



RÈGLEMENT SUR LE
PLAN D'URBANISME

JUIN 2010

VILLE DE SAINT-JÉRÔME
RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME

MOT DU MAIRE

BÂTIR L'AVENIR

Saint-Jérôme est une ville exceptionnelle pour la qualité de son environnement, son patrimoine, sa culture, son effervescence, son économie florissante, sa gamme complète de services et pour sa modernité. Forte des succès obtenus et des hautes distinctions qui lui ont été décernées dans le domaine urbanistique, notamment le prestigieux prix Jean-Paul-Lallier, Saint-Jérôme entreprend la mise en œuvre d'un nouveau plan d'urbanisme.

Fruit d'une démarche de planification et d'harmonisation amorcée depuis le regroupement municipal, notre plan d'urbanisme reflète nos valeurs fondamentales, présente notre vision de l'aménagement et du développement du territoire de la ville, et définit le cadre réglementaire à observer pour les gouvernements, les investisseurs, les promoteurs, les citoyens et les services municipaux eux-mêmes, conformément aux orientations arrêtées par le conseil municipal.

C'est le document officiel le plus important au point de vue du développement de Saint-Jérôme et un gage de qualité de vie durable. Il nous assure de la cohérence des interventions publiques et privées sur le territoire de la municipalité et du respect des attentes et des volontés de la population. Il décrit de façon exhaustive et détaillée les différents aspects de l'aménagement du territoire.

Ce plan traite à la fois des enjeux jérômiens, des forces, des contraintes, des particularités distinctives de nos quatre secteurs maintenant réunis. Il fixe les politiques et les règlements d'urbanisme. Il s'arrime à nos autres outils de gestion, notamment notre politique concernant les milieux humides reconnue partout au Québec comme par exemple l'attribution des Prix Joseph-Beaubien et le Prix catégorie « Environnement et développement durable » mérite Ovation municipale en 2008, ainsi qu'au Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de La Rivière-du-Nord, dont nous faisons partie.

De saines pratiques de gestion du développement durable orientent notre développement. Elles favorisent l'émergence d'initiatives environnementales qui contribuent au développement économique et social de notre territoire.

Bref, ce plan nous servira de guide pour les années futures. Il nous aidera à développer nos pleins potentiels tout en préservant notre caractère unique et ce qui rend notre ville si agréable et si attachante.

Le maire

Marc Gascon

Liste des amendements au règlement numéro 0300-000

Numéro du règlement	Date d'avis de motion	Date d'entrée en vigueur
0300-001	17 mai 2011	15 juin 2011
0300-002	17 janvier 2012	18 avril 2012
0300-003	11 décembre 2012	16 janvier 2013
0300-005	17 mars 2015	16 septembre 2015
0300-006	16 décembre 2014	21 janvier 2015
0300-007	19 mai 2015	17 juin 2015
0300-004	16 février 2016	20 avril 2016
0300-008	30 août 2016	21 septembre 2016
0300-011	11 juillet 2017	30 août 2017
0300-012	18 septembre 2018	17 octobre 2018
0300-013	19 février 2019	17 avril 2019
0300-014	15 juin 2021	26 avril 2023
0300-015	20 septembre 2022	23 novembre 2022
0300-016	15 novembre 2022	25 janvier 2023
0300-017	16 janvier 2024	27 mars 2024
0300-018	19 mars 2024	26 juin 2024
0300-019	18 juin 2024	

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS 0

Dispositions déclaratoires	1
Entrée en vigueur	1

PARTIE 1 CONTEXTE D'INTERVENTION 0

INTRODUCTION 3

Le plan d'urbanisme et les autres instruments d'urbanisme	3
La structure du plan d'urbanisme	3

LECTURE DU MILIEU 5

Le contexte géographique	5
Le rôle régional	5
La structuration du territoire	5
Le profil de la population et des ménages	7
Le profil du cadre bâti résidentiel	8
Les milieux de vie	9
Les secteurs d'emplois	13
Les unités paysagères	17
Les infrastructures de transports	21
Les équipements et infrastructures	25
La synthèse des composantes structurantes et identitaires	30

ENJEUX D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT 35

La fragilisation du rôle régional	35
Le plan directeur des réseaux de circulation	39
L'amélioration des réseaux d'infrastructures	39
L'évolution du centre-ville	40
L'urbanisation diffuse sur le territoire	44
La présence de contraintes environnementales dans certains milieux de vie	44
La banalisation des paysages identitaires	45
La déstructuration des corridors de circulation	45
La perturbation des milieux sensibles	46

PARTIE 2 LA VISION 0

VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT 47

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE 51

Un leadership distinctif pour une ville-centre et une capitale régionale	51
Une gestion efficiente de l'urbanisation	52
Des milieux de vie diversifiés, attrayants et complets	54
Une image de marque, fondée sur un paysage et un environnement préservés et valorisés	56

PARTIE 3 LA MISE EN OEUVRE 59

GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS DE SON OCCUPATION 60

Les grandes affectations du sol	60
---------------------------------	----

SECTEURS PARTICULIERS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT 73

Le centre-ville	74
La rue de Martigny	75
La route 117 (portion nord et portion sud)	76
La route 158	77
Les abords de la rivière du Nord	78

CADRE DE GESTION DE L'ENVIRONNEMENT 79

Les zones de risque d'inondation	79
Les zones de risque d'inondation par embâcle	79
Les zones de prise d'eau	79
Les activités et sites d'extraction	79
Les zones de niveau sonore élevée	79
Les sites de déchets dangereux	80
Les entreprises industrielles à risque	80
Les terrains contaminés	80

TRACÉ PROJETÉ DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION 81

PLANS

Plan 1	Milieus de vie	12
Plan 2	Secteurs d'emplois	15
Plan 3	Unités paysagères	17
Plan 4	Réseau de camionnage	19
Plan 5	Composantes identitaires et structurantes	28
Plan 6	Concept d'organisation spatiale	44
Plan 7	Affectations du sol et densités de son occupation	64

FIGURES

Figure 1	Positionnement de la Ville de Saint-Jérôme	7
Figure 2	Sites d'intérêt historique, touristique et culturel	32
Figure 3	Aires à densifier	36

TABLEAUX

Tableau 1	Données sociodémographiques (1991-2006)	8
Tableau 2	Données relatives au cadre bâti (1996-2006)	9
Tableau 3	Réseau de camionnage lourd de transit	18
Tableau 4	Équipements et services publics	20
Tableau 5	Équipements communautaires	20
Tableau 6	Équipements et services administratifs	22
Tableau 7	Équipements et infrastructures d'alimentation en eau potable	23
Tableau 8	Superficie vacante à l'intérieur du périmètre d'urbanisation	37
Tableau 9	Synthèse des éléments à protéger et à conserver	39

Tableau 10	Sites et activités d'extraction abandonnés	71
------------	--------------------------------------------	----

Tableau 11	Tracé projeté des principales voies de circulation	73
------------	----------------------------------------------------	----

GRAPHIQUES

Graphique 1	Taux de variation de la population (1991-2006)	8
-------------	------------------------------------------------	---

Graphique 2	Variation de la population selon le groupe d'âge (1991-2006)	8
-------------	--------------------------------------------------------------	---

Graphique 3	Nombre d'unités de logements créées - Ville de Saint-Jérôme (2000-2009)	9
-------------	-------------------------------------------------------------------------	---

AVANT-PROPOS

AVANT-PROPOS

Ce règlement est une codification administrative et n'a aucune sanction officielle. Pour interpréter et appliquer les lois et règlements, on doit se reporter aux textes officiels.

Le lecteur est par les présentes avisé que toute erreur ou omission qui pourrait être relevée dans le texte ci-après n'a pas pour effet de diminuer le caractère exécutoire des règlements et amendements y cités, tels que sanctionnés dans leur version originale.

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Titre du règlement

Ce règlement s'intitule « Plan d'urbanisme de la Ville de Saint-Jérôme numéro 0300-000 ».

Règlement remplacé

Sont remplacés par le présent règlement :

- Les dispositions du règlement de Plan d'urbanisme numéro 681-1990 de la Ville de Bellefeuille et ses amendements;
- Les dispositions du règlement de Plan d'urbanisme numéro 361 de la Ville de Lafontaine et ses amendements;
- Les dispositions du règlement de Plan d'urbanisme numéro 645-89 de la Ville de Saint-Antoine et ses amendements;
- Les dispositions du règlement de Plan d'urbanisme numéro C-2180 de la Ville de Saint-Jérôme et ses amendements.

Territoire assujéti

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Jérôme.

But du plan d'urbanisme

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

Documents annexes

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

- 1° *L'annexe 1 – Activités potentiellement dangereuses sur le territoire de la Ville de*

Saint-Jérôme et modélisation et scénario des risques industriels majeurs;

- 2° *L'annexe 2 – Programme particulier d'urbanisme du centre-ville*

[\[Règl. 0300-004, art. 1, 2016-04-19\]](#)

- 3° *L'annexe 3 – Programme particulier d'urbanisme du Pôle régional de la santé*

[\[Règl. 0300-0014, art. 1, 2023-04-26\]](#)

Interprétation du texte

[\[Règl. 0300-014, art. 2, 2023-04-26\]](#)

- 1) En cas de contradiction entre le texte et les illustrations, les dispositions prescrites au Programme particulier d'urbanisme du Pôle régional de la santé prévalent.

La conformité des limites

Les limites des aires d'affectation, des aires de contraintes et des aires d'intérêts apparaissant aux plans d'accompagnement du plan d'urbanisme, ne peuvent être interprétées autrement que dans le contexte de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme c'est-à-dire, suivant les règles d'interprétation permettant d'ajuster ultérieurement les limites exactes et précises à la réglementation d'urbanisme.

Seule la délimitation du périmètre d'urbanisation fait exception à cette règle puisqu'elle devra être respectée telle qu'elle apparaît au plan des affectations du sol.

Effet de l'entrée en vigueur de ce règlement

L'entrée en vigueur du règlement du Plan d'urbanisme ne crée aucune obligation quant à l'échéance et aux modalités de réalisation des orientations, des interventions, des équipements et des infrastructures formulés et prévus.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Maire

Greffier

PARTIE 1
CONTEXTE D'INTERVENTION

INTRODUCTION

LE PLAN D'URBANISME ET LES AUTRES INSTRUMENTS D'URBANISME

La Ville de Saint-Jérôme fait partie du territoire de la MRC de La Rivière-du-Nord, dont le Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) est entrée en vigueur le 18 mars 2008. À cet égard, les orientations du SADR ainsi que les dispositions du document complémentaire ont orienté en partie l'élaboration du plan d'urbanisme.

Compte tenu du contexte de planification décrit ci-dessus, le présent plan d'urbanisme a pour mesure d'encadrer la planification et la gestion d'un nouveau territoire issu du regroupement en 2002 des ex-villes de Bellefeuille, Lafontaine, Saint-Antoine et Saint-Jérôme. Il a aussi guidé l'harmonisation et la refonte des règlements d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la nouvelle ville.

La Ville de Saint-Jérôme a réalisé en 2007 un exercice intégré de planification stratégique. La refonte du plan d'urbanisme s'est appuyée sur le plan d'action intégré au document. Parmi les orientations stratégiques visant à rendre le territoire de plus en plus attractif et attrayant, mentionnons celles-ci :

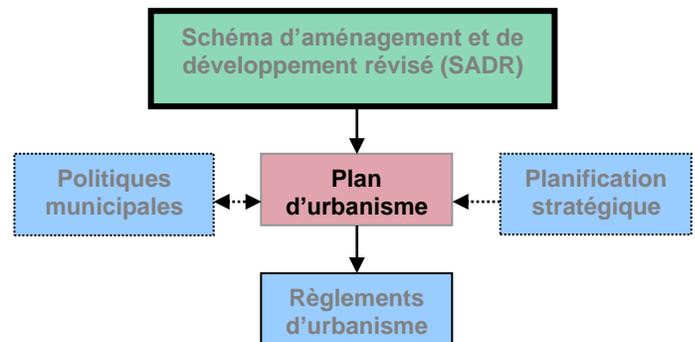
- renforcer le caractère de ville-centre et de capitale régionale;
- assurer une gestion intégrée de la croissance, axée sur les principes du développement durable;
- favoriser le développement économique, culturel et social en mobilisant citoyens et partenaires.

Révélatrices des orientations que préconise la Ville quant à la qualité de vie qu'elle souhaite offrir à ses résidents, les politiques municipales et les plans de développement existants ont également été pris en considération lors de la refonte du plan d'urbanisme. À ce titre, la Ville de Saint-Jérôme dispose actuellement :

- d'une Politique culturelle;
- d'une Politique familiale;
- d'un Plan de transport collectif;
- d'un Plan directeur des parcs et espaces verts;

- d'un Plan de protection et de mise en valeur du milieu naturel;
- d'un Plan directeur d'égout pluvial;
- d'un Plan directeur d'égout sanitaire;
- d'un Plan directeur d'aqueduc;
- d'un Plan directeur du stationnement au centre-ville;
- d'un Plan directeur des réseaux de circulation;
- d'un Plan directeur de gestion des cours d'eau et des zones humides;
- d'un Plan des mesures d'urgence;
- d'une étude du patrimoine bâti.

Le diagramme suivant illustre les cinq principaux instruments d'urbanisme qui permettront, en complémentarité, d'assurer une planification adéquate du territoire municipal :



LA STRUCTURE DU PLAN D'URBANISME

Le Plan d'urbanisme de la Ville de Saint-Jérôme se divise en trois grandes parties : le contexte d'intervention, la vision et la mise en œuvre.

La première partie présente une analyse du territoire en fonction des milieux de vie, des secteurs d'emplois et des unités paysagères, permettant d'identifier les composantes structurantes et identitaires de la ville. Cette lecture du milieu est complétée par un portrait statistique de la population et des ménages ainsi que du cadre bâti résidentiel. Les enjeux d'aménagement et de développement sont ensuite spécifiés.

La deuxième partie énonce la vision d'aménagement ainsi que les grandes orientations d'aménagement et de développement. Celles-ci se déclinent en objectifs et en actions. Le concept d'organisation spatiale

permet par la suite de localiser les principales interventions préconisées par le plan d'urbanisme.

La troisième partie précise les grandes affectations du sol et les densités de son occupation. Les secteurs particuliers d'aménagement et de développement y sont également définis, de même que les dispositions particulières relatives au cadre de gestion de l'environnement. Le plan d'action constitue la synthèse des actions privilégiées par le plan d'urbanisme.

PRINCIPAUX INSTRUMENTS D'URBANISME

En vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU), trois instruments sont obligatoires pour tout territoire municipal :

Le SADR : il s'agit du document de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation physique du territoire d'une municipalité régionale de comté (MRC) ou d'une communauté métropolitaine (CM). À l'exception de certains territoires qui constituent à la fois une MRC et une municipalité, le SADR concerne toujours au moins deux municipalités. Le SADR traite donc des enjeux qui touchent plus d'une municipalité. Il doit être conforme aux orientations gouvernementales énoncées par le ministère des Affaires municipales, Régions et Occupation du territoire.

Le PLAN D'URBANISME : il s'agit du document de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation physique d'une municipalité. Le contenu du plan d'urbanisme (grandes orientations d'aménagement, affectations du sol et densités, etc.) doit être conforme au contenu du schéma d'aménagement de la municipalité régionale de comté (MRC) ou de la communauté métropolitaine (CM) dont la municipalité fait partie.

LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME : il s'agit d'un ensemble de règlements d'urbanisme applicables sur le territoire d'une municipalité. Quatre règlements sont obligatoires : zonage, construction, lotissement et permis et certificats. Les règlements suivants sont facultatifs : comité consultatif d'urbanisme (CCU), dérogations mineures, plan d'aménagement d'ensemble (PAE), plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), programme particulier d'urbanisme (PPU), projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMO), ententes relatives à des travaux municipaux et usages conditionnels. Chaque règlement doit être conforme au contenu du plan d'urbanisme de la municipalité et au schéma d'aménagement.

Une municipalité peut également se doter des instruments facultatifs suivants :

LA PLANIFICATION STRATÉGIQUE : cet instrument facultatif constitue un outil pour le Conseil municipal et la Direction générale qui permet de définir le positionnement de la ville et de dégager les grandes orientations stratégiques, politiques et administratives à privilégier. Ainsi, à partir d'une analyse de l'environnement externe et interne de la ville, des projets mobilisateurs sont élaborés.

LES POLITIQUES MUNICIPALES : souvent issues de comités particuliers, les politiques municipales traduisent des volontés spécifiques se rattachant à la qualité de vie. Règle générale, une politique énonce une mission et identifie des enjeux qui se déclinent en orientations, objectifs et pistes de stratégies.

LECTURE DU MILIEU

LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

La Ville de Saint-Jérôme bénéficie d'une localisation privilégiée au cœur de la région administrative des Laurentides, lui donnant le double statut de ville-centre et de capitale régionale.

Située dans la MRC de La Rivière-du-Nord, elle est bordée par la Ville de Mirabel et la municipalité de Saint-Colomban au sud, par les municipalités des Mille-Isles et de Sainte-Anne-des-Lacs à l'ouest, par la Ville de Prévost au nord et la municipalité de Sainte-Sophie à l'est.

