour les prochaines années.

En effet les prévisions de croissance du nombre de ménages de la Paroisse de l'Épiphanie sont de + 15% entre 2014 et 2024, ce qui représente une approximation de 200 nouveaux ménages à accueillir en 10 ans sur le territoire de la Paroisse. Il est donc nécessaire de prendre en compte cette évolution dans les orientations du présent document.

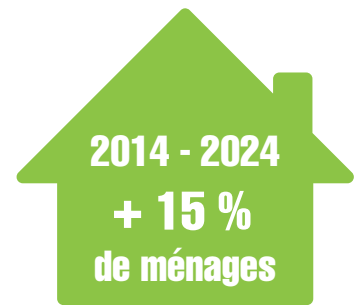
ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PERMIS ÉMIS



Sources : L'Atelier Urbain selon les données des permis de construction de Paroisse de l'Épiphanie.

PRÉVISIONS DE L'ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES DANS LA PAROISSE DE L'ÉPIPHANIE

Nombre
de ménages



Sources : Statistique Québec, projections de la population des Municipalités, 2009-2024.



Malgré les prévisions de croissance, la Municipalité n'a plus de nouveaux secteurs prêts à accueillir un développement. Il est donc opportun de considérer les potentiels de développement dans les secteurs existants et les potentiels de reconversion pour évaluer la capacité d'accueil. Le tableau suivant présente une estimation du nombre de terrains vacants par secteur. Pour le Domaine des Deux Lacs, le nombre de terrains a été estimé en considérant des dimensions pouvant potentiellement

recevoir des ouvrages de captage et d'évacuation des eaux individuels. Pour le périmètre d'urbanisation, le nombre de 56 est estimé en fonction des projets immobiliers projetés à venir. Il existe d'autres terrains non considérés dans le périmètre d'urbanisation, puisqu'ils sont voués à des usages autres que résidentiels. Pour les quatre îlots déstructurés, les terrains non construits ont été dénombrés.

Terrains vacants et potentiel de reconversion :

Secteurs	Nombre de terrains vacants (en 2013)
Domaine des Deux Lacs	112
Périmètre d'urbanisation	56
Îlot déstructuré du rang du Grand Coteau	1
Îlot déstructuré du rang de la Cabane Ronde	2
Îlot déstructuré du rang de l'Achigan	2
Îlot déstructuré du rang St-Esprit	4
Total des terrains vacants potentiellement développables	197

Potentiel de reconversion	Superficie	Développable en résidentiel	Potentiel de logements (17 log/ha)
Terrain de la sablière	30,29 ha	25,24 ha	429 logements



Les terrains vacants représentent un potentiel d'accueil à l'ultime d'environ 197 nouveaux ménages en maisons unifamiliales. Par contre, ces terrains ne sont pas tous à vendre ou à construire. Au contraire, ils sont souvent associés à un terrain déjà construit et utilisé comme cours. L'analyse des îlots déstructurés, qui représente seulement neuf possibilités de résidences, démontre ici la volonté de préserver la zone agricole.



Outre les terrains vacants, la sablière, située sur la 341 à l'Est du Domaine des Deux Lacs, constitue un site propice à une nouvelle vocation résidentielle. Le potentiel d'accueil de ce terrain est de 429 nouveaux logements. Cependant, la reconversion de ce site est tributaire de la fin d'exploitation de la sablière, à ce jour inconnue, ainsi qu'à la constitution d'un périmètre d'urbanisation avec desserte en services d'égout et d'aqueduc.

Ainsi, en comptant les terrains vacants et les potentiels de reconversion, on obtient une possibilité maximale de 626 nouveaux logements dans la Municipalité.



À partir des estimations sur les espaces développables et sur les prévisions de croissance municipale et régionale, il est possible d'esquisser, de manière empirique, trois scénarios de développement à l'horizon 2024 :

◆ Un scénario optimiste envisage une forte croissance, qui s'appuierait sur de nouveaux grands secteurs de développement. Ce scénario considère qu'à partir de 2016 s'opèrerait un développement rapide de la sablière située sur la 341. Les nouvelles familles compenseraient la tendance au vieillissement, ce qui maintiendrait un équilibre entre les groupes d'âge.

◆ Un scénario plus pessimiste serait une poursuite de la stagnation du développement observée depuis 2007, causée par l'absence de nouveaux projets domiciliaires. La faible croissance serait maintenue par la construction d'une dizaine de terrains vacants par années. On observerait une augmentation des résidents âgés de 60 ans et plus, au détriment des plus jeunes.

◆ Enfin, un scénario réaliste consiste à prévoir que la Paroisse de L'Épiphanie puisse bénéficier du même essor que l'ensemble de la MRC, soit une croissance de la population de 5% au cinq ans. Ce scénario considère la reconversion de la sablière sur la 341, qui se développerait en phases d'environ 30 logements par année à partir de 2018. Malgré l'arrivée de nouvelles familles, on observerait le maintien de la légère tendance au vieillissement de la population et du rétrécissement de la taille des ménages.



Scénarios de croissance de la population et des ménages à l'horizon 2024 :

		Scénario 1 : optimiste	Scénario 2 : pessimiste	Scénario 3 : réaliste
Aujourd'hui 2011	Population	3 296	3 296	3 296
	Ménages	1 220	1 220	1 220
2014	Population	3 360	3 320	3 350
	Ménages	1 250	1 234	1 238
2019	Population	3 684	3 386	3 518
	Ménages	1 370	1 283	1 337
2024	Population	4 224	3 454	3 693
	Ménages	1 570	1 335	1 444
Croissance entre 2011 et 2024	Population	928	158	397
	Ménages	350	115	224
Besoin en hectare (à 17 logements/hectare)		21	7	13



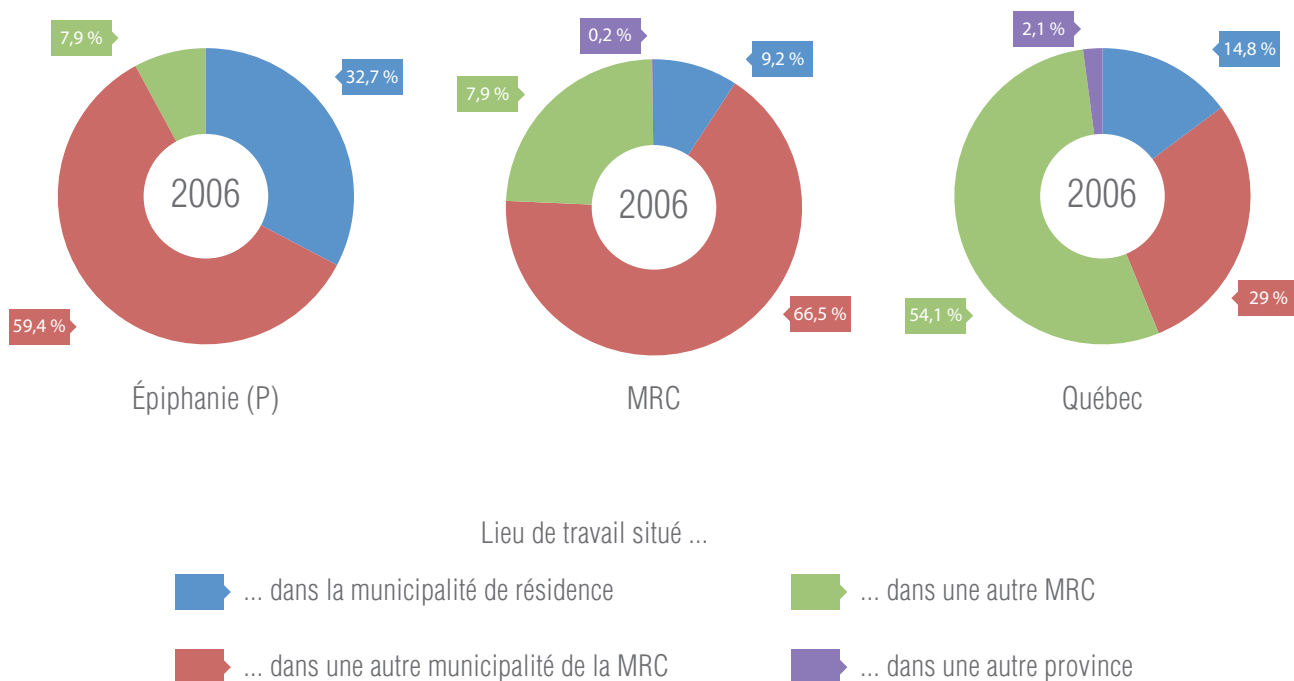
PORTRAIT SOCIO-ÉCONOMIQUE

Les épiphaniens travaillent pour plus de 92 % dans la Paroisse ou une autre Municipalité de la MRC de l'Assomption.

En 2005, le revenu médian des ménages s'élevait à 46 118 \$ après impôts, contre 58 154 \$ pour la MRC. La Paroisse fait donc partie des territoires les moins bien nantis de L'Assomption.

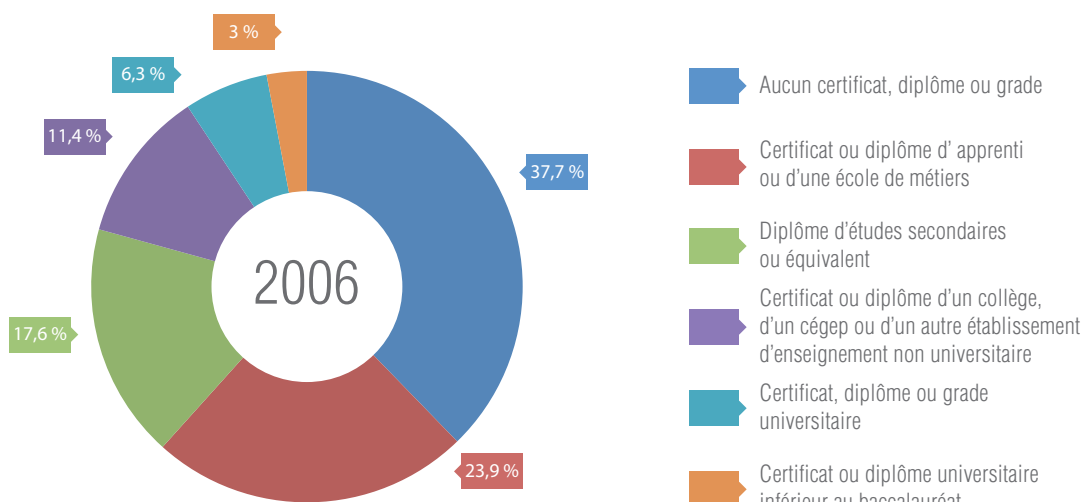
La Paroisse est essentiellement francophone : 96,5 % des épiphaniens ont le français comme langue maternelle.

LIEU DE TRAVAIL / LIEU DE RÉSIDENCE



Sources : Statistique Canada, recensements 2006 et 2011.

PLUS HAUT CERTIFICAT, DIPLÔME OU GRADE OBTENU



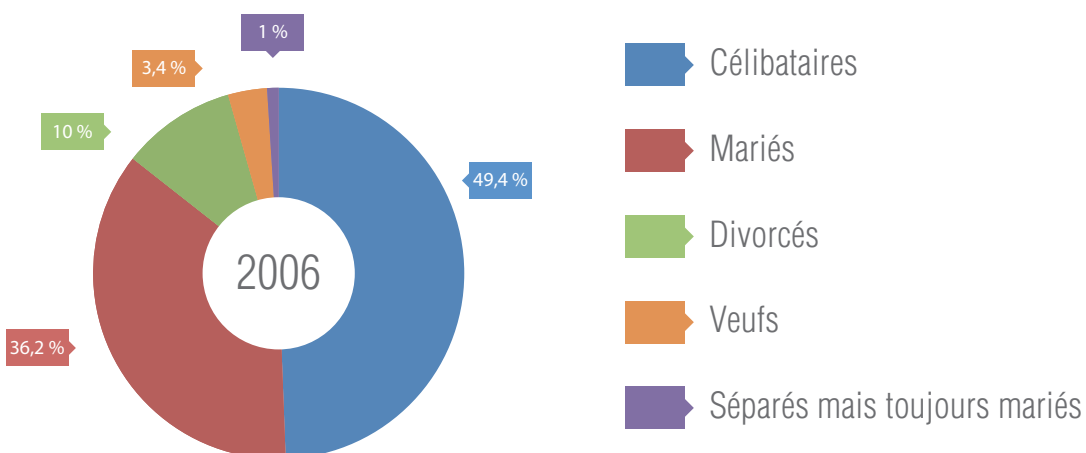
Source : Statistique Canada, recensements 2006.

Concernant les diplômes des épiphaniens, on remarque que près de 40 % de la population active de plus de 15 ans n'en a pas.



Enfin, la tendance est au rétrécissement des ménages et à l'union de fait plutôt qu'au mariage. Les veufs, divorcés et personnes séparées ou célibataires constituent également une proportion des ménages épiphaniens grandissante.


ÉTAT MATRIMONIAL DE LA POPULATION DE PLUS DE 15 ANS



Source : Statistique Canada, recensement 2006.

ENJEUX ET POINTS SAILLANTS

- ◆ L'Épiphanie s'est développée sur la rivière L'Achigan, avec l'arrivée du chemin de fer au 19e siècle, et autour de l'agriculture et de l'industrie.
- ◆ Dans les années 1960, les entreprises ont quitté le territoire au profit du résidentiel.
- ◆ Située dans la région de Lanaudière, dans la MRC de L'Assomption, la Paroisse s'étend sur 55,32 km².
- ◆ La Paroisse de L'Épiphanie est à 25 minutes de Montréal et accessible notamment par les routes 339 et 341.
- ◆ La Paroisse connaît une pression de la demande en nouveaux logements.
- ◆ L'agriculture est la vocation principale du territoire. Néanmoins, un espace au Nord a été exclu de la zone en raison de la faible richesse de ses sols.
- ◆ Deux rivières, un coteau, des boisés et quelques milieux humides caractérisent la géographie du territoire.
- ◆ Les ménages d'une personne ou constitués d'un couple sans enfant sont majoritaires sur le territoire : ils constituent plus de 70 % des ménages épiphaniens. Il y a déjà une demande pour des logements plus petits.
- ◆ La Municipalité est sujette à un vieillissement de sa population: Une importante part de la population de la Paroisse de L'Épiphanie est âgée de plus de 65 ans, engendrant des besoins de plus en plus importants pour les aînés.

- 
- ◆ Après une période de stagnation de la croissance de la population entre 2011 à 2014, la Municipalité devrait connaître une croissance jusqu'en 2024.
 - ◆ Les épiphaniens travaillent dans la Paroisse ou la MRC.
 - ◆ Le revenu médian des ménages (46 118 \$) est moins élevé que dans l'ensemble de la MRC (58 154 \$).
 - ◆ Les épiphaniens sont francophones.
 - ◆ 40 % de la population active de plus de 15 ans n'a pas de diplôme.
 - ◆ La population active diminue: il y a une modification des besoins en termes d'habitat, de mobilité, de biens de consommation, de services sociaux et de santé.
 - ◆ La Paroisse a réfléchi à des scénarios de croissances diversifiés, qui dépendent de la disponibilité des terrains et de la vitesse à laquelle ils seront développés.

DEUXIÈME PARTIE : VISION D'AMÉNAGEMENT

La vision d'aménagement est le cœur du Plan d'Urbanisme. Établie de concert avec les élus, le comité de travail et les citoyens, elle guide les interventions de la Paroisse sur plusieurs années, voire décennies.

La section est divisée en 3 parties :

- ◆ La démarche
- ◆ L'énoncé de vision
- ◆ Les grandes composantes du territoire.



LA DÉMARCHE

Le présent Plan d'Urbanisme est le fruit d'une démarche concertée : élus, citoyens et experts ont participé à l'élaboration de la vision de développement de la Paroisse de L'Épiphanie.

Plusieurs rencontres avec les différents protagonistes ont eu lieu : une présentation du diagnostic territorial au conseil municipal, plusieurs rencontres avec le comité de travail et un événement participatif citoyen.



Le 25 novembre 2012, ce sont plus de 60 épiphaniens qui se sont déplacés pour participer à la séance. Animées par les membres du comité de travail, les tables de discussion ont vu naître de nombreux enjeux et réflexion qui ont nourri le présent plan d'urbanisme. La qualité et la richesse des échanges ont également inspiré le comité de travail pour l'élaboration de sa vision d'avenir.

La consultation publique



La consultation publique du 25 novembre 2012 a rassemblé une soixantaine d'épiphaniens de tous âges.



Les tables de discussion



Les thèmes discutés ont été les suivants :

- ◆ Table 1 – Agriculture
- ◆ Table 2 – Commerces et transports
- ◆ Table 3 – Identité et image de marque
- ◆ Table 4 – Ressources naturelles et entreprises
- ◆ Table 5 – Développement résidentiel
- ◆ Table 6 – Récréotourisme et environnement

L'ÉNONCÉ DE VISION

“La compétitivité augmente avec la présence d’infrastructures de qualité, les espaces publics, la qualité de vie offerte aux résidents, les espaces naturels et la valorisation du patrimoine¹.”



En 2025, la Paroisse de L'Épiphanie...

... a su miser sur les forces de son territoire pour développer un cadre de vie, un niveau de vie et une qualité de vie ancrée sur ses deux grandes richesses distinctives : son vaste paysage agricole et ses ressources naturelles.

À l'origine, l'agriculture a d'abord construit l'identité et le patrimoine de la Municipalité, tout en façonnant le paysage de L'Épiphanie. Par la suite, les milieux boisés ont accueilli un vaste développement résidentiel axé sur la nature. Ainsi, l'attractivité de la Paroisse a été tributaire de l'héritage agricole et des vastes espaces boisés bonifiés par la présence de rivières sinueuses et de paysages exceptionnels.

En 2025, ces richesses agricoles et naturelles se développent de manière cohérente et complémentaire pour devenir les locomotives du dynamisme municipal.

Le territoire agricole s'est diversifié. La richesse de l'agriculture permet même des activités complémentaires, dont des kiosques de vente, certaines transformations agroalimentaires et des tables champêtres. Les milieux naturels, quant à eux, ont été conservés et mis en valeur par le développement des activités récréotouristiques respectueuses de l'environnement. Les activités économiques avec nuisances, dont les sablières et les carrières, ont grandement évolué de manière à éliminer les impacts négatifs. Certaines se sont même reconverties en espace récréatif et résidentiel, contribuant alors au dynamisme économique municipal.

En 2025, trois pôles structurants continuent de se consolider. Le pôle résidentiel, véritable quartier de vie, se développe de manière durable. Il est le premier à bénéficier des avantages de la proximité de la nature. La qualité de vie s'est améliorée, par des interventions concrètes qui ont permis de régler les problématiques d'eau, d'aménager un parc d'envergure et d'avoir une architecture mieux intégrée, répondant aux besoins locaux.

¹BOUCHER Isabelle et Nicolas FONTAINE (2011). L'aménagement et l'écomobilité, Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable. MAMROT, coll. « Planification et développement durable », 232 p.

En **2025**, le pôle récréotouristique est devenu le chef-lieu du plein air dans la MRC. Il est marqué par la présence du golf, des sentiers pédestres, des sentiers de motoneige, des sentiers de ski de fond, des centres équestres et par d'autres activités extérieures et d'interprétation en développement. La mise en valeur de l'environnement et des paysages rehausse le cadre de vie de l'ensemble de la Municipalité, en plus de la faire rayonner dans la région.

En **2025**, l'entrée de ville est devenue un véritable pôle d'activités en faisant de l'axe de la 341 un boulevard urbain cohérent et esthétique. En effet, la qualité de l'aménagement et du design du secteur sont soignés, et ils définissent l'image de la Paroisse. Le secteur a accueilli des commerces de vente, de services et des petites entreprises, vitrine des producteurs locaux et régionaux.



LES GRANDES COMPOSANTES DU TERRITOIRE

Qu'il s'agisse de l'habitat, de l'agriculture, du récréotourisme ou encore des transports, tous les éléments significatifs qui composent le territoire sont passés en revue dans cette section pour établir leurs points forts et leurs lacunes et dégager des orientations, objectifs et moyens d'action.

- ◆ L'agriculture
- ◆ Habitat et forme urbaine
- ◆ Commerces, services et entreprises
- ◆ Transports
- ◆ Environnement
- ◆ Identité et image de marque
- ◆ Récréotourisme
- ◆ Contraintes



Les orientations établies dans le Plan d'Urbanisme sont générales. Elles sont amenées à être plus détaillées dans les règlements d'urbanisme et planifications complémentaires.



La Paroisse de L'Épiphanie a, dans la MRC de L'Assomption, une vocation essentiellement agricole.

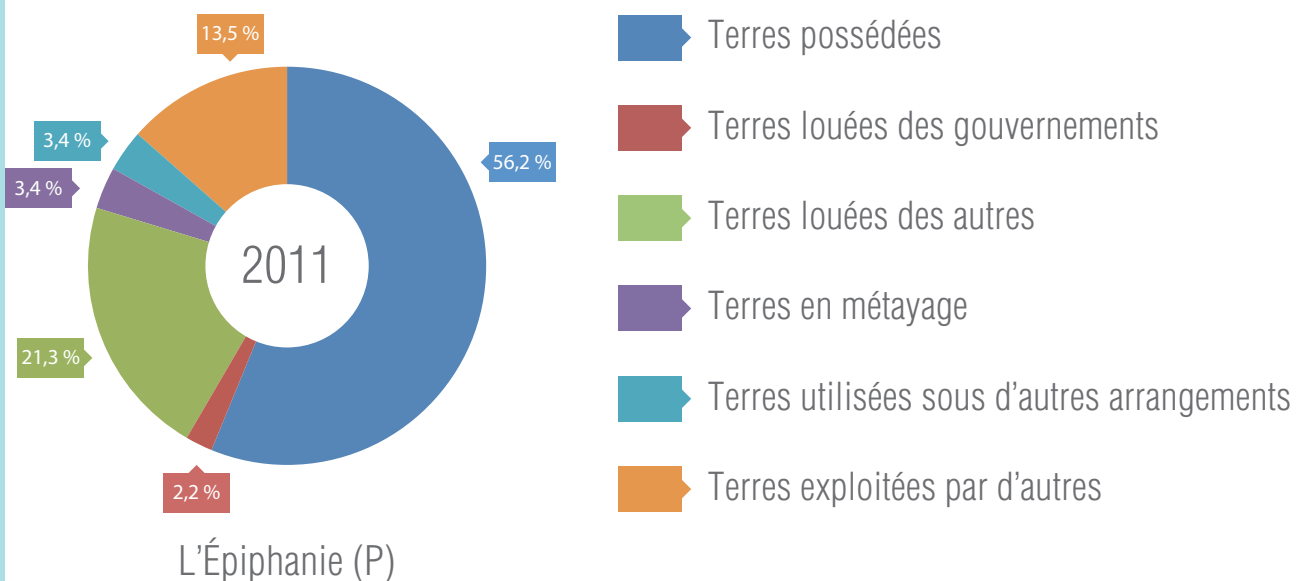
La majeure partie du territoire est agricole. Elle est complétée par une vaste zone blanche de 1 000 hectares au nord-ouest, ainsi que des deux côtés de la Ville de L'Épiphanie. La zone blanche au nord de la Paroisse englobe notamment tout le Domaine des Deux Lacs et le boisé à proximité.

Sept îlots déstructurés, c'est-à-dire des secteurs qui ont perdu leur usage agricole au profit d'un usage résidentiel, ont été déterminés. Dans ses regroupements de terrains, l'usage résidentiel est permis. Les îlots déstructurés figurent sur la carte de la page suivante

Plus de la moitié des terres agricoles de la Paroisse sont possédées. Les terres agricoles louées par des gouvernements ou autres constituent près de 35 % des terres agricoles de la Paroisse.

Les autres types d'occupation, telle le métayage par exemple, sont moins présents.

MODE D'OCCUPATION DES TERRES AGRICOLES

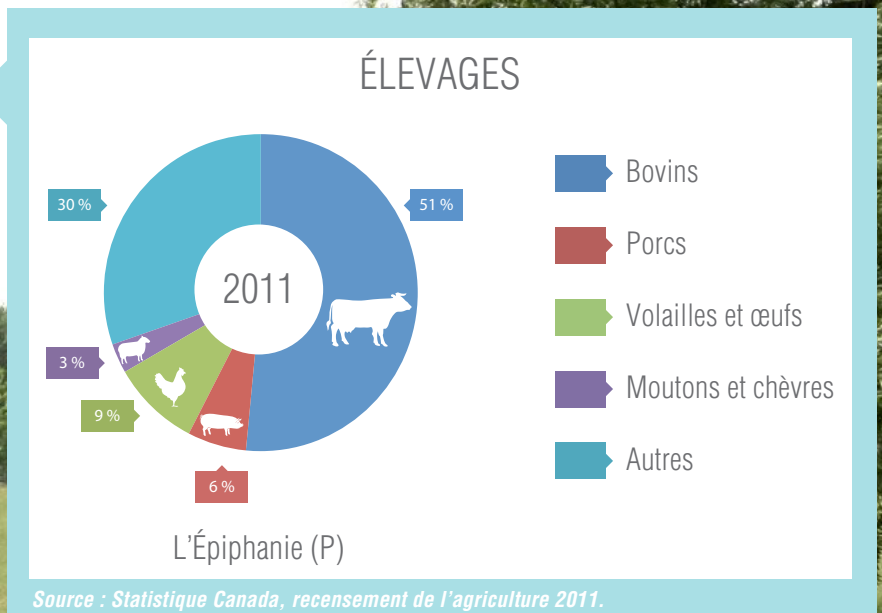
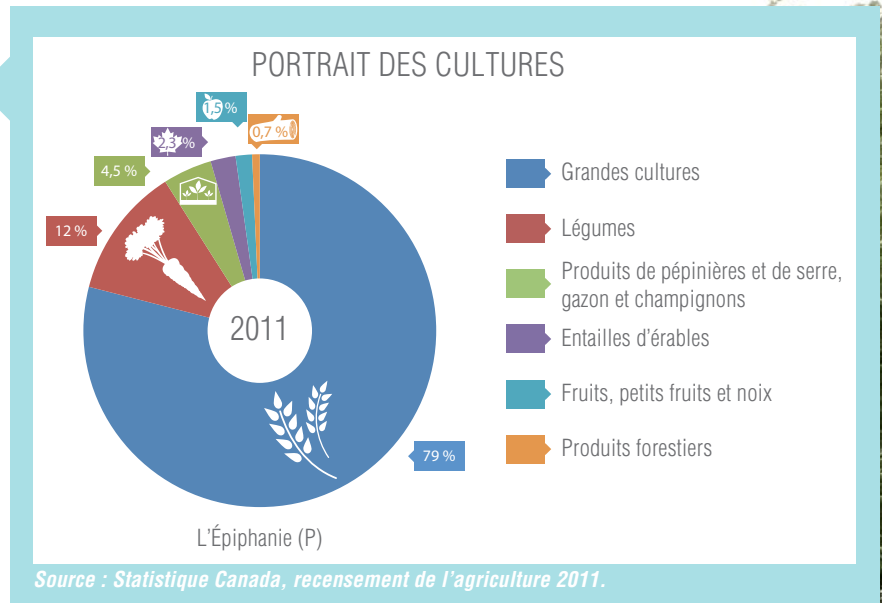


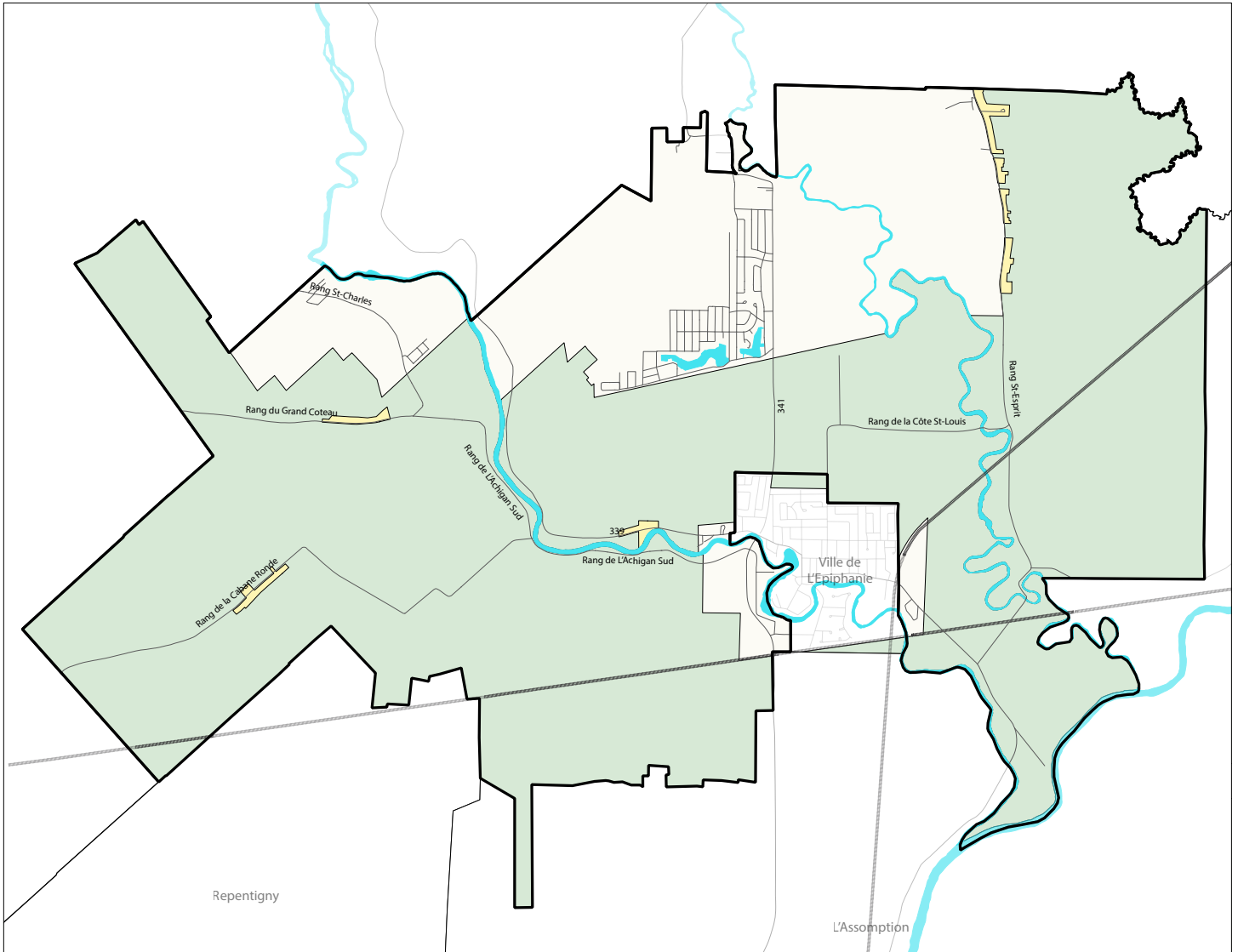
Source : Statistique Canada, recensement de l'agriculture 2011.