L'autoroute 15 et la route 117, traversent le territoire de la ville dans l'axe nord-sud, favorisant ainsi grandement son accessibilité. Les routes régionales 158 et 333 constituent également des voies de circulation structurantes aux plans municipal et régional. La hiérarchie routière de Saint-Jérôme figure au plan 6 – *Concept d'organisation spatiale*. En termes de transport collectif, Saint-Jérôme est intégrée au territoire de l'Agence métropolitaine de transport (AMT). À cet égard, la Ville a récemment aménagé un site de transport collectif doté entre autres d'une gare intermodale. Située au centre-ville, cette gare accueille un vaste stationnement incitatif, favorisant la connexion avec les divers circuits d'autobus locaux et interurbains ainsi qu'avec la ligne du train de banlieue Saint-Jérôme/Montréal, laquelle est en service depuis janvier 2007.

LE RÔLE RÉGIONAL

Le statut de capitale régionale de la Ville de Saint-Jérôme repose sur divers domaines, soit les services administratifs et publics, l'activité économique et le rayonnement touristique.

D'emblée, la présence historique du Cégep de Saint-Jérôme, de l'hôpital Hôtel-Dieu de Saint-Jérôme, du Palais de justice et récemment l'implantation de l'Université de Québec en Outaouais, campus Saint-Jérôme de même que de nombreux services publics et parapublics confère à la ville le statut de pôle de services des Laurentides.

Ensuite, le centre-ville, les centres commerciaux d'envergure (pôle des grandes surfaces, Carrefour du Nord, Galeries des Laurentides) les corridors commerciaux et de services des routes 117 et 158 ainsi que les noyaux de proximité offrent une diversité commerciale significative dans la région. À ce titre, le

rayonnement de cette desserte permet également d'attribuer à la Ville de Saint-Jérôme le statut de pôle commercial régional.

Le secteur industriel de Saint-Jérôme contribue également à dynamiser l'économie de la ville et de la région. Avec plus de 200 entreprises, il offre près de 6 538 emplois¹.

Enfin, la Ville de Saint-Jérôme accueille de nombreux équipements renforçant son attrait touristique. Parmi eux, mentionnons le Parc régional de la Rivière-du-Nord, le parc linéaire le P'tit Train-du-Nord, tronçons nord et sud, la Maison de la culture Claude-Henri-Grignon et l'Amphithéâtre Rolland.

LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE

Le territoire de Saint-Jérôme s'étend de part et d'autre de l'autoroute 15. Aux abords de celle-ci, se trouvent les activités commerciales de rayonnement régional ainsi que les secteurs industriels. La rivière du Nord et la route 117 parcourent également Saint-Jérôme dans l'axe nord-sud. On y retrouve un centre-ville constituant le pôle multifonctionnel dont le rayonnement dépasse les limites municipales.

La Ville de Saint-Jérôme comporte des milieux de vie qui s'articulent de façon concentrique, selon cinq (5) niveaux d'urbanisation :

- à l'intérieur du périmètre d'urbanisation :
 - le centre-ville;
 - le quartier central;
 - le milieu suburbain.
- à l'extérieur du périmètre d'urbanisation :
 - le milieu périurbain;
 - le milieu agroforestier.

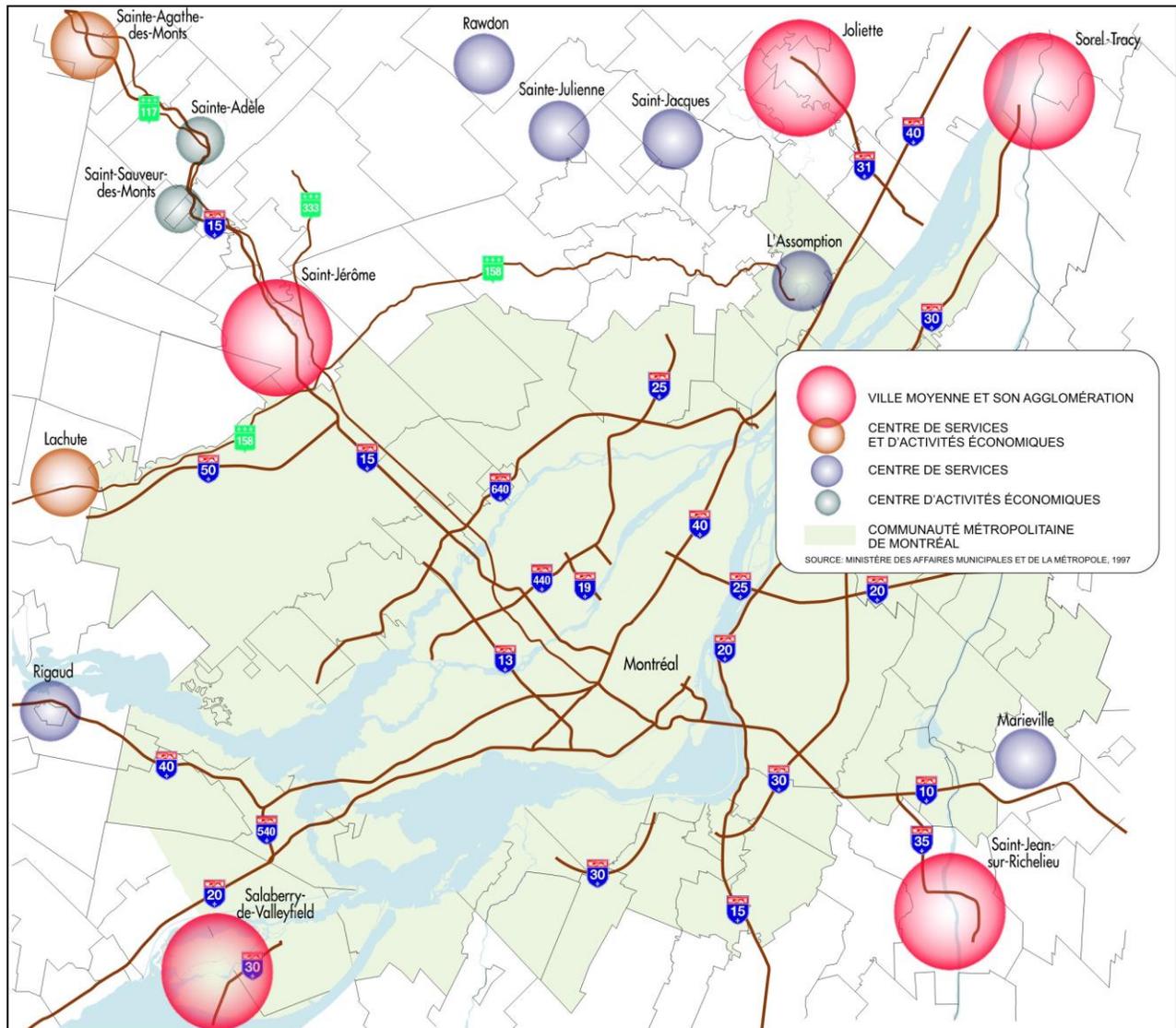
SAINT-JÉRÔME EN BREF*

- **63 729** habitants;
- **27735** ménages;
- **90,5** km² de superficie;
- **33 490** personnes formant la population active;
- **27 741** logements.

Source : Statistique Canada. Recensement 2006.

* Au moment de la publication de ce document, la population pour Saint-Jérôme s'établit à 67 331 habitants selon l'Institut de la Statistique du Québec, décret 1334-2009.

Figure 1 Positionnement de la Ville de Saint-Jérôme



¹ Liste d'industries. CLD Rivière-du-Nord, février 2008

LE PROFIL DE LA POPULATION ET DES MÉNAGES

L'analyse du profil sociodémographique, basée sur les données des recensements de 1991, 1996, 2001 et 2006 de Statistique Canada, révèle certains points saillants sur la population de la ville :

Un statut de ville-centre, mais une dépendance à d'autres pôles d'emplois. Regroupant 63 % de la population totale de la MRC et 61 % de sa population active, le poids démographique de la Ville de Saint-Jérôme au sein de la MRC est très significatif.

Une croissance démographique modérée. Comme en témoigne le graphique 1 ci-contre, entre 1991 et 2006, la population de la Ville de Saint-Jérôme a augmenté de façon moins significative qu'au sein de sa MRC et des MRC avoisinantes.

Un vieillissement de la population. Comme le démontre le graphique 2, entre 1991 et 2006, seule la population âgée de 45 ans et plus a augmenté de façon significative. Les groupes des 0-14 ans et des 35-44 ans ont, quant à eux, diminués.

Un revenu et un niveau de scolarité inférieurs aux données régionales et québécoises. En 2006, le revenu médian des ménages de Saint-Jérôme atteignait 41 961 \$ (MRC: 47 131 \$, Québec : 46 419 \$) et le taux d'obtention d'un certificat ou d'un diplôme universitaire de la population de 15 ans et plus s'élevait à 12 % (MRC : 13% et Québec : 21 %).

Une diminution du taux de chômage. De 2001 à 2006, le taux de chômage est passé de 8 % à 6,4 % (en 2006 : MRC : 6,2% et Québec : 7 %).

Le tableau 1 présente différentes données sociodémographiques de Saint-Jérôme pour la période s'échelonnant de 1991 à 2006 et en les comparant à ceux de la MRC pour l'année 2006.

Tableau 1 Données sociodémographiques (1991-2006)

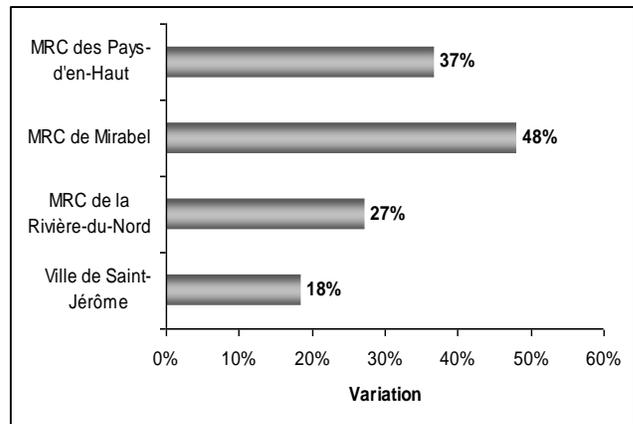
	Ville de Saint-Jérôme				MRC de la Rivière-du-Nord
	1991*	1996	2001	2006	2006
Population	51 986	56 533	59 614	63 730	101 571
Densité (habitant / km²)	558,1	622,6	658,7	704,2	225,2
0 à 14 ans	10,1 %	19,7 %	17,8 %	15,5%	17, %
25-44 ans	17,2 %	33,0 %	29,1 %	25,8%	28,0%
65 ans et plus	4,1	11,5 %	13,6 %	16,3%	13,4%
Taux de chômage	12,9 %	13,2 %	8,0 %	6,4%	6,2%
Ménages	20 715	23 405	25 385	27 735	42 450

Sources : Statistique Canada, Recensements de 1991-2006.

* Compilation des données de recensement 1991 des villes de Saint-Jérôme, Bellefeuille, Lafontaine et Saint-Antoine, Statistique Canada.

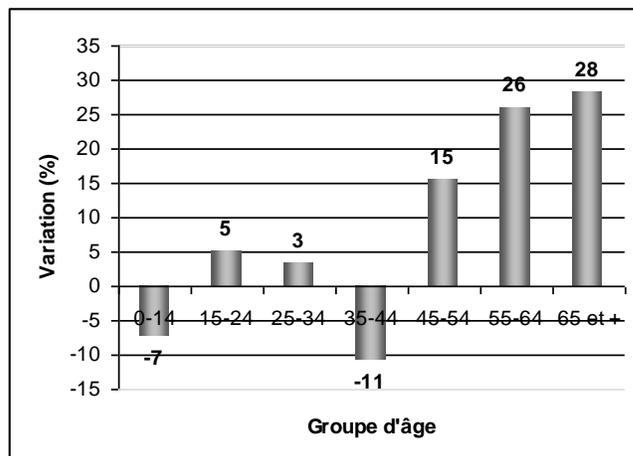
Graphique 1 Taux de variation de la population (1991-2006)

Source : Statistique Canada. Recensement 1991-2006.



Graphique 2 Variation de la population selon le groupe d'âge (1991-2006)

Source : Statistique Canada. Recensement 1991-2006.



LE PROFIL DU CADRE BÂTI RÉSIDENTIEL

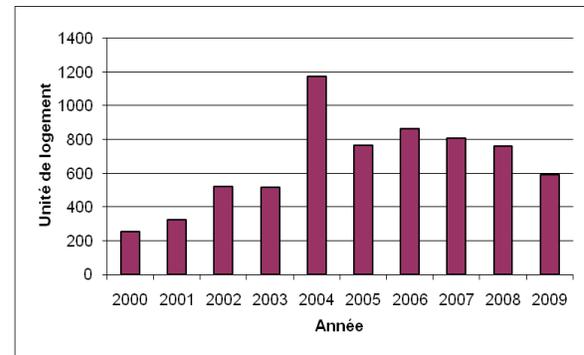
Les données relatives au cadre bâti résidentiel, compilées à partir des recensements de 1996, 2001 et 2006 de Statistique Canada, permettent d'identifier les particularités suivantes pour l'ensemble du territoire jérômien :

Un parc de logements significatif aux caractéristiques particulières. Saint-Jérôme possède un poids démographique important au sein de la région. Ainsi, on observe :

- un parc résidentiel composé de 27 735 unités de logements, représentant 65 % de celui de la MRC de La Rivière-du-Nord et 14 % de celui de la région administrative des Laurentides;
- un parc de logements issu de différentes périodes de construction;
- une typologie résidentielle où prédominent légèrement les habitations multifamiliales (55,3%) alors qu'au sein de la MRC, la proportion d'habitations unifamiliales² prime (61,1%);
- un faible écart entre les proportions de propriétaires et de locataires, ce qui distingue la ville par rapport à la MRC;
- une valeur moyenne des logements (162 615 \$) légèrement inférieure à celle de la MRC (171 860 \$).

Une croissance du nombre de logements. Les données concernant les permis de constructions émis par la Ville au cours des dix dernières années illustrent une nette progression en ce qui a trait au nombre d'unités de logements créées. En effet, ce nombre se chiffrait à 255 en 2000 comparativement à 592 en 2009 après avoir atteint un sommet de 1 174 unités en 2004.

Graphique 3 Nombre d'unités de logements créées - Ville de Saint-Jérôme (2000-2009)



Source : Ville de Saint-Jérôme, 2000-2009.

Tableau 2 Données relatives au cadre bâti (1996-2006)

	Ville de Saint-Jérôme			MRC de la Rivière-du-Nord
	1996	2001	2006	2006
Logement	23 410	25 385	27 735	42 450
Valeur moyenne des logements	93 236 \$	94 130 \$	162 615	171 860
Logement possédé	-	49,0 %	53,6%	65,7%
Logement loué	-	51,0 %	46,5%	34,3%
Habitation unifamiliale	-	49,0 %	44,7%	61,1%
Habitation multifamiliale	-	51,0 %	55,3%	38,9%
Nécessité de réparations majeures	-	6,1 %	5,7%	6,4%

Sources : Statistique Canada, Recensements de 1996, 2001, 2006.

²Selon les compilations statistiques effectuées à partir des données de Statistique Canada, les habitations unifamiliales regroupent les maisons individuelles non attenantes, les maisons jumelées, les maisons en rangée et les autres maisons individuelles attenantes.

LES MILIEUX DE VIE

La caractérisation des milieux de vie repose sur une analyse transversale prenant en compte diverses données relatives au profil socioéconomique de la population et aux caractéristiques du cadre bâti. Ces renseignements proviennent entre autres du recensement de 2006 de Statistique Canada et du rôle d'évaluation de la Ville. L'établissement de leurs limites³ s'est notamment appuyé sur les barrières physiques du territoire ainsi que sur le périmètre d'urbanisation. Ces milieux sont illustrés au plan 1 – *Milieux de vie*.

Le **centre-ville** et ses abords constituent à la fois un quartier résidentiel établi et un pôle multifonctionnel où sont regroupés les commerces, services, institutions, etc. Ce milieu se caractérise par les éléments suivants :

- Population : environ 3 623 habitants (un peu plus de 5 % de la population de la ville en 2006);
- Densité d'occupation au sol : 37,2 log. / hectare net;
- Population âgée : faible proportion de 14 ans et moins (9,5 %) et forte proportion de 65 ans et plus (34,6 %);
- Concentration d'une population défavorisée : taux de chômage élevé (13,3 %) et faible revenu moyen des ménages (26 849 \$);
- Typologie résidentielle caractéristique d'un centre urbain : majorité d'habitations multifamiliales (92,8 %) et de locataires (86,6 %);
- Parc de logements vieillissant : forte proportion de constructions antérieures à 1961 (43,1 %), valeur moyenne des logements de 128 726 \$ et proportion importante de logements nécessitant des réparations majeures (12,7 %).

Le **quartier central** constitue le prolongement du centre-ville. Il forme un milieu de vie établi où la densité des constructions s'avère assez élevée et où l'on retrouve une mixité d'activités le long des artères principales. Ce milieu se caractérise par les éléments suivants :

- Population : 15 851 habitants (environ 25 % de la population de la ville en 2006);

- Densité d'occupation au sol : 10,6 log. / hectare net;
- Population âgée : forte proportion de personnes âgées de 65 ans et plus (25 %);
- Indice de défavorisation : taux de chômage élevé (8,4 %);
- Typologie résidentielle diversifiée : prédominance de la proportion de logements unifamiliaux (52,9 %), cependant, une majorité de locataires (64,7 %);
- Parc de logements vieillissant : proportion importante de logements construits avant 1961 (40,7 %), valeur moyenne des logements (145 431 \$), inférieure à celle de l'ensemble de la ville (162 615).

Le **milieu suburbain** forme la première couronne du quartier central et s'étend jusqu'au périmètre d'urbanisation. Il se caractérise par les éléments suivants :

- Population : environ 30 964 habitants (environ 49 % de la population de la ville en 2006);
- Densité d'occupation au sol : 5,6 log. / hectare net;
- Population plus jeune : proportion importante de personnes de 14 ans et moins (17 %);
- Revenu moyen des ménages (49 425 \$), légèrement inférieur à celui de l'ensemble de la ville (51 023 \$);
- Typologie résidentielle diversifiée : prédominance de la proportion de logements unifamiliaux (52,9 %), cependant, une majorité de propriétaires (62 %);
- Parc de logements plus récent : 62,4 % des résidences ont été construites après 1980 et faible taux de logements nécessitant des réparations majeures (3,2 %).

Le **milieu périurbain** se trouve adjacent au périmètre d'urbanisation. Ce milieu comporte les caractéristiques suivantes :

- Population : environ 3 816 habitants (environ 6 % de la population de la ville en 2006);
- Densité d'occupation au sol : 1,7 log. / hectare net;

³ Les données statistiques ci-dessus sont issues de compilations réalisées à partir du recensement de 2006 de Statistique Canada selon les aires de diffusion. Les limites de celles-ci ne coïncident pas parfaitement à celles des milieux de vie, il importe de considérer lesdites données à titre indicatif.

- Population plus jeune: proportion importante de personnes de 14 ans et moins (65 %);
- Revenu moyen des ménages (73 341 \$), supérieur à celui de l'ensemble de la ville (51 023 \$);
- Typologie résidentielle caractéristique d'un milieu périurbain : majorité d'habitations unifamiliales (83,9 %) et de propriétaires (78 %);
- Parc de logements plus récent : 71,1 % des résidences ont été construites après 1980 et faible taux de logements nécessitant des réparations majeures (5,1 %).

Le **milieu agroforestier** couvre près de 50 % du territoire municipal. On retrouve à la jonction du boulevard La Salette et de la rue des Lacs un pôle de service identifié comme étant le noyau villageois de l'ancienne Ville de Bellefeuille. Ce milieu présente les éléments suivants :

- Population : environ 8 625 habitants (environ 13 % de la population de la ville en 2006);
- Densité d'occupation au sol : 0,78 log. / hectare net;
- Population plus jeune: proportion importante de personnes de 14 ans et moins (19 %);
- Revenu moyen des ménages (58 748 \$), supérieur à celui de l'ensemble de la ville (51 023 \$);
- Typologie résidentielle caractéristique d'un milieu agroforestier : majorité d'habitations unifamiliales (80,8 %) et de propriétaires (78,9 %);
- Parc de logements plus récent : 63,5 % des résidences ont été construites après 1980 et faible taux de logements nécessitant des réparations majeures (4,7 %).

PLAN D'URBANISME

- MILIEUX DE VIE**
- SECTEUR CENTRE-VILLE
 - SECTEUR DU PÔLE RÉGIONAL DE LA SANTÉ
 - QUARTIER CENTRAL
 - MILIEU SUBURBAIN
 - MILIEU PÉRIURBAIN
 - MILIEU AGROFORESTIER

- CADRE DE GESTION DE L'ENVIRONNEMENT**
- APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE
 - ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES
 - SITE DE DÉCHETS DANGEREUX
 - SITE DE DÉPÔT DE NEIGES USÉES
 - e ÉCO-CENTRE
 - ZONE SUJETTE AUX INONDATIONS PAR EMBÂCLE
 - ZONE INONDABLE
 - ZONE DE NIVEAU SONORE ÉLEVÉ

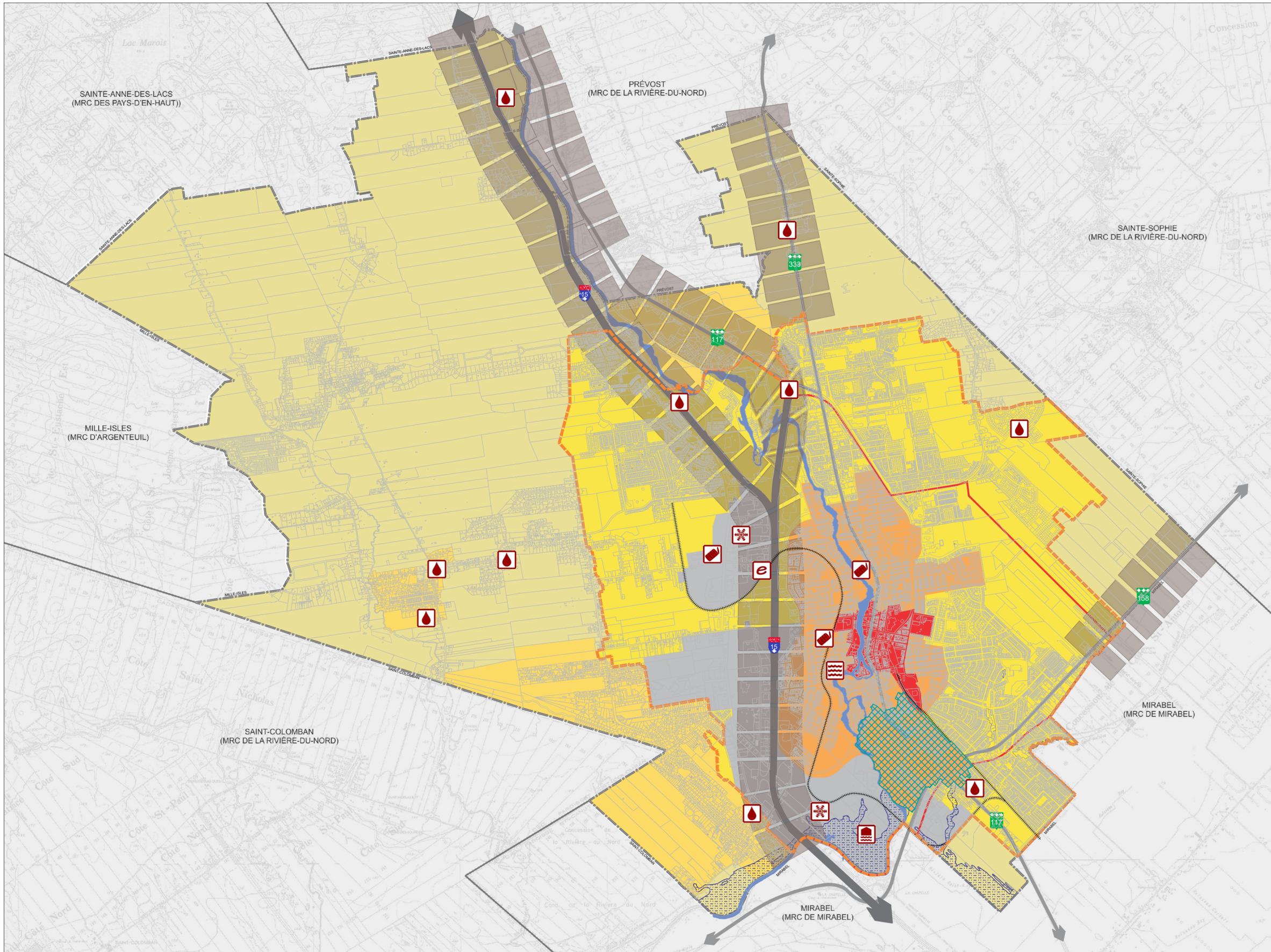
- COMPOSANTES STRUCTURANTES**
- SECTEUR INDUSTRIEL
 - PÉRIMÈTRE D'URBANISATION
 - PÉRIMÈTRE DE LOCALISATION DES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS DE RAYONNEMENT RÉGIONAL

- LIMITE MUNICIPALE
- VILLES ET MRC ADJACENTES

AMENDEMENTS	
N°. RÉGL.	DATE
0300-005	2015-09-16
0300-004	2016-04-20
0300-011	2017-08-30
0300-014	2023-04-26

**PLAN 1
MILIEUX DE VIE**

JUN 2010
modification mai 2021



LES SECTEURS D'EMPLOIS

Les secteurs d'emplois de la ville de Saint-Jérôme sont de trois ordres : commercial, institutionnel et administratif ainsi qu'industriel. Tel qu'illustré au plan 2 – *Secteurs d'emplois*, le plan d'urbanisme caractérise les composantes commerciales, institutionnelles et administratives et industrielles de la ville comme suit :

Composantes commerciales

La ville de Saint-Jérôme bénéficie d'une desserte commerciale très diversifiée. La hiérarchisation de ses composantes s'appuie notamment sur :

- la structure (nodale ou linéaire);
- le type d'établissement (bien ou service courant, semi-courant et réfléchi);
- le rayonnement (proximité, local, régional);
- la mixité et la continuité des activités.

La hiérarchie commerciale comporte six niveaux, lesquels sont :

Le **centre-ville** constitue un pôle d'emplois multifonctionnel (institutionnels, administratifs et commerciaux).

Les **pôles commerciaux régionaux** correspondent aux centres commerciaux d'envergure et aux pôles de grandes surfaces situés le long de l'autoroute 15.

Les **pôles commerciaux locaux** comprennent les centres commerciaux localisés aux intersections stratégiques du réseau routier.

Les **noyaux de proximité** correspondent aux regroupements de commerces et de services insérés dans la trame résidentielle de la ville offrant une desserte de quartier.

Les **corridors artériels mixtes** sont constitués de tronçons routiers en prolongement du centre-ville où cohabitent les usages commerciaux au rez-de-chaussée et résidentiels à l'étage.

Les **corridors artériels régionaux** font référence aux tronçons du réseau routier présentant des commerces pouvant générer des nuisances (exemple : entreposage extérieur) associées au type d'activités exercées (ex. vente / location d'automobiles, ateliers mécaniques, etc.).

Composantes institutionnelles et administratives

Les services et équipements institutionnels et administratifs de la ville de Saint-Jérôme sont regroupés principalement au centre-ville et dans le quartier central. Parmi ces composantes, nous retrouvons certains services et équipements institutionnels et administratifs de rayonnement régional et suprarégional.

On compte trois catégories de composantes institutionnelles et administratives génératrices de nombreux emplois soient :

- Les **équipements communautaires** regroupant ceux de la santé et de services sociaux et les équipements scolaires;
- Les **équipements culturels**, dont trois salles de spectacles, une maison de la culture comprenant une bibliothèque, des ateliers, des salles communautaires, un musée et une salle de spectacles;
- Les **équipements et services administratifs**, soient ceux des gouvernements fédéral et provincial ainsi que d'instances régionales tel la MRC et la commission scolaire.

Ces services et équipements institutionnels et administratifs sont localisés principalement au centre-ville et le long des corridors commerciaux. Toutefois, certains équipements demeurent isolés, tels que la Polyvalente St-Jérôme et l'Académie Lafontaine.

Composantes industrielles

Les activités industrielles de la ville de Saint-Jérôme sont regroupées à l'intérieur de deux zones, dont une première située à l'ouest de l'autoroute 15 constituant une véritable vitrine économique pour la Ville et une seconde du côté sud de la Route 158, entre la Route 117 et la limite territoriale avec la Ville de Mirabel. L'analyse des secteurs à vocation industrielle s'appuie sur les critères suivants :

- la structure (isolée ou regroupée en condos industriels);
- le type d'activité (légère ou lourde);
- les nuisances sur l'environnement immédiat;
- la qualité du cadre bâti et des aménagements.

On compte cinq catégories de composantes industrielles. Elles sont décrites à la suite :

Le **secteur industriel traditionnel** est situé dans le quadrant nord-ouest de l'intersection de l'autoroute 15 et de la voie ferrée. Il comporte des entreprises générant certaines des nuisances.

Les **secteurs industriels mixtes** présentent une mixité d'activités (industrielles légères, commerciales lourdes, etc.) et une occupation au sol plus intense. L'un d'eux est situé au sud de la rue de Martigny Ouest et l'autre, aux abords de la rue Nobel au sud de la route 158.

Le **secteur industriel Sud** est situé au sud du boulevard Jean-Baptiste-Rolland Ouest. On y retrouve entre autres l'usine de papier Cascades (La Rolland). Sa localisation stratégique à proximité des grands axes routiers, du PPU du pôle régional de la santé, de secteurs résidentiels de moyenne à forte densité et de pôles commerciaux régionaux requiert un encadrement réglementaire particulier.

[\[Règl. 0300-016, art. 1, 2023-01-25\]](#)

Les **industries urbaines** correspondent aux entreprises engendrant des nuisances en termes d'activités, de transport et d'entreposage extérieur. Elles sont insérées dans la trame résidentielle ou commerciale de la ville, soit à l'extérieur des secteurs désignés à cet effet.

Le **secteur d'entreprises** est situé à l'ouest de l'autoroute 15 entre les rues De Martigny Ouest, Lamontagne et Lajeunesse et la voie ferrée. Il est destiné à accueillir des entreprises industrielles dont les activités génèrent peu ou pas de nuisances.

PLAN D'URBANISME

COMPOSANTES COMMERCIALES

-  PÔLE COMMERCIAL RÉGIONAL
-  GRANDE SURFACE
-  PÔLE COMMERCIAL LOCAL
-  PÔLE DE DESSERTE AUTOROUTIÈRE
-  SECTEUR CENTRE-VILLE & PÔLE D'EMPLOIS INSTITUTIONNELS ET ADMINISTRATIFS
-  CORRIDOR ARTÉRIEL MIXTE
-  CORRIDOR ARTÉRIEL RÉGIONAL

COMPOSANTES INDUSTRIELLES

-  SECTEUR INDUSTRIEL TRADITIONNEL
-  SECTEUR INDUSTRIEL MIXTE
-  SECTEUR INDUSTRIEL SUD
-  SECTEUR D'ENTREPRISES PROJETÉ

— LIMITE MUNICIPALE

--- VILLES ET MRC ADJACENTES

AMENDEMENTS

N°. RÉGL.	DATE
0300-011	2017-08-30
0300-016	2023-01-25

**PLAN 2
SECTEURS D'EMPLOIS**

JUIN 2010
modification août 2017



LES UNITÉS PAYSAGÈRES

La diversité des paysages de la Ville de Saint-Jérôme s'explique par son statut de ville-centre ainsi que par la présence de nombreuses fonctions (résidentielle, commerciale, industrielle, institutionnelle, récréative, agricole, etc.). Cette richesse façonne l'identité de la ville et contribue à son caractère distinctif. L'identification d'unités paysagères repose sur la reconnaissance d'éléments forts qui teintent de façon manifeste le territoire. Tel qu'illustré au plan 3 – *Unités paysagères*, le plan d'urbanisme identifie les unités paysagères suivantes :

Le **paysage urbanisé** regroupe le territoire compris à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ainsi que les milieux de vie périurbains. Ce paysage construit est caractérisé par la présence de diverses fonctions urbaines dont la mixité diminue en s'éloignant du centre-ville. Le couvert végétal et la qualité du cadre bâti et des aménagements varient grandement à l'intérieur de cette unité paysagère.

Le **paysage d'intérêt patrimonial** témoigne du développement de la ville datant de la fin du XIX^e-début du XX^e siècle. Le territoire comporte près de 500 bâtiments portant la trace de son histoire dont une soixantaine d'intérêts particuliers. À la lumière d'un bilan qui demeure à compléter, le centre-ville regroupe une concentration importante de ces bâtiments tels la cathédrale, la Maison de la culture Claude-Henri-Grignon, l'Hôtel de Ville et l'ancienne gare. D'autres sont disséminés sur le territoire, essentiellement jusqu'aux limites du quartier central.

Le **paysage riverain** s'étend de part et d'autre de la rivière du Nord qui traverse le territoire dans l'axe nord-sud. Élément fort de l'identité jérômiennne, cette rivière a été peu intégrée au développement urbain. En effet, l'implantation des bâtiments, la trame de rues et la propriété privée de la plupart des terrains riverains limitent le potentiel paysager et récréatif qu'offre ce cours d'eau.