Pour ce qui est des types de cultures, près de 80 % sont des grandes cultures, notamment des plantes oléagineuses et céréales. Suivent la production de légumes et les produits de pépinières et de serre, gazon et champignons. Les entailles d'érables, les fruits, petits fruits, noix et produits forestiers sont anecdotiques sur le territoire.

Quant aux élevages, les bovins constituent la moitié des élevages présents sur le territoire de la Paroisse. Même si le porc, la volaille et la production d'œufs représentent une moins grande proportion locale, c'est dans la Paroisse qu'on retrouve les principaux exploitants, selon le Portrait statistique agricole de la MRC (MPAQ et CMM, 2012)

D'ailleurs, en terme de production animale, le portrait statistique démontre que ces trois types d'exploitations sont en croissances depuis les dernières années, alors que pour les bovins de boucheries et laitiers, on observe une baisse de production.








Municipalité de la
Paroisse de l'Épiphanie




Titre de la carte :
Protection des terres agricoles

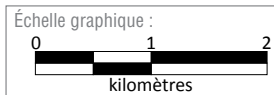
Titre du document :
Plan d'urbanisme

Légende :

Zone :

-  Zone verte
-  Zone blanche
-  Ilots déstructurés

-  Limites municipales
-  Voie de chemin de fer
-  Voie routière



Projection cartographique :
NAD 83, MTM zone 8

Date :
1^{er} août 2013

Réalisé par :



Données cartographiques :
Base de données cartographiques du
ministère des ressources naturelles
du Québec.
MRC de L'Assomption.
Municipalité de la Paroisse de l'Épiphanie.

Plusieurs éléments de problématiques ont été relevés par les citoyens consultés. Plusieurs sont préoccupés par la relève et la valorisation du métier d'agriculteur. Aussi, on a soulevé des problèmes de voisinage entre les résidents et les agriculteurs, dont l'activité par essence, produit des nuisances (odeurs, bruits...). Finalement, une préoccupation quant au dézonage agricole a été révélée.

Par ailleurs, la Paroisse s'est grandement impliquée dans l'élaboration du Plan de Développement de la Zone Agricole (PDZA) élaboré par la MRC de L'Assomption. D'ailleurs, plusieurs objectifs rejoignent ceux du présent plan d'urbanisme.



Photo © Paroisse de l'Épiphanie



Orientations, objectifs et interventions relatifs à l'agriculture

Orientation

OA

PROTÉGER LE MILIEU AGRICOLE

Objectifs

OA1

Protéger à long terme l'affectation agricole des terres.

Moyens d'intervention

OA1.1

Maintenir l'agriculture en empêchant l'empiètement de l'urbanisation sur la zone agricole, par une réglementation stricte.

OA1.2

Développer une politique de protection des milieux agricoles.

OA1.3

Favoriser l'achat des terres agricoles par des agriculteurs pour éviter la spéculation.

OA1.4

Appuyer la mise en oeuvre du PDZA de la MRC de L'Assomption.

OA2

Assurer une meilleure cohabitation avec l'agriculture.

Moyens d'intervention

OA2.1

Protéger l'ensemble de la zone agricole en limitant l'usage résidentiel aux quatre îlots déstructurés.

OA2.2

Produire et diffuser un guide explicatif sur la zone agricole et ses implications à destination des résidents et futurs acheteurs.

OA2.3

Établir une liste de produits et pratiques durables à destination des agriculteurs, minimisant l'impact des activités sur les ressources et milieux naturels.

Orientation

OB

DIVERSIFIER L'AGRICULTURE

Objectifs

OB1

Favoriser la diversification et l'innovation en agriculture

Moyens d'intervention

OB1.1

Encourager la diversification des cultures et des micro-cultures (ex : chanvre, blé, canneberges, champignons sauvages) par des politiques incitatives et la mise en œuvre du PDZA.

OB1.2

Établir un comité travail en agriculture regroupant professionnels, acteurs locaux et organismes.

OB2

Favoriser le développement des exploitations agricoles existantes

Moyens d'intervention

OB2.1

Favoriser le développement des terres animalières et leurs productions.

OB2.2

Favoriser le développement des terres en cultures et leurs productions.



Orientation

OC

REVALORISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Objectifs

OC1

Promouvoir la production agricole locale

Moyens d'intervention

OC1.1

Installer un kiosque, une ferme, un commerce ou un centre d'interprétation de l'agriculture pour vendre et promouvoir les produits locaux et régionaux.

OC1.2

Assortir l'implantation de commerce alimentaire à la condition d'une présence accrue des produits locaux et régionaux sur les étals.

OC2

Promouvoir le métier d'agriculteur

Moyens d'intervention

OC2.1

Organiser des opérations porte-ouvertes pour faire connaître le milieu agricole aux citoyens.



Habitat et forme urbaine

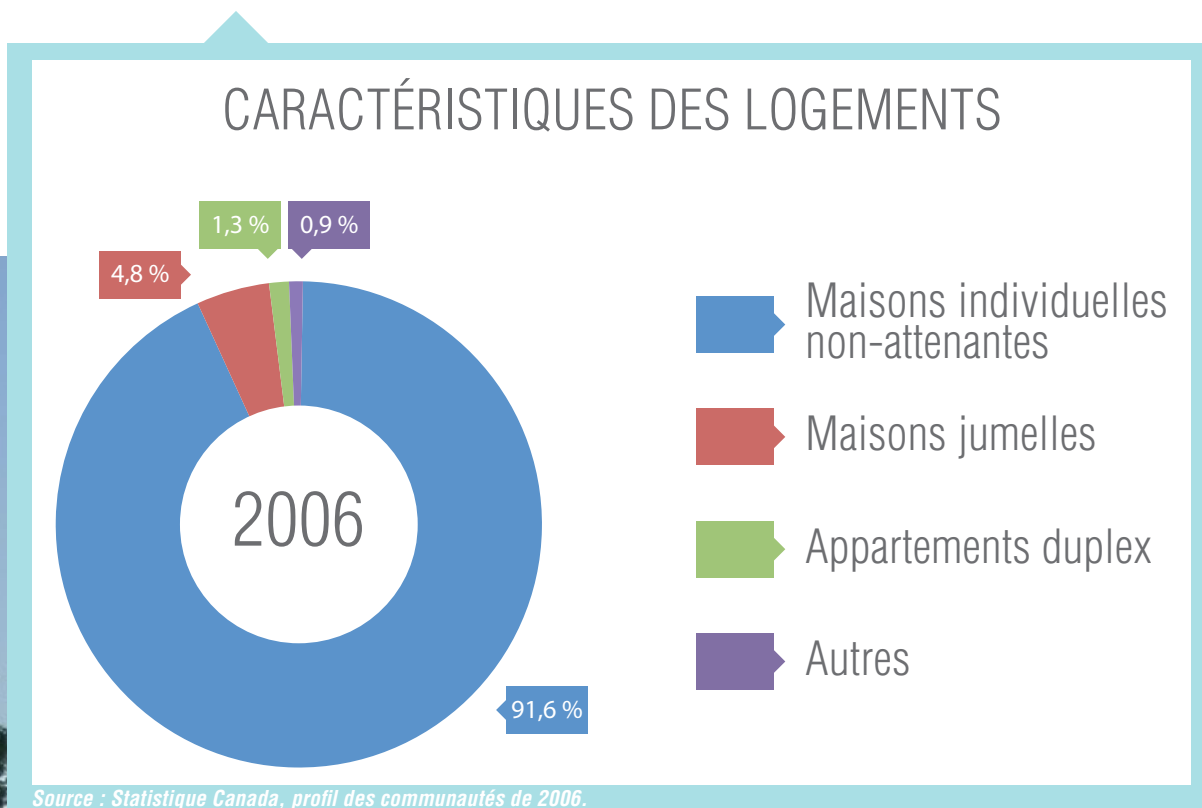
1. Cadre bâti

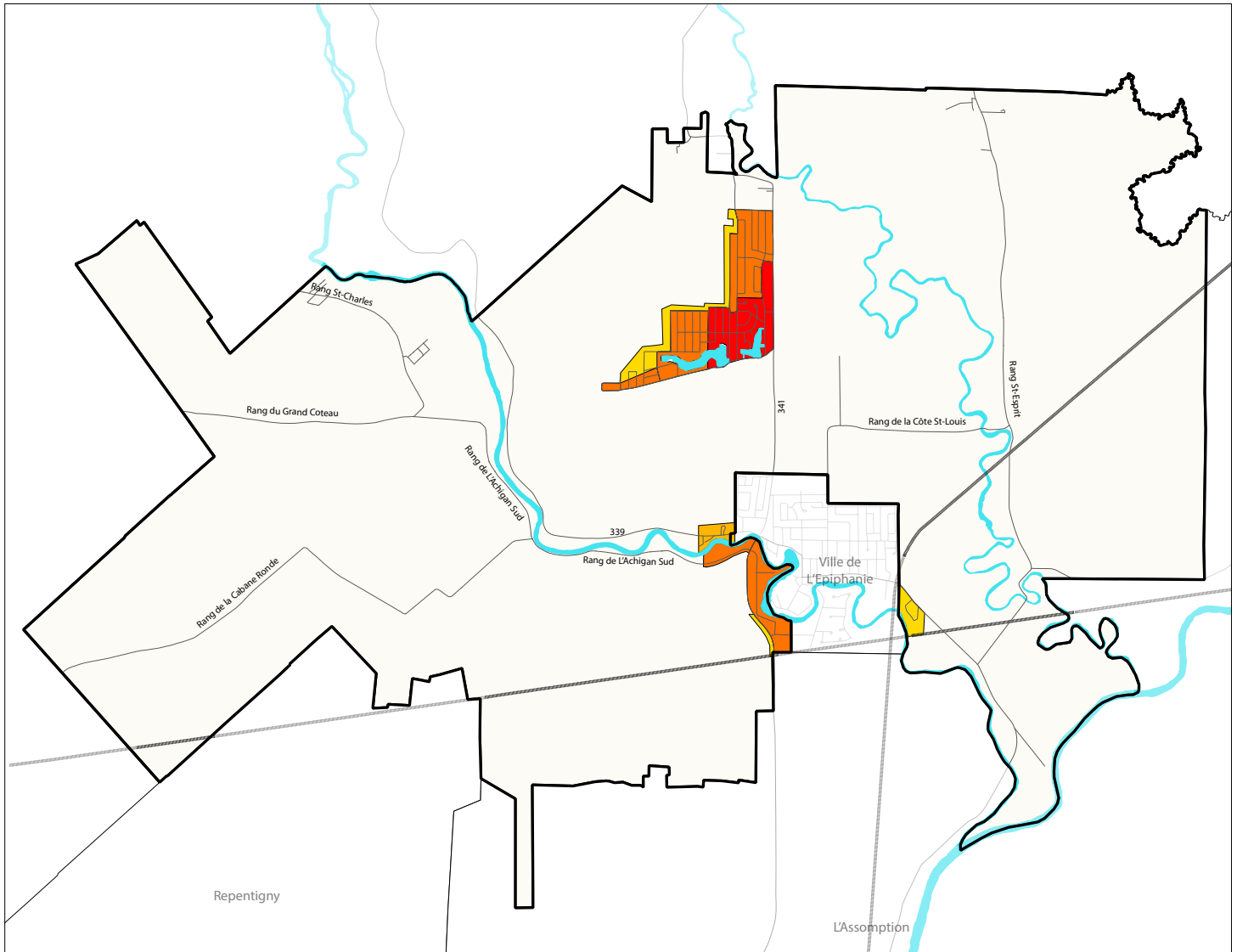
Le bâti privé sur le territoire de L'Épiphanie est caractérisé par une quasi-totalité de maisons individuelles. Près de 5 % des logements sont toutefois des maisons jumelles, mais les formes d'habitat plus denses sont quant à elles très peu représentées.

Ces logements comptent en moyenne 6,3 pièces, un chiffre similaire à l'ensemble de la MRC de L'Assomption. Plus de 80 % d'entre eux sont possédés, et moins de 20 % sont habités en location. Leur valeur est par contre légèrement inférieure : 158 437 \$ en moyenne, contre 176 415 \$ pour la MRC et 182 399 \$ pour l'ensemble de la province du Québec.

Ce chiffre peut en partie être relié à l'année de construction des logements (près de 70 % ont été construits avant 1986), mais surtout au fait que 8,8 % des logements privés nécessiteraient des réparations majeures, selon Statistique Canada.

Comme la tendance est au vieillissement de la population et à la réduction de la taille des ménages, la diversification de l'offre de logement est d'autant plus importante pour répondre aux besoins de ces ménages.





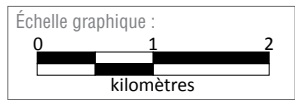
Titre de la carte :
Phases de développement

Titre du document :
Plan d'urbanisme

Légende :
Périodes de construction :

- Avant 1957
- Entre 1957 et 1978
- Entre 1978 et 1992
- Entre 1992 et 2013

- Territoire municipal
- Voie de chemin de fer
- Voie routière



Projection cartographique :
NAD 83, MTM zone 8

Date :
1^{er} août 2013



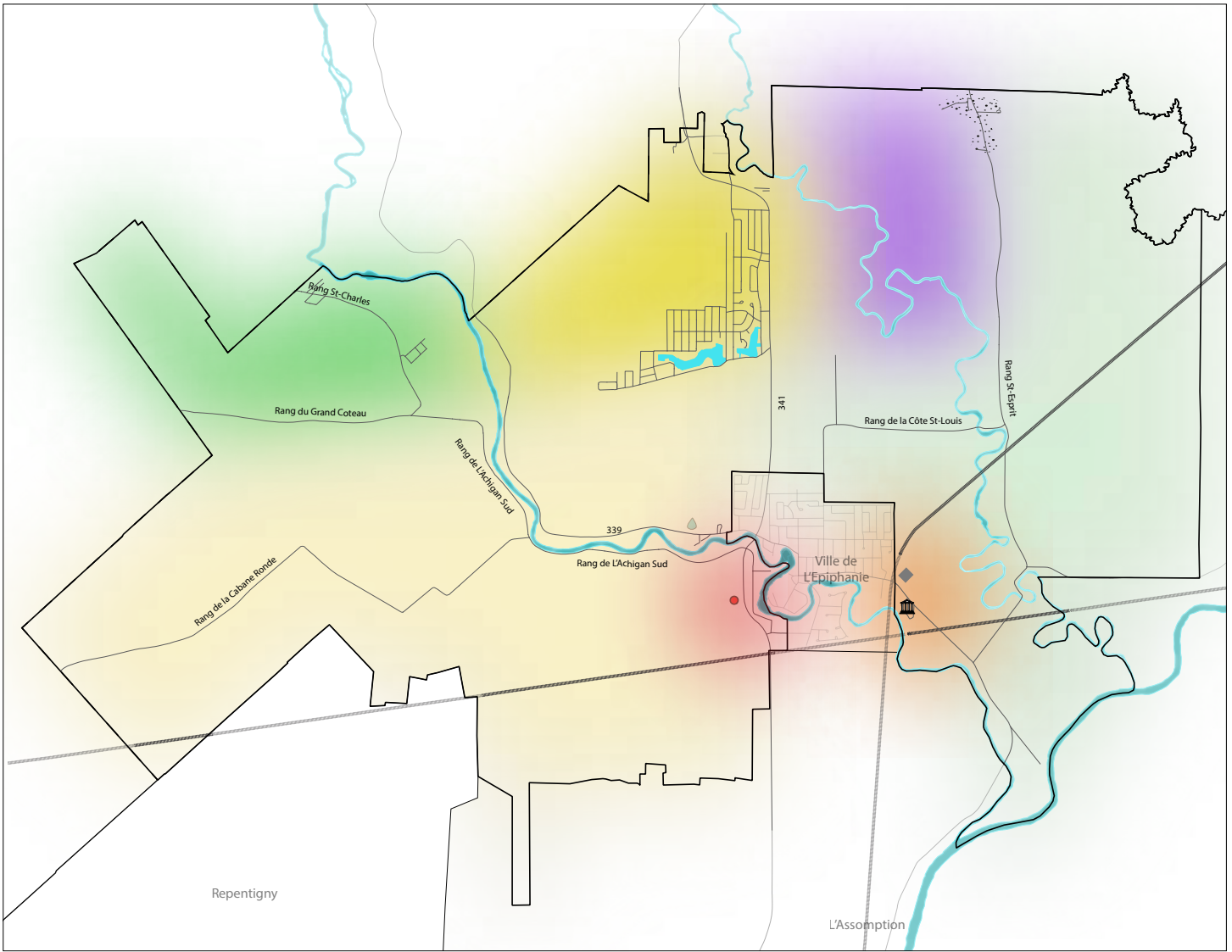
Données cartographiques :
Base de données cartographiques du
ministère des ressources naturelles
du Québec.
MRC de L'Assomption.
Municipalité de la Paroisse de l'Épiphanie.

2. Unités d'aménagement

On distingue six unités d'aménagement sur le territoire de la Paroisse, soit des ensembles territoriaux, urbains ou ruraux, qui partagent les mêmes caractéristiques en termes de géographie, de paysage, de tissu urbain ou encore d'évolution morphologique. Ce sont :

- ◆ Le secteur résidentiel du Domaine (incluant l'aire de potentiel de requalification de la sablière adjacente) ;
- ◆ Le secteur récréotouristique de la rivière Saint-Esprit;
- ◆ Le secteur résidentiel et de services municipaux de Place Desjardins ;
- ◆ Le secteur agricole de L'Achigan ;
- ◆ Le secteur agricole de Saint-Esprit ;
- ◆ Le secteur d'entreprises et d'entrée de ville ;
- ◆ Le secteur rural Saint-Charles.

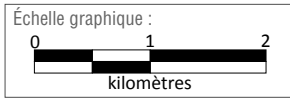




Titre de la carte :
Unités d'aménagement

Titre du document :
Plan d'urbanisme

- Légende :
- Secteur résidentiel du Domaine
 - Secteur résidentiel et de services municipaux de Place Desjardins
 - Secteur d'entreprises et d'entrée de ville
 - Secteur récréotouristique de la rivière Saint-Esprit
 - Secteur agricole de L'Achigan
 - Secteur agricole de Saint-Esprit
 - Secteur rural Saint-Charles
 - Mairie
 - Centrale de filtration
 - Caserne de pompiers
 - Limites municipales
 - Voie de chemin de fer
 - Voie routière



Projection cartographique :
NAD 83, MTM zone 8

Date :
1^{er} août 2013

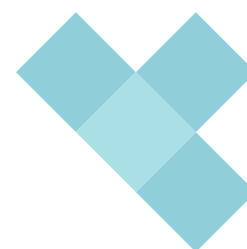
Réalisé par :

Données cartographique :
Base de données cartographiques du
ministère des ressources naturelles
du Québec.
MRC de L'Assomption.
Municipalité de la Paroisse de l'Épiphanie.

Le secteur résidentiel du Domaine

Domaine résidentiel au Nord-Ouest de la Paroisse d'une superficie de 179 hectares, le Domaine des Deux Lacs constitue un véritable milieu de vie de la Paroisse. Il s'agit de la zone la plus développée du territoire, avec 560 logements et plus de 1 500 habitants. Sa vocation est résidentielle. Si ce n'est une station-service et quelques commerces ponctuels, on ne trouve aucun commerce ou service d'envergure. Il s'agit généralement de lots résidentiels de petite taille (500 m² environ) avec des constructions qui remontent, pour les plus anciennes, aux années 1960. À l'époque, l'installation de services d'égout et d'aqueduc était prévue, mais le Domaine n'en dispose toujours pas. Le Domaine est cependant bien relié à la Ville de L'Épiphanie, qui comprend quant à elle un pôle de services en son centre. Il suffit de quelques minutes en vélo ou à pied pour le rejoindre, soit par la route ou par une piste cyclable en site propre qui a été aménagée. Le Domaine des Deux Lacs accueille depuis peu le parc Béram, un parc à rayonnement régional, muni d'une patinoire réfrigérée couverte.

Ce secteur est situé à l'intérieur d'une vaste forêt qui occupe tout le nord de la Municipalité et de larges portions des municipalités voisines. Ce territoire est en « zone blanche » de 1 000 hectares et les terres ne sont pas protégées par la CPTAQ, en raison de leur faible potentiel agricole. Or, la région connaît une croissance démographique importante et les superficies à développer ou à redévelopper à l'intérieur des périmètres d'urbanisation se font de plus en plus rares. Par conséquent, la démographie exerce une pression à la hausse sur les terres à proximité des milieux urbanisés de la MRC. Il apparaît alors que la conversion éventuelle d'une partie de «zone blanche» de la Paroisse en véritable milieu urbain pourrait permettre une diminution de la pression régionale, tout en répondant aux critères de compacité et de contiguïté des nouveaux secteurs à urbaniser. Le site de la sablière adjacente au Domaine le long de la route 341 arrive à la fin de sa durée de vie utile dans les prochaines années. Elle représente, en ce sens, un site tout désigné pour opérer une requalification vers du résidentiel.



À long terme, la présence d'un réseau d'égout et d'aqueduc permettrait d'évaluer l'implantation de ces services dans le Domaine déjà bâti. Tandis qu'à moyen terme, la requalification de la sablière de la route 341 permettrait le développement d'un nouveau secteur urbain qui pourrait accueillir jusqu'à 350 ménages. Ce développement aurait plusieurs avantages : l'amélioration du partage des coûts d'infrastructures, la requalification environnementale d'un site industriel, l'amélioration de la qualité de vie du secteur existant à proximité, ainsi que la diminution de la pression immobilière sur des terres agricoles ou sur des milieux boisés et humides.

Néanmoins, avant la création d'un nouveau périmètre d'urbanisation pour ce secteur et la mise en place des infrastructures d'aqueduc et d'égout, il est nécessaire de réaliser une étude approfondie sur la gestion de l'urbanisation et de la circulation, et ce, dans le contexte

régional de la MRC. Cette étude devra dégager une vision d'ensemble de ce secteur de la Paroisse dans une perspective de développement durable et de complémentarité à l'échelle régionale. Suite à quoi, une planification détaillée pourrait avoir lieu afin d'encadrer le développement futur du secteur résidentiel. D'ailleurs, afin d'assurer l'intégration des milieux naturels sensibles à cette solution globale, il apparaît essentiel qu'une superficie minimale de 30 % du nouveau territoire voué à l'urbanisation soit conservée en espaces verts et inclus, par le fait même, tous les milieux humides existants et les zones à risque de glissement de terrain.



La sablière, avant d'envisager sa requalification potentielle, devra nécessairement faire l'objet d'un Programme Particulier d'Urbanisme (PPU), qui inclura notamment :

- ◆ L'évaluation et la planification de l'offre et de la capacité des équipements et services publics, dont l'aqueduc et l'égout;
- ◆ L'évaluation des impacts sur le transport local et régional;
- ◆ La planification des transports dans un objectif de maximiser l'utilisation des modes de transports actifs et collectifs;
- ◆ La détermination des mesures d'interventions directes ou de financement et de maîtrise foncière;
- ◆ La détermination des critères applicables à la gestion des caractéristiques environnementales et architecturales;
- ◆ L'affectation détaillée du sol et la densité de son occupation dans un objectif de densification et de diversification;
- ◆ Le tracé projeté des voies de circulation, favorisant un aménagement polyvalent de l'emprise publique et un raccordement cohérent au réseau existant;
- ◆ Les règles de zonage, notamment en matière d'usage compatible;
- ◆ Les règles de lotissement, notamment en matière de conception du réseau routier et du développement de la mobilité active et collective.

De plus, l'assujettissement du secteur déjà construit du Domaine à un règlement sur les PIIA permettra rapidement: de favoriser l'émergence de construction et d'aménagement plus durable, d'harmoniser et de mieux intégrer les caractéristiques architecturales des nouvelles constructions et des rénovations, de bien intégrer l'émergence de maisons intergénérationnelles, etc.



Le secteur récréotouristique de la rivière Saint-Esprit

À l'est du Domaine des Deux Lacs se trouve le secteur récréotouristique de la Rivière Saint-Esprit, qui accueille une concentration d'équipements de loisirs importants, dont le golf et le centre ski de fond.