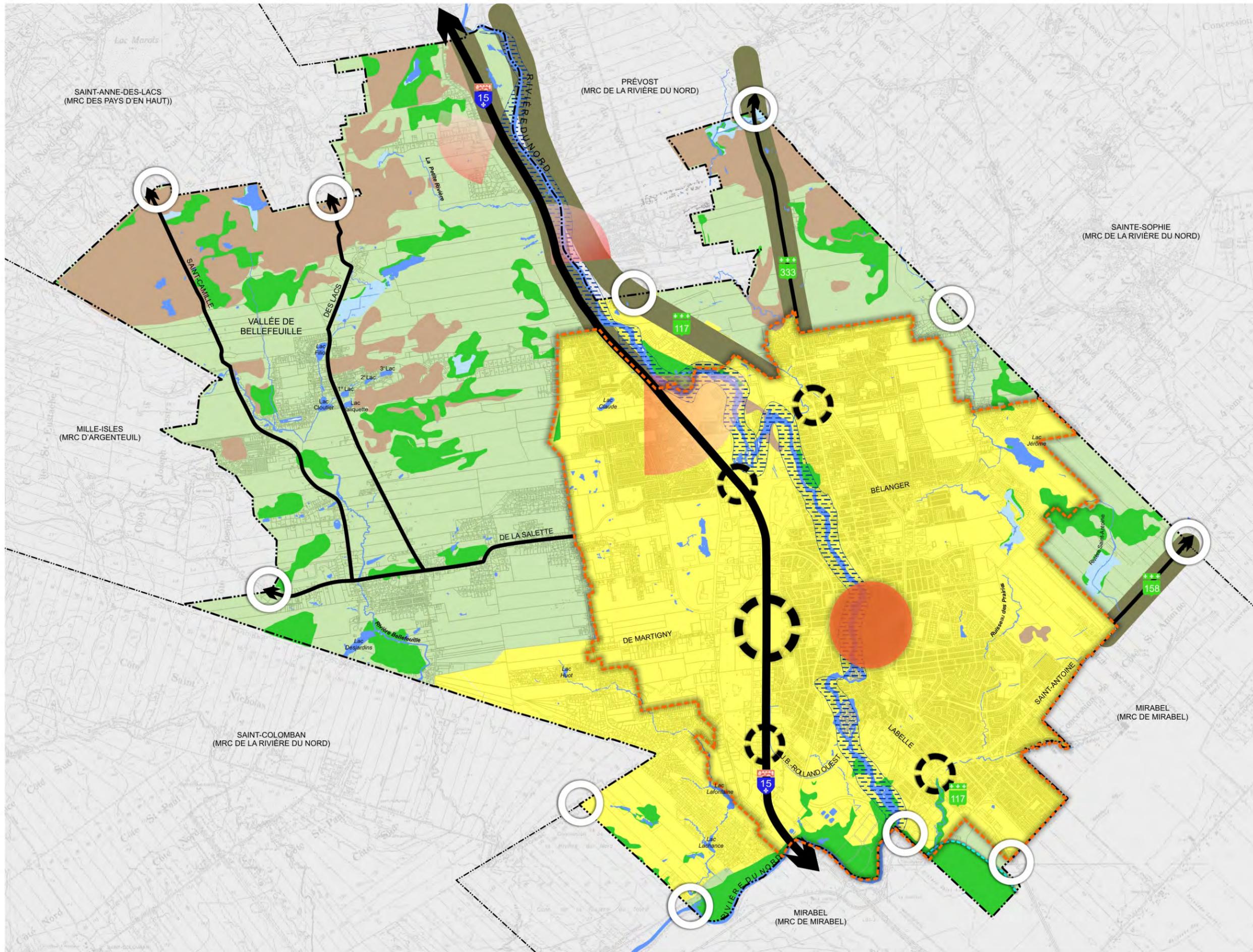
Le **paysage agroforestier** forme une véritable couronne verte, à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. Loin d'être considéré comme un espace résiduel à développer ultérieurement, il comprend notamment la « Vallée de Bellefeuille » et la zone agricole permanente.

Les **milieux d'intérêt écologique** sont identifiés dans le Plan de protection et de mise en valeur du milieu naturel de la Ville de Saint-Jérôme. Ils regroupent notamment les peuplements forestiers rares et les aires de concentration d'oiseaux migrateurs. Le milieu naturel, préservé de toute activité humaine, constitue une richesse pour la ville de Saint-Jérôme.

Les **secteurs de haute altitude ou de pente forte** constituent une plus-value pour le paysage de la ville. Lorsque localisés sur les corridors de circulation, ils offrent d'intéressantes perspectives visuelles.

Les **parcours significatifs** correspondent aux corridors de circulation qui offrent des percées visuelles intéressantes. Ils témoignent de la diversité des fonctions qu'on y trouve. De plus, les croisements des routes nationales et locales constituent des intersections stratégiques, en raison de leur achalandage important.

L'autoroute 15 constitue un véritable **corridor de visibilité** qui traverse le territoire dans l'axe nord-sud. Elle offre une perspective significative sur les activités commerciales de rayonnement régional ainsi que sur les activités industrielles. Son croisement à la rue de Martigny Ouest constitue la principale porte d'entrée au territoire, permettant d'accéder d'une part au secteur d'emplois industriels et d'autre part, au centre-ville de Saint-Jérôme.



- PAYSAGE URBAIN
- PAYSAGE IDENTITAIRE
- CORRIDOR PAYSAGER D'INTÉRÊT
- PAYSAGE RIVERAIN
- PAYSAGE NATUREL ET AGROFORESTIER
- MILIEU D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE⁽¹⁾
- MILIEU HUMIDE
- AIRE DE CONCENTRATION D'OISEAUX AQUATIQUES
- SECTEUR DE HAUTE ALTITUDE ET PENTE FORTE⁽¹⁾
- MILIEU MIXTE (CENTRE-VILLE)
- INTERSECTION STRUCTURANTE
- ACCÈS ROUTIER INTERMUNICIPAL
- CORRIDOR DE VISIBILITÉ
- PARCOURS SIGNIFICATIF
- PÉRIMÈTRE D'URBANISATION
- LIMITE MUNICIPALE
- VILLES ET M.R.C. ADJACENTES

(1) SOURCE: PLAN DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU MILIEU NATUREL DE LA VILLE DE SAINT-JÉRÔME, 2004

PLAN 3
UNITÉS PAYSAGÈRES

LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS

Le réseau routier

La ville est traversée du nord au sud par l'autoroute 15 et la route 117 puis, de l'est vers l'ouest par la route 158. De plus, la route régionale 333 relie la ville aux municipalités située au nord-est du territoire.

Un réseau de collectrice permet la fluidité de la circulation à travers les divers secteurs de la ville.

Le réseau de transport collectif

En termes de transport collectif, Saint-Jérôme est desservie par le réseau d'autobus du CIT des Laurentides ainsi que par une gare intermodale de l'Agence métropolitaine de transport (AMT). Un circuit du CIT assure une liaison express entre la gare intermodale et une station de métro du réseau montréalais. Par ailleurs, un transporteur privé offre un service de transport de Montréal à Mont-Laurier, transitant par Saint-Jérôme. De plus, Saint-Jérôme offre à ses citoyens l'opportunité de se déplacer à l'aide d'un réseau de covoiturage bien établi.

Le réseau ferroviaire

Le réseau ferroviaire en opération est composé de deux lignes passant sur le territoire municipal. L'une d'elle, exploitée par le *Canadien Pacifique (CP)*, est empruntée par le train de banlieue. L'autre, sous la gestion des *Chemins de fer Québec – Gatineau*, assure le transport des marchandises jusqu'à l'intérieur du secteur industriel traditionnel.

Le réseau de transport actif

Le parc linéaire du P'tit Train-du-Nord s'étendant de Sainte-Thérèse à Mont-Laurier constitue pour les Laurentides la colonne vertébrale du réseau de transport actif.

Ce dernier transite par le centre-ville de Saint-Jérôme où l'on y retrouve des infrastructures d'accueil.

Ce parc fait partie intégrante du plus grand réseau de piste cyclable en Amérique du Nord que constitue la Route Verte du Québec.

Le réseau de camionnage lourd de transit

Afin de restreindre et de concentrer la circulation des véhicules lourds sur les routes destinées à cette fin, le ministère des Transports du Québec a procédé à l'élaboration d'une carte de réseau de camionnage lourd pour l'ensemble de la province. La circulation des véhicules lourds est depuis régie par des règles allant d'un accès limité à une interdiction formelle d'emprunter certaines routes.

Le tableau suivant indique le réseau de camionnage sur le territoire de la ville touché par ces restrictions.

Tableau 3 Réseau de camionnage lourd de transit

Classification	Route
Routes de transit	Autoroute 15
	Route 158
Routes restreintes	Route 117 ¹
	Route 333
	Rue De Martigny Ouest ¹
	Rue Lamontagne ¹
	Boul. La Salette ¹

¹ Seuls certains tronçons sont visés.
Source : SADR, mars 2008.

La Ville s'est dotée d'un règlement local régissant le camionnage lourd.

Ces réseaux sont illustrés sur le plan 4 – *Réseau de camionnage*.

Aéroport

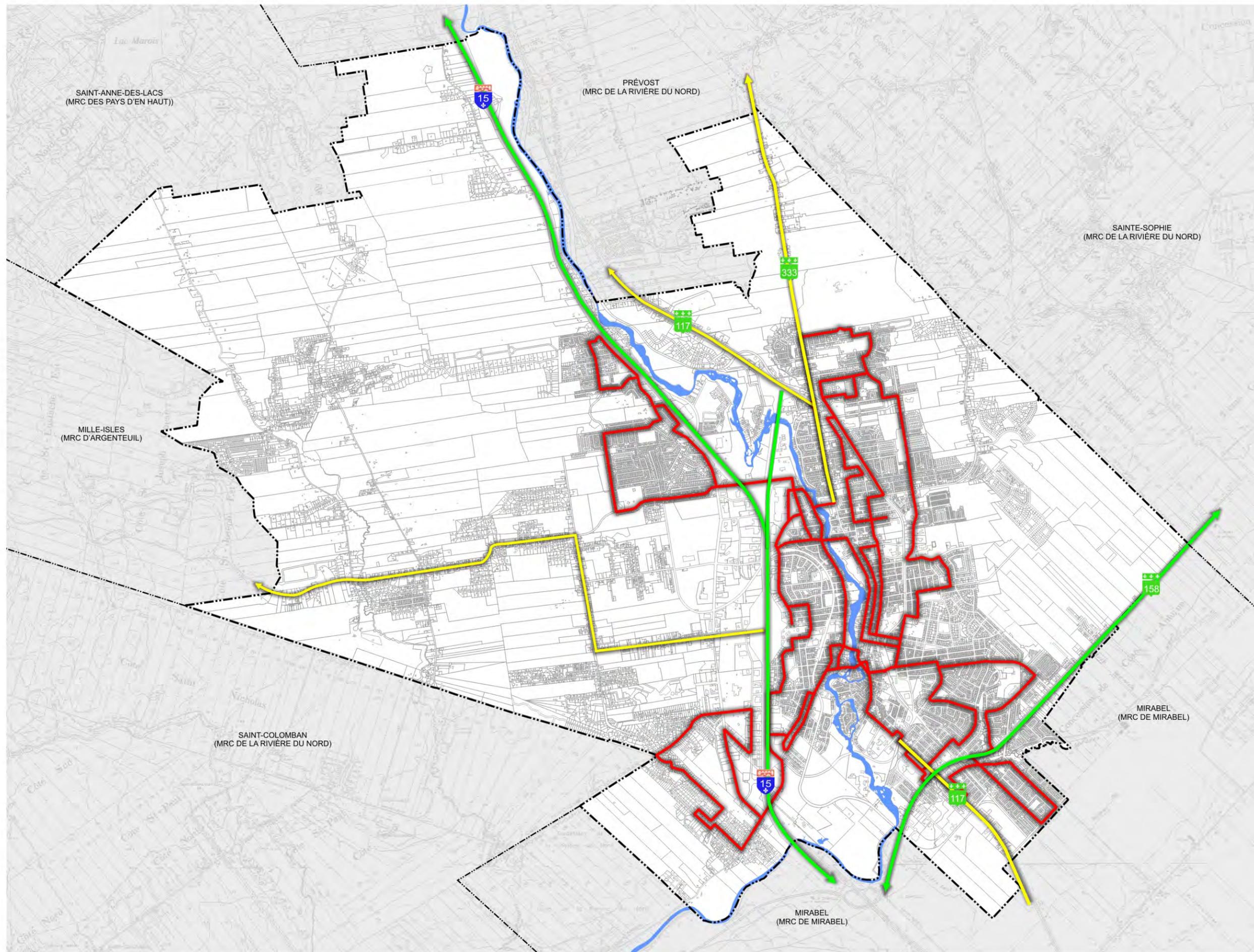
Tel qu'identifié au plan 5 – *Composantes identitaires et structurantes*, l'aéroport Sainte-Marie, situé dans la partie ouest du territoire constitue la seule infrastructure aéroportuaire de la région. Utilisé à des fins récréatives (centre de parachutisme), cet équipement bénéficie de droits acquis uniquement à ces fins.

Par ailleurs, un hélicoptère certifié appartenant à Hydro-Québec se trouve sur le site de l'entreprise dans le parc industriel du côté ouest de l'autoroute des Laurentides.

Réseau de transport des véhicules hors-routes

Soucieuse des contraintes générées par la circulation des véhicules hors routes (VHR) pour les résidents, la Ville entend prohiber l'aménagement de sentiers destinés à ces véhicules tant et aussi longtemps qu'une concertation interrégionale n'aura pas établi un réseau permanent, lequel devra prendre en considération les affectations du sol, la protection de l'environnement et la quiétude des résidents.

- ROUTE DE TRANSIT
- ROUTE RESTREINTE
- ROUTE INTERDITE
- LIMITE MUNICIPALE
- VILLES ET M.R.C. ADJACENTES



PLAN 4
RÉSEAU DE CAMIONNAGE

1^{er} AVRIL 2010



LES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES

Équipements et services publics

Les principaux équipements et services publics actuellement en place sont situés majoritairement dans le centre-ville et le quartier central.

À titre indicatif, ces équipements sont mentionnés au tableau suivant :

Tableau 4 Équipements et services publics

Équipements et services publics	Localisation
Amphithéâtre Rolland	Place du Curé-Labelle
Bureau de poste	Place du Curé-Labelle
Cégep Saint-Jérôme	455, rue Fournier
Centre d'entraînement socioprofessionnel (géré par le Centre du Florès)	2175, rue Saint-Georges
Musée d'art contemporain des Laurentides	185, rue du Palais
Centre du Florès (centre de réadaptation)	55, 104 ^e Avenue
Centre intégration travail Laurentides	547, boul. des Laurentides
Centre régional de la santé et des services sociaux	1 000, Labelle
Centre administratif Hydro-Québec	333, boul. Jean-Paul-Hogue
CLSC Arthur-Buies	430, rue Labelle
Commission scolaire de la Rivière-du-Nord	995, Labelle
Corporation de développement des Laurentides	296, De Martigny Ouest
École de monteurs Hydro-Québec	999, rue Nobel
Gendarmerie Royale du Canada	444, Mgr Dubois
Hôtel-Dieu de Saint-Jérôme	290, Montigny
Centre d'Youville	531, Laviolette
Centre administratif et de services d'Hydro-Québec	200, rue John-F.-Kennedy
MRC de La Rivière-du-Nord	161, rue de la Gare
Centre Local de Développement Rivière-du-Nord	161, rue de la Gare
Office des handicapés du Québec	500, boul. des Laurentides
Palais de justice	25, rue de Martigny Ouest
Pavillon Sainte-Marie	45, rue du Pavillon
Services et équipements situés dans l'édifice Athanase-David	85, rue de Martigny Ouest
Société d'assurance automobile du Québec	339, boul. Jean-Paul-Hogue
Société du crédit agricole du Canada	249a, boul. des Laurentides
Autres services répartis dans différents immeubles tels que :	
– Régie du logement;	
– Commission de formation professionnelle;	
– Communication Québec;	
– Développement des ressources humaines	

<ul style="list-style-type: none"> – Canada; – Centre Travail-Québec; – Bureau du député des Laurentides; – Bureau du député de Prévost; – Société québécoise de développement de la main d'œuvre; – Banque fédérale de développement; – Solliciteur général du Canada; – Centre correctionnel canadien; – Centre de probation. 	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Source : SADR, mars 2008.

Équipements communautaires

Les équipements communautaires font référence aux équipements de santé et de services sociaux et aux équipements scolaires. À titre indicatif, ces équipements sont mentionnés au tableau suivant :

Tableau 5 Équipements communautaires

Catégorie	Équipement communautaire	Localisation
Centre hospitalier de soins généraux et spécialisés	Hôtel-Dieu de Saint-Jérôme	290, rue Montigny
Centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD)	Centre d'Youville	531, rue Laviolette
	L'Auberge	66, rue Danis
	Résidence Lucien G. Rolland	175, rue Durand
	CHSLD Villa Soleil*	825, rue Melançon
Résidences d'hébergement privées	Centre d'hébergement Rochon	368, rue Rochon
	Centre respiratoire des Laurentides	292, rue Gosselin
	La Blanche Chaumière	1872, rue de Boulogne
	Le Médaillon D'Or	905, boul. des Laurentides
	Les Jardins du Roi	508, rue du Palais
	Les Petites Douceurs	283, 14 ^e Avenue Nord
	Maison l'Héberge	290, rue Brière
	Manoir Rose-Alyne	972, boul. de la Salette
	Manoir Saint-Jérôme (phases I et II)	475, rue Aubry
	Manoir Saint-Jérôme (phase III)	333, rue des Pins
	Résidence Alice et Roger Inc.	150, 103 ^e Avenue
	Résidence Bon de Vivre	664, 8 ^e Avenue Nord
	Résidence Chez	2025, rue

Catégorie	Équipement communautaire	Localisation
	Soi	Fournier
	Résidence DALI	415, 34 ^e Avenue
	Résidence du Domaine	487, rue du Domaine
	Résidence du Palais	522, rue du Palais
	Résidence du Parc	360, rue Laviolette
	Résidence Duvernay	33, rue Duvernay
	Résidence Emma M.F. inc.	181-A, rue Brière
	Résidence Estelle Charette	595, rue Morin
	Résidence Fleurie	1026, rue Dupéré
	Résidence Jacques Bélisle	533, rue du Palais
	Résidence La Belle Villa	575, rue Joseph-Fortier
	Résidence La Normande	1165, chemin de la Rivière-du-Nord
	Résidence la Rose d'OR	382, rue Rochon
	Résidence Lafontaine	40, 102 ^e Avenue
	Résidence Le Danaël inc.	292, rue Gauthier
	Résidence le Geai Bleu enr.	474, rue Chapleau
	Résidence Lemieux	63, rue Saint-Faustin
	Résidence Les Vignobles	394, rue Sainte-Marcelle
	Résidence Louise Longpré	939, rue du Relais
	Résidence Marie-André	272, rue Gosselin
	Résidence Marie-Lou Senc.	593, rue du Palais
	Résidence Nicole	418, 17 ^e avenue du Nord
	Résidence Saint-Antoine	810, 1 ^{er} Boulevard
	Résidence Videlamer	15, 102 ^e Avenue
Centre local de services communautaires (CLSC) Centre de protection de l'enfance et de la jeunesse	CLSC Arthur-Buies	430, rue Labelle
	Équipe Santé au Travail	236, rue du Palais, bureau 301
	Service du soutien au domicile	1000, rue Labelle
	Centre jeunesse des Laurentides	500, boulevard des Laurentides
	Centre jeunesse des Laurentides	346, rue Bocage (348, 350, 352)
	Sous-région de St-Jérôme	358, rue Laviolette, bureau 241

Catégorie	Équipement communautaire	Localisation
Centre de réadaptation pour les jeunes en difficulté d'adaptation	Campus de Saint-Jérôme	148, rue Castonguay
Centre de réadaptation pour les personnes alcooliques et les autres toxicomanes	Centre André-Boudreau	910, rue Labelle
Centre de réadaptation pour les personnes présentant une déficience intellectuelle	Centre du Florès	500, boulevard des Laurentides, suite 252
	Atelier Lafontaine	500, boulevard des Laurentides, suite 255
	C.E.S.P. (Centre d'entraînement socio-professionnel)	225, boulevard Lafontaine
	Pavillon Sainte-Marie *	45, rue du Pavillon
Centre de réadaptation pour les personnes ayant une déficience physique	Centre de réadaptation le Bouclier (Saint-Antoine)	1155, rue du Parc
	Centre de réadaptation le Bouclier (Saint-Jérôme)	11, rue Boyer

* Caractère privé conventionné
Source : SADR, mars 2008.

Équipements culturels

Malgré le fait que l'on ne retrouve pas sur le territoire jérômien de salle de spectacle professionnel, deux complexes d'enseignement majeur, soit le CÉGEP et la polyvalente, disposent d'amphithéâtre respectivement de 552 et de 904 places.

La ville compte également la maison de la culture Claude-Henri-Grignon dans lequel on retrouve, entre autre, une bibliothèque, des ateliers, des salles communautaires, un musée d'art contemporain ainsi qu'une petite salle de 150 places pouvant accommoder certaines activités des arts de la scène. De plus, l'amphithéâtre Rolland, d'une capacité de 400 places assises, a été aménagé à proximité du parc Labelle au centre-ville. La Ville s'est d'ailleurs dotée d'une Politique Culturelle en 2005, caractérisant l'état de la situation et identifiant une mission culturelle.

Équipements et services administratifs

La ville accueille de nombreux équipements et services administratifs des gouvernements fédéral et provincial et d'instance régionale. Ces derniers sont situés majoritairement dans le centre-ville et le quartier central.

À titre indicatif, ces équipements et services administratifs sont mentionnés au tableau suivant :

Tableau 6 Équipements et services administratifs

Ministère / Organisme	Localisation	Installation	Statut
Équipements et services administratifs fédéraux existants			
Travaux publics et Services gouvernementaux Canada	222, rue Saint-Georges	Espace à bureaux	Location
	500, boul. des Laurentides	Espace à bureaux	Location
Gendarmerie Royale du Canada	444, Mgr Dubois	Application de la loi et services correctionnels	Propriété
Service correctionnel Canada (Centre correctionnel communautaire Laferrière)	202, rue Saint-Georges	Application de la loi et services correctionnels	Propriété
Banque de développement du Canada	55, rue Castonguay	Espace à bureaux	Location
Financement agricole Canada	500, boulevard des Laurentides #235	Espace à bureaux	Location
Société canadienne des postes	986, boulevard de la Salette	Bureau de poste	Location
	380, boulevard Labelle	Bureau de poste	Propriété
Équipements et services administratifs provinciaux existants			
Ministère des Affaires Municipales et des Régions (MAMR)	161, rue de la Gare	Espace à bureaux	Location
Ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Pêcheries du Québec (MAPAQ)	85, rue de Martigny Ouest	Espace à bureaux	Propriété
Ministère Développement Économique Innovation et Exportation (MDEIE)	10, rue Saint-Joseph	Espace à bureaux	Location
Ministère Emploi Solidarité Sociale (MESS)	85, rue de Martigny Ouest	Espace à bureaux et entrepôt	Propriété

Ministère / Organisme	Localisation	Installation	Statut
	222-230, rue Saint-Georges	Espace à bureaux et entrepôt	Propriété
	55, rue Castonguay	Espace à bureaux	Location
Ministère Immigration communauté Culturelle	500, boulevard des Laurentides	Espace à bureaux	Location
Ministère de la Justice (MJQ)	85, rue de Martigny Ouest	Espace à bureaux et entrepôt	Propriété
	25, rue de Martigny Ouest	Palais de Justice	Propriété
Ministère des Ressources Naturelles et de la Faune (MRNF)	999, rue Nobel	Espace à bureaux	Location
Ministère de la Sécurité Publique	85, rue de Martigny Ouest	Espace à bureaux et entrepôt	Propriété
	25, rue de Martigny Ouest	Espace à bureaux et entrepôt	Propriété
	2, boul. de La Salette	Centre de détention	Propriété
Ministère des Services Gouvernementaux (Services Québec)	500, boulevard des Laurentides	Espace à bureaux	Location
Ministère des Transports du Québec (MTQ)	85, rue de Martigny Ouest	Espace à bureaux et entrepôt	Propriété
	4, boul. de La Salette	Espace à bureaux, entrepôt et atelier	Propriété
Centre Communautaire Juridique Laurentides Lanaudière (CCJLL)	460, rue Labelle	Espace à bureaux	Location
	85, rue de Martigny Ouest	Espace à bureaux	Propriété
Commission des Droits de la Personne et de la Jeunesse (CDPDJ)	227, rue Saint-Georges	Espace à bureaux	Location
Commission des Lésions Professionnelles (CLP)	500, boulevard des Laurentides	Espace à bureaux	Location
Commission des normes du Travail (CNT)	10, rue Saint-Joseph	Espace à bureaux	Location
Commission de la Santé et de la Sécurité du Travail (CSST)	85, rue de Martigny Ouest	Espace à bureaux et entrepôt	Propriété
Curateur Public	222-230, rue Saint-Georges	Espace à bureaux et entrepôt	Propriété
Fonds du Centre de la Gestion des Équipements	999, rue Nobel	Espace à bureaux	Location

Ministère / Organisme	Localisation	Installation	Statut
Roulants (FCGER)			
Fonds d'Information Foncière(FIF)	10, rue Saint-Joseph	Espace à bureaux	Location
Office des Personnes handicapées du Québec	85, rue de Martigny Ouest	Espace à bureaux et entrepôt	Propriété
Régie du Logement (RL)	500, boulevard des Laurentides	Espace à bureaux	Location
Société immobilière du Québec	85, rue de Martigny Ouest	Espace à bureaux et entrepôt	Propriété
Tribunal administratif du Québec (TAQ)	25, rue de Martigny Ouest	Espace à bureaux	Propriété
Sûreté du Québec	4, boul. La Salette	Espace à bureaux	Propriété
	85, rue de Martigny Ouest	Espace à bureaux	Propriété
Office de la protection du consommateur	500, boul. des Laurentides	Espace à bureaux	Location
Équipements et services administratifs d'instance régionale existants			
MRC de La Rivière-du-Nord	161, rue de la Gare	Espace à bureaux	
Centre local de développement	161, rue de la Gare	Espace à bureaux	
Commission scolaire de La Rivière-du-Nord, siège social	995, rue Labelle	Espace à bureaux	
Régie intermunicipale du Parc régional de la Rivière-du-Nord	1051, boul. International	Espace à bureaux	

Source : SADR, mars 2008.

Équipements et infrastructures d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées

L'usine de filtration de la Ville de Saint-Jérôme alimente donc une population approximative de 55 000 personnes. On doit de plus considérer le fait qu'un débit réservé fait l'objet d'une entente entre Saint-Jérôme et la Ville de Mirabel pour alimenter son secteur nord y incluant l'aéroport de Mirabel. Enfin, dans la gestion de l'eau, des réserves doit être maintenues en cas d'urgence (incendie). Ainsi, pour satisfaire le développement résidentiel futur, le réseau d'aqueduc devra être prolongé. Pour ces raisons, les travaux d'agrandissement en cours à l'usine de filtration ont pour but de desservir une population supplémentaire de 35 000 personnes sur un horizon de 35 ans.

Outre la prise d'eau à la rivière du Nord destinée à alimenter l'usine de filtration, la ville compte plusieurs prises d'eau identifiées au tableau suivant :

Tableau 7 Équipements et infrastructures d'alimentation en eau potable

Exploitant	Type d'exploitant	Desserte	Population desservie
Ville de Saint-Jérôme	Municipal	Alimenté par l'usine	55 000
	Municipal	Domaine Bertrand	199
	Municipal	Joli-Bourg	39
	Municipal	St-Jérôme-des-Monts	15
Commission scolaire de La Rivière-du-Nord	Institutionnel	École Bellefeuille	442
Aqueduc Fonds Jérômiens Inc. Bellefeuille	Privé	Fonds Jérômiens	140
Isotech, société en commandite Bellefeuille	Privé	Isotech	12
Maurice Gauthier	Privé	Maurice Gauthier	14
Restaurants Mc Donald du Québec Itée	Touristique	Mc Donald Porte du Nord	1000
Patrice Forget	Privé	Patrice Forget	15
Richard Plouffe	Privé	Richard Plouffe	10

Source : SADR, mars 2008 (Mise à jour Ville de Saint-Jérôme, avril 2010).

Quant à l'usine d'épuration des eaux usées de la Ville, cette dernière est située au sud du territoire. Elle dessert les immeubles localisés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Équipement de gestion des matières résiduelles

[Règl. 0300-005, art. 1, 2015-09-16]

Un écocentre régional est localisé sur la rue Lajeunesse ouest près de l'autoroute 15. Cet équipement permet aux citoyens d'y déposer les résidus domestiques dangereux (RDD), les matières recyclables qui ne sont pas recueillies par la collecte sélective, ainsi que les objets en bon état dont ils veulent se départir et qui sont réutilisables.

Équipements de gestion des neiges usées

La Ville dispose de deux dépôts de neiges usées, l'un se trouve à l'intersection des boulevards Roland-Godard et Lajeunesse et l'autre se situe du côté sud

du boulevard du Grand-Héron à l'est de l'autoroute des Laurentides.

Équipements et infrastructures de transport d'énergie et de télécommunications

Les équipements et infrastructures de transport d'énergie et de télécommunication incluent ceux reliés au transport de l'énergie électrique, à la distribution de gaz et à la téléphonie.

Une centrale électrique d'une puissance de 1,5 MW est située le long de la rivière du Nord. Cette centrale privée, propriété de Mini-centrale de l'Est, est en opération depuis quelques années. Outre la centrale, l'on retrouve sur le territoire deux postes de 120-25kV, soit les postes Arthur-Buies et Rolland.

Le territoire est sillonné par trois lignes de transports d'énergie, l'une de 69 kV et les deux autres de 120 kV.

De plus, deux centres administratifs sont localisés sur le territoire, soit au 333, boulevard Jean-Paul-Hogues et au 200, rue John-F.-Kennedy. Un centre de services est jumelé au centre administratif de la rue John-F.-Kennedy.

Équipements et infrastructures de distribution de gaz

Un réseau de gazoduc traverse le territoire de la ville exploité par la compagnie Gaz Métropolitain.

La distribution de gaz s'étend sur une grande partie du territoire localisé dans le périmètre d'urbanisation.

De plus, afin d'utiliser le biogaz généré par le lieu d'enfouissement sanitaire de Sainte-Sophie, opéré par Intersan inc., Gaz Métropolitain a installé une conduite de 13,2 kilomètres afin de desservir l'usine de la compagnie Papiers Cascades.

Le réseau de gaz est identifié sur le plan 5 – *Composantes identitaires et structurantes*.

Équipements et infrastructures de télécommunications

Le développement des télécommunications (télévision, radio, téléphonie cellulaire) a entraîné la multiplication des implantations de tours et d'autres équipements associés sur le territoire municipal de Saint-Jérôme.

LA SYNTHÈSE DES COMPOSANTES STRUCTURANTES ET IDENTITAIRES

La lecture du milieu permet de constater que l'identité de la ville de Saint-Jérôme est fondée sur la présence d'éléments qui lui sont spécifiques et qui contribuent à lui donner son caractère distinctif.

Le rayonnement de la ville de Saint-Jérôme repose en grande partie sur son **centre-ville** et son **quartier central**. Ce cœur de la ville accueille de nombreux établissements de services administratifs et publics, des institutions, des commerces et plusieurs bâtiments d'intérêt patrimonial.

Voie de circulation majeure du réseau autoroutier national, l'**autoroute 15** permet notamment de relier les villes de Montréal et de Mont-Tremblant et joue un rôle prépondérant dans la structuration du territoire de la ville. En plus de lui procurer une visibilité accrue, elle scinde la forme urbaine en deux parties, l'une compacte à l'est, l'autre diffuse et en partie déstructurée du côté ouest. La **route 117**, colonne vertébrale de la ville, structure également le territoire, tout en jouant le rôle de vitrine.

La concentration d'**établissements institutionnels et d'équipements structurants** sur son territoire, particulièrement au centre-ville, confère à Saint-Jérôme le rôle de capitale régionale des Laurentides. Parmi les plus structurants, on compte :

- l'hôtel de ville;
- le palais de justice;
- l'édifice Athanase-Davis (bureaux gouvernementaux);
- l'évêché et la cathédrale de Saint-Jérôme;
- l'Hôtel-Dieu de Saint-Jérôme;
- le Cégep de Saint-Jérôme;
- le Centre de formation professionnelle;
- le Centre de détention de Saint-Jérôme;
- le Parc régional de la Rivière-du-Nord;
- le parc linéaire le P'tit Train-du-Nord;
- le Musée d'art contemporain des Laurentides;
- la place de la gare et le marché public;
- la polyvalente de Saint-Jérôme;
- l'école privée Académie Lafontaine;
- le siège social de la Commission Scolaire de la Rivière-du-Nord;
- l'hôtel de région;

- les bureaux régionaux de plusieurs ministères et de ses agences;
- l'Université du Québec en Outaouais - campus Saint-Jérôme;
- le Centre national transport avancé (CNTA).

En tant que ville-centre, Saint-Jérôme offre aussi des **milieux de vie diversifiés**. Il en résulte des quartiers offrant une variété d'environnement et de typologie résidentielle, susceptibles de répondre aux multiples besoins de la clientèle.

La **rivière du Nord** parcourt le Parc régional, de nombreux milieux de vie ainsi que le centre-ville. Elle comporte un fort potentiel de mise en valeur du territoire et d'intégration des différents secteurs du milieu urbain.

Bénéficiant d'une desserte commerciale diversifiée (pôles régionaux, locaux, centre-ville, etc.), de secteurs industriels où de nombreux créneaux sont exploités (fabrication, commerce de gros, services, etc.) et de nombreux établissements de services publics et administratifs, l'économie de Saint-Jérôme repose sur un **bassin économique varié**. Cette diversité contribue à offrir de nombreux emplois au sein de la MRC et de la région des Laurentides.

La **diversité des produits d'appels touristiques** de la ville de Saint-Jérôme mérite d'être soulignée. La ville peut se targuer d'offrir de nombreux sites et attraits de qualité, destinés à la récréation, à la culture et à la promenade. Parmi ces derniers, nous retrouvons le Parc régional de la Rivière-du-Nord, le parc linéaire le P'tit Train-du-Nord et le musée d'art contemporain. En complémentarité, la ville comporte un pôle d'accueil, regroupant des établissements hôteliers et de restauration, qui se situe notamment à l'entrée de ville à l'est de l'intersection de l'autoroute 15 et de la rue de Martigny.