Le secteur résidentiel et de services municipaux de Place Desjardins

À proximité de l'Hôtel de Ville de la Paroisse de L'Épiphanie se trouvent des lots résidentiels (environ une quarantaine). Ce secteur est adjacent à la Ville de L'Épiphanie et des commerces et services qu'elle propose.

Ce secteur est enclavé entre la baissière du côté de la Ville, la zone agricole, la voie ferrée et la rivière. Il est caractérisé par la présence d'habitations de gros gabarits, de l'hôtel de ville et du plus grand parc de la Municipalité.



Le secteur agricole de L'Achigan

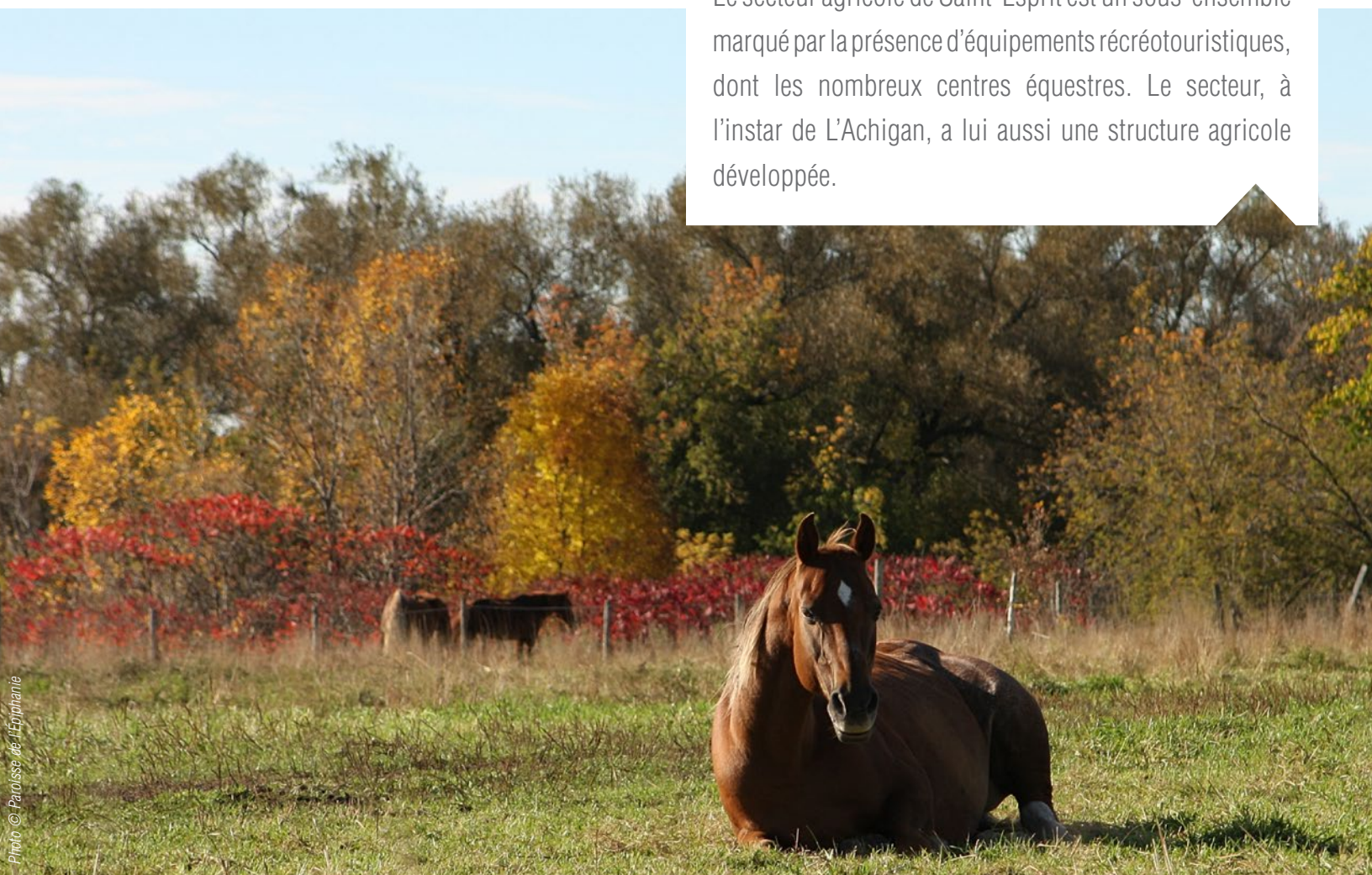
Le reste de la Paroisse est caractérisé par un paysage agricole, avec un tissu très peu dense et des habitations dispersées.

Ce secteur est caractérisé par le déploiement de terres en culture de part et d'autre de la Rivière L'Achigan. Il est un témoin de l'héritage seigneurial de développement agricole avec de longues et étroites terres perpendiculaires au cours d'eau. Les bâtiments

et leur implantation participent à enrichir ce patrimoine agricole. On retrouve quelques-uns des plus beaux bâtiments ancestraux de la région. La MRC a même identifié un ensemble patrimonial au croisement du rang Cabane Ronde et L'Achigan Sud, qui se distingue par son paysage d'exception.

Le secteur agricole de Saint-Esprit

Le secteur agricole de Saint-Esprit est un sous-ensemble marqué par la présence d'équipements récréotouristiques, dont les nombreux centres équestres. Le secteur, à l'instar de L'Achigan, a lui aussi une structure agricole développée.



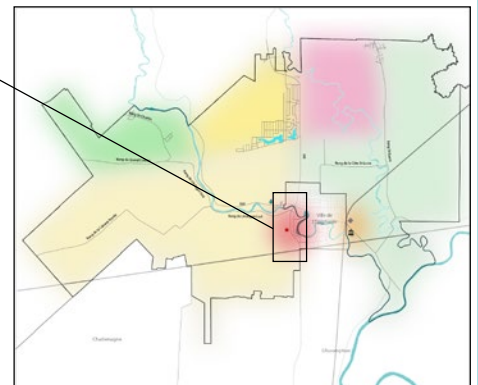
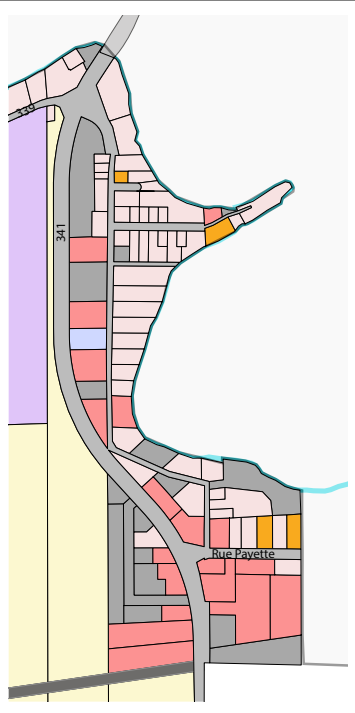
Le secteur d'entreprises et d'entrée de ville

Ce secteur constitue la principale entrée de ville de la Paroisse. Plusieurs terrains vacants ont un fort potentiel d'accueil de commerces et d'entreprises. Les usages sont plutôt disparates, car mis à part les commerces, on retrouve des résidences et une imposante carrière.

Usages actuels des terrains

Usages des terrains :

-  Agricole
-  Résidentiel
-  Commercial
-  Résidentiel mixte
-  Vacant
-  Extractif
-  Public



Source : L'Atelier Urbain

Le secteur rural Saint-Charles

Le développement qui s'opère de part et d'autre du rang Saint-Charles est déstructuré et marqué par la présence de nombreux usages avec nuisances. On retrouve plusieurs terrains utilisés comme cours de ferrailleurs et bien souvent, l'entreposage d'autos se fait en façade, sans écran. La vaste sablière à l'Est de la route, nouvellement reconvertie en site de confinement de sols faiblement contaminés, continuera également d'apporter une circulation lourde dans le secteur pendant les 5 à 10 prochaines années. À terme, le site est voué à être aménagé en parc. La réalisation future de cet espace vert jumelé avec la proximité de boisés d'importance donne à ce secteur une opportunité de constituer un corridor à caractère naturel et écologique



Orientation

OD

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT CONTRÔLÉ ET COHÉRENT

Objectifs

OD1

Gérer l'éventuelle urbanisation du secteur résidentiel du Domaine.

Moyens d'intervention

OD1.1	Poursuivre les études nécessaires à la mise en oeuvre de solution durable à la problématique de l'eau dans le Domaine.
OD1.2	Évaluer les retombées de l'implantation des services dans le Domaine des Deux Lacs notamment, dans le contexte du potentiel de requalification de l'aire adjacente de nature extractive à des fins résidentielles, entre autres.
OD1.3	Réaliser une étude sur la gestion de l'urbanisation et la circulation.
OD1.4	Doter le secteur du Domaine des Deux Lacs d'un PIIA.
OD1.5	Conserver une ceinture verte tout autour du Domaine des Deux Lacs.
OD1.6	Privilégier la qualité de vie à la densification du Domaine des Deux Lacs.

OD



Orientations, objectifs et interventions relatifs à l'habitat et à la forme urbaine

Orientation

OD



Objectifs

OD2

Planifier un développement durable des nouveaux projets immobiliers.

Moyens d'intervention

OD2.1

Adopter un Programme Particulier d'Urbanisme préalable à la reconversion de la sablière.

OD2.2

Assurer une mixité de fonctions.

OD2.3

Assurer une mixité de typologies.

OD2.4

Assurer l'intégration d'espaces publics végétalisés.

OD2.5

Favoriser les projets urbains durables par des incitatifs et des normes réglementaires.

OD2.6

Adapter l'offre de logements en fonction des tendances démographiques prévisibles

Orientation

OE

REDYNAMISER LE DOMAINE ET LES AUTRES SECTEURS RÉSIDENTIELS

Objectifs

OE1

Adapter les milieux de vie en fonction de l'évolution démographique

Moyens d'intervention

- OE1.1** Poursuivre l'investissement dans des équipements de sports et loisir, et dans des infrastructures de mobilité active et collective.
- OE1.2** Promouvoir les attribues quartiers anciens afin de régénérer l'attraction de nouveaux ménages.
- OE1.3** Faciliter et encadrer la création de maisons intergénérationnelle par une réglementation simplifiée.
- OE1.4** Diversifier l'offre de logement pour les besoins des ménages vieillissants ou de petites tailles.

OE2

Améliorer l'esthétique.

Moyens d'intervention

- OE2.1** Adopter un PIIA pour encadrer l'apparence extérieure des bâtiments et harmoniser les hauteurs notamment au Domaine.
- OE2.2** Encadrer la création de maisons intergénérationnelles.

Commerces, services et entreprises

Le territoire de la Paroisse compte peu de commerces et services. La plupart se trouvent dans la Ville de L'Épiphanie, qui en offre dans son cœur villageois pour satisfaire la plupart des besoins quotidiens.

Malgré tout, compte tenu des projections démographiques et des nouveaux développements immobiliers projetés, il convient de dresser un portrait de la situation actuelle et d'évaluer son évolution dans les prochaines années. Le secteur d'entrée de ville le long de l'axe de la 341 est l'endroit où l'on retrouve la plus grande concentration de commerces et d'entreprises dans la municipalité. Un centre de rénovation, un centre d'entraînement, un magasin de meubles, deux restaurants, une station-service et de nombreux garages y sont, entre autres, implantés. Outre ce secteur, on observe la présence de quelques commerces de proximité au Domaine des Deux Lacs, mais cette offre est limitée.

Dans les dix prochaines années, les quelque 397 nouveaux résidents projetés (selon un scénario réaliste) n'occasionneront pas un grand besoin en commerces et services. Le développement du terrain de la sablière 341, s'il se concrétise, permettra de viabiliser les quelques commerces de proximité du Domaine, et

surtout, d'assurer un renouvellement de la clientèle dans les commerces locaux du secteur d'entrée de ville.








Les terrains disponibles dans le secteur de l'entrée de ville représentent une occasion de consolider ce pôle commercial composé d'entreprises locales. La stratégie proposée est d'offrir une fenêtre de visibilité sur la route 341, pour que des commerces adaptés à cette localisation puissent s'implanter. De petites entreprises d'industries légères pourront également s'établir sur les terrains disponibles à l'arrière de cette fenêtre de visibilité.

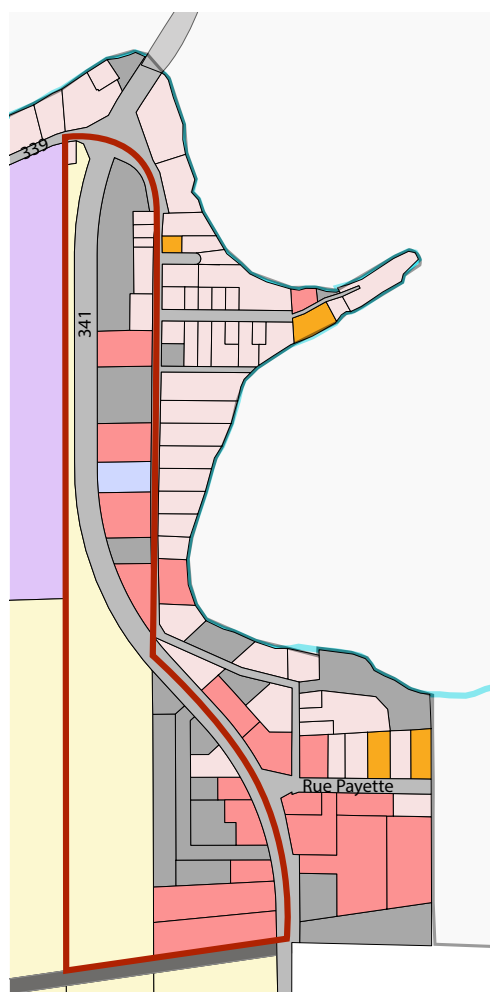
Une offre immobilière distincte en terme de typologie, de positionnement et de superficie pourra ainsi se développer, en complémentarité avec la structure commerciale de la Ville de L'Épiphanie. Un Programme Particulier d'Urbanisme (PPU) sera d'ailleurs à adopter pour planifier de façon plus précise le domaine privé et le domaine public du secteur. Ce PPU permettra de tendre vers les orientations du présent plan d'urbanisme et de faire de ce secteur un moteur économique local. Une attention particulière devra être portée à l'aménagement urbain, à son architecture et au design des espaces publics.



Secteur de la 341 au Sud de la 339

Usages des terrains :

-  Agricole
-  Résidentiel
-  Commercial
-  Résidentiel mixte
-  Vacant
-  Extractif
-  Public
-  Secteur potentiel de développement



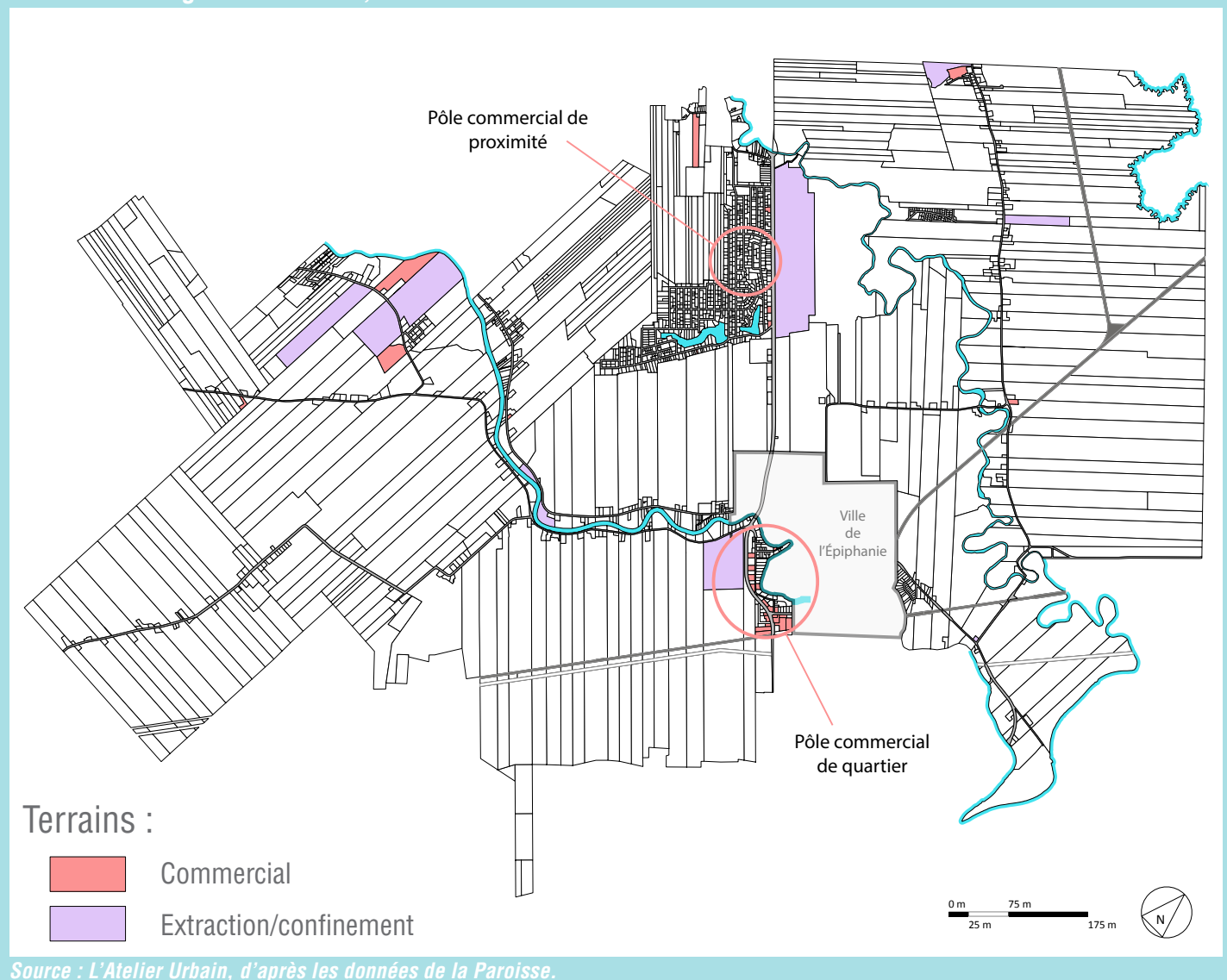
Source : L'Atelier Urbain, d'après les données de la Paroisse.

Les services publics présents sur le territoire de la Paroisse ne sont pas en relation directe avec la population. Outre l'hôtel de Ville, les infrastructures mises en place sont les installations de traitement de l'eau (étang d'épuration et centrale de filtration) et le

service d'incendie, comme le présente la carte intitulée Service public à la page 60. Ainsi, les résidents de la Paroisse doivent fréquenter les services des autres municipalités pour subvenir à leurs besoins, notamment en matière d'éducation et de santé.

Commerces, services et entreprises

Terrains à usage commercial, extraction et confinement actuellement

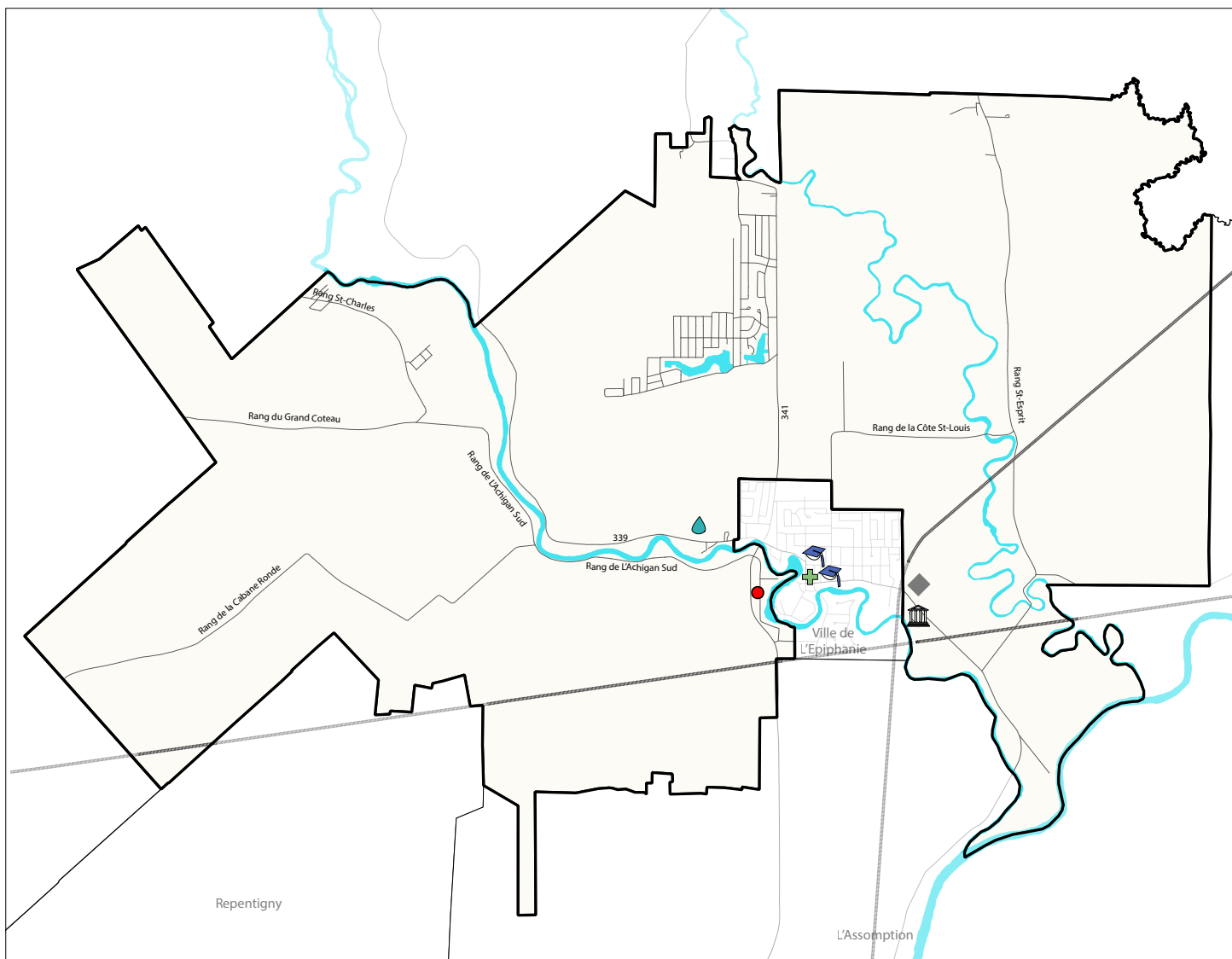


Par ailleurs, la Paroisse se démarque par la présence de nombreux commerces liés à l'automobile et aux transports. Dans le secteur de l'entrée de ville, on retrouve quatre garages automobiles, deux transporteurs, un concessionnaire et une station-service. Tous sont situés sur la route 341, qui constitue une véritable

concentration de services automobiles. De plus, plusieurs garages et ferrailleurs sont éparpillés sur le territoire et se développent ponctuellement, le plus souvent sur des terrains à vocation résidentielle.



Photo © Paroisse de l'Épiphanie



Titre de la carte :
Services publics

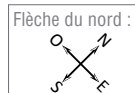
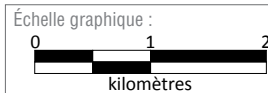
Titre du document :
Plan d'urbanisme

Légende :

Services publics :

- Etang d'épuration
- Mairie
- Centrale de filtration
- Caserne de pompiers
- CLSC
- Ecole

- Territoire municipal
- Voie de chemin de fer
- Voie routière



Projection cartographique :
NAD 83, MTM zone 8

Date :
1^{er} août 2013

Réalisé par :



Données cartographiques :
Base de données cartographiques du
ministère des ressources naturelles
du Québec.
MRC de L'Assomption.
Municipalité de la Paroisse de l'Épiphanie.

Orientations, objectifs et interventions relatifs aux commerces, services et entreprises

Orientation

OF

CONSOLIDER LES EMPLOIS, COMMERCES ET SERVICES

Objectifs

OF1

Promouvoir les emplois locaux.

Moyens d'intervention

OF1.1

Créer une liste de liens sur le site de la Paroisse pour rediriger les chercheurs d'emploi vers les sites appropriés.

OF1.2

Utiliser le site internet et le journal local pour donner une visibilité aux emplois et commerces locaux.

OF2

Adapter les services publics à l'évolution de la Paroisse.

Moyens d'intervention

OF2.1

Faire une étude sur les besoins et l'accessibilité des services publics afin d'adapter l'offre.

OF2.2

Établir des critères de localisation des services afin de favoriser leur concentration.

Orientation

OG

FAVORISER UNE PLUS GRANDE DIVERSITÉ COMMERCIALE

Objectifs

OG1

Attirer de nouveaux commerces et industries.

Moyens d'intervention

OG1.1

Faire de la prospection pour attirer des commerces de restauration, d'alimentation, des petits commerces spécialisés.

OG1.2

Planifier la création d'un secteur d'industries légères dans le secteur d'entrée de ville par un Programme Particulier d'urbanisme.

OG2

Favoriser l'installation de commerces contribuant à la qualité de vie.

Moyens d'intervention

OG2.1

Favoriser l'implantation de commerces et entreprises en zone urbaine.

OG2.2

Autoriser et encadrer les terrasses.

OG2.3

Encadrer de manière stricte l'usage garages et ferrailleurs par la réglementation d'urbanisme.

Orientation

OH

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU SECTEUR D'ENTRÉE DE VILLE

Objectif

OH1

Créer une entrée de ville attractive et dynamique.

Moyens d'intervention

OH1.1

Créer un aménagement naturel et esthétique d'entrée de ville.

OH1.2

Se doter d'un Programme Particulier d'urbanisme pour planifier le secteur en détails.



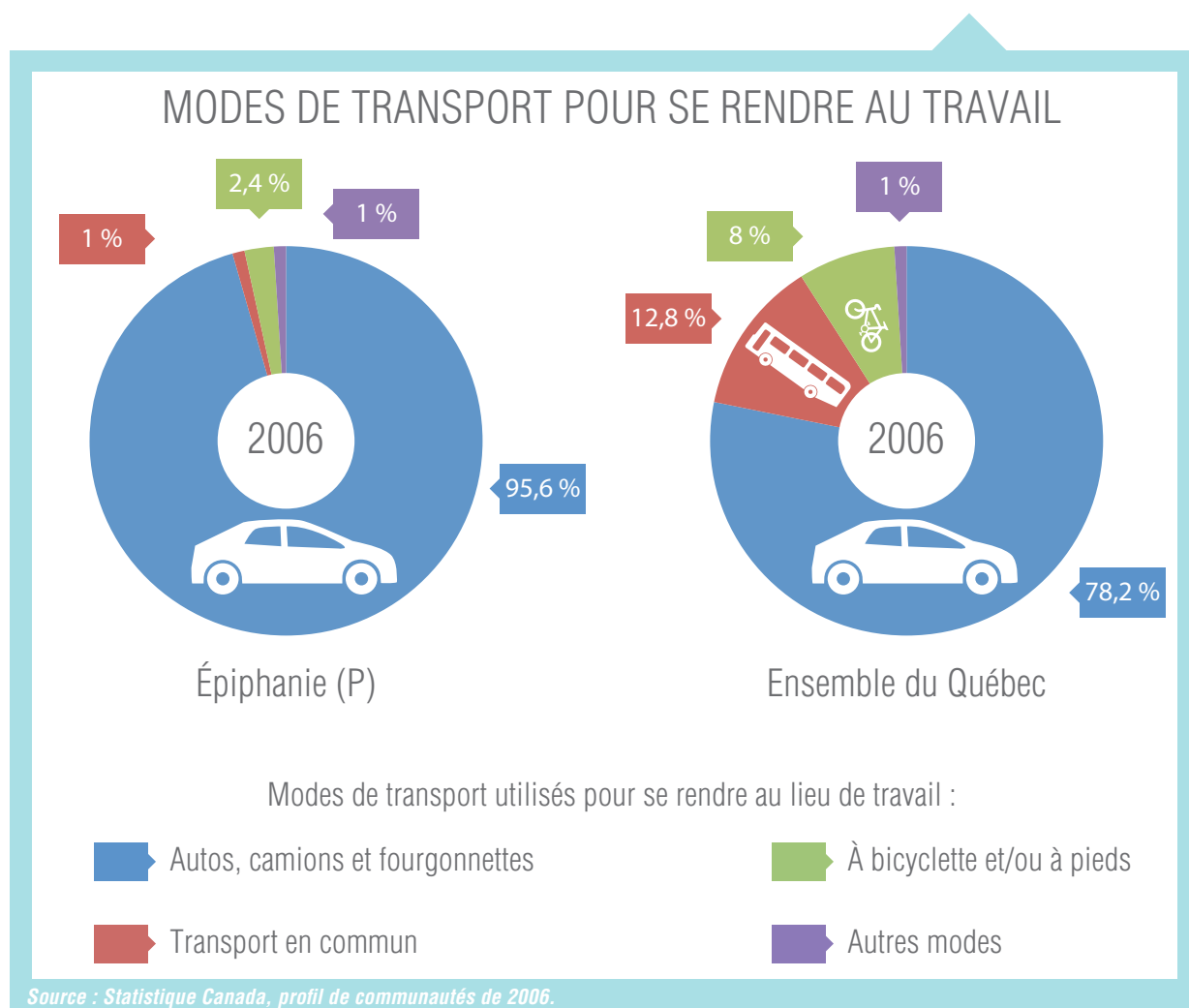
Transports

La Paroisse est principalement desservie par les routes 341 et 339. Le segment de la route 341 au sud de la route 339 est le plus achalandé : il comptabilise en moyenne plus de 10 000 passages par jour.

Le Plan de Mobilité Active réalisé en 2011 a permis de mettre en lumière plusieurs éléments concernant le transport dans la Paroisse. Tout d'abord, il est apparu que les résidents de L'Assomption, Saint-Sulpice

et L'Épiphanie (Ville et Paroisse) effectuent plus de la moitié de leurs trajets quotidiens (57 %) dans ce secteur. L'essentiel des déplacements est donc constitué de faibles distances, mais seuls 6,7 % d'entre eux sont effectués en transport actif.

Le transport en commun n'est pas plébiscité. Néanmoins, il convient de prévoir et d'inciter l'utilisation de la gare de Repentigny.





Pourtant, sur le territoire de la Paroisse comme sur celui de la Ville, les pistes cyclables forment un maillage de qualité et sécuritaire, amenées à s'intensifier avec le plan d'action du Plan de Mobilité Active. De plus, si elle n'est pas directement reliée au réseau de L'Épiphanie à ce jour, la route verte passe non loin de là.

Sans reprendre l'ensemble du Plan de Mobilité Active, le principal enjeu des déplacements à pied et à vélo est de lier les différents secteurs de la Paroisse vers les pôles de commerces, de services et d'emplois locaux, mais aussi supralocaux. Les routes ne sont plus considérées comme des axes de déplacement automobile, mais bien comme une infrastructure de mobilité mixte. La stratégie est de déployer un véritable réseau de mobilité active en commençant par les liens prioritaires. Déjà, une piste cyclable longe la route 341 afin de relier le Domaine et le secteur à potentiel de requalification au pôle de services de la Ville de L'Épiphanie.

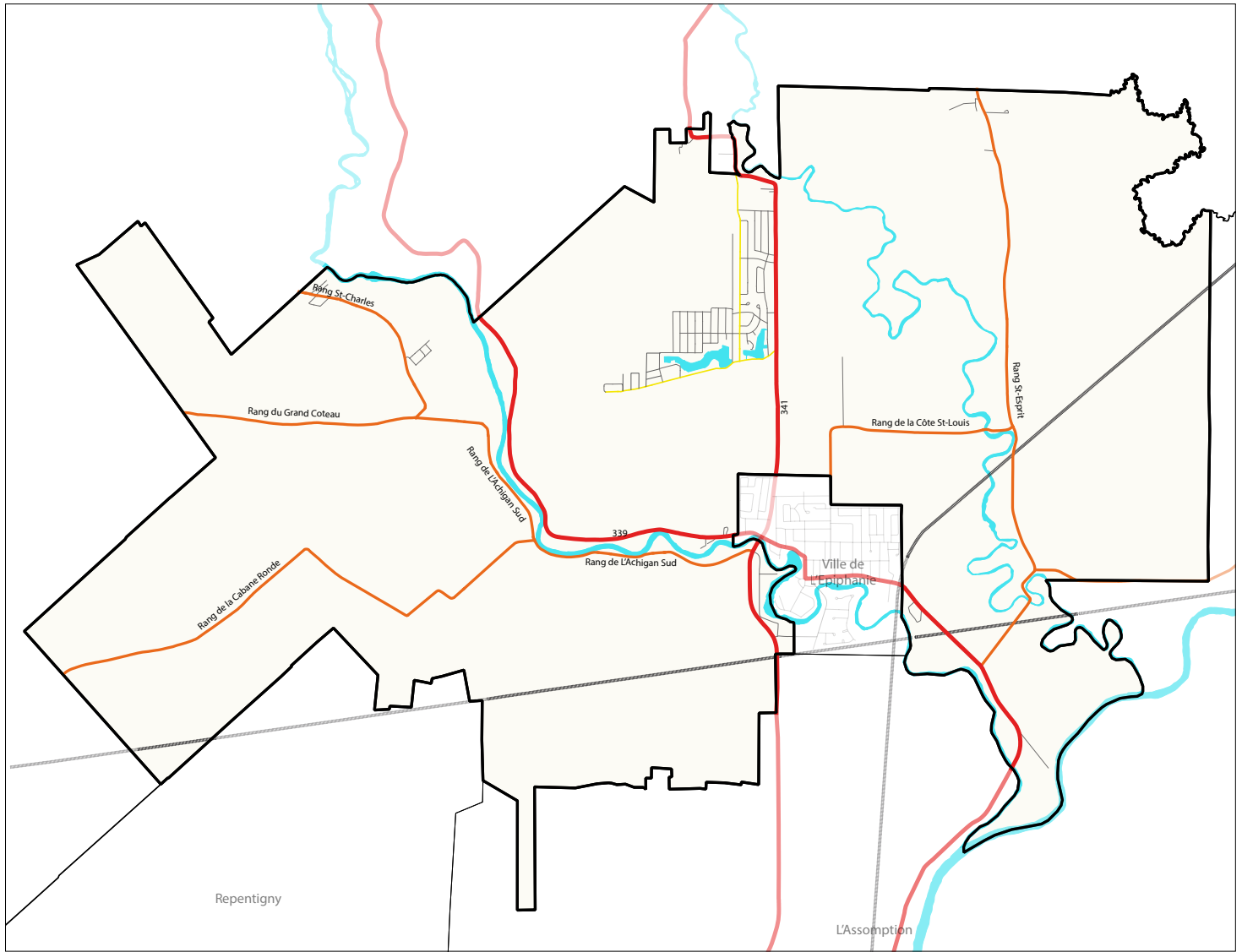
Des bandes cyclables sont ou seront également aménagées, afin de raccorder le cœur de L'Épiphanie aux villes plus au sud, où l'on retrouve des secteurs à destination régionale, de même que des stations intermodales, dont la future gare de Repentigny.

La suite du réseau vise à desservir les autres pôles locaux et régionaux. Un lien par la route 341 pour faire une connexion vers Repentigny, tout en desservant le pôle d'entrée de ville, est à analyser. Aussi, un lien vers L'Assomption par la route 339 est à évaluer. Pour les autres rangs municipaux, la stratégie est d'analyser la possibilité d'inclure un aménagement cyclable et piéton lors de tous travaux de réfection de chaussée.

De plus, en termes de sécurité, le Domaine des Deux Lacs a pour seul accès la route 341. En cas de glissement de terrain ou autres aléas, l'accès se trouverait bloqué et l'évacuation des résidents compromise. Un second accès serait plus sécuritaire, comme présenté à la section « mise en œuvre des tracés routiers ».

Le camionnage, bien qu'il soit interdit dans une grande partie du territoire, reste problématique. Les activités d'extraction notamment, ainsi que le confinement, génèrent de nombreux passages de camions à proximité de secteurs résidentiels ou agricoles. Ce trafic élevé soulève une problématique de sécurité et de nuisances, tant au niveau du bruit que de la propreté des routes.

Le trafic automobile ne faiblit pas non plus: la route 341 est très achalandée. La largeur de cette route permettrait de reconfigurer son utilisation pour y favoriser entre autres la mobilité active et le transport commun.



Municipalité de la
Paroisse de l'Épiphanie

Titre de la carte :

Hierarchisation du réseau routier

Titre du document :

Plan d'urbanisme

Légende :

Voies routières :

- Route régionale
- Route municipale
- Collectrice
- Rue locale

- Territoire municipal
- Voie de chemin de fer

Échelle graphique :



Flèche du nord :



Projection cartographique :

NAD 83, MTM zone 8

Date :

1^{er} août 2013

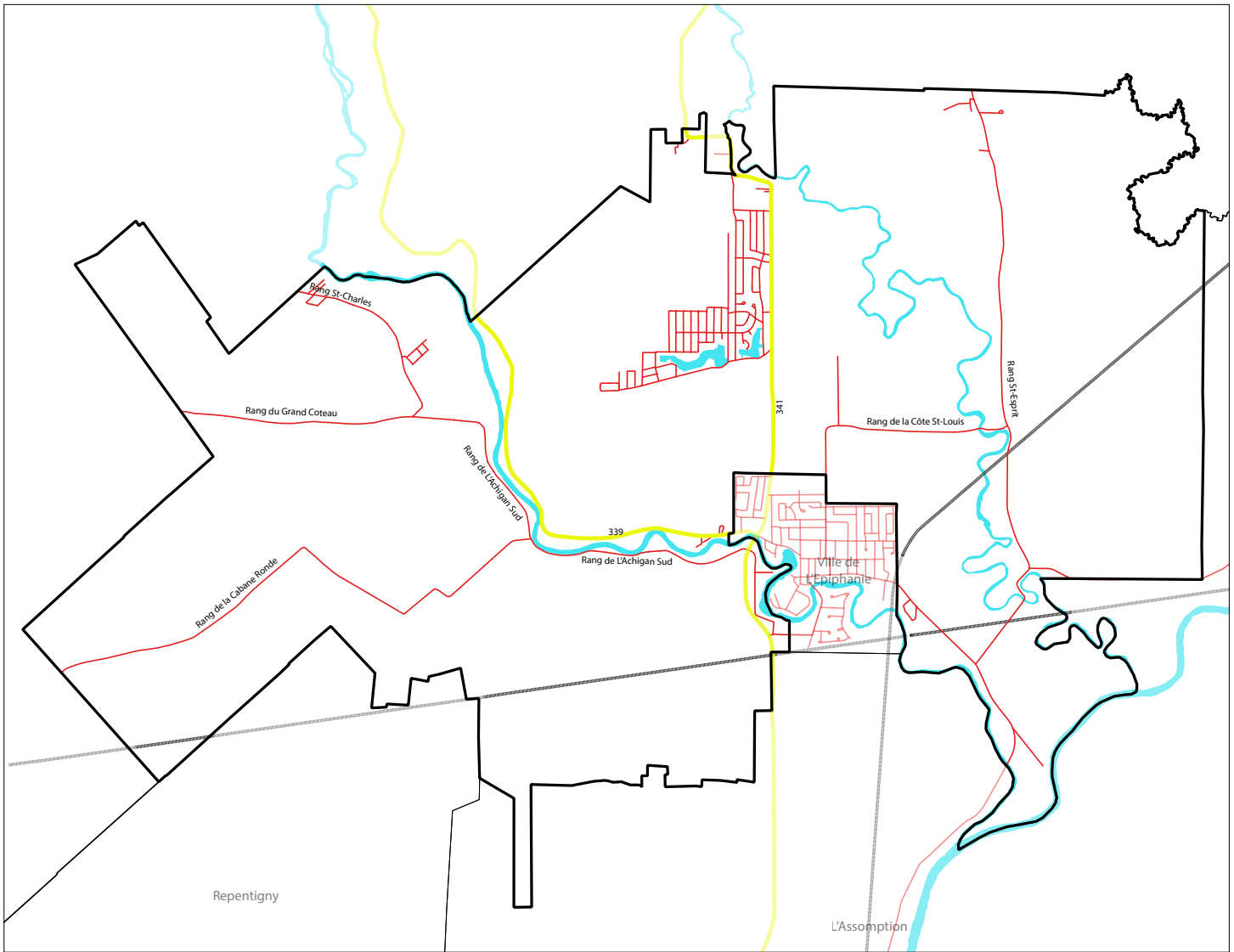
Réalisé par :



Données cartographiques :

Base de données cartographiques du
ministère des ressources naturelles
du Québec.

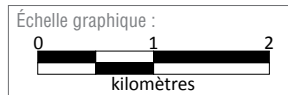
MRC de L'Assomption.
Municipalité de la Paroisse de l'Épiphanie.



Titre de la carte :
Réseau de camionnage

Titre du document :
Plan d'urbanisme

- Légende :
- Camionnage :**
- Transit interdit
 - Transit restreint
-
- Territoire municipal
 - Voie de chemin de fer



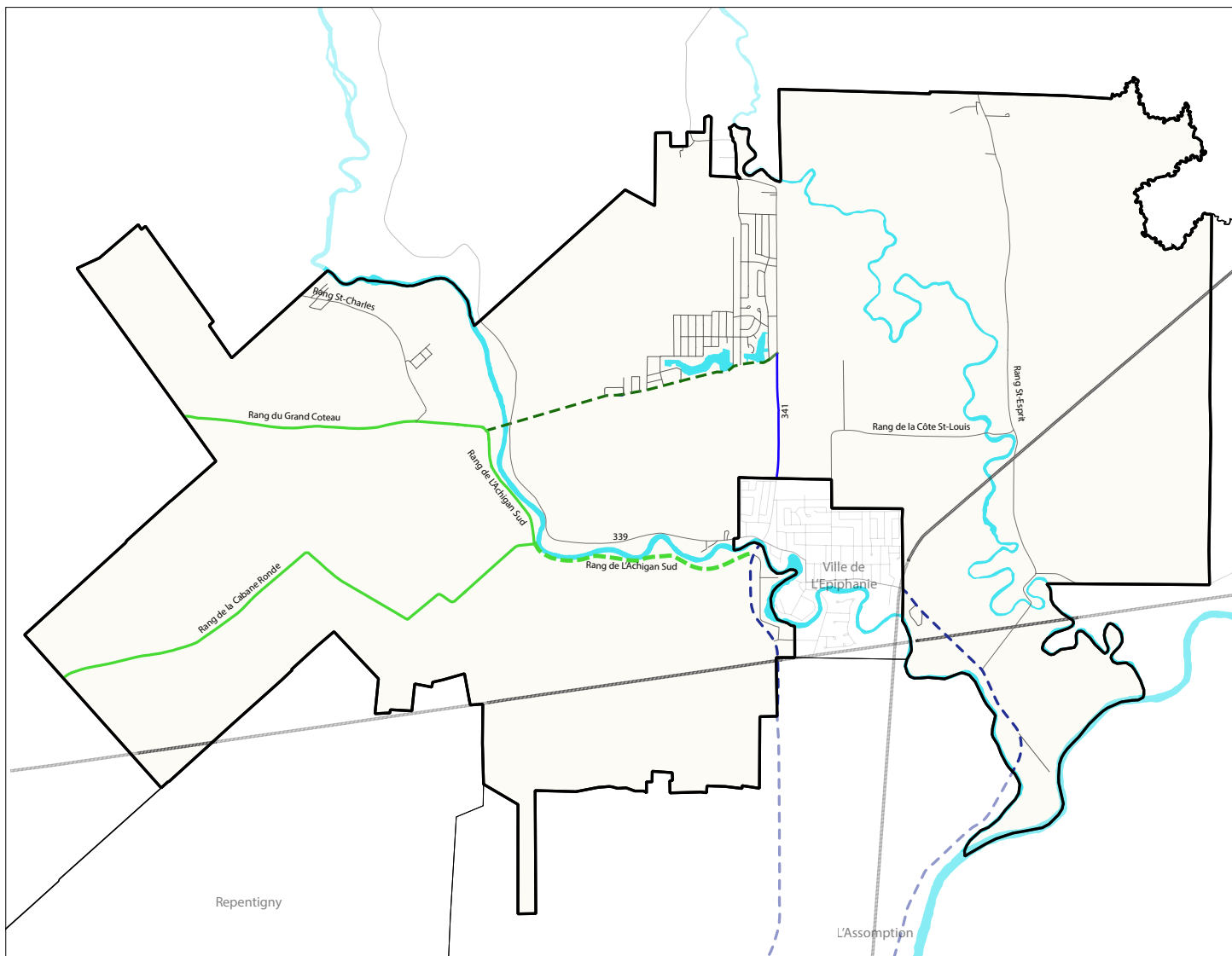
Projection cartographique :
NAD 83, MTM zone 8

Date :
1^{er} août 2013

Réalisé par :



Données cartographiques :
Base de données cartographiques du
ministère des ressources naturelles
du Québec.
MRC de L'Assomption.
Municipalité de la Paroisse de l'Épiphanie.









Municipalité de la
Paroisse de l'Épiphanie



Titre de la carte :
Réseau cyclable

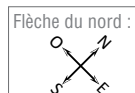
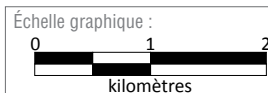
Titre du document :
Plan d'urbanisme

Légende :

Voies cyclables :

-  Piste cyclable
-  Bandes cyclables
-  Bandes cyclables en projet
-  Piste ou bandes cyclables à analyser
-  Tracé cyclable potentiel à analyser
-  Rue locale

-  Territoire municipal
-  Voie de chemin de fer



Projection cartographique :
NAD 83, MTM zone 8

Date :
1^{er} août 2013

Réalisé par :



Données cartographiques :
Base de données cartographiques du
ministère des ressources naturelles
du Québec.
MRC de L'Assomption.
Municipalité de la Paroisse de l'Épiphanie.



Orientations, objectifs et interventions relatifs aux transports

Orientation

01

FAVORISER DES MODES DE TRANSPORTS ALTERNATIFS À L'AUTOMOBILE

Objectifs

011

Inciter l'utilisation du vélo et le partage de la route.

Moyens d'intervention

011.1

Poursuivre le développement des bandes et pistes cyclables.

011.2

Assurer l'entretien des bandes et pistes cyclables.

011.3

Diminuer la vitesse maximale autorisée sur les rues, notamment celles qui comportent aussi des voies cyclables.

011.4

Continuer l'application du plan de mobilité active.

011.5

Favoriser le partage de la rue, notamment au Domaine (ex : chaussées partagées).

011.6

Relier la Paroisse à la route verte.

011.7

Assurer une connexion cyclable et piétonnière des principaux pôles d'activités, de loisirs et de vie identifiés au concept d'aménagement.

011.8

Poursuivre le développement des trottoirs.

012

Favoriser le covoiturage.

Moyens d'intervention

012.1

Aménager un stationnement incitatif pour encourager le covoiturage et le transport en commun.



Orientation

OJ

RENFORCER LA SÉCURITÉ

Objectifs

OJ1

Réduire le trafic.

Moyens d'intervention

OJ1.1 Prolonger la rue Béram pour donner au Domaine des Deux Lacs un second accès.

OJ1.2 Implanter des mesures d'atténuation du trafic, notamment sur la rue Béram.

OJ2

Réduire la vitesse.

Moyens d'intervention

OJ2.1 Diminuer les limites de vitesse autorisée.

OJ2.2 Accentuer la présence policière.

OJ2.3 Implanter ponctuellement des panneaux indiquant la limite de vitesse versus la vitesse roulée.

OJ2.4 Former un comité pour l'étude de la problématique des transports.

OJ2.5 Implanter des panneaux interdisant l'usage intempestif des freins par les camions pour diminuer la pollution auditive.

1. La qualité des milieux naturels

Le territoire, très agricole comme vu précédemment, est aussi caractérisé par un riche boisé au Nord / Nord-Ouest de la Municipalité. En effet, près de 40% du couvert forestier de la MRC L'Assomption se trouve dans la Paroisse de L'Épiphanie. Trois écosystèmes prioritaires sont cités sont relevé dans le Schéma de 3e génération de la MRC: le boisé de L'Épiphanie, la tourbière Sainte-Marie et le boisé des Terres Noires.

Le boisé de L'Épiphanie, également nommé le boisé de Mascouche – Saint-Roch, fait partie d'un ensemble forestier d'une superficie de 4 738 ha, dont la presque totalité se trouve au sein des MRC Les Moulins et Montcalm. Il est habité par des espèces à statut précaire, parsemé de milieux humides et constitue un habitat de la grande faune. Son rôle est celui d'un corridor vert majeur, qui assure le lien entre les deux MRC.

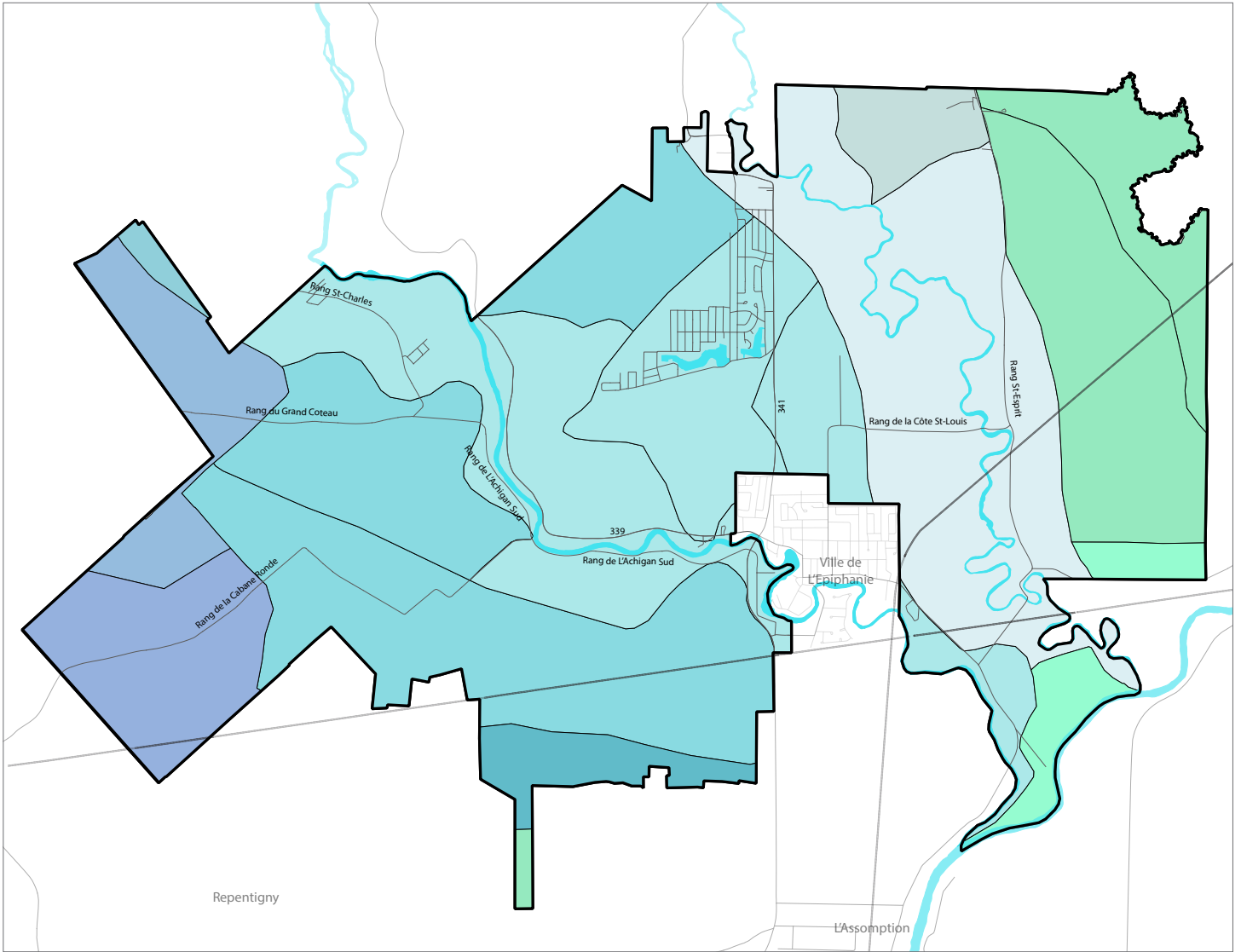
La tourbière Saint-Marie a une superficie totale de 565 ha, et compte de nombreux marécages de grandes superficies et valeur écologique. Qu'une partie se trouve sur le territoire de la Paroisse de L'Épiphanie, alors que la presque totalité se trouve sur le territoire de la MRC de Montcalm.

Le boisé des Terres Noires, quant à lui, est présent sur les territoires de Repentigny, L'Assomption et la Paroisse de L'Épiphanie. D'une superficie totale de 1010 ha, il accueille plus de 230 ha de milieux humides d'une grande valeur écologique, la seule tourbière de type bog de la MRC et de nombreux cours d'eau.

De plus, le boisé de L'Épiphanie, le boisé des Terres-Noires et le couloir de la rivière Saint-Esprit sont mentionnés dans le schéma d'aménagement comme étant des sites d'intérêt écologique.

Outre les massifs boisés, on retrouve encore une végétation importante dans les milieux construits. Cette foresterie urbaine est à préserver puisqu'elle contribue au caractère recherché par les résidents, en plus de jouer un rôle important sur la biodiversité, la qualité de l'eau, la qualité de l'air et la diminution des îlots de chaleur. Malgré l'importance générale du couvert végétal, certains secteurs en sont dépourvus et des îlots de chaleur ont commencé à être observés.