Couvrant une superficie importante, le **secteur agroforestier** constitue un élément structurant du territoire. Il contribue à diversifier le paysage jérômien en lui donnant un caractère champêtre. Il importe de préserver et de mettre en valeur ses ressources.

Près de 500 **édifices présentant un intérêt patrimonial** par leur architecture ou leur ancienneté ont été recensés sur le territoire. Parmi ceux-ci, la Ville a cité, à titre de monuments historiques, six bâtiments, soit la cathédrale et le presbytère, l'hôtel

de ville, la Maison de la Culture Claude-Henri-Grignon, la Vieille Gare, la Maison Prévost ainsi que la chapelle du cimetière. Ces bâtiments témoignent de l'histoire de la ville et font partie intégrante de son identité. De concert avec la Société d'histoire de la Rivière-du-Nord, la Ville a mis en place un circuit patrimonial mettant en valeur certains bâtiments.

PLAN D'URBANISME

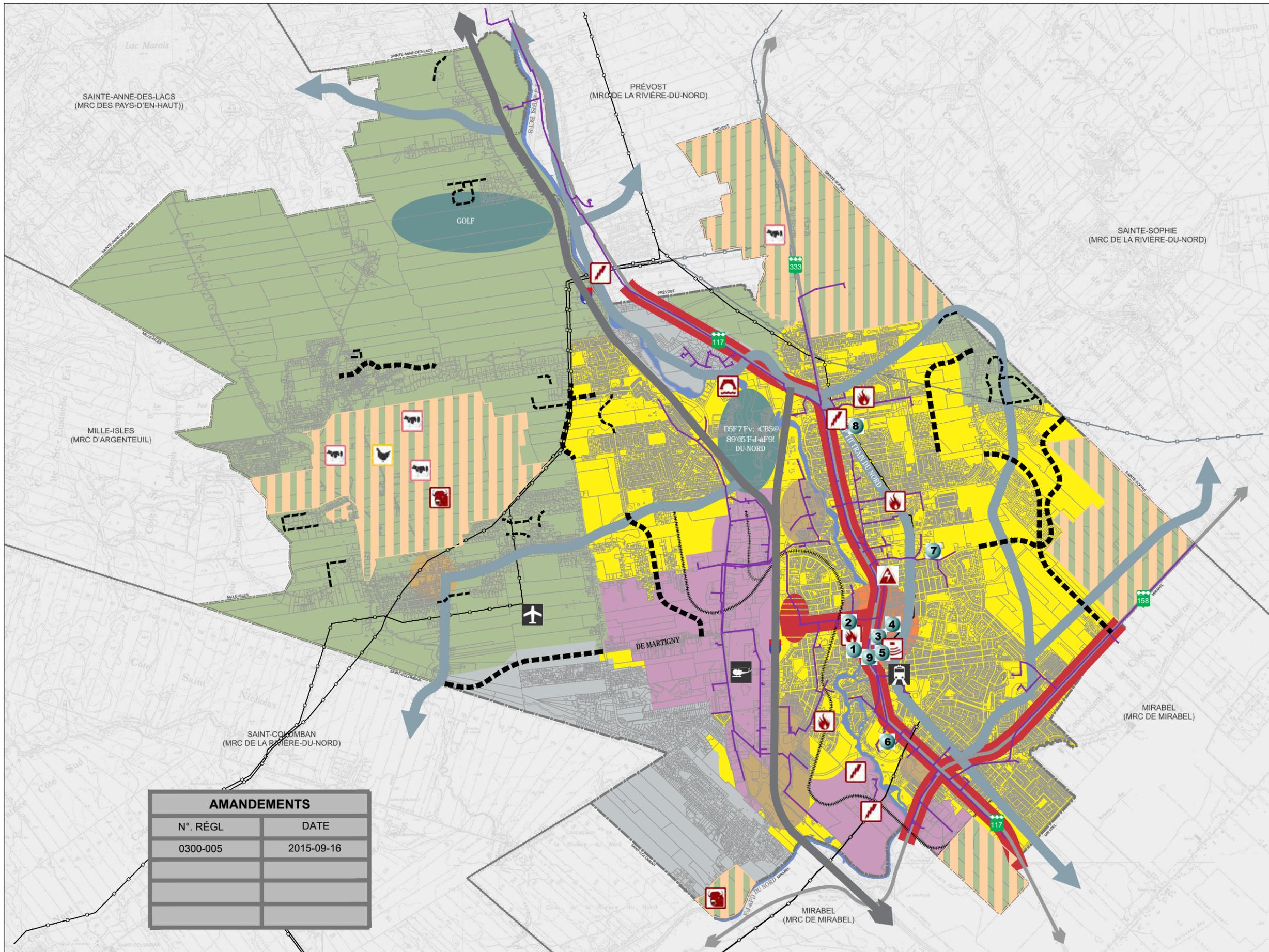
- RIVIÈRE DU NORD
- PARC, ESPACE VERT ET RÉSEAU RÉCRÉATIF
- ZONE URBAINE
- CENTRE-VILLE
- NOYAU VILLAGEOIS
- SECTEUR D'ACCUEIL (HÔTELLERIE ET RESTAURATION)
- PÔLE COMMERCIAL D'ENVERGURE
- CORRIDOR DE COMMERCE ET SERVICES
- SECTEUR INDUSTRIEL
- ÉQUIPEMENT PUBLIC ET INSTITUTIONNEL
- 1 HÔTEL DE VILLE
- 2 PALAIS DE JUSTICE
- 3 ÉVÊCHÉ DE SAINT-JÉRÔME ET CATHÉDRALE
- 4 CÉGEP DE SAINT-JÉRÔME
- 5 PLACE DE LA GARE ET MARCHÉ PUBLIC
- 6 HÔTEL-DIEU DE SAINT-JÉRÔME
- 7 POLYVALENTE SAINT-JÉRÔME
- 8 ÉCOLE PRIVÉE - ACADEMIE LAFONTAINE
- 9 UNIVERSITÉ DU QUÉBEC EN OUTAOUAIS - CAMPUS SAINT-JÉRÔME

- ZONE PÉRIURBAINE
- ZONE AGROFORESTIÈRE
- ZONE AGRICOLE DÉCRÉTÉE
- AXE RÉCRÉATIF
- UNITÉ D'ÉLEVAGE DE BOVINS LAITIERS
- UNITÉ D'ÉLEVAGE DE POULETS
- UNITÉ D'ÉLEVAGE DE BOVINS DE BOUCHERIE
- LIGNE DE 69 kv
- LIGNE DE 120 kv
- POSTE DE DISTRIBUTION
- CENTRALE DE PRODUCTION
- BARRAGE
- BÂTIMENT DE DISTRIBUTION DE GAZ NATUREL
- RÉSEAU DE DISTRIBUTION DE GAZ NATUREL
- TOUR DE TÉLÉCOMMUNICATION

- AUTOROUTE
- ROUTE NATIONALE
- PROLONGEMENT PROJETÉ DE VOIE DE CIRCULATION
- BOUCLAGE PROJETÉ DE VOIE DE CIRCULATION
- TERMINUS ET STATION DE TRAIN DE BANLIEUE PROJETÉS
- AÉROPORT
- HÉLIPORT
- VOIE FERRÉE
- LIMITE MUNICIPALE
- VILLES ET MRC ADJACENTES

PLAN 5
COMPOSANTES IDENTITAIRES
ET STRUCTURANTES

JUIN 2010



AMANDEMENTS	
N°. RÉGL	DATE
0300-005	2015-09-16

ENJEUX D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

À la lumière de l'analyse du milieu, des enjeux d'aménagement et de développement ont été dégagés. Ceux-ci correspondent aux préoccupations majeures ayant été prises en compte dans l'élaboration du plan d'urbanisme.

LA FRAGILISATION DU RÔLE RÉGIONAL

Malgré un poids démographique significatif au sein de la MRC de La Rivière-du-Nord et un bassin d'emplois diversifiés, les données statistiques récentes révèlent que la croissance qu'enregistre la ville de Saint-Jérôme n'atteint pas un niveau aussi élevé que celui de nombreuses villes de la couronne nord. Ce contexte de forte compétitivité fragilise le statut de capitale régionale de Saint-Jérôme et requiert la mobilisation des acteurs municipaux afin de rétablir l'attractivité de la ville et d'augmenter sa capacité de rétention, tant pour les résidents que pour les emplois.

Suite au regroupement municipal, la Ville a mis en place des campagnes promotionnelle afin de redorer son image.

UNE IMAGE RENOUVELÉE POUR SAINT-JÉRÔME

Dotée d'un nouveau logo, la Ville a choisi le lion comme emblème, symbolisant la force et le courage ainsi que la couleur rouge bordeaux alliant la force de la passion à celle de la réflexion. La campagne publicitaire s'est articulée autour de six thèmes, synthétisant les traits distinctifs de la ville :

- « **vivante** » pour la vitalité de son centre-ville;
- « **verdoyante** » pour la qualité de son environnement naturel;
- « **admirable** » pour l'intérêt de ses attraits touristiques;
- « **avant-gardiste** » pour son leadership en transport urbain écologique;
- « **florissante** » pour son dynamisme économique;
- « **confortable** » pour la qualité de l'habitation qu'on y retrouve.

Source : Ville de Saint-Jérôme (2004).

Le maintien d'une offre commerciale diversifiée

L'implantation récente de commerces de grande surface en bordure de l'autoroute 15, contribue à limiter les fuites commerciales, à diversifier la desserte de la ville et à augmenter sa zone d'influence. Il est important que les activités de ces

établissements ne compromettent ni la pérennité des pôles commerciaux existants ni l'offre commerciale du centre-ville, élément fort de l'identité jérômiennne. La Ville doit plutôt viser la complémentarité avec l'offre existante.

À cet égard, la Ville doit adopter des mesures d'encadrement devant notamment régir le type de commerces ainsi que les superficies d'implantation au sol. La ville peut également tirer profit de l'achalandage généré par ces commerces en s'en servant comme levier pour la promotion des avantages concurrentiels de son territoire.

La restructuration et l'amélioration de l'image des secteurs d'emplois industriels

L'aménagement d'un nouveau secteur d'entreprises est venu compléter la desserte des secteurs industriels. Il accueille préférentiellement des établissements créateurs d'emplois spécialisés et dont les activités génèrent peu de nuisances sur le milieu environnant. Ce projet d'envergure est principalement accessible par la rue de Martigny Ouest, laquelle devra présenter un véritable caractère de boulevard urbain, à l'image d'une porte d'entrée pour un vaste secteur d'emplois regroupant des activités industrielles traditionnelles, mixtes et de prestige. Or, cet axe s'avère actuellement fort déstructuré. Il nécessitera, par conséquent, un encadrement particulier afin de bonifier la typologie des entreprises autorisées, les normes d'implantation et de matériaux de construction des bâtiments ainsi que l'aménagement des cours avant et du domaine public.

Par ailleurs, dans la zone industrielle située à l'ouest de l'autoroute 15, on y retrouve un secteur formé de la rue Price, du boulevard Lajeunesse, du boulevard Roland-Godard et de la rue De l'Industrie. À l'intérieur de celui-ci, nous constatons une problématique particulière, souvent associée à la sous-utilisation ou à la déstructuration de l'espace. Également dans l'ensemble de cette zone industrielle, on y observe notamment un réseau routier dégradé, un cadre bâti ancien et peu entretenu, de l'entreposage extérieur substantiel ainsi que de nombreux espaces vacants.

Le secteur industriel mixte situé au sud de la rue de Martigny est plus structuré et offre une vitrine sur l'autoroute.

Le secteur industriel sud de par sa grande superficie et sa localisation stratégique, nécessite que la Ville agisse de façon proactive dans l'éventualité d'un changement d'usage ou d'un morcellement du territoire.

[Règl. 0300-016, art. 3, 2023-01-25]

Représentant un bassin important d'emplois, les secteurs industriels doivent projeter une image attractive pour l'implantation de nouvelles entreprises et par contrecoup, pour la création d'emplois. Contribuant au maintien de la dynamique économique et au statut de capitale régionale, la restructuration des espaces industriels pourra se concrétiser par la mise en œuvre de dispositions d'encadrement spécifiques à chacun des secteurs.



La définition d'une vocation touristique spécifique

La ville de Saint-Jérôme dispose de produits touristiques diversifiés. À ce titre, le centre-ville et le quartier central regroupent des bâtiments d'intérêt patrimonial, des équipements culturels ainsi que des lieux publics de qualité tels la Place du Curé Labelle et la place de la Gare. De plus, le cadre environnemental (bassin hydrographique, relief vallonné, couvert végétal important à certains endroits) permet la pratique de nombreuses activités de plein air. En complémentarité à ces attraits, l'entrée de ville à l'est de l'intersection de l'autoroute 15 et de la rue de Martigny présente un véritable pôle d'accueil regroupant des établissements hôteliers et de restauration. Enfin, l'étendue du milieu agroforestier offre un potentiel important de développement agro-touristique, permettant par le fait même la valorisation de ce territoire.

ATTRACTION, ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES TOURISTIQUES DE LA VILLE DE SAINT-JÉRÔME :

- Centre-ville;
- P'tit Train-du-Nord (kilomètre 0);
- Parc régional de la Rivière-du-Nord;
- Terrain de golf de Saint-Jérôme;
- Vallée de Bellefeuille;
- Trois réseaux de ski de fond;

- Circuit patrimonial;
- Musée d'art contemporain des Laurentides;
- Amphithéâtre Rolland.

Source : Ville de Saint-Jérôme (2004).

Localisée à mi-chemin entre les villes de Montréal et de Mont-Tremblant, à l'entrée d'une région renommée pour son cadre favorisant la pratique d'activités de plein air, la vocation touristique de la ville de Saint-Jérôme doit se raffermir et se positionner. En effet, la Ville doit définir, en collaboration avec les acteurs du milieu, des créneaux qui lui permettront de se démarquer par rapport aux autres villes situées de part et d'autre de l'autoroute 15. L'appellation de « porte du nord » constitue d'ailleurs une opportunité à exploiter davantage pour intercepter les voyageurs transitant par l'autoroute 15, les inviter à s'arrêter pour découvrir les produits touristiques qu'offre la ville et les sensibiliser à son caractère distinctif.



Le développement culturel

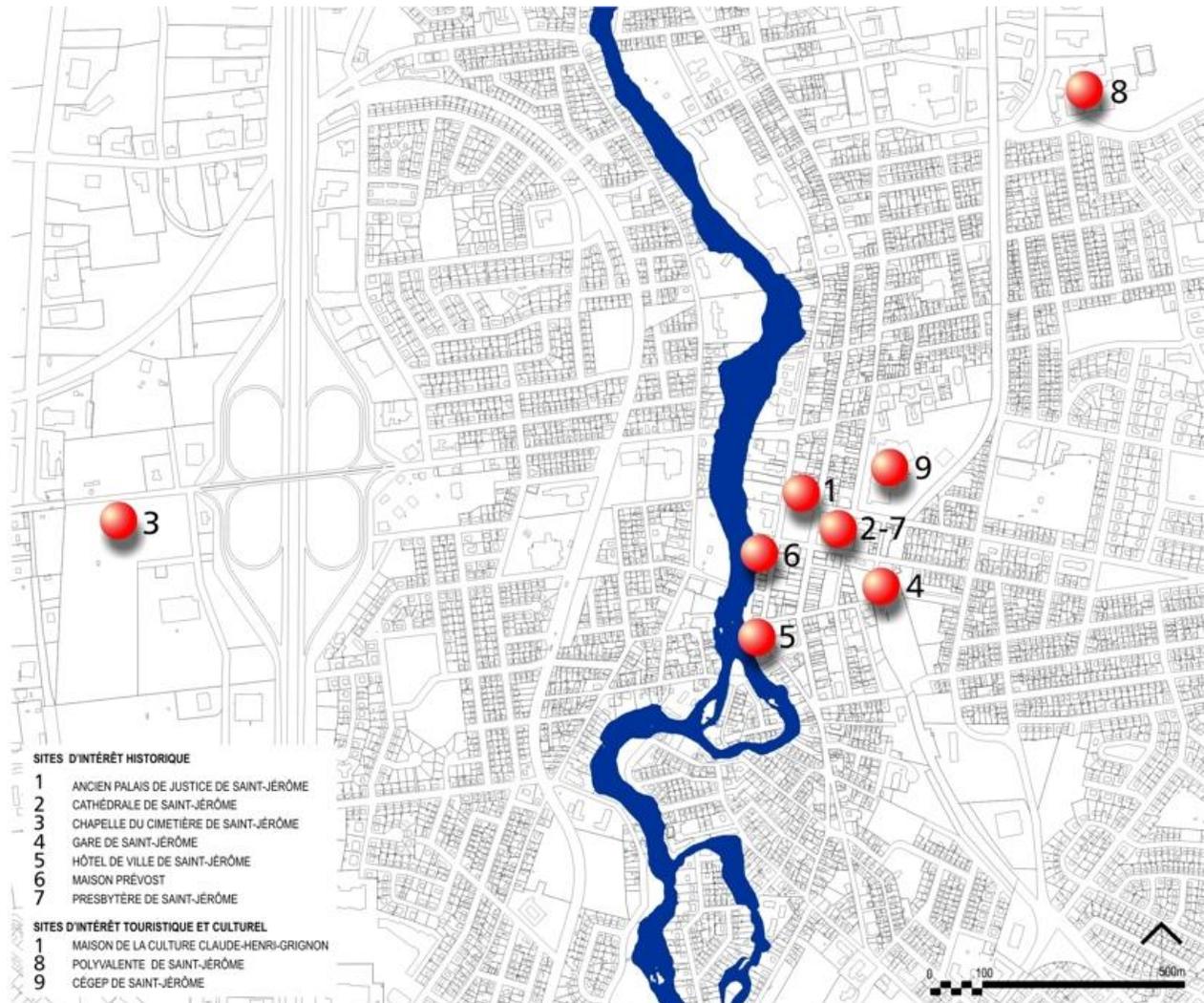
Consciente que le développement culturel et son accessibilité sont indissociables du rayonnement de la Ville de Saint-Jérôme. Cette dernière s'est récemment dotée d'une Politique culturelle dont les objectifs sont :

- de faire de Saint-Jérôme un milieu culturel dynamique;
- de renforcer la vitalité culturelle;
- d'enrichir la pratique culturelle des citoyens;
- de consolider le cadre physique culturel;
- de mettre à contribution l'expertise locale, régionale et nationale.