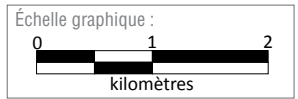




Titre de la carte :
Bassins versants

Titre du document :
Plan d'urbanisme

- Légende :
- Bassins versants :**
- Bassin versant de la rivière L'Assomption
 - Niveau 1
 - Niveau 2
 - Niveau 3
 - Bassin versant de la rivière des Mille-Îles
 - Niveau 1
 - Niveau 2
 - Bassin versant de la rivière L'Assomption
 - Niveau 2
 - Niveau 3
 - Niveau 4
 - Bassin versant de la rivière St-Esprit
 - Niveau 2
 - Niveau 3
 - Bassin versant de la rivière L'Assomption
 - Niveau 2
 - Niveau 3



Projection cartographique :
NAD 83, MTM zone 8

Date :
1^{er} août 2013



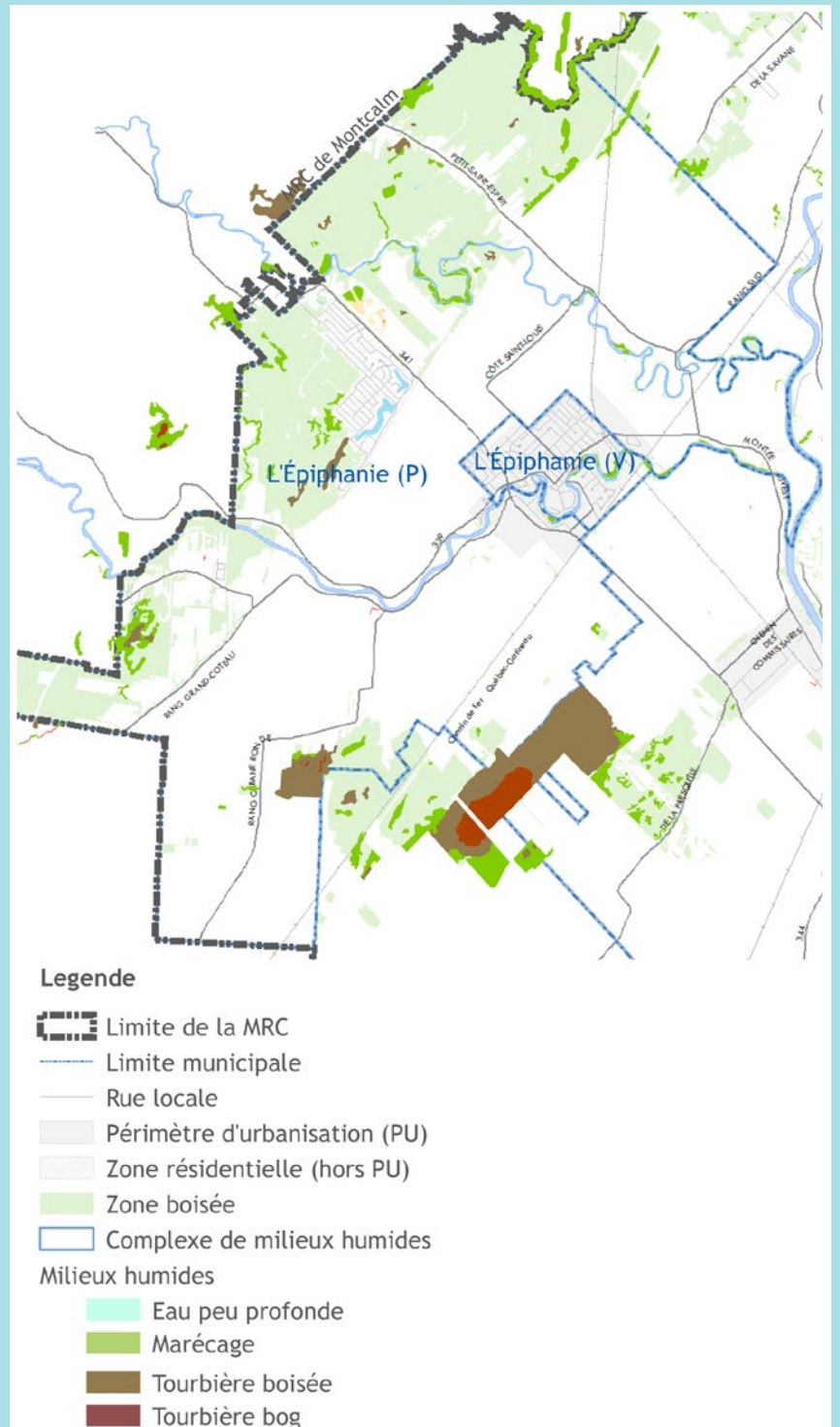
Données cartographiques :
Base de données cartographiques du
ministère des ressources naturelles
du Québec.
MRC de L'Assomption.
Municipalité de la Paroisse de l'Épiphanie.

La présence de l'eau est également importante, sous la forme de rivières et de milieux humides. La Paroisse est traversée par deux rivières, L'Achigan et Saint-Esprit, mais en influence quatre : les bassins versants des rivières L'Assomption et des Mille-Îles sont en effet en partie sur le territoire. Autrement dit, les eaux se drainent dans quatre rivières différentes. La gestion des eaux devra prendre en compte cette notion de bassins et sous-bassins versants.

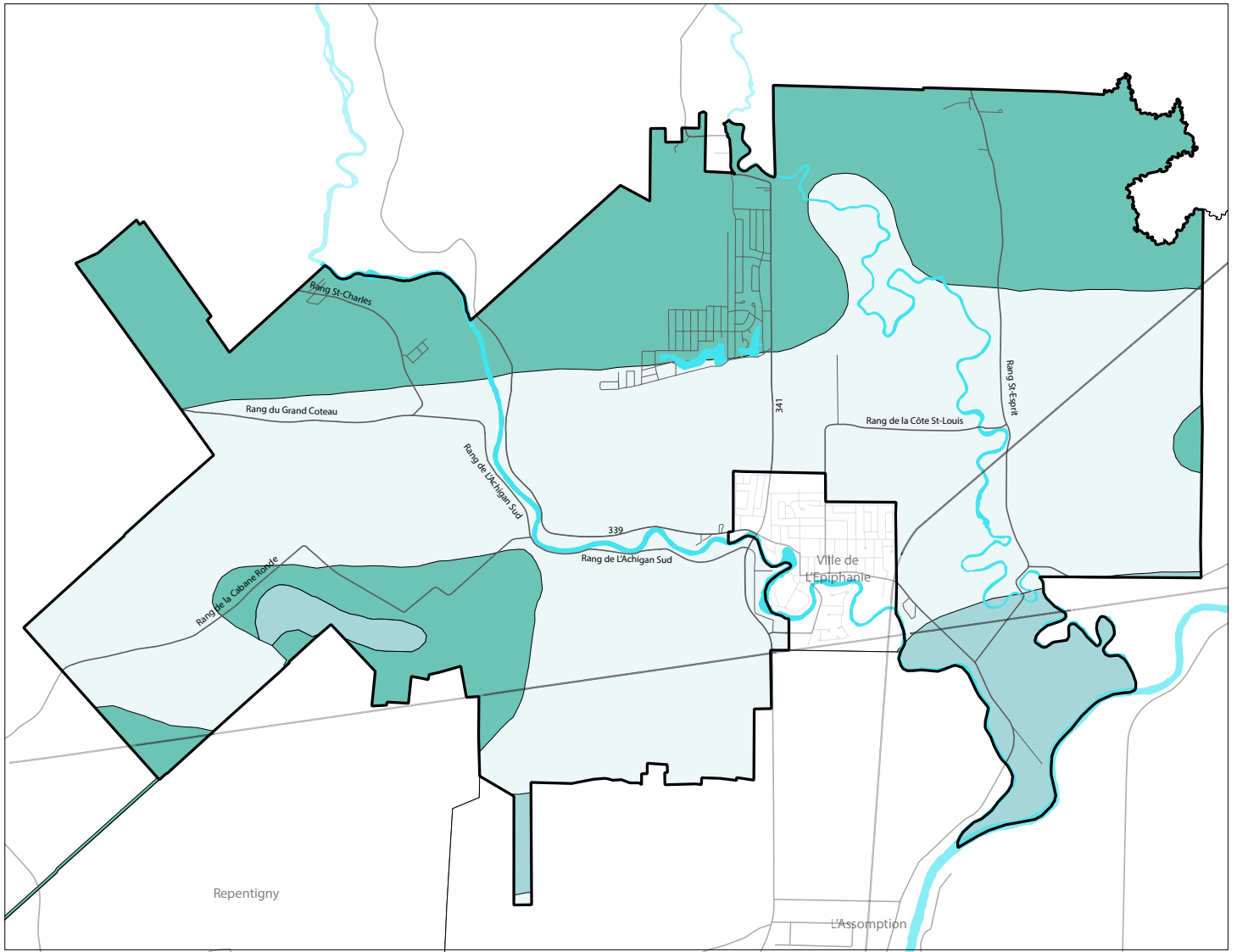
Concernant les milieux humides, des zones aqueuses peu profondes sont notamment présentes dans le Domaine des Deux Lacs, d'où il tire son nom. À proximité, on retrouve des zones de tourbières boisées et quelques marécages, tout comme dans le reste de la Paroisse. Le couvert forestier accueille d'ailleurs plusieurs marécages.

La protection des paysages de la Paroisse se rapporte autant au domaine public que privé. En effet, en plus de mettre en valeur l'aménagement du domaine public, des normes sur les terrains privés ont été demandées par les citoyens, notamment sur l'abattage d'arbres.

Inventaire des milieux humides de la MRC



Source : Schéma d'aménagement révisé de la MRC de L'Assomption.








Titre de la carte :
Vulnérabilité des aquifères

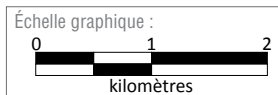
Titre du document :
Plan d'urbanisme

Légende :

Niveau de vulnérabilité :

-  Vulnérabilité modérée des eaux souterraines à la pollution
-  Vulnérabilité modérée des eaux souterraines à la pollution
-  Vulnérabilité élevée des eaux souterraines à la pollution

-  Territoire municipal
-  Voie routière



Projection cartographique :
NAD 83, MTM zone 8

Date :
1^{er} août 2013

Réalisé par :



Données cartographiques :
Base de données cartographiques du
ministère des ressources naturelles
du Québec.
MRC de L'Assomption.
Municipalité de la Paroisse de l'Épiphanie.

2. La qualité de l'eau

Depuis quelques années, la Paroisse a mis sur pied de nombreuses initiatives pour traiter la problématique de la qualité de l'eau. L'ensemble des éléments du système hydrique est considéré. Autant l'eau souterraine qui est consommée, l'eau de pluie qui ruisselle ou les eaux usées qui sont rejetées dans l'environnement sont et resteront sujets d'intervention.

Eau de surfaces

D'abord, concernant l'eau de pluie, elle a de nombreuses fonctions essentielles pour les milieux hydriques et végétaux. Elle amène aussi un enjeu de drainage affectant autant les secteurs agricoles qu'habités du territoire. En zone agricole, on a observé plusieurs travaux de drainage et d'intervention en cours d'eau pour assurer un bon écoulement des eaux. Depuis, le protocole d'entente entre la MRC et la Municipalité sur la gestion des eaux occasionne un bon suivi. Il faudra simplement poursuivre sur la même voie.

En zone habitée, dont au Domaine des Deux Lacs, la gestion de l'eau de pluie cause des problèmes d'écoulement. Les fossés de certaines rues contiennent de l'eau en permanence, même l'été. On assiste également à des inondations de certains sous-sols lors de la fonte des neiges. Sur cet enjeu, des solutions ont été développées. Une firme de génie spécialisée en gestion d'eau de pluie a proposé des projets pilotes pour opérer un drainage écologique de l'eau. Les démarches de financement sont à venir auprès du Fonds municipal vert pour amorcer des travaux dans le secteur stratégique de la rue Thouin. Cette rue est située en aval du cheminement de l'eau des fossés du Domaine. Les retombées d'une telle démarche pourraient bénéficier à l'ensemble des rues composant avec des enjeux d'eau de ruissellement.



Eau souterraine

La qualité des eaux souterraines est primordiale pour des raisons de salubrité et de sécurité publique. En effet, l'ensemble des propriétés du territoire s'abreuve à même l'eau souterraine par des ouvrages de captages individuels. Seules exceptions sont les bâtiments du périmètre d'urbanisation qui sont desservies par l'aqueduc. L'enjeu est particulièrement important au Domaine des Deux Lacs où une concentration d'environ 1 500 personnes puisent leurs eaux dans le sol et y rejette leurs eaux usées. De plus, la nappe phréatique est très haute dans la majeure partie du Domaine. Face à cette problématique d'eau potable, un premier rapport d'étude a été commandé pour vérifier la qualité de cette eau de consommation. Le rapport des ingénieurs et hydrologues de Leforest Nova Aqua a d'abord fait ressortir

que sur les 581 résidences, 300 sont alimentés en eau par un puits foré, 53 par une pointe filtrante et 14 par des puits de surface, alors qu'aucune information n'est disponible pour les 214 autres résidences. L'analyse de l'eau collectée dans huit ouvrages de captage a permis de relever un niveau de carbone organique total (COT) entre 8 et 13 mg/L, alors que les valeurs habituellement rencontrées sont moins de 3 mg/L. Il semble que cette forte teneur en COT provienne des milieux humides constituant l'aire de recharge de la zone aquifère. Pour compléter le modèle conceptuel des aquifères et de valider la stratigraphie, quatre puits d'observation piézométriques forés ont été réalisés. Dans ce deuxième rapport, on confirme les premières hypothèses sur la stratigraphie qui est indiquée dans le tableau suivant.

ÉPAISSEUR (M)	COUCHE STRATIGRAPHIQUE
4,6 à 5,8 m	Sable fin
16,7 à 23,9 m	Argile
0,9 – 5,8 m	Sable et gravier
À partir d'une profondeur de 25,3 à 33,2 m	Socle rocheux



Les principales conclusions des études indiquent que :

- ◆ la couche d'argile est ininterrompue dans les quatre puits d'observations;
- ◆ deux aquifères distincts ont été rencontrés, le premier dans la couche de sable fin en surface en lien avec les eaux de surface (lacs et fossés) et le second dans la couche de sable et gravier dans la couche sus-jacente au roc ainsi que dans les fractures des premiers mètres du socle rocheux
- ◆ la direction d'écoulement des eaux souterraines indique que l'aire d'alimentation se trouve probablement au nord/nord-ouest du Domaine;
- ◆ deux principaux secteurs peuvent être considérés comme des aires d'alimentation : les milieux humides dans le boisé au nord du Domaine et de la sablière 341 ainsi que la rivière Saint-Esprit;
- ◆ les concentrations de carbone organique total (COT) sont élevées, mais ce n'est pas relié directement à présence de nombreuses installations septiques. La combinaison de COT et de Chlore peut générer des trihalométhanes qui sont cancérigènes.

Les principales recommandations sont les suivantes :

- ◆ Une analyse du potentiel de formation du trihalométhanes devrait être faite et le cas échéant proscrire les systèmes de chloration de l'eau;
- ◆ Les aires de recharges potentielles au nord du Domaine devraient être protégées (drainage à proscrire, protection contre les déversements de contaminant, etc.).

Cet effort sur la qualité à la source s'accompagne d'une meilleure gestion des eaux de ruissellement, afin de minimiser au mieux l'impact résidentiel sur la nappe phréatique. Quasiment un tiers de la Paroisse au Nord présente une vulnérabilité élevée des eaux souterraines à la pollution : l'enjeu d'une gestion optimale de l'eau

est indiscutable. À cet effet, les espaces boisés et les milieux humides présents dans la Paroisse jouent un rôle considérable de contrôle de la quantité d'eau de ruissellement comme de traitement avec leur retour dans les nappes souterraines. Leur préservation va au-delà des enjeux écologiques.

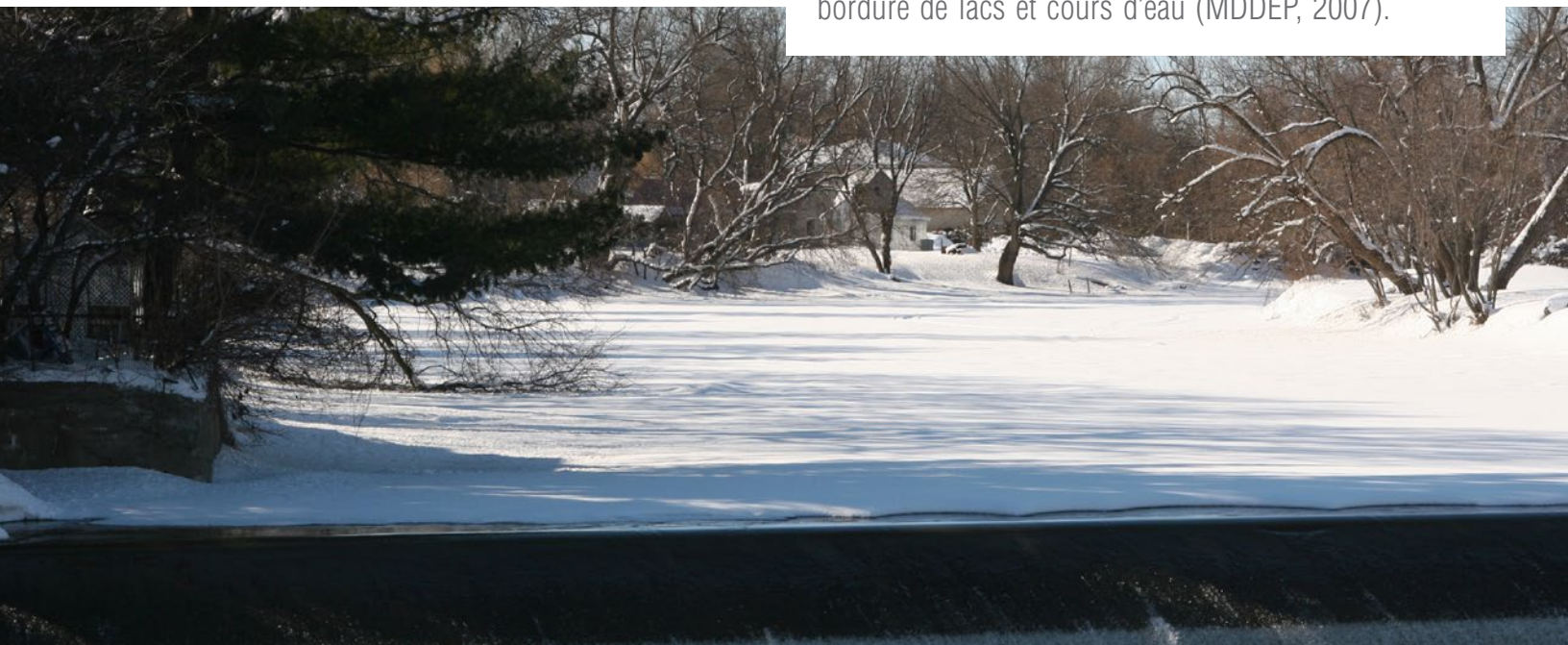


Eaux usées

La Paroisse de l'Épiphanie est un territoire dont la grande majorité des résidences ne sont pas desservies par un système d'égout municipal. Les citoyens sont donc régis en majorité par le règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées, le Q-2, r. 22.

Deux secteurs font exceptions, il s'agit de la place Desjardins, qui est desservie par une installation septique communautaire, et de la rue Payette, desservie par l'usine d'épuration des eaux usées de la Ville de l'Épiphanie depuis 2012.

En 2009, la Municipalité a été mise au fait que le secteur de la rue Seigneuriale déversait directement ses eaux usées à la rivière. Suite à cette constatation, des démarches ont été entreprises et des solutions ont été cherchées afin de mettre à niveau les systèmes de traitement des eaux usées du secteur. La solution retenue par les citoyens fut d'installer sur chacun des terrains un système de traitement des eaux usées privées conforme au Q-2, r.8, le règlement provincial en vigueur à l'époque. Cette situation a mis en lumière l'importance de s'impliquer dans le suivi des installations septiques de son territoire, la municipalité a donc entrepris, en 2009, un inventaire des installations septiques privées basé sur le Guide de réalisation d'un relevé sanitaire pour les installations dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux usées des résidences isolées en bordure de lacs et cours d'eau (MDDEP, 2007).



Démarche appliquée pour l'inventaire des installations septiques:

- ◆ Sondage à la population sur leur équipement jumelé aux données possédées dans les dossiers des propriétés;
- ◆ Portrait de la situation a pu être tracé en premier lieu pour le Domaine des Deux Lacs, puis dans les années suivantes sur l'ensemble du territoire;
- ◆ Création d'une base de données pour le suivi des vidanges d'installations septiques obligatoire;
- ◆ Adoption d'un règlement sur la vidange des installations septiques municipales;
- ◆ Cartographie de la classification des installations septiques municipales;
- ◆ Suite au portrait, les installations à risques ont été inspectées:
 - ◆ Inspection visuelle des lieux;
 - ◆ Test de coloration au besoin;
- ◆ Les propriétaires des résidences sans installation septique ont été avisés et rencontrés. Une démarche pour la mise aux normes de leur propriété a été entamée.

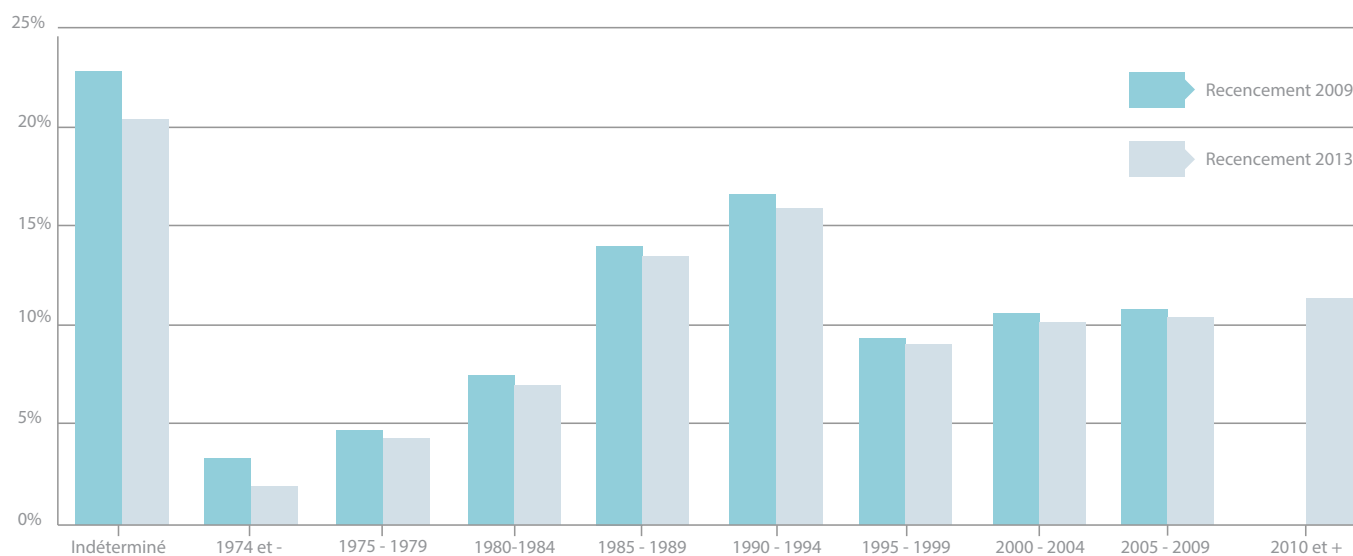




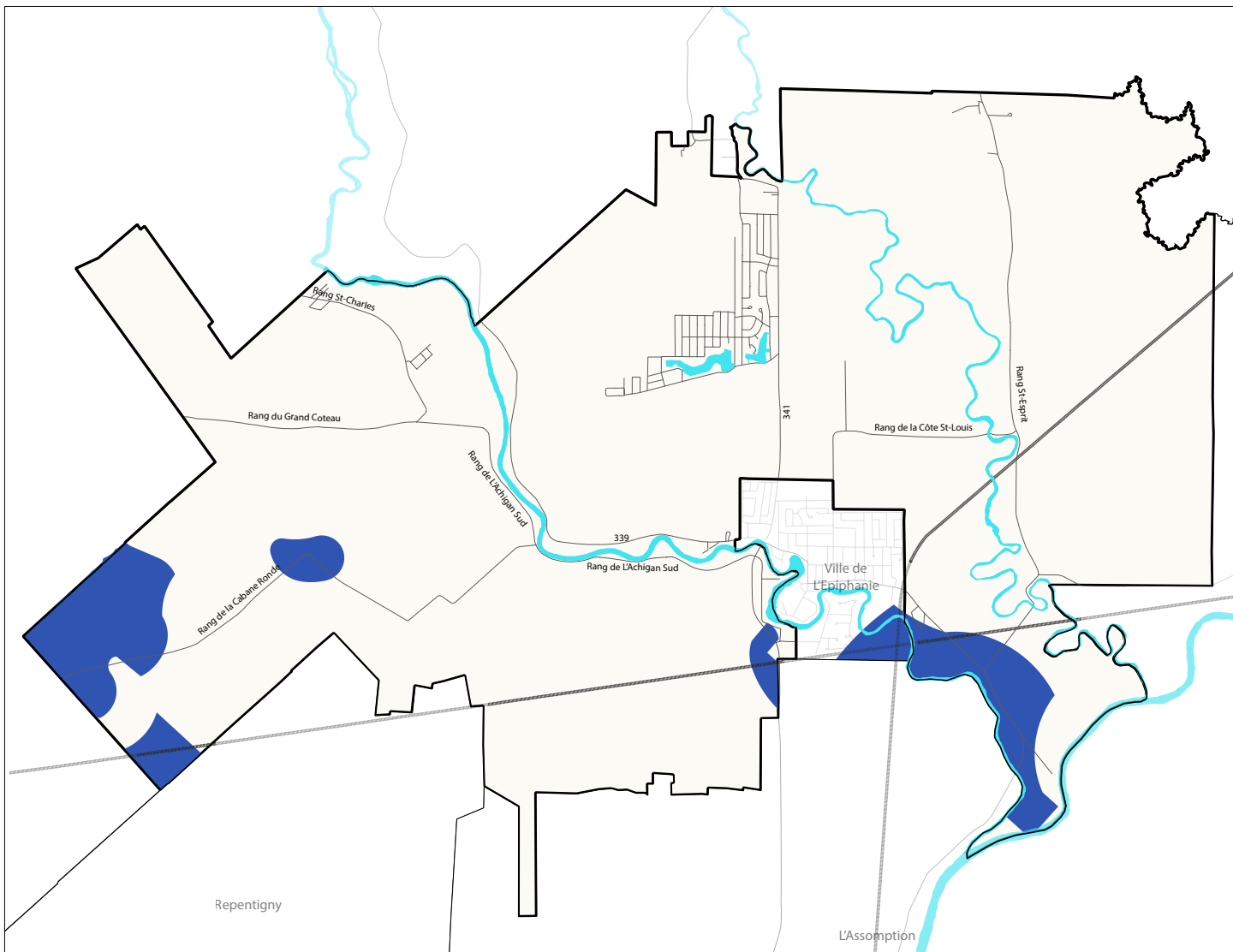
Le bilan de la démarche démontre un grand progrès. Près de 150 résidences ciblées ont passé un test de coloration. Aussi, près de 140 résidences qui avaient une installation septique déficiente, ou encore une absence d'installation septique, ont fait les travaux pour se mettre aux normes du Q-2, R. 22. La municipalité exerce un suivi continu sur le sujet. En effet, depuis 2009, la municipalité fait l'embauche d'employés étudiants pour la saison estivale, afin d'assurer le suivi et les inspections. Le pourcentage de vieilles installations a diminué pour toutes les classes d'âge et les installations indéterminées sont passées de 23 % à 15 % en 4 ans.

S'il reste relativement faible, il est également à noter que la Paroisse possède un potentiel de développement de l'éolien. Les aires de gisement potentiel éolien demeurent à 80 mètres d'altitude. Cependant, l'implantation d'éoliennes se doit d'être minutieusement encadrée afin de préserver au mieux les qualités paysagères de la Paroisse.

PROPORTION DES INSTALLATIONS SEPTIQUES DE LA PAROISSE DE L'ÉPIPHANIE SELON LEUR DATE DE CONSTRUCTION



Sources : Paroisse de L'Épiphanie



Municipalité de la
Paroisse de l'Épiphanie

Titre de la carte :

Potentiel éolien

Titre du document :

Plan d'urbanisme

Légende :

 Zone de potentiel éolien

 Limites municipales

 Voie de chemin de fer

 Voie routière

Échelle graphique :



Flèche du nord :



Projection cartographique :

NAD 83, MTM zone 8

Date :

1^{er} août 2013

Réalisé par :

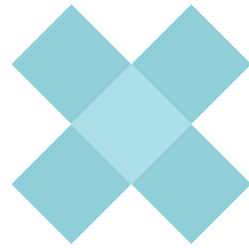


Données cartographiques :

Base de données cartographiques du
ministère des ressources naturelles
du Québec.

MRC de L'Assomption.

Municipalité de la Paroisse de l'Épiphanie.



Orientations, objectifs et interventions relatifs à l'environnement

Orientation

OK

CONSERVER ET METTRE EN VALEUR LES MILIEUX NATURELS

Objectifs

OK1

Protéger la végétation et les milieux naturels.

Moyens d'intervention

OK1.1

Adopter une réglementation sur l'abattage d'arbres, avec des règles pour les terrains privés.

OK1.2

Sensibiliser la population sur la protection et la restauration des rives et des cours d'eau.

OK1.3

Assurer un impact minimal de l'implantation d'éoliennes sur la végétation et les milieux naturels existants (dispositions réglementaires).

OK1.4

Intégrer des dispositions visant la protection des rives, du littoral et des plaines inondables au règlement de zonage.

OK1.5

Intégrer des dispositions visant la protection du couvert forestier de la Paroisse.

OK2

Verdir la Paroisse.

Moyens d'intervention

OK2.1

Élaborer un plan de verdissement de la Paroisse.

OK2.2

Intégrer des dispositions pour conserver et améliorer la foresterie urbaine, afin de contribuer à diminuer les effets d'îlots de chaleur.

OK2.3

Recenser les îlots de chaleur et élaborer un plan de réduction.



Orientation

OL

AMÉLIORER LA GESTION ET LA QUALITÉ DE L'EAU

Objectifs

OL1

Impliquer les résidents dans la gestion de l'eau.

Moyens d'intervention

OL1.1

Lancer une campagne de sensibilisation pour inciter les résidents et les entreprises à consommer moins d'eau et à améliorer sa qualité.

OL1.2

Donner aux résidents des conseils d'entretien des installations septiques et une liste de produits écologiques à privilégier.

OL2

Règlementer pour améliorer la qualité de l'eau.

Moyens d'intervention

OL2.1

Réviser et assurer le respect du règlement sur l'état des fossés et des ponceaux.

OL2.2

Réviser la réglementation pour assurer un meilleur contrôle et suivi des installations septiques du territoire.

OL2.3

Protéger les aires de recharges potentielles au nord du Domaine par des normes de protection des milieux humides et leurs abords dans les règlements d'urbanisme.

OL2.4

Établir un zonage de conservation pour préserver l'intégrité de l'écosystème naturelle et la qualité de l'eau alimentant le Domaine.

OL2.5

Faire faire l'analyse du potentiel de formation de trihalométanes et le cas échéant proscrire dans les règlements d'urbanisme les systèmes de chloration de l'eau.

Orientation

OL



Objectifs

OL3 Assurer une qualité optimale de l'eau et des écosystèmes.

Moyens d'intervention

OL3.1 Élaborer un plan de gestion des zones humides.

OL3.2 Poursuivre les études et la concertation pour retenir des solutions optimales à la problématique de l'eau dans le Domaine des Deux Lacs à court, moyen et long terme

OL3.3 Poursuivre le suivi des vidanges des installations septiques à l'aide de ressources municipale dédiées.

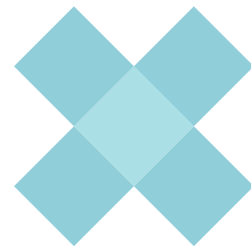
OL3.4 Assurer une mise à niveau des installations septiques déficientes ou classées à risque dans l'inventaire municipal.

OL4 Assurer une gestion durable des eaux de pluie.

Moyens d'intervention

OL4.1 Poursuivre les études amorcées pour définir un mode gestion optimale de l'eau de ruissellement qui pourrait être appliqué ailleurs.

OL4.2 Établir un plan de gestion des eaux de ruissellement et une approche par bassins versants.



Identité et image de marque

Sur le territoire de la Paroisse se trouvent trois bâtiments historiques d'intérêt (un classé et deux d'intérêt régional), des axes d'intérêt esthétiques et plusieurs vues panoramiques.

« Le patrimoine bâti de L'Épiphanie » (ville et Paroisse) s'inscrit au sein d'un espace urbain et rural dont l'organisation reflète l'héritage de son dynamisme économique et des relations entre ses parties constitutives (une ville et sa campagne). Du côté de la Paroisse, les qualités sous-jacentes aux paysages ruraux semblent avoir été préservées. Dispersées le long des rangs, certaines maisons de ferme forment encore des ensembles particuliers avec les bâtiments annexes.

En plus des chemins de croix, le patrimoine bâti de L'Épiphanie Paroisse présente une diversité variée, allant du vernaculaire industriel à la maison d'inspiration française, sans oublier le style boomtown. »

Le bâtiment historique classé est la Maison Poitras, située au 960, rang de l'Achigan Sud (photo plus bas). Les bâtiments historiques d'intérêt régional sont le Moulin Grégoire, au 55 Côte Saint-Louis et le 1097, rang de L'Achigan Nord.

Les rangs du Grand Coteau, avec son talus boisé, et de la Cabane Ronde ont quant à eux un intérêt esthétique. À leur intersection, la croix de chemin constitue un repère visuel et identitaire majeur de la Paroisse.



Photo © Paroisse de l'Épiphanie



Outre le patrimoine bâti, la Paroisse de L'Épiphanie comporte un riche patrimoine paysager. Les paysages agricoles et la topographie unique offrent des vues champêtres. L'on peut même apercevoir au loin le fleuve du Saint-Laurent. La Paroisse offre notamment un panorama visuel et continu vers la rivière L'Achigan, les terres agricoles et le talus boisé du Grand Coteau. La présence de l'eau participe également du charme de la Paroisse, notamment les rives de la rivière L'Achigan au niveau du périmètre d'urbanisation.

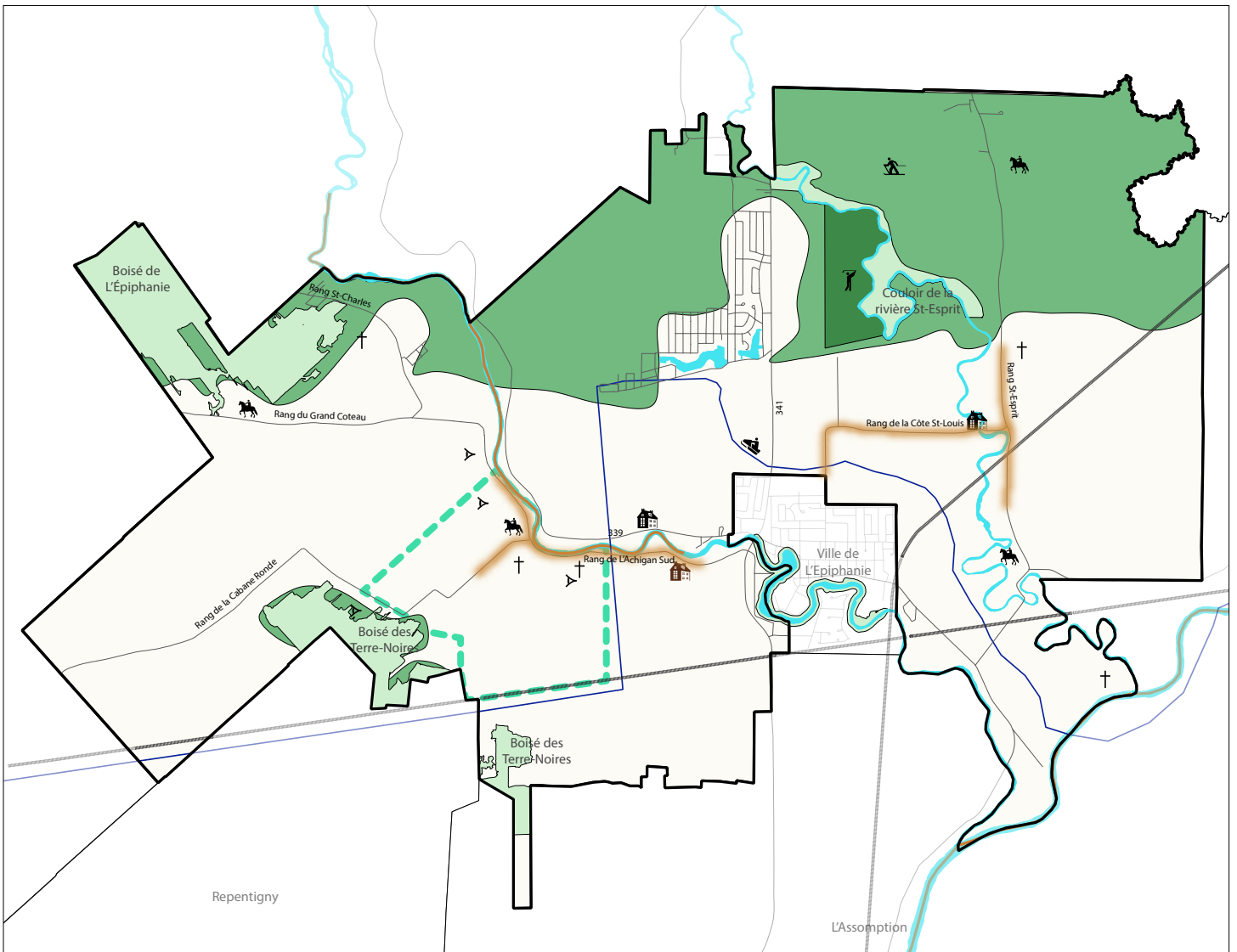
De plus, comme vu précédemment, une grande partie du territoire se compose d'une zone boisée, qui renferme une partie de trois ensembles d'intérêt écologique : le boisé de L'Épiphanie, le boisé des Terres-Noires et le couloir de la rivière Saint-Esprit, véritable patrimoine naturel de la Paroisse.

D'ailleurs, la protection des paysages de la Paroisse est apparue au cours du processus de participation comme une priorité absolue, tant pour leur valeur environnementale que patrimoniale et récréotouristique. Au-delà d'une préservation, l'intérêt des épiphaniens s'est posé sur leur mise en valeur, souvent par l'aménagement de sentiers, haltes, points d'observation de la faune et des vues panoramiques sur les terres agricoles.



Photo © Paroisse de l'Épiphanie

En termes d'image de marque, la Paroisse est un territoire diffus, aux limites incertaines. Si sa vocation est sans conteste agricole, le territoire manque de définition.



Titre de la carte :
Sites d'intérêt

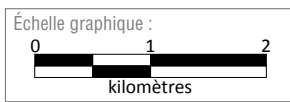
Titre du document :
Plan d'urbanisme

Légende :

Sites d'intérêt :

- Bâtiment classé
- Bâtiment d'intérêt
- Croix de chemin
- Centre équestre
- Golf
- Ski de fond
- Sentier de motoneige
- Circuit canotable
- Axe d'intérêt esthétique
- Vue panoramique
- Zone boisée
- Territoire d'intérêt écologique
- Axes patrimoniaux

— Limites municipales
 - - - - - Voie de chemin de fer
 — Voie routière



Projection cartographique :
NAD 83, MTM zone 8

Date :
1^{er} août 2013

Réalisé par :

L'ATELIER URBAIN
Aménagement et urbanisme

Données cartographiques :
 Base de données cartographiques du
 ministère des ressources naturelles
 du Québec.
 MRC de L'Assomption.
 Municipalité de la Paroisse de l'Épiphanie.



Orientations, objectifs et interventions relatifs à l'identité et à l'image de marque

Orientation

ON

ANNONCER LA PAROISSE

Objectif

ON1

Annoncer les entrées de ville, les attraits et services locaux.

Moyens d'intervention

ON1.1

Aménager les entrées et sorties du territoire (panneaux, aménagements floraux...)

ON1.2

Développer une signalétique pour annoncer les attraits, services et les quartiers municipaux



Orientation

00

AMÉLIORER L'ESTHÉTIQUE DE LA PAROISSE

Objectifs

001

Protéger et mettre en valeur les territoires d'intérêt esthétique, et les composantes paysagères existants.

Moyens d'intervention

001.1

Adopter un règlement sur les PIIA pour assurer la qualité esthétiques et l'intégration des constructions nouvelles comme existantes.

001.2

Assurer l'entretien du bord des fossés.

001.3

Aménager des haltes aux points de vue remarquables.

002

Embellir la Paroisse.

Moyens d'intervention

002.1

Inciter à la rénovation et à l'embellissement des habitations.

002.2

Former un comité d'embellissement.

002.3

Planter davantage d'arbres.

002.4

Améliorer les aménagements paysagers publics et inciter cette amélioration sur le domaine privé.



003

Diminuer la pollution visuelle.

Moyens d'intervention

003.1 Obliger la démolition des bâtisses en ruines.

003.2 Resserrer la réglementation sur l'entreposage extérieur, l'entretien et l'aménagement des terrains.



Orientation

OP

METTRE EN VALEUR LES RICHESSES NATURELLES

Objectifs

OP1

Mettre en valeur le paysage et la flore.

Moyens d'intervention

OP1.1

Restaurer les berges et développer leur accessibilité.

OP2

Mettre en valeur la faune.

Moyens d'intervention

OP2.1

Créer un site d'observation des oiseaux migrateurs.



Orientation

OQ

METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE DE LA PAROISSE

Objectifs

OQ2

Protéger et mettre en valeur les territoires, sites, monuments et ensembles patrimoniaux d'intérêt.

Moyens d'intervention

OQ2.1

Créer un circuit patrimonial.

OQ2.2

Accroître la visibilité des richesses patrimoniales en les intégrant au site internet de la Paroisse.

OQ2.3

Adopter un règlement sur les PIIA applicable aux bâtiments historiques.

Récréotourisme



Le golf est l'équipement récréotouristique majeur du territoire, situé à proximité de l'itinéraire chemin de campagne. La patinoire, bientôt en service, constituera un nouveau pôle d'intérêt régional, car il s'agit d'un équipement couvert réfrigéré.

Le paysage même de la Paroisse, agricole, boisé, invite au récréotourisme. La rivière de L'Achigan offre un circuit canotable. En hiver, le sentier motoneige Trans-Québec traverse le territoire de part en part et des pistes de ski de fond se dévoilent chez P'tit Jean ski de fond. Les centres équestres du Rang St-Esprit offrent également un cadre exceptionnel pour les promenades à cheval.

La richesse des paysages n'est pas cependant exploitée au mieux : par exemple, il n'y a pas pour l'instant d'itinéraire cyclable (en projet) et pas non plus de circuit de randonnée ou de sentier pédestre. Par ailleurs, sur les pistes cyclables actuelles, certains cyclistes roulent à trop vive allure pour que les voies soient propices au cyclotourisme en famille.



Au nord du Domaine, le boisé, riche en biodiversité et en arbres matures, est également une ressource peu exploitée : les sentiers, boueux par manque d'entretien, ne sont pas balisés, de sorte que de nombreux résidents n'osent s'y promener.

Il a également été entendu lors de la consultation publique que les deux lacs du Domaine attirent des oiseaux migrateurs durant plusieurs mois, mais ce spectacle exceptionnel n'est pas mis en valeur. Une petite plage, à côté des deux Lacs, mériterait un aménagement et des évènements adaptés.

Enfin, actuellement, sur les terrains récréotouristiques, un seul usage est permis, de sorte que le golf par exemple, ne peut accueillir un hôtel sur son terrain. Cela constituerait un second usage, prohibé.



Orientations, objectifs et interventions relatifs au récrétourisme

Orientation

OR

PROMOUVOIR ET DÉVELOPPER LE RÉCRÉOTOURISME DANS LA Paroisse

Objectifs

OR1

Promouvoir les équipements existants.

Moyens d'intervention

- OR1.1 Installer un kiosque d'information touristique à l'entrée du village avec la Ville.
- OR1.2 Informer la population sur le site internet des activités à venir.
- OR1.3 Promouvoir le Parc Béram et sa patinoire réfrigérée.
- OR1.4 Créer un festival équestre.
- OR1.5 Aménager les abords des lacs (tables de pique-nique, etc.).

OR2

Encourager la création de nouveaux équipements.

Moyens d'intervention

- OR2.1 Encourager la création d'hébergement (gîtes, maisons d'hôte, couettes et cafés...).
- OR2.2 Permettre plusieurs usages sur un même terrain récréatif, les projets intégrés.
- OR2.3 Favoriser l'installation d'activités récrétouristiques de détente (ex : spa).
- OR2.4 Reconvertir le site de confinement en équipement récrétouristique (parc).



Orientation

OS

FAIRE DU PAYSAGE UNE DESTINATION TOURISTIQUE

Objectifs

OS1

Mettre en valeur le boisé.

Moyens d'intervention

- | | |
|-------|---|
| OS1.1 | Éclairer le panneau indicateur à l'entrée du Domaine des Deux Lacs et lui offrir un aménagement paysager. |
| OS1.2 | Aménager des sentiers pédestres et didactiques dans le corridor écologique. |
| OS1.3 | Indiquer la présence d'arbres matures. |
| OS1.4 | Instaurer des politiques incitatives pour le développement du boisé. |

OS2

Valoriser la plage des lacs.

Moyens d'intervention

- | | |
|-------|---|
| OS2.1 | Organiser des concerts avec l'association du Domaine. |
| OS2.2 | Travailler avec le comité pour offrir des activités d'extérieur sur les lacs. |
| OS2.3 | Revitaliser les berges du lac avec l'aide du comité du lac. |

Orientation

OT

DÉVELOPPER L'ACCESSIBILITÉ AUX ATTRAITS DE LA Paroisse

Objectifs

OT1

Mettre en valeur et aménager les pistes et sentiers.

Moyens d'intervention

OT1.1 Protéger les sentiers pédestres, équestres, de ski de fond... .

OT1.2 Promouvoir les sentiers équestres.

OT2

Développer l'accessibilité.

Moyens d'intervention

OT2.1 Assurer un meilleur accès aux rivières et les sécuriser avec des garde-fous.

OT2.2 Relier le Domaine des Deux Lacs avec les sentiers de ski de fond P'tit Jean (pont piétonnier).

OT2.3 Raccrocher les circuits et sentiers de la Paroisse aux réseaux touristiques supra-municipaux (route verte, bleue, etc.).



Photo © Patrice de l'Épique

Contraintes

Le territoire de la Paroisse est composé de plusieurs obstacles à l'occupation du sol, d'origine naturelle ou anthropique.

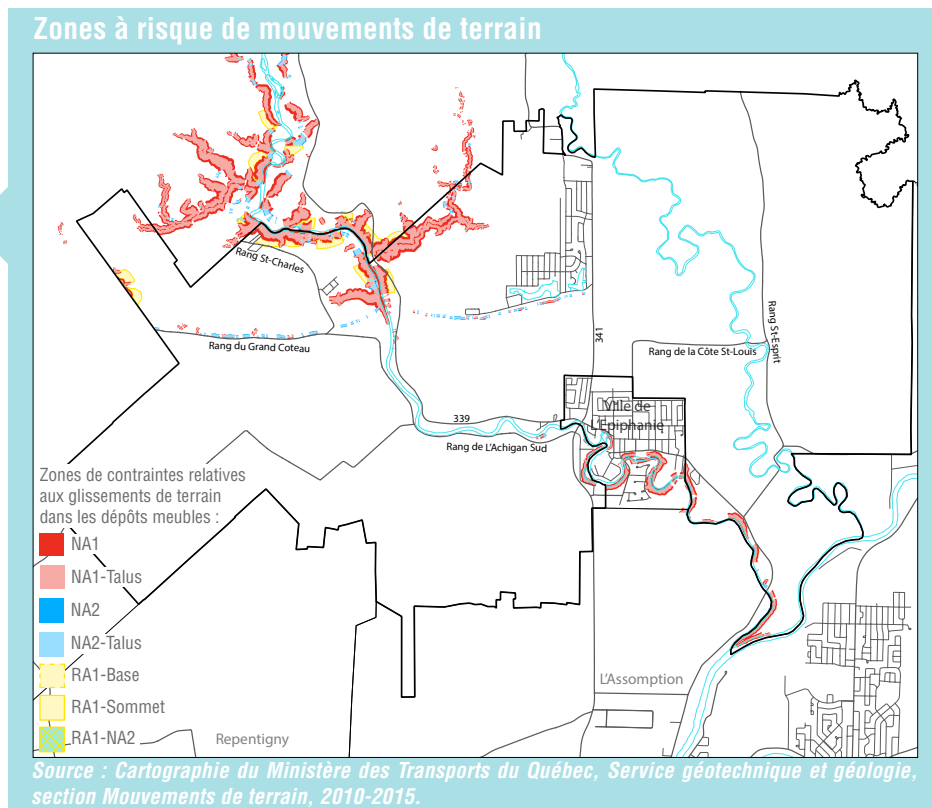
1. Contraintes naturelles

Le territoire de la Paroisse est traversé par la rivière L'Achigan, c'est pourquoi plusieurs parcelles adjacentes sont sujettes à des inondations par embâcle. Une autre contrainte naturelle est présente sur le territoire du fait de sa géologie : ce sont les zones à risque de mouvements de terrain. Il s'agit des secteurs à proximité des deux rivières, mais aussi du coteau, instables en raison de sa composition d'argile et de sable ainsi que de sa forte déclivité (plus de 25%). Des normes particulières d'occupation du sol s'appliquent à ces zones.

La figure ci-contre indique les zones potentiellement exposées aux glissements de terrain dans les dépôts meubles. Cinq types de zones caractérisent cette cartographie relative aux glissements faiblement ou non rétrogressifs et aux glissements fortement rétrogressifs: NA1, NA2, RA1, RA2 et RA1-NA2.

2. Contraintes anthropiques

Trois contraintes anthropiques majeures sont à noter sur le territoire de la Paroisse : tout d'abord les lignes de transport d'énergie d'Hydro-Québec (deux de 315 kV et une de 120 kV), puis la présence de carrières ou sablières et enfin les voies ferrées. Hydro-Québec procède cependant actuellement à l'analyse de tracés pour l'implantation de nouvelles lignes de transport d'énergie. Une portion des nouvelles lignes projetées Pierre-Le Gardeur-Saint-Sulpice (120 kV) et Chamouchouane-Bout-de-l'Île (735 kV) empruntera le corridor de l'actuelle ligne à 315 kV qui sera par ailleurs démantelée en totalité.



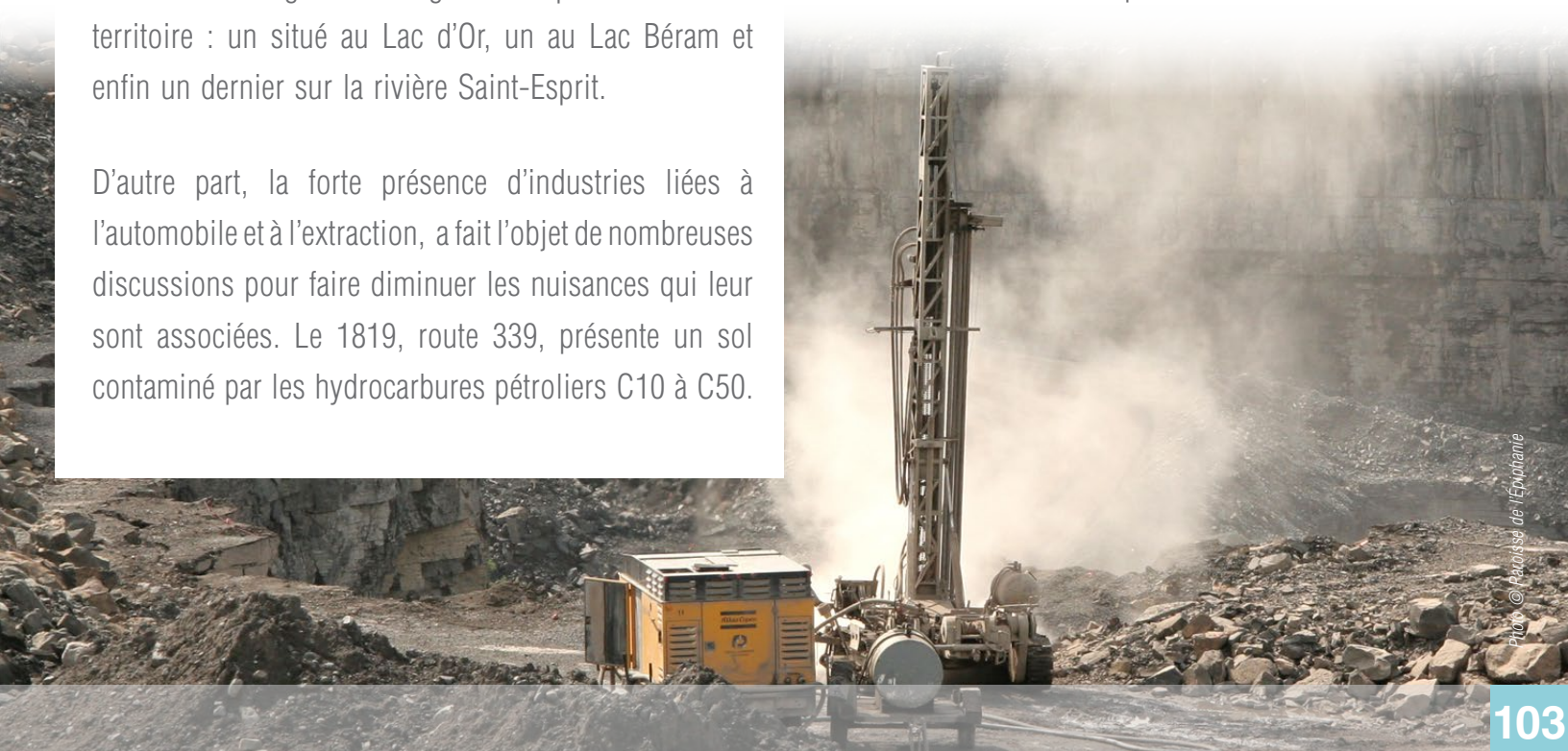
Si peu de discussions ont porté sur celles-ci, de nombreuses ont eu pour sujet les carrières, la sablière et le site de confinement de sols légèrement contaminés. Ces activités génèrent des nuisances parfois considérées comme incompatibles avec un voisinage résidentiel. Le secteur Saint-Charles, où est localisé le site de Vitaliterre, souffre notamment du passage fréquent de camions. C'est le cas également à proximité des carrières et sablières, bien que des parcours aient été déterminés. Ces activités occasionnent également bruit et saleté sur les routes adjacentes. La sablière a cependant été identifiée comme un site à fort potentiel de reconversion. Celui-ci devra être planifié et encadré afin notamment d'être compatible avec la proximité du secteur résidentiel et du golf. Une mixité résidentielle-récréotourisme est préconisée.


Plusieurs barrages sont également présents sur le territoire : un situé au Lac d'Or, un au Lac Béram et enfin un dernier sur la rivière Saint-Esprit.

D'autre part, la forte présence d'industries liées à l'automobile et à l'extraction, a fait l'objet de nombreuses discussions pour faire diminuer les nuisances qui leur sont associées. Le 1819, route 339, présente un sol contaminé par les hydrocarbures pétroliers C10 à C50.

Les cimetières automobiles en présence concentrés sur le rang Saint-Charles constituent des nuisances visuelles et des risques environnementaux. La Municipalité a commencé à resserrer l'encadrement et sensibiliser les entreprises concernées durant les dernières années. L'entreposage de véhicules non conforme en marge avant a d'ailleurs cessé. Malgré la diminution des impacts visuels, les enjeux environnementaux demeurent présents. Le contrôle devra donc être plus accru sur cet aspect dans les prochaines années.