Toutefois, la ville de Saint-Jérôme affiche cependant certaines lacunes pour véritablement jouer son rôle de capitale régionale en matière d'équipements culturels. Son rayonnement culturel bénéficierait grandement de la construction d'une nouvelle salle de spectacles et de l'organisation d'un événement d'envergure, susceptible d'être rassembleur pour la population et d'attirer des touristes. Pour ce faire, l'événement « Les Estivales » pourrait remplir ce rôle en basant sa promotion ainsi que sa mise en marché en ciblant une clientèle externe. Les principaux sites d'intérêt historique, touristique et culturel sont illustrés à la figure suivante.

Figure 2 Sites d'intérêt historique, touristique et culturel



LE PLAN DIRECTEUR DES RÉSEAUX DE CIRCULATION

Afin de maintenir la desserte en infrastructures, la Ville de Saint-Jérôme s'est dotée d'un plan directeur des réseaux de circulation. Cet outil a permis à la Ville d'établir une vision d'ensemble des déplacements, et ce, pour tout type de réseau (ex. : routier, cyclable, piétonnier, transport en commun et camionnage).

Le positionnement à l'égard du transport collectif

L'utilisation de l'automobile est quasi-généralisée sur le territoire de la ville. La proximité du réseau autoroutier et la distance résidence-travail à parcourir justifient cette pratique. Cependant, à titre de capitale régionale, la ville de Saint-Jérôme offre des infrastructures et un réseau favorisant l'utilisation du transport collectif. On retrouve actuellement six circuits d'autobus qui desservent l'ensemble de la population située à l'intérieur de l'aire urbaine. Chacun des circuits est planifié afin que son utilisateur puisse atteindre la gare intermodale en trente minutes approximativement. Cette gare est intégrée au réseau de trains de banlieue de l'Agence métropolitaine de transport (AMT), facilitant ainsi les déplacements et le navettage. En plus des circuits d'autobus traditionnels, la Ville a mis en place un service de taxibus, notamment pour les personnes handicapées.

Point de convergence de divers modes de déplacement, le pôle de la gare intermodale constitue une opportunité remarquable de redéveloppement aux abords de ce pôle. Afin d'optimiser l'utilisation de cette nouvelle infrastructure de transport collectif, une mixité des activités et une densité d'occupation au sol plus élevée sont à privilégier.

Ainsi, la gare intermodale constitue une infrastructure-clé pour le renforcement du rôle de capitale régionale de la ville.

L'AMÉLIORATION DES RÉSEAUX D'INFRASTRUCTURES

Afin de maintenir la desserte en infrastructures (aqueduc, égouts sanitaire et pluvial) à un niveau adéquat pour la clientèle et d'assurer une capacité d'accueil pour les trente prochaines années, la Ville devra poursuivre ses investissements pour consolider et prolonger ces réseaux.

Égout sanitaire

L'aire urbaine est desservie par un réseau d'égout sanitaire dit unitaire ou combiné (pluvial et sanitaire). L'égout sanitaire combiné se trouve exclusivement à l'intérieur des limites de l'ex-ville de Saint-Jérôme. La

priorité des interventions est de décroiser les égouts combinés en prenant en considération les contraintes de réalisation et de l'effet du décroisement.

Selon les données recueillies, les conduits ont la capacité pour évacuer les débits sanitaires actuels et projetés. Toutefois, il faudra prévoir le prolongement de trois intercepteurs d'égout sanitaire pour satisfaire les développements domiciliaires à venir.

L'intercepteur Saint-Antoine qui collecte les eaux usées du secteur sud-est de la ville devra être prolongé pour desservir les secteurs en développement situés à l'est du ruisseau des Prairies.

L'intercepteur Lachapelle qui collecte les eaux usées du secteur près du boulevard Saint-Antoine devra être prolongé pour desservir les futurs secteurs situés dans la portion est du boulevard Saint-Antoine.

L'intercepteur Lajeunesse qui collecte les eaux usées du secteur près du boulevard Lajeunesse Ouest (centre-ouest du périmètre d'urbanisation) devra être prolongé pour desservir les secteurs en développement situés dans la portion ouest du boulevard Lajeunesse Ouest.

Quant à l'usine de traitement des eaux usées, celle-ci pourra soutenir une population maximale de 75 000 personnes.

Égout pluvial

Le plan directeur d'égout pluvial poursuit deux objectifs, soit valider l'état du réseau et élaborer un plan de gestion.

L'étude du réseau de drainage existant des eaux pluviales a permis de constater que certains tronçons du réseau actuel ainsi que certains exutoires de cours d'eau ne pourront évacuer les eaux des secteurs qui demeurent à développer.

Des mesures de rétention seront nécessaires dans certains cas et dans d'autres la capacité hydraulique des conduites servant d'émissaires aux bassins de drainage devra être augmentée.

De plus, pour le réseau actuel, les égouts combinés devront être séparés pour soulager le réseau d'égout sanitaire et, par le fait même, diminuer le temps de fonctionnement des trop-pleins ainsi que l'apport d'eau parasite à la station d'épuration.

L'étude spécifique pour les futurs développements un débit pluvial admissible par hectare de territoire à développer en fonction des caractéristiques du bassin

de drainage ainsi que de la capacité d'évacuation de son exutoire.

L'élaboration du plan de gestion des cours d'eau tient aussi compte du littoral des cours d'eau et des milieux humides. Il vise principalement à caractériser les cours d'eau et les milieux humides en fonction de critères élaborés conjointement entre la Ville de Saint-Jérôme et le ministère du Développement Durable, de l'Environnement et des Parcs.

Aqueduc

En régime de demande annuelle et de jours maximum, le réseau actuel est en mesure de desservir la population de façon adéquate. Par contre, des correctifs ont été effectués à l'usine de filtration, afin de garantir une réserve de production d'eau potable. De plus, une conduite maîtresse sera en opération au courant de l'année 2010 pour maintenir un débit et une pression adéquate dans l'ensemble du réseau situé dans le secteur est et compris à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Une seconde conduite maîtresse est installée au fur et à mesure des développements résidentiels dans le secteur du Lac Claude. Cette conduite permettra d'alimenter un réservoir d'eau potable, lequel sera situé à l'ouest de la rue Lamontagne dans le prolongement de la rue Jérobelle.

L'ÉVOLUTION DU CENTRE-VILLE

Longtemps affecté par des fuites commerciales, causées notamment par la construction de routes à fort débit véhiculaire, le déplacement d'édifices à bureaux et la croissance de la population en périphérie, le centre-ville a connu une période de déclin à l'instar de plusieurs villes au Québec. Depuis la mise en vigueur du programme particulier d'urbanisme visant le centre-ville de Saint-Jérôme en 1995, la Ville ne cesse de porter une attention particulière à cette partie de son territoire. En effet, le plan d'action contenu dans ce document a, pour l'essentiel, été réalisé. Des investissements publics majeurs ont fait en sorte de redorer l'image du secteur et d'y attirer à nouveau la population en grand nombre.

Le réaménagement de plusieurs rues, l'enfouissement des réseaux aériens d'utilités publiques, la construction de la place de la Gare et d'un amphithéâtre extérieur ne sont que quelques-unes des réalisations de la Ville au cours des dernières années. La mise en place d'un programme de subvention à la rénovation des façades a aussi contribué à l'embellissement du secteur.

Le dynamisme et le sentiment de fierté qui s'est dégagé de cette opération renaissance, entreprise en 1995, soutenu par les élus municipaux, a permis d'accroître le rayonnement de la Ville qui s'est mérité de nombreux prix. Le plan d'urbanisme prévoit la poursuite des efforts entrepris au cours des dernières années, notamment par la révision du programme particulier d'urbanisme, destiné au secteur du centre-ville. Une attention particulière sera portée à la clientèle qui habite le secteur. Les statistiques dénotent que les résidents y sont plus âgés, moins actifs sur le marché du travail et moins nantis. Les bâtiments nécessitent davantage de réparations étant donné leur âge et la valeur moyenne d'une unité de logement est moins élevée.

Dans cette optique, la diversification de l'offre de logements, la densification des aires vacantes au centre-ville et dans le quartier central de même que la rénovation des logements constituent une priorité pour la Ville. De plus, la Ville entend gérer la transformation d'immeubles à logements en copropriétés pour maintenir un stock de logements accessibles à ce type de clientèle tant au centre-ville que dans le quartier central. La vitalité d'un centre-ville repose en partie sur son appropriation par les résidents et les citoyens. C'est pourquoi la Ville privilégie une revitalisation intégrée qui permettra d'agir à la fois sur les conditions socio-économiques (combattre la pauvreté, éviter la ghettoïsation) et sur le cadre urbain (poursuivre l'aménagement du domaine public et les programmes de subventions à la rénovation).

La concentration des fonctions structurantes à rayonnement régional au centre-ville constitue un autre enjeu majeur. Ainsi, la MRC de La Rivière-du-Nord, par son schéma d'aménagement et de développement révisé, favorise l'implantation d'équipements publics structurants au centre-ville de Saint-Jérôme. Le secteur est identifié comme lieu prioritaire de localisation pour les services et équipements de rayonnement régional.

[\[Règl. 0300-006, art. 1, 2015-01-21\]](#)

La concentration de bureaux et de services administratifs demeure importante au centre-ville, qui doit être le lieu de prédilection pour l'implantation de services gouvernementaux et régionaux et continuer à jouer un rôle structurant dans l'organisation des activités économiques. Toutefois, les services d'affaires peuvent aussi être dirigés dans d'autres secteurs du territoire, comme à proximité des axes routiers d'importances.

[\[Règl. 0300-006, art. 1, 2015-01-21\]](#)

La figure 3 *Aires à densifier* illustre les principaux secteurs où la Ville de Saint-Jérôme prévoit une densification de la fonction résidentielle au cours des prochaines années. La figure 3.1 *Plan des terrains à requalifier ou à redévelopper* identifie les terrains pour lesquels une réflexion sur les opportunités de redéveloppement est souhaitable. Cette initiative s'inscrit dans la volonté de la Ville de mettre en valeur les terrains encore vacants et ceux à redévelopper au centre-ville et dans le quartier central. Les aires à densifier ainsi que les espaces vacants, sous-valorisés ou déstructurés sont plus explicitement illustrés à l'intérieur du programme particulier d'urbanisme du centre-ville que l'on retrouve à l'annexe 2 du présent règlement.

[\[Règl. 0300-004, art. 4, 2016-04-19\]](#)

[\[Règl. 0300-012, art. 1, 2018-10-17\]](#)

Le mix commercial du centre-ville est en constante évolution et s'ajuste aux besoins des usagers (résidents, travailleurs, touristes).

En matière d'infrastructure d'accueil, on retrouve au centre-ville environ de 2 650 cases de stationnement public hors rues et 608 sur rues. La quasi-totalité de ces cases sont gérées par la Ville selon une tarification prenant en considération la clientèle à desservir.

Dans le cadre du plan triennal de gestions de stationnements au centre-ville, quatre nouveaux stationnements sont prévus et certaines vocations de stationnements existants seront modifiés.

Après le réaménagement et la construction des nouveaux stationnements, près de 1000 cases supplémentaires pourraient être disponible totalisant environ 3700 cases de stationnement en 2012

Le centre-ville de Saint-Jérôme constitue à la fois un pôle d'emploi regroupant une mixité d'activités (commerciales et de services, institutionnelles et touristiques) et un milieu de vie pour les habitants. La révision du programme particulier d'urbanisme devra prendre en considération, entre autres, ces particularités ainsi que l'évolution urbaine des dernières années.



Figure 3 Aires à densifier

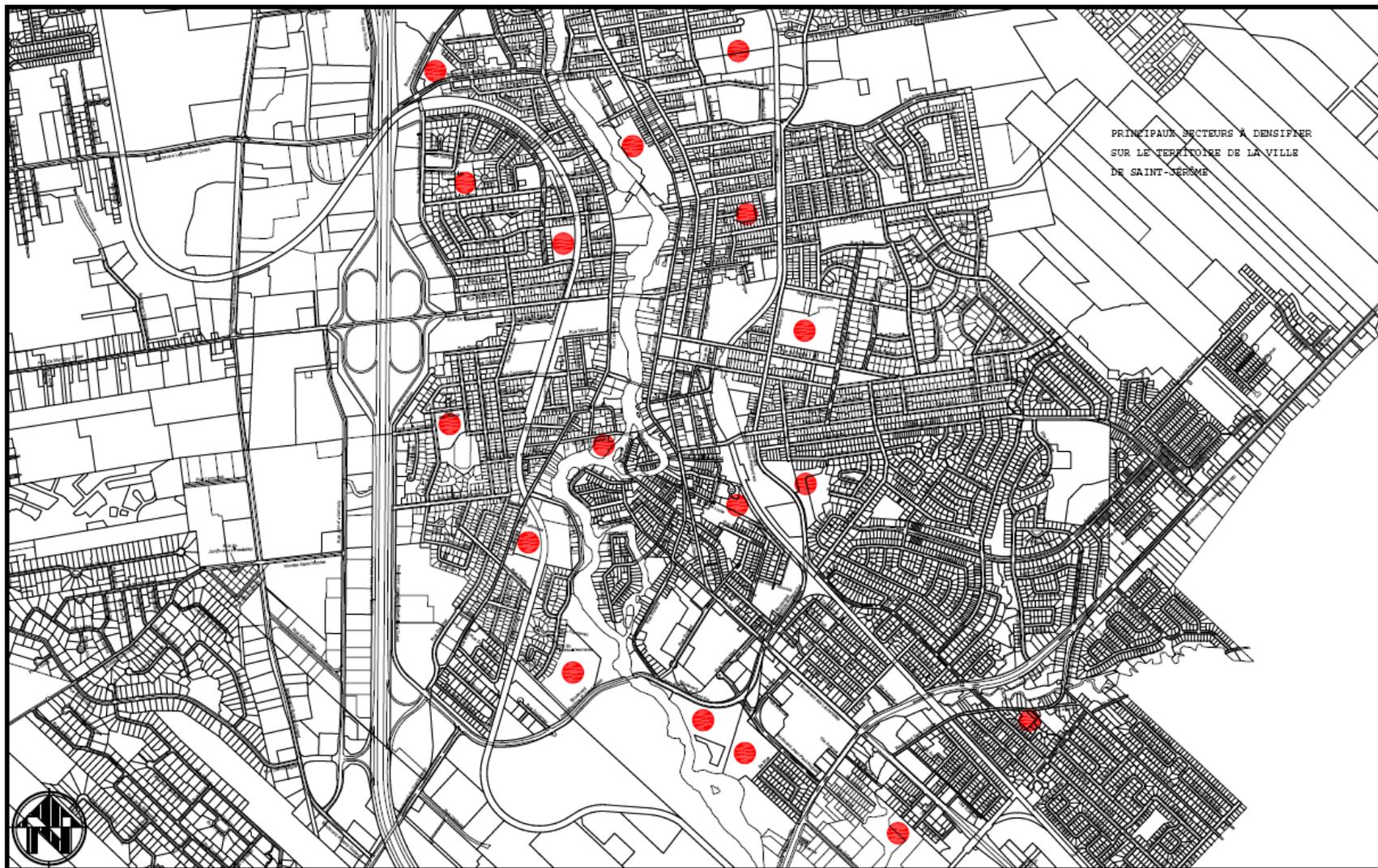
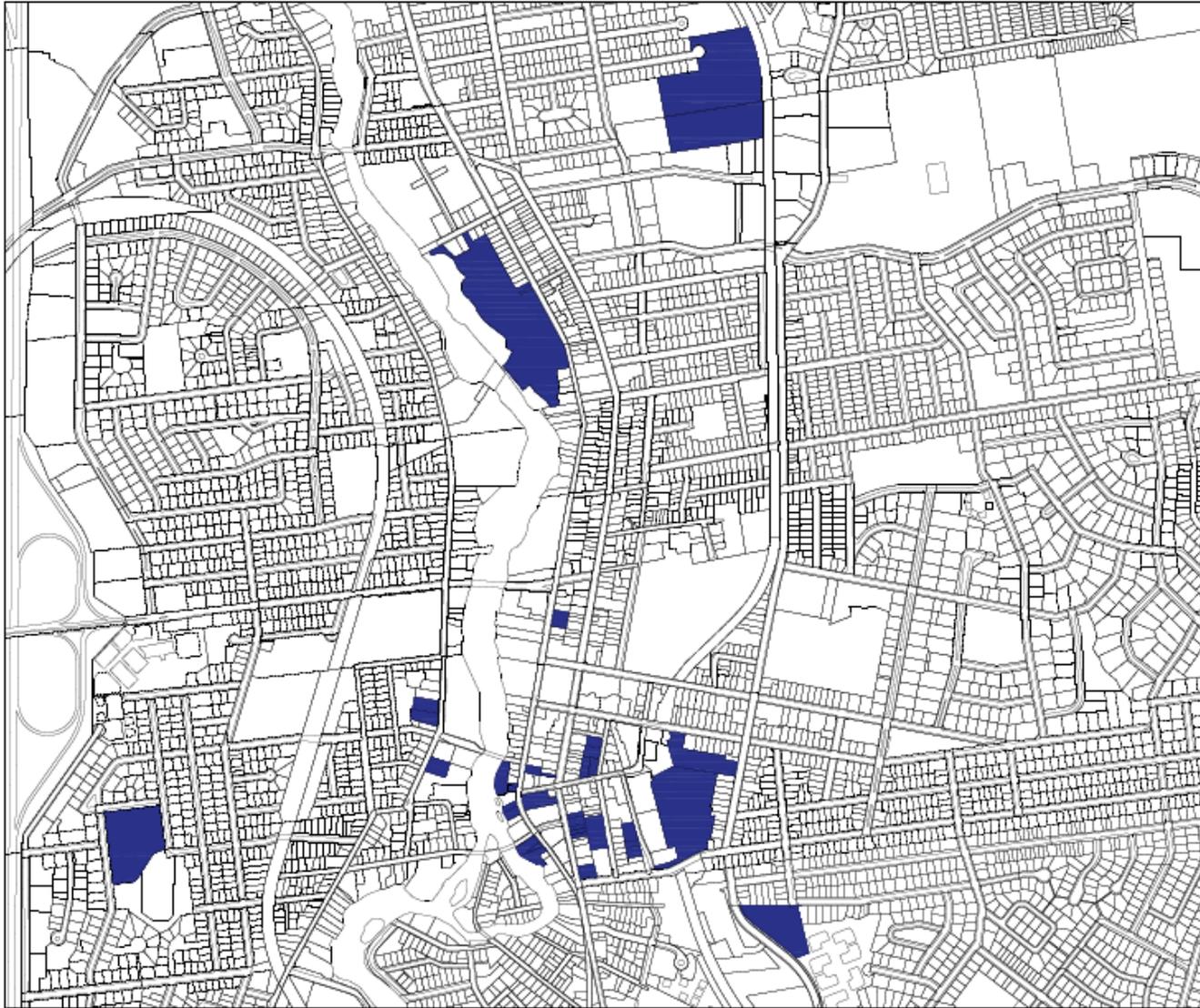