Enfin, les résidus domestiques de construction, dangereux ou encombrants représentent des risques environnementaux, des risques pour la sécurité publique et des nuisances visuelles. Une sensibilisation devra s'opérer pour que ces déchets soient disposés aux endroits sécuritaires prévus à cet effet, dont l'écocentre situé au sud de la municipalité.



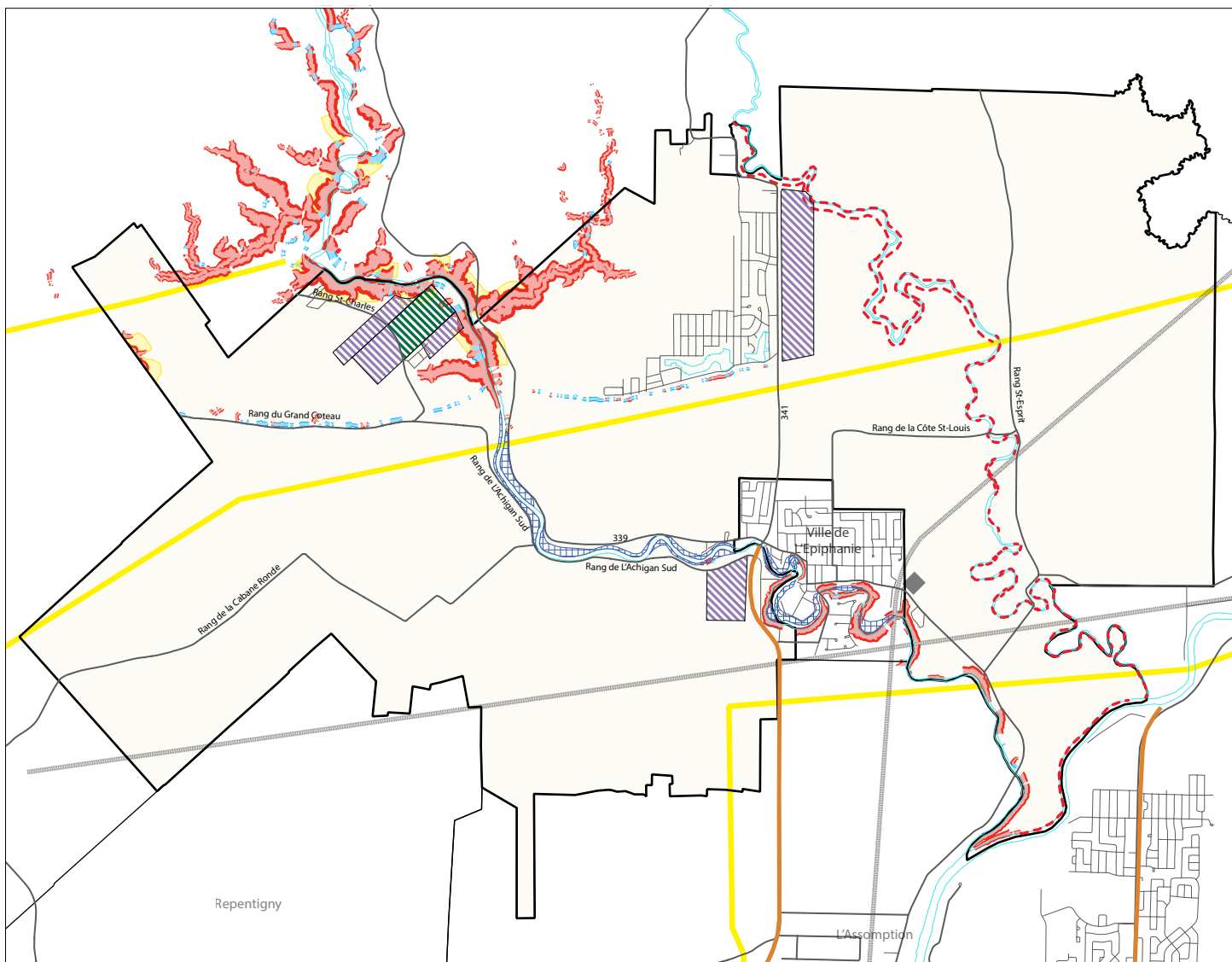


La Paroisse pourrait aussi, dans un futur relativement proche, faire l'objet d'une exploitation des gaz de schiste. La vallée du Saint-Laurent, entre Montréal et Québec, est en effet un bassin sédimentaire composé de roches argileuses enrichie en gaz naturel: le Shale d'Utica. Une quantité qui pourrait répondre à certains besoins énergétiques du Québec.

D'un autre côté, l'exploitation des gaz de schiste peut avoir des conséquences néfastes sur :

- ◆ L'air : il s'agit d'émissions de dioxyde de carbone (CO₂) et de méthane (CH₄) ;
- ◆ L'eau : l'exploitation nécessite le prélèvement d'une quantité importante d'eau. Les eaux de forage peuvent aussi dans certains cas être traitées par les stations d'épuration municipales, qui doivent alors s'adapter à ce surplus ;
- ◆ Le trafic : une hausse du camionnage est à prévoir ;
- ◆ Les expropriations : si le droit de passage est refusé par le propriétaire foncier du terrain visé, l'expropriation est possible en vertu de la Loi sur les mines ;
- ◆ Les terres agricoles : la CPTAQ peut autoriser l'utilisation d'un terrain à des fins autres qu'agricoles dans ce cas ;
- ◆ Le paysage.

Selon les études récentes, les vibrations, le bruit et la pollution des sols peuvent quant à elles être très limitées selon les technologies utilisées.



Titre de la carte :
Contraintes

Titre du document :
Plan d'urbanisme

Voir Annexe 1 pour
Plan de contraintes détaillé

Légende :

- Territoire municipal
- Voie routière

Contraintes naturelles :

- Zone sujette à des inondations
- Zone potentiellement exposée aux glissements de terrain dans les dépôts meubles associées au couloir de la rivière Saint-Esprit

Zones de contraintes relatives aux glissements de terrain dans les dépôts meubles :

- NA1
- NA1-Talus
- NA2
- NA2-Talus
- RA1-Base
- RA1-Sommet
- RA1-NA2

Contraintes anthropiques :

- Carrières et sablières
- Etang d'épuration
- Site de confinement de sols légèrement contaminés
- Transport d'électricité
- Réseau de camionnage
- Voie de chemin de fer

Échelle graphique :



Projection cartographique :
NAD 83, MTM zone 8

Date :
8 mai 2017

Réalisé par :

Données cartographiques :
Base de données cartographiques du Ministère des ressources naturelles et du Ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports. MRC de L'Assomption.
Municipalité de la Paroisse de l'Épiphanie.

Orientations, objectifs et interventions relatifs aux contraintes.

Orientation

OU

PLANIFIER LA RECONVERSION DE LA SABLIÈRE DE LA ROUTE 341

Objectif

OU1

Accueillir un développement maîtrisé.

Moyens d'intervention

OU1.1

Encadrer le futur développement de la sablière afin de donner un cachet particulier au secteur résidentiel du Domaine.

OU1.2

Encadrer le développement pour minimiser son impact sur l'environnement.

OU1.3

Effectuer des analyses préalablement au développement afin d'étudier la capacité des infrastructures à l'accueillir (transport collectif, réseau routier, équipements et services publics).

OU1.4

Adopter un Programme Particulier d'Urbanisme pour la sablière pour assurer une requalification durable du site.

Orientation

OV

**ADOPTER UNE POSITION CLAIRE FACE
AU GAZ DE SCHISTE**

Objectif

OV1

Prendre des décisions éclairées.

Moyens d'intervention

OV1.1

Sonder la population pour tout projet de développement de l'exploitation des gaz de schiste.

OV1.2

Pour tout projet d'envergure, faire une évaluation des retombées économiques réelles pour la Paroisse.

Orientation

OW

MINIMISER L'IMPACT DES ACTIVITÉS À FORTES NUISANCES¹

Objectifs

OW1

Obliger l'entretien et le nettoyage des alentours par les sociétés exploitantes.

Moyens d'intervention

OW1.1

Créer des ententes avec les exploitants afin d'assurer le nettoyage des voies publiques adjacentes à leurs terrains régulièrement.

OW1.2

Entretien périodiquement les fossés, selon le besoin.

OW1.3

Créer des écrans végétaux pour minimiser la circulation de la poussière.

OW1.4

Encadrer par des zones tampons les secteurs exposés aux nuisances, notamment auditives.

OW2

Augmenter la sévérité des normes applicables à ces installations.

Moyens d'intervention

OW2.1

Établir des niveaux maximaux de nuisance (bruit, poussière, vibration...) et des normes environnementales plus sévères.

OW2.2

Intégrer des dispositions réglementaires sur les mesures d'atténuation des impacts liés aux équipements nuisibles.

¹ On parle ici notamment des carrières, sablières et sites de confinement.

Objectifs

OW3

Diminuer l'impact des résidents et des commerces et industries polluants.

Moyens d'intervention

OW3.1

Contrôler le niveau de pollution des sols des cimetières automobiles et autres sites polluants, avec des amendes associées.

OW3.2

Sensibiliser la population et promouvoir les services offerts par l'éco centre.

OW3.3

Renforcer le contrôle par la Municipalité des exploitations polluantes.



TROISIÈME PARTIE : MISE EN ŒUVRE





CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

La mise œuvre du plan d'urbanisme est synthétisée dans le plan concept d'aménagement. Les éléments clés de la vision, des orientations et des interventions y sont illustrés et mis en relation sur le territoire.

Le plan fait avant tout ressortir les deux grands secteurs à préserver et mettre en valeur : les terres agricoles et le vaste secteur boisé. Par ailleurs, à l'échelle régionale, les boisés de la Paroisse font partie d'une ceinture verte et de corridors écologiques majeurs. La première étape du concept d'aménagement consiste donc à préserver ces zones. Celles-ci doivent cohabiter avec des secteurs urbanisés. Afin de faciliter la cohabitation du boisé et

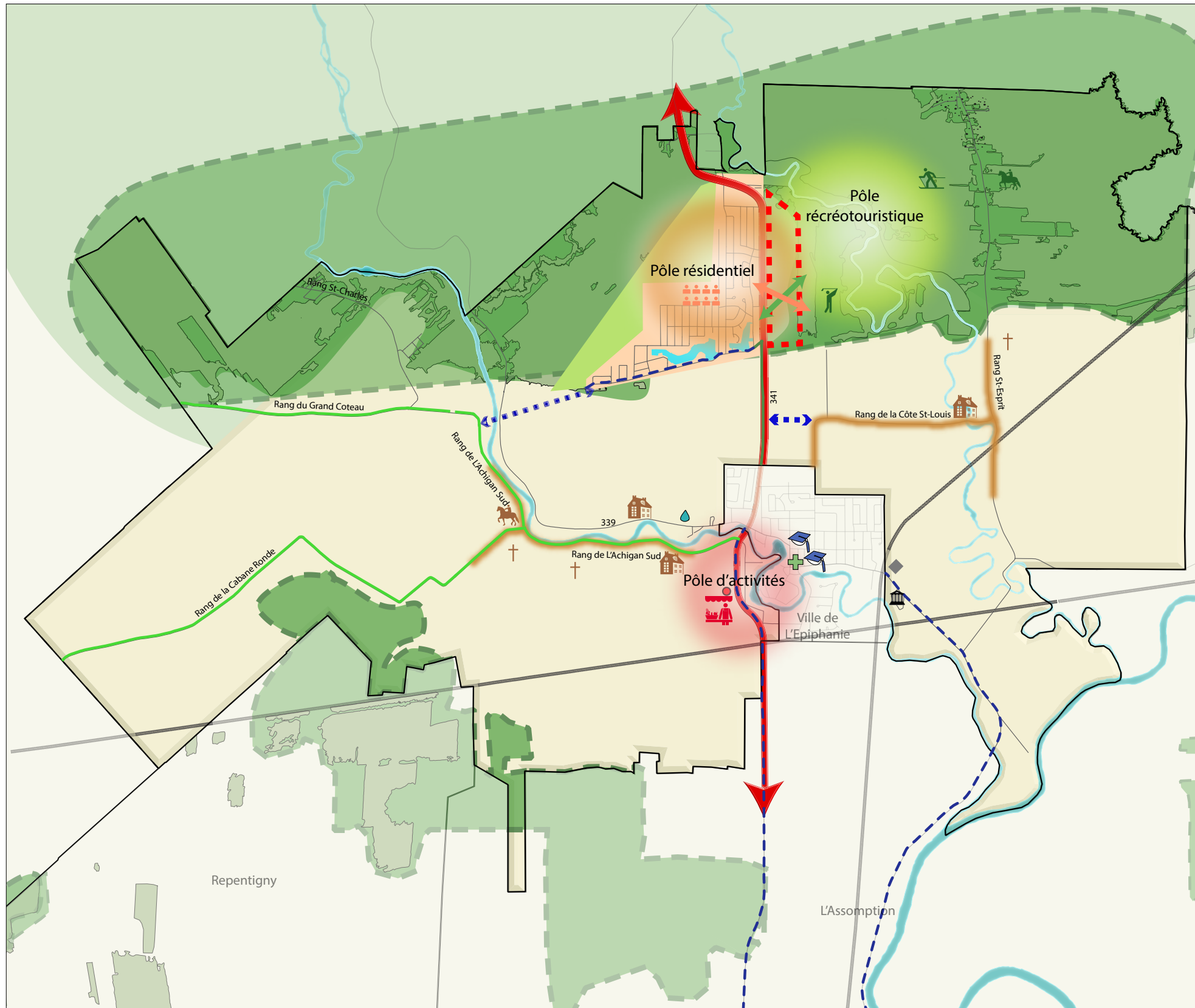
des écosystèmes existants avec le Domaine des Deux Lacs, une zone tampon est insérée, dans laquelle seul un aménagement léger (usage récréatif ou faible densité) est acceptable.

Trois pôles majeurs sont à consolider dans la Paroisse, connectés par l'axe structurant que représente la route 341. Le développement doit s'y concentrer, tout comme le transport collectif et actif.

La Paroisse souhaite également miser sur son riche patrimoine agricole et les paysages remarquables qu'offre le territoire.

Le secteur de la sablière longeant la 341 est identifié comme ayant un fort potentiel de redéveloppement. Le site se prêterait parfaitement à une jonction harmonieuse entre les activités résidentielles et récréotouristiques des pôles adjacents. Cette dernière est confinée entre le Domaine urbanisé des Deux Lacs et le golf. Le développement de ce terrain, dont l'utilisation actuelle est par ailleurs à fort impact sur l'environnement, n'influe donc pas sur l'équilibre fragile des boisés.





Municipalité de la
Paroisse de l'Épiphanie

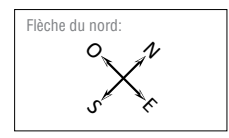
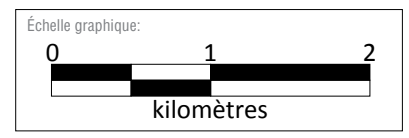
Titre de la carte:
Concept d'aménagement

Titre du document:
Plan d'urbanisme

Légende:

Terres boisées à mettre en valeur	Axe majeur
Terres agricoles à mettre en valeur	Piste cyclable
Zone de corridors écologiques	Bandes cyclables
Zone tampon	Axe viaire potentiel à analyser
Pôles majeurs	Bandes cyclables en projet
Secteur à fort potentiel de requalification	Piste ou bandes cyclables proposées
Interrelations	Etang d'épuration
Axes patrimoniaux	Mairie
Golf	Centrale de filtration
Ski de fond	Caserne de pompiers
Centre équestre	CLSC
Croix de chemin	Ecole
Bâtiment historique	

— Limites municipales
 Voie de chemin de fer
 Voie routière



Projection cartographique:
NAD 83, MTM zone 8

Date:
1er août 2013



Réalisé par:
L'ATELIER URBAIN inc.

Données cartographiques:
Base de données cartographiques du
ministère des Ressources naturelles du
Québec.
MRC de L'Assomption
Municipalité de la Paroisse de l'Épiphanie

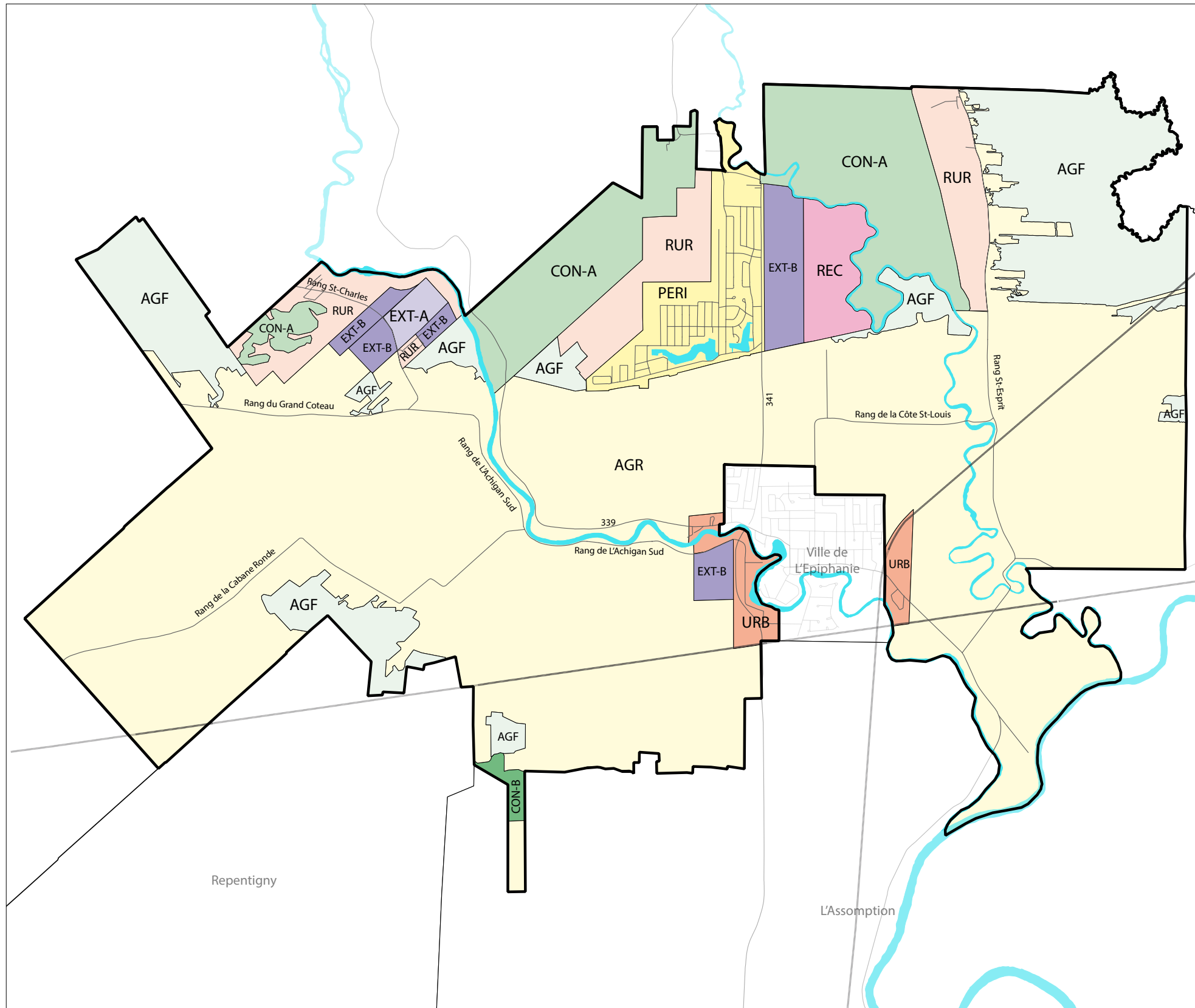


GRANDES AFFECTATIONS

Les grandes affectations de la Paroisse sont les suivantes :

Identification de l'aire	Affectation dominante
AGF	Agroforestière
AGR	Agricole
CON	Conservation
EXT	Extractive
PERI	Périurbaine
REC	Récréotouristique
RUR	Rurale
URB	Urbaine

Le plan des grandes affectations ci-après en indique les délimitations. Les fonctions sont autorisées par aire aux conditions décrites dans les règlements d'urbanisme de la Paroisse de L'Épiphanie.



Municipalité de la
Paroisse de l'Épiphanie

Titre de la carte:
Plan des grandes affectations

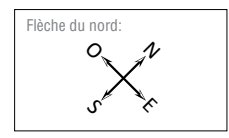
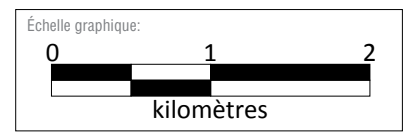
Titre du document:
Plan d'urbanisme

Légende:

Affectations :

- Agroforestière (AGF)
- Agricole (AGR)
- Conservation A (CON-A)
- Conservation B (CON-B)
- Extractive A (EXT-A)
- Extractive B (EXT-B)
- Périurbaine (PERI)
- Récréo-touristique (REC)
- Rurale (RUR)
- Urbaine (URB)

- Limites municipales
- Voie de chemin de fer
- Voie routière



Projection cartographique:
NAD 83, MTM zone 8

Date:
1er août 2013



Réalisé par:
L'ATELIER URBAIN inc.

Données cartographique:
Base de données cartographiques du
ministère des Ressources naturelles du
Québec.
MRC de L'Assomption
Municipalité de la Paroisse de l'Épiphanie

1. L'aire agroforestière



Les fonctions dominantes autorisées sont les suivantes :

- ◆ Agriculture
- ◆ Commerce ponctuel
- ◆ Commerce relié à l'agriculture
- ◆ Interprétation de la nature
- ◆ Récréation extensive
- ◆ Aménagement forestier

Les autres usages autorisés sont les suivants :

- ◆ Services publics et institutionnels

2. L'aire agricole



Les fonctions dominantes autorisées sont les suivantes :

- ◆ Agriculture
- ◆ Commerce relié à l'agriculture
- ◆ Habitation de basse densité : 2 à 3 logements par hectare
- ◆ Remisage saisonnier de véhicules récréatifs à l'intérieur des bâtiments agricoles
- ◆ Logements pour travailleurs saisonniers
- ◆ Industrie légère
- ◆ Services publics et institutionnels
- ◆ Récréation extensive
- ◆ Aménagement forestier

3. L'aire de conservation



Catégorie A :

Les fonctions dominantes autorisées sont les suivantes :

- ◆ Interprétation de la nature
- ◆ Récréation extensive
- ◆ Aménagement forestier

Catégorie B :

Les fonctions dominantes autorisées sont les suivantes :

- ◆ Agriculture
- ◆ Interprétation de la nature
- ◆ Récréation extensive
- ◆ Aménagement forestier

4. L'aire extractive



Catégorie A :

Les fonctions dominantes autorisées sont les suivantes :

- ◆ Exploitation de sablière, gravière, carrière
- ◆ Site de confinement environnemental
- ◆ Aménagement forestier

Catégorie B :

Les fonctions dominantes autorisées sont les suivantes :

- ◆ Exploitation de sablière, gravière, carrière
- ◆ Aménagement forestier

5. L'aire périurbaine



Les fonctions dominantes autorisées sont les suivantes :

- ◆ Commerce ponctuel
- ◆ Habitation de basse densité : 3 à 5 logements par hectare
- ◆ Récréation intensive

6. L'aire récréotouristique



Les fonctions dominantes autorisées sont les suivantes :

- ◆ Agriculture
- ◆ Interprétation de la nature
- ◆ Récréation intensive
- ◆ Récréation extensive
- ◆ Aménagement forestier

7. L'aire rurale



Les fonctions dominantes autorisées sont les suivantes :

- ◆ Agriculture
- ◆ Habitation de basse densité : 1 à 2 logements par hectare
- ◆ Interprétation de la nature
- ◆ Récréation intensive
- ◆ Récréation extensive
- ◆ Aménagement forestier

Les autres usages autorisés sont les suivants :

- ◆ Commerce relié à l'agriculture

8. L'aire urbaine



L'aire d'affectation urbaine correspond à la limite du périmètre d'urbanisation de la Paroisse. Les fonctions dominantes autorisées sont les suivantes :

- ◆ Commerce intensif ou artériel
- ◆ Commerce ponctuel
- ◆ Commerce de produits artisanaux, antiquités et galeries d'art
- ◆ Habitation de basse, moyenne et haute densité : 15 à 18 logements par hectare
- ◆ Logements pour travailleurs saisonniers
- ◆ Industrie légère
- ◆ Services publics et institutionnels
- ◆ Interprétation de la nature
- ◆ Récréation intensive
- ◆ Commerce relié à l'agriculture.

Pour tout développement résidentiel de terrains vacants à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, les densités résidentielles brutes moyennes minimales suivantes devront être atteintes* :

	2011-2016	2017-2021	2022-2026	2027-2031
Cible de densité (log/ha)	15	16	17	18

* Certains projets devront atteindre des cibles plus élevées

TRACÉ DES VOIES PROJÉTÉES

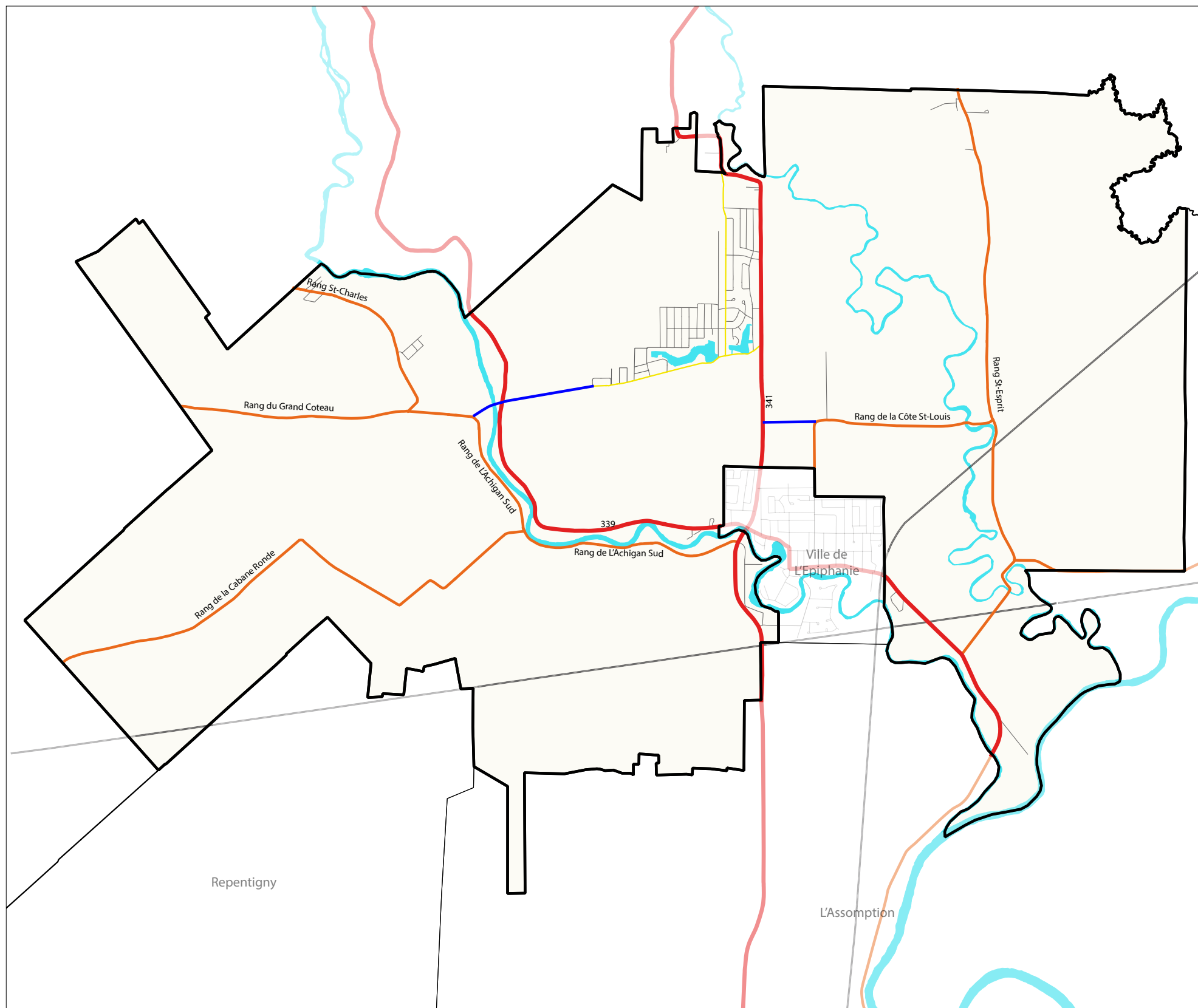
Le réseau viaire de L'Épiphanie possède des lacunes qui compromettent la sécurité publique et la fluidité des déplacements, tant automobiles que cyclistes et piétonniers. Il convient de planifier la complétion du réseau de voies de circulation. En vertu du schéma d'aménagement en vigueur, l'aménagement de nouveaux tracés de rues est interdit à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, sauf pour quelques exceptions. La Paroisse juge tout de même que certains tracés viaires potentiels pourront être analysés afin de répondre aux problématiques locales.

Tout d'abord, un seul accès dessert le Domaine des Deux Lacs. Cette route a connu des épisodes de glissement de terrain qui compromettent l'accessibilité au secteur. Un deuxième accès apparaît nécessaire en termes de sécurité publique, mais aussi pour soulager la pression sur la route 341, congestionnée aux heures de pointe. Il s'agit donc d'analyser le tracé d'un axe viaire partant de la rue Béram vers l'Ouest jusqu'à la route 339.

Il est aussi recommandé d'évaluer la possibilité de construire un pont pour que la rue Béram atteigne Grand-Coteau. Ainsi, la rue complétée constituerait un deuxième accès au Domaine des Deux Lacs et offrirait une alternative à la route 341 pour les déplacements vers Montréal.

La route Côte Saint-Louis, quant à elle, bifurque pour passer sur une rue résidentielle dans la Ville de L'Épiphanie. Il est proposé d'analyser le tracé d'un axe viaire partant de Côte Saint-Louis jusqu'à la route 341. Les agriculteurs et leurs machineries agricoles ne seraient plus obligés de passer dans les rues résidentielles de la Ville, mal adaptée à ce type de circulation, pour se déplacer sur leurs terres. De plus, l'accès aux points de destination que constitue le golf et les sentiers de ski de fond se feront à partir de la route 341 et non pas depuis une rue résidentielle de desserte locale. Une signalisation adéquate pourra être installée à cette jonction, afin d'annoncer les attractions locales.





Municipalité de la
Paroisse de l'Épiphanie

Titre de la carte:

Tracé des voies projetées

Titre du document:

Plan d'urbanisme

Légende:

Voies routières :

-  Route régionale
-  Route municipale
-  Collectrice
-  Rue locale
-  Axe viaire potentiel à analyser

-  Territoire municipal
-  Voie de chemin de fer

Échelle graphique:



Flèche du nord:



Projection cartographique:
NAD 83, MTM zone 8

Date:
1er août 2013



L'ATELIER URBAIN
Aménagement et urbanisme

Réalisé par:
L'ATELIER URBAIN inc.

Données cartographique:
Base de données cartographiques du
ministère des Ressources naturelles du
Québec.
MRC de L'Assomption
Municipalité de la Paroisse de l'Épiphanie



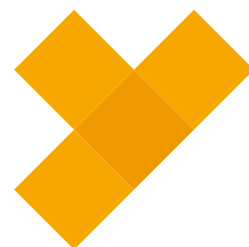
Outre ces deux tronçons à compléter, d'autres créations de rues sur le territoire pourront être réputées conformes au Plan d'Urbanisme si elles respectent les conditions suivantes :

- ◆ Si la nouvelle rue est créée pour fins de raccordement entre des rues existantes (en date du 02 mai 2001) se terminant en cul-de-sac.
- ◆ Uniquement dans les aires d'affectation périurbaine (PERI), agricole (AGR), agroforestière (AGF), de conservation (CON), rurale (RUR) et récréotouristique (REC).
- ◆ La nouvelle rue ne peut avoir plus de cent (100) mètres de longueur.



PLAN D'ACTION

Le plan d'action reprend les grandes orientations du Plan d'Urbanisme en les hiérarchisant. Certaines d'entre elles ont déjà pu être mises en place dans le Plan d'Urbanisme. D'autres devront être traduites dans les règlements d'urbanisme de la Paroisse ou les politiques à mettre en œuvre dans les années à venir.



Plan d'action relatif à l'agriculture.

OA1.1

Maintenir l'agriculture en empêchant l'empiètement de l'urbanisation sur la zone agricole, par une réglementation stricte.

OA2.1

Protéger l'ensemble de la zone agricole en limitant l'usage résidentiel aux quatre îlots déstructurés

OC1.2

Assortir l'implantation de commerce alimentaire à la condition d'une présence accrue des produits locaux et régionaux sur les étals.

OA1.2

Développer une politique de protection des milieux agricoles.

OA1.3

Favoriser l'achat des terres agricoles par des agriculteurs pour éviter la spéculation.

OA2.2

Produire et diffuser un guide explicatif sur la zone agricole et ses implications à destination des résidents et futurs acheteurs.

OA2.3

Établir une liste de produits et pratiques durables à destination des agriculteurs, minimisant l'impact des activités agricoles sur les ressources et milieux naturels.

OA1.4

Appuyer la mise en oeuvre du PDZA de la MRC de L'Assomption.

Aujourd'hui

Avec le Plan et les règlements d'urbanisme

2014

Court terme



OB1.1

Encourager la diversification des cultures et des micro-cultures par des politiques incitatives et la mise en œuvre du PDZA.

OB1.2

Établir un comité de travail en agriculture, regroupant professionnels, acteurs locaux et organismes.

OB2.1

Développer les terres animalières, comme les fermes laitières.

OB2.2

Favoriser le développement des terres en cultures.

OB2.3

Favoriser le développement des cultures.

OC2.1

Organiser des opérations portes-ouvertes pour faire connaître le milieu agricole aux citoyens.

OC1.1

Installer un kiosque, une ferme, un commerce ou un centre d'interprétation de l'agriculture pour vendre et promouvoir les produits locaux et régionaux.

2015
Court terme

2016 - 2021
Moyen terme

2021 et plus
Long terme

Plan d'action relatif à l'habitat et la forme urbaine.

OD1.4

Conserver une ceinture verte tout autour du Domaine des Deux Lacs.

OD1.5

Privilégier la qualité de vie à la densification du Domaine des Deux Lacs.

OD1.1

Poursuivre les études nécessaires à la mise en oeuvre de solution durable à la problématique de l'eau dans le Domaine.

OD2.1

Définir des critères de raccordement à la trame.

OD1.2

Évaluer les retombées de l'implantation des services dans le Domaine des Deux Lacs notamment, dans le contexte du potentiel de requalification de l'aire adjacente de nature extractive à des fins résidentielles, entre autres.

OD2.2

Assurer une mixité de fonctions.

OD2.3

Assurer une mixité de typologies.

OE1.1

Poursuivre l'investissement dans des équipements de sports et loisir, et dans des infrastructures de mobilité active et collective.

OD2.4

Assurer l'intégration d'espaces publics végétalisés.

OD1.3

Doter le secteur du Domaine des Deux Lacs d'un PIIA.

OD2.5

Favoriser les projets urbains durables par des incitatifs et des normes réglementaires.

OE1.2

Promouvoir les attribues quartiers anciens afin de régénérer l'attraction de nouveaux ménages.

OE2.1

Se doter d'un PIIA pour encadrer l'apparence extérieure des bâtiments et harmoniser les hauteurs notamment au Domaine.

OE2.2

Encadrer la création de maisons intergénérationnelles.

OE1.3

Faciliter et encadrer la création de maisons intergénérationnelle par une réglementation simplifiée.

OE1.4

Diversifier l'offre de logement pour les besoins des ménages vieillissants ou de petites tailles.

Aujourd'hui

Avec le Plan et les règlements d'urbanisme

2014

Court terme

Plan d'action relatif aux commerces, services et entreprises.

OF2.2

Établir des critères de localisation des services afin de favoriser leur concentration.

OG2.1

Favoriser l'installation de petits commerces (boulangerie, traiteur...) et entreprises en zone urbaine.

OG2.2

Autoriser les terrasses.

OG2.3

Interdire la propagation de garages et ferrailleurs en dehors du périmètre d'urbanisation.

OF1.1

Créer une liste de liens sur le site de la Paroisse pour rediriger les chercheurs d'emploi vers les sites appropriés.

OF1.2

Utiliser le site internet de la Paroisse et le journal local pour donner une visibilité aux emplois et commerces locaux.

Faire des études régulières sur les besoins et l'accessibilité des services publics afin d'adapter l'offre.

OG1.1

Faire de la prospection pour attirer des commerces de restauration, d'alimentation, des petits commerces spécialisés.

OF2.1

OH1.1

Créer un aménagement naturel et esthétique d'entrée de ville.

OH1.2

Se doter d'un PPU pour planifier le secteur d'entrée de ville plus en détails.

OG1.2

Accueillir un petit parc d'industries légères et propres.

Aujourd'hui

Avec le Plan d'urbanisme

2014

Court terme

2015

Court terme

Plan d'action relatif aux transports.

0I1.1

Poursuivre le développement des bandes et pistes cyclables.

0I1.2

Assurer l'entretien des pistes et bandes cyclables.

0I1.3

Diminuer la vitesse maximale autorisée sur les rues, notamment celles qui comportent aussi des voies cyclables.

0I1.4

Continuer l'application du plan de mobilité active.

0I1.5

Favoriser le partage de la rue, notamment au Domaine (ex : chaussées partagées).

0J2.1

0J2.4

Diminuer les limites de vitesse autorisée

Former un comité de transport pour l'étude de la problématique des transports.

0J2.5

Implanter des panneaux interdisant l'usage intempestif des freins par les camions.

Aujourd'hui

Avec le Plan et les règlements d'urbanisme

2014

Court terme



0I1.1

Poursuivre le développement des bandes et pistes cyclables.

0I1.8

Poursuivre le développement des trottoirs.

0J1.1

Prolonger la rue Béram pour donner au Domaine des Deux Lacs un second accès.

0J1.2

Planter des mesures d'atténuation du trafic, notamment sur la rue Béram.

0J2.3

Planter ponctuellement des panneaux indiquant la limite de vitesse vs la vitesse roulée.

0I1.1

Poursuivre le développement des bandes et pistes cyclables.

0I1.6

Relier la Paroisse à la route verte.

0I1.7

Assurer une connexion cyclable et piétonnière des principaux pôles d'activités, de loisirs et de vie identifiés au concept d'aménagement.

0I2.1

Aménager un stationnement incitatif pour encourager le covoiturage et le transport en commun.

0J2.2

Accentuer la présence policière.

2015

Court terme

2016 - 2021

Moyen terme

2021 et plus

Long terme

Plan d'action relatif à l'environnement.





OK2.1

Élaborer un plan de verdissement de la Paroisse.

OK2.3

Recenser les îlots de chaleur et élaborer un plan de réduction.

OL3.2

Prendre une décision concertée sur la solution optimale à apporter à la problématique de l'eau dans le Domaine des Deux Lacs.

OL4.2

Établir un plan de gestion des eaux de ruissellement et une approche par bassins versants.

2015
Court terme

2016 - 2021
Moyen terme

2021 et plus
Long terme

Plan d'action relatif à l'identité et l'image de marque.

ON1.1

Aménager les entrées et sorties du territoire (panneaux, aménagements floraux...).

001.1

Adopter un règlement sur les PIIA pour assurer la qualité esthétiques et l'intégration des constructions nouvelles comme existantes.

001.2

Assurer l'entretien du bord des fossés.

002.1

Inciter à la rénovation et à l'embellissement des habitations.

002.2

Former un comité d'embellissement.

OP2.1

Créer un site d'observation des oiseaux migrateurs.

OQ2.2

Accroître la visibilité des richesses patrimoniales en les intégrant au site internet de la Paroisse.

OQ2.3

Adopter un règlement sur les PIIA applicable aux bâtiments historiques.

003.1

Obliger la démolition des bâtisses en ruines.

OM3.2

Resserrer la réglementation sur l'entreposage extérieur, l'entretien et l'aménagement des terrains.

Aujourd'hui

Avec le Plan et les règlements d'urbanisme

2014

Court terme



ON1.2 Développer une signalétique pour annoncer les attraits, services et les quartiers municipaux

OP1.1

Restaurer les berges et développer leur accessibilité.

001.3

Aménager des haltes aux points de vue remarquables.

002.3 Planter davantage d'arbres.

002.4

Améliorer les aménagements paysagers publics et inciter cette amélioration sur le domaine privé

002.1

Créer un circuit patrimonial.

2015
Court terme

2016 - 2021
Moyen terme

2021 et plus
Long terme

Plan d'action relatif au récréotourisme.

OR2.1

Encourager la création d'hébergement (gîtes, maisons d'hôte, couettes et cafés...).

OR2.2

Permettre plusieurs usages sur un même terrain récréatif, les projets intégrés.

OR2.3

Favoriser l'installation d'activités récréotouristiques de détente (ex : spa).

OT1.1

Protéger les sentiers pédestres, équestres, de ski de fond...

OR1.1

Installer un kiosque d'information touristique à l'entrée du village avec la Ville.

OR1.2

Informar la population sur le site internet des activités à venir.

OR1.3

Promouvoir le Parc Béram et sa patinoire réfrigérée.

OS1.1

Éclairer le panneau indicateur à l'entrée du Domaine des Deux Lacs et lui offrir un aménagement paysager.

OT1.2

Promouvoir les sentiers équestres.

Aujourd'hui

Avec le Plan et les règlements d'urbanisme

2014

Court terme



OR1.5

Aménager les abords des lacs (tables de pique-nique, sentiers didactiques...).

OS1.4

Instaurer des politiques incitatives pour le développement du boisé.

OS2.3

Revitaliser les berges des lacs avec l'aide du comité du lac.

OR1.4

Créer un festival équestre.

OS1.2

Aménager des sentiers pédestres et didactiques dans le corridor écologique.

OS1.3

Indiquer la présence d'arbres matures.

OS2.1

Organiser des concerts avec l'association du Domaine

OS2.2

Travailler avec le comité pour offrir des activités d'extérieur sur les lacs.

OT2.1

Assurer un meilleur accès aux rivières et les sécuriser avec des garde-fous

OR2.4

Reconvertir le site d'enfouissement en équipement récréotouristique (parc).

OT2.2

Relier le Domaine des Deux Lacs avec les sentiers de ski de fond P'tit Jean (pont piétonnier).

OT2.3

Raccrocher les circuits et sentiers de la Paroisse aux réseaux touristiques supra-municipaux (route verte, bleue, etc.).

2015

Court terme

2016 - 2021

Moyen terme

2021 et plus

Long terme

Plan d'action relatif aux contraintes.

OV1.2 Pour tout projet d'envergure, faire une évaluation des retombées économiques réelles pour la Paroisse.

OU1.3 Effectuer des analyses préalablement au développement afin d'étudier la capacité des infrastructures à l'accueillir (transport collectif, réseau routier, équipements et services publics).

OW1.1

Créer des ententes avec les exploitants afin d'assurer le nettoyage des voies publiques adjacentes à leurs terrains régulièrement.

OU1.4 Effectuer des analyses préalablement au développement de la sablière afin d'étudier la capacité des infrastructures à l'accueillir (transport collectif, réseau routier, équipements et services publics).

OW1.2

OW2.1

Entretenir périodiquement les fossés, selon le besoin.

Établir des niveaux maximaux de nuisance (bruit, poussière, vibration...) et des normes environnementales plus sévères.

OW1.4

Encadrer par des zones tampons les secteurs exposés aux nuisances, notamment auditives.

OW3.3

Renforcer le contrôle par la Municipalité des exploitations polluantes.

Aujourd'hui

Avec le Plan et les règlements d'urbanisme

2014

Court terme

OU1.2 Encadrer le développement de la sablière pour minimiser son impact sur l'environnement.

OU1.1 Encadrer le futur développement de la sablière afin de donner un cachet particulier au secteur résidentiel du Domaine.

OV1.1

Sonder la population pour tout projet de développement de l'exploitation des gaz de schiste.

OU1.4 Adopter un Programme Particulier d'Urbanisme pour la sablière pour assurer une requalification durable du site.

OW1.3

Créer des écrans végétaux pour minimiser la circulation de la poussière.

OW3.1

Contrôler le niveau de pollution des sols des cimetières automobiles et autres sites polluants, avec des amendes associées.

OW3.2

Sensibiliser la population et promouvoir les services offerts par l'éco centre.

2015

Court terme

2016 - 2021

Moyen terme

2021 et plus

Long terme

OUTILS DE MISE EN ŒUVRE

Le territoire de la Paroisse, majoritairement agricole, a comme vocation de le rester. Concernant l'agriculture, le Plan de Développement de la Zone Agricole (PDZA) de la MRC de L'Assomption pourra aider la Paroisse de L'Épiphanie à aller plus loin que le Plan d'Urbanisme. Promouvoir le secteur est un souhait exprimé par tous les acteurs rencontrés lors du processus de consultation du Plan d'Urbanisme et les idées ont été nombreuses. Il s'agit d'une force pour la Paroisse, dont le potentiel pourrait être davantage exploité avec un tel outil.

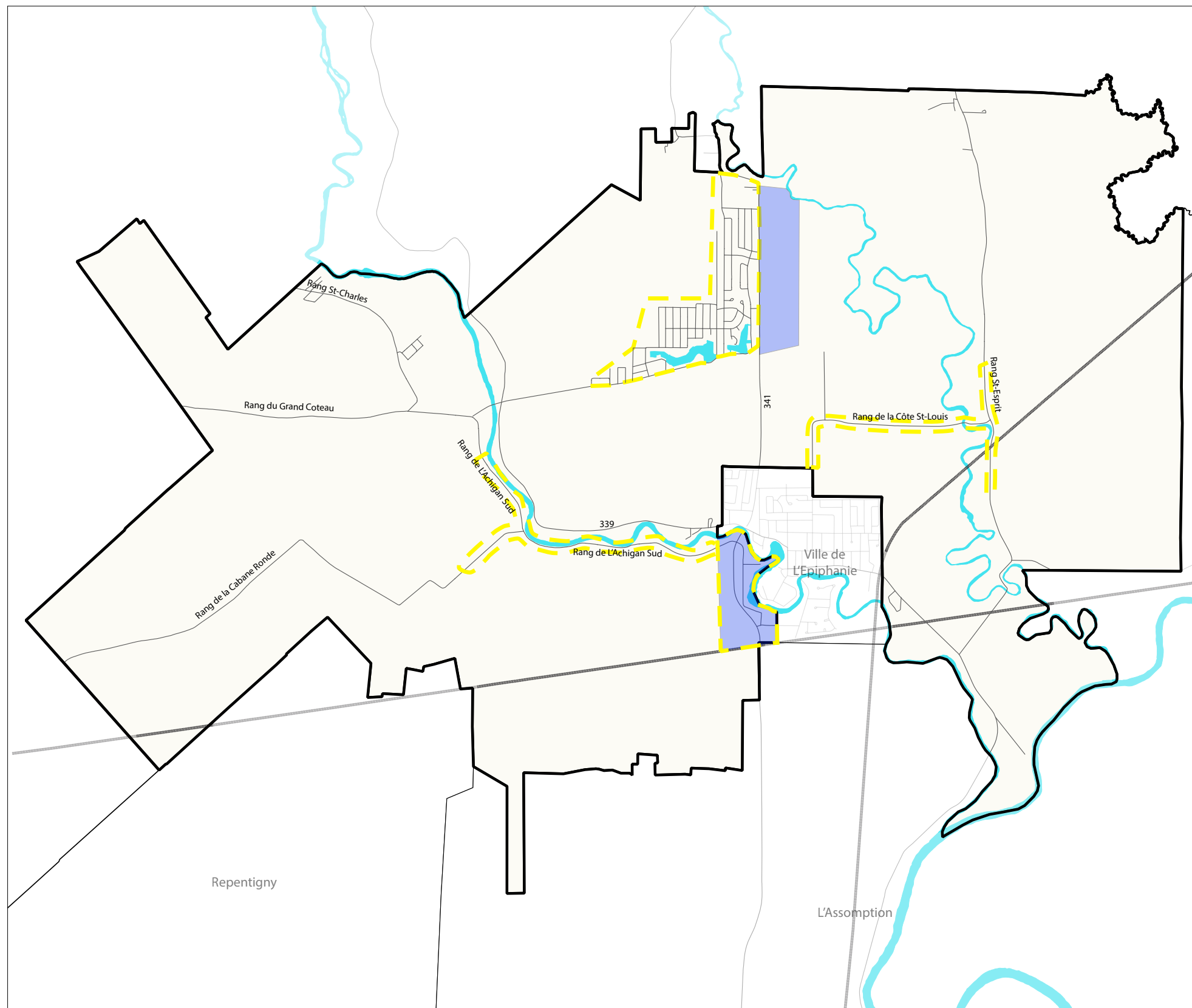
Le territoire agricole se caractérise par ses paysages d'intérêts esthétiques et patrimoniaux aux abords des rangs. Pour préserver et mettre en valeur ces secteurs, le règlement sur les Plans d'Implantation et d'Intégration Architecturale (PIIA) est l'outil tout désigné. Le PIIA s'appliquera sur certains tronçons : l'Achigan Sud, la Cabane-Ronde, la côte Saint-Louis et Saint-Esprit, telle qu'identifiés sur la carte des zones de planification et de réglementation sectorielle.

Le souhait d'harmoniser les densités, les styles architecturaux et les hauteurs des bâtiments, notamment dans le Domaine, a été exprimé. Un règlement sur les PIIA est l'outil le plus adapté pour établir un cadre esthétique dans ce secteur résidentiel.

Le PIIA est également pertinent pour le secteur d'entrée de ville. De plus, ce secteur sera assujéti à une planification détaillée de type Programme Particulier d'Urbanisme (PPU). Il posera les conditions d'un développement d'une rue attractive et dynamique.

Un deuxième PPU est à prévoir dans l'éventualité de la requalification de la Sablière de la 341. Le développement qui y est envisagé pourra respecter les principes et critères d'aménagement durable de ce PPU.

Les règlements d'urbanisme sont également révisés et actualisés afin d'être conformes aux attentes du présent Plan d'Urbanisme et du Schéma d'aménagement de la MRC. Leurs révisions se sont effectuées en complémentarité, de manière à traduire les orientations, les objectifs et les moyens d'interventions du présent plan.



Municipalité de la
Paroisse de l'Épiphanie

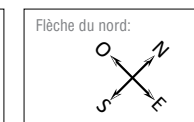
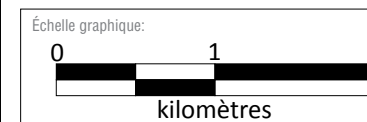
Titre de la carte: Zones de planification et de
réglementation sectorielles

Titre du document:
Plan d'urbanisme

Légende:
Secteurs pouvant faire l'objet d'une planification
ou d'une réglementation sectorielles :

■ PPU
- - - PIIA

— Limites municipales
- - - - - Voie de chemin de fer
— Voie routière



Projection cartographique:
NAD 83, MTM zone 8

Date:
1er août 2013

Réalisé par:
L'ATELIER URBAIN inc.
Données cartographique:
Base de données cartographiques du
ministère des Ressources naturelles du
Québec.
MRC de L'Assomption
Municipalité de la Paroisse de l'Épiphanie

Enfin, l'image de marque et l'identité de L'Épiphanie ont fait partie des enjeux majeurs dans tout le processus de réalisation du Plan d'Urbanisme. Développer une stratégie marketing, une signalétique propre, ou même un plan de développement de la villégiature, seraient des étapes intéressantes pour construire durablement l'identité de la Paroisse.

L'implication citoyenne ne s'arrête pas là non plus : le Plan d'Urbanisme incite la création de comités d'intervention sectoriels afin de porter ensemble la vision d'avenir à sa concrétisation.

Crédits

L'ATELIER URBAIN

7275, rue Saint-Urbain

Montréal, Québec H2R 2Y5

514-750-6883

www.latelierurbain.com

Directeur de projet : Louis-Michel FOURNIER, Urbaniste I Directeur associé.

Production des livrables : Constance ASPART, Chargée de projet I Développement Durable.

Identité graphique, appui à la cartographie et aux analyses statistiques : Eudes HENNO, Agent de projet stagiaire.

Remerciements

Nous souhaitons remercier, pour leur active participation à la réalisation du présent Plan d'Urbanisme :

- ◆ Tous les membres du conseil municipal : Monsieur le Maire Denis Lévesque, les conseillers municipaux François Charpentier, Léonard Payette, François Gagné, René Faucher, Marie-Josée Tourigny et Patrick Lusignan ;
- ◆ Les membres du comité de travail : Monsieur le Maire Denis Lévesque, les conseillers municipaux François Gagné et Marie-Josée Tourigny, Claude Allard, Caroline Amireault, Joffrey Bouchard, Robert Fagnant, Pierre Goyette, Claudine Hill, Pierre Richard et Vicky Robichaud ;
- ◆ Les représentants municipaux : Nicole Renaud et Miguel Rousseau ;
- ◆ Tous les citoyens présents lors de la consultation publique.



Photo © Paroisse de l'Épiphanie

BIBLIOGRAPHIE

A

ASPART Constance et Louis-Michel FOURNIER (2011). Plan de Mobilité Active de la Paroisse de L'Épiphanie. L'ATELIER URBAIN et Paroisse de L'Épiphanie, 51 pages.

B

BOUCHER Isabelle et Nicolas FONTAINE (2011). L'aménagement et l'écomobilité, Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable. MAMROT, coll. « Planification et développement durable », 232 p.

BUREAU D'AUDIENCE PUBLIQUE SUR L'ENVIRONNEMENT (2011). Développement durable de l'industrie des gaz de schiste au Québec. Février 2011, 323 pages.

M

MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES, RÉGIONS ET OCCUPATION DU TERRITOIRE [en ligne]. Consultation les 29 mai, 10 juin, 18 décembre. <http://www.mamrot.gouv.qc.ca/>

MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DE LA FAUNE, 2010. Le développement du gaz de schiste au Québec. 15 septembre 2010, 26 pages.

MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE, DE LA PÊCHERIES ET DE L'ALIMENTATION DU QUÉBEC, COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL, 2012. Portrait statistique agricole de la MRC de L'Assomption [en ligne], Consultation le 20 septembre. http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/PortraitStatAgricole_Assomption.pdf

MRC DE L'ASSOMPTION, 2012. Schéma d'aménagement et de développement révisé (Règlement # 146 - Génération 3), Vers la consolidation de notre identité Lanaudoise et métropolitaine, 21 août 2012, L'Assomption (Québec).

P

Paroisse de L'Épiphanie [en ligne]. Consultation les 29 mai, 4 et 10 juin, 20 septembre, 19 octobre, 5 novembre. <http://www.Paroisse-lepiphanie.com/>