Figure 3.1 Plan des terrains à requalifier ou à redévelopper[
[Règl. 0300-012, art. 2, 2018-10-17](#)]



L'URBANISATION DIFFUSE SUR LE TERRITOIRE

Avant la constitution de la nouvelle Ville de Saint-Jérôme, le développement du secteur à l'ouest de l'autoroute s'est réalisé de deux façons distinctes. Une première partie s'est développée à des fins résidentielles par l'amorce des projets de la Place Citation, le développement du Domaine Richer et de l'aire industrielle. Une seconde partie s'est développée à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. Ce développement s'est effectué de façon diffuse sur l'ensemble de ce secteur, parfois avec service d'aqueduc seulement ou sans service. Ces développements ont créé des milieux de vie éloignés des pôles de services.



À l'opposé, le secteur à l'est de l'autoroute s'est développé en continuité avec le réseau d'infrastructure d'aqueduc et d'égouts permettant un développement concentré.

Actuellement, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, la superficie vacante résidentielle s'élève à près de 618 hectares permettant ainsi l'accueil de tous les développements résidentiels potentiels à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Tableau 8 Superficie vacante à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

Superficie vacante à l'intérieur du périmètre d'urbanisation	Hectare	%
Résidentielle	618	72 %
Non résidentielle	245	28 %
Totale	863	100 %

Source : Plan-base de la Ville de Saint-Jérôme, 2004.

Depuis décembre 2004, la Ville a adopté un règlement de contrôle intérimaire visant à favoriser la concentration des activités résidentielles à l'intérieur de son périmètre d'urbanisation et de permettre aux activités de nature agroforestière de se développer

dans la partie rurale du territoire. Cette ségrégation des fonctions assurera un développement plus rationnel du milieu et s'inscrit dans la volonté d'effectuer un développement durable du territoire.

L'étalement urbain complexifie la gestion du territoire et entraîne de nombreux effets néfastes:

- l'éloignement des pôles de services pour les résidants, entraînant l'utilisation généralisée de l'automobile;
- la banalisation des paysages;
- la déstructuration de l'activité agricole;
- la pression de développement sur les ressources naturelles;
- l'augmentation des coûts reliés à la desserte en services municipaux.

L'utilisation du sol à l'intérieur du périmètre d'urbanisation pourrait être optimisée davantage. En effet, la répartition actuelle de la densité des constructions est peu ancrée sur les pôles et les axes de déplacements, ce qui nuit à la structuration du tissu urbain.

Le nouveau contexte territorial de la ville constitue une opportunité pour renouveler sa gestion du développement du territoire et d'opter pour une urbanisation rationnelle.

LA PRÉSENCE DE CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES DANS CERTAINS MILIEUX DE VIE

Certains milieux de vie présentent des contraintes associées à une cohabitation problématique des usages ou à un développement ayant négligé les conditions environnementales.

Ainsi, le relevé de l'occupation du sol du territoire révèle la présence de certains établissements industriels insérés dans la trame des milieux de vie. Ceux-ci génèrent des nuisances substantielles sur leur environnement immédiat (circulation lourde, débordement des activités à l'extérieur des bâtiments, entreposage extérieur). La Ville de Saint-Jérôme souhaite contenir les effets néfastes associés à la présence de ces établissements en favorisant leur relocalisation et le redéveloppement des terrains concernés.

En plus de ces établissements, d'autres présentent des risques industriels majeurs dus aux produits utilisés dans le procédé de fabrication ou encore à la nature des matières entreposées. Dans le plan des mesures d'urgence de la Ville, certaines entreprises,

privées et publiques, dont la liste apparaît à l'annexe 1, ont été identifiées selon la nature des produits contenus sur les lieux et du risque qu'un déversement se produise ou qu'un incendie se déclare. Des rayons d'évacuation pour certaines entreprises ont été identifiés sur le plan joint également en annexe 1.

D'autre part, le milieu agroforestier comprend certains secteurs résidentiels construits dans les années 1960, où les lots sont de très petite dimension et où l'approvisionnement et le traitement des eaux sont assurés par des installations privées. La désuétude de certaines de ces installations septiques privées pourraient être à la source de rejets dans l'environnement pouvant éventuellement créer des risques pour la santé des résidants. Dans ce contexte, la Ville de Saint-Jérôme entend encadrer davantage ces secteurs et éviter la répétition d'une telle situation en assurant une mise aux normes des installations sanitaires et en favorisant le remembrement de terrains.

LA BANALISATION DES PAYSAGES IDENTITAIRES

Le territoire de la ville de Saint-Jérôme bénéficie d'un amalgame d'éléments paysagers (urbains et naturels) qui ont, jusqu'à récemment, été peu considérés dans le développement du territoire. La négligence de ces éléments forts de l'identité jérômiennne a, par conséquent, mis en péril le caractère distinctif de la ville. À cet égard, le patrimoine bâti, la rivière du Nord et le milieu agroforestier ont fait l'objet d'études afin de bien connaître ces éléments en vue d'une protection et d'une mise en valeur.

La protection des bâtiments d'intérêt patrimonial repose actuellement sur un règlement portant sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Comme celui-ci a été élaboré il y a quelques années, il mériterait d'être révisé. Il en va de même pour l'étude portant sur le patrimoine bâti, qui permettrait de mieux documenter la problématique de conservation du patrimoine.

La rivière du Nord constitue une plus-value pour le paysage identitaire de la ville. Son potentiel est actuellement sous-exploité. Mis à part quelques espaces publics riverains aménagés en parcs, les abords de la rivière demeurent peu accessibles. De plus, le développement urbain semble lui tourner le dos. L'amélioration de l'accessibilité à la rivière, appuyée par des aménagements de qualité (par exemple : ponts de traverse, sentiers riverains, panneaux d'interprétation), contribuera à susciter son appropriation par les résidants et son intégration au tissu urbain.

La vallée de Bellefeuille, connue auparavant comme étant un vaste milieu naturel du territoire jérômienn, est principalement constituée de terres agricoles, d'un couvert forestier, d'un réseau hydrographique et d'un relief vallonné. Elle a connu une métamorphose à partir du début des années 1950.

Le paysage s'est altéré par la construction de résidences de villégiature. Celles-ci ont par la suite été converties en résidences permanentes. Aujourd'hui on y retrouve près de 250 résidences réparties, entre autres, près des lacs Filion, Cloutier et Valiquette.

De plus, la dévitalisation de l'activité agricole a laissé place à des terrains en friches, permettant ainsi au couvert forestier d'augmenter sa superficie, modifiant par le fait même, l'image agricole de la vallée de Bellefeuille. Le maintien de l'intégrité du paysage agroforestier implique le contingentement des fonctions urbaines au noyau existant et l'imposition de normes mettant un frein à la construction résidentielle.

Le paysage agroforestier renferme également la zone agricole permanente. Celle-ci démontre des signes de fragilisation grandissante. D'une part, elle est fragmentée sur le territoire et discontinue au-delà des limites municipales. À de nombreux endroits dans les villes adjacentes, la partie limitrophe à la zone agricole comporte une affectation rurale ou semi-urbaine où les usages résidentiels sont autorisés. D'autre part, en 2001, seulement une douzaine d'établissements ont été répertoriés par le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ). La pérennité des activités agricoles constitue une priorité pour la Ville. Souhaitant mettre en valeur ce territoire, elle pourrait tirer profit de l'engouement récent pour les produits du terroir et le développement de l'agrotourisme.

LA DÉSTRUCTURATION DES CORRIDORS DE CIRCULATION

Le développement aux abords des axes routiers majeurs doit refléter la qualité des milieux de vie qu'ils traversent ainsi que le dynamisme des activités économiques, s'il y a lieu. Dans le cas de Saint-Jérôme, à l'exception d'une partie du centre-ville, le vieillissement du mobilier urbain, l'abondance et le surdimensionnement de l'affichage et l'implantation irrégulière des bâtiments sur les routes 117 et 158 ainsi que sur la rue de Martigny confèrent à la ville une image peu attrayante. Les nuisances engendrées par les activités de certains commerces lourds (entreposage extérieur, circulation lourde) ont également un effet négatif. Finalement, la Ville pourrait mettre davantage à profit la visibilité que lui

offre l'autoroute 15 au croisement de la rue de Martigny, en mettant en place des aménagements distinctifs pour le secteur d'emplois à l'ouest et le centre-ville à l'est, créant ainsi une porte d'entrée prestigieuse et invitante.

Pour ce faire, la Ville devrait profiter de la reconstruction du carrefour De Martigny/autoroute 15 par le ministère des Transports du Québec, pour y intégrer ces aménagements distinctifs.

LA PERTURBATION DES MILIEUX SENSIBLES

La Ville de Saint-Jérôme s'est récemment dotée d'un plan de protection et de mise en valeur du milieu naturel. Cette démarche fait preuve d'une ferme volonté de prôner le développement durable et d'assurer le maintien de l'intégrité de ses ressources. Elle témoigne également d'une certaine prise de conscience de l'importance de préserver cette richesse remarquable pour le territoire et les résidents de la ville et de restreindre les constructions fragilisant les milieux sensibles.

Ledit document dresse un portrait fort complet du milieu, lequel renferme une multitude de ressources : un milieu forestier, une grande diversité d'habitats fauniques, des milieux humides, des corridors forestiers, des lacs et cours d'eau, des rives, des friches, des paysages d'intérêt, des espèces floristiques et fauniques variées, des écosystèmes forestiers, des reliefs hétérogènes et divers types de sols.

Il identifie les éléments à protéger et à conserver, les contraintes, les enjeux et les outils pertinents à leur protection et à leur mise en valeur.

Tableau 9 Synthèse des éléments à protéger et à conserver

Catégorie	Élément ciblé	Superficie ciblée
Composantes du milieu forestier	Vieilles forêts	65 ha
	Forêts de conifères	305 ha
	Peuplements forestiers rares (prucheraie à bouleau jaune)	10 ha
	Pentes fortes (entre 31 et 40 %) et abruptes (plus de 40 %)	19 ha
Éléments associés à la faune	Secteurs à potentiel faunique élevé	145 ha
	Aire de concentration d'oiseaux migrateurs (ACOA)	52 ha

Éléments du paysage	Sommets supérieurs à 250 et 260 mètres (secteur Ouest)	622 ha
	Sommets supérieurs à 180 mètres (secteur Est)	186 ha
	Paysages ponctuels	-
Éléments liés à une grande diversité biologique	Milieux humides terrestres et leur bande de protection riveraine et forestière	98 ha

Source : Plan de protection et de mise en valeur du milieu naturel. 2004.

La superficie totale devant faire l'objet de mesures de conservation et de constitution d'aires protégées exclusives s'élève à plus de 1 500 hectares, soit plus de 15 % du territoire. La Ville de Saint-Jérôme a pris des mesures concrètes pour assurer la pérennité de ses ressources en adoptant un règlement de contrôle intérimaire, afin de limiter la construction, de protéger les cours d'eau et les zones humides et de restreindre l'abattage des arbres. À cet égard, elle entend poursuivre les recommandations du plan de protection et de mise en valeur du milieu naturel.

À ce jour aucune étude ne laisse croire à l'existence d'espèces floristiques et fauniques menacées ou vulnérable ou susceptible d'être désigné sur le territoire de la ville. Dans l'éventualité où il y aurait existence de ces espèces, la Ville intégrera dans son cadre réglementaire des dispositions pour assurer leur survie.

Outre le plan de protection des milieux naturels, la Ville a adopté un plan directeur de gestion des cours d'eau. Élaboré au cours des années 2006-2007, ce plan découle du plan directeur de l'égout pluvial où les professionnels se sont vite rendu compte du rôle important joué par les cours d'eau en matière de rétention des eaux de ruissellement. Ainsi, en collaboration avec le ministère du Développement Durable, de l'Environnement et des Parcs, la Ville assistée par des professionnels, a entrepris une étude visant à identifier et à caractériser les cours d'eau situés notamment dans l'aire urbaine.

Le plan de gestion est basé sur une approche par bassin versant. Cette approche permet d'avoir une vision à long terme sur le milieu. Le niveau de protection accordé à un cours d'eau dépend de l'aire dans lequel il est situé, de ses caractéristiques hydrauliques et de ses caractéristiques physiques. À l'intérieur du périmètre d'urbanisation et des secteurs de développements résidentiels desservis par l'aqueduc, 80 % des cours d'eau et des milieux humides présents dans le territoire qu'il reste à développer seront protégés. Quant au reste du territoire, c'est la totalité des cours d'eau qui seront

protégés. Afin d'assurer la mise en place de ce plan, la Ville a adopté un règlement de contrôle intérimaire et inscrira dans sa nouvelle réglementation, les dispositions nécessaires au respect des principes énoncés.

PARTIE 2
LA VISION

VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

La lecture du milieu et les enjeux d'aménagement et de développement ont mis en relief les éléments identitaires et structurants de la ville de Saint-Jérôme. Les défis principaux de la Ville de Saint-Jérôme dans le cadre de la mise en œuvre de son plan d'urbanisme visent à :

Offrir des milieux de vie distinctifs qui valorisent le cadre paysager et naturel du territoire;

Renforcer ses pôles d'emplois et de services de façon à promouvoir la position stratégique régionale de Saint-Jérôme au cœur de la région des Laurentides et son rôle de capitale régionale.

La Ville de Saint-Jérôme souhaite orienter sa planification selon les principes du développement durable tout en privilégiant les éléments suivants :

Un rayonnement à la hauteur d'une capitale régionale et d'une ville-centre

Considérant les forces vives entourant le développement des fonctions urbaines, Saint-Jérôme se doit d'être compétitive et innovatrice afin de renforcer sa position régionale et de maintenir son attractivité.

Un centre-ville structurant

La vision de développement des fonctions urbaines s'articule autour d'un centre structurant, soit le centre-ville, où l'on privilégie la concentration des équipements publics et institutionnels structurants, des services gouvernementaux, professionnels et d'affaires, et l'ajout d'unités de logements. Pôle multifonctionnel, le centre-ville constitue l'identité historique, culturelle et économique de la Ville de Saint-Jérôme et, à cet égard, il doit être valorisé.

La vision de développement des fonctions urbaines s'articule autour d'un centre structurant, soit le centre-ville, où l'on privilégie la concentration des équipements publics et institutionnels structurants à rayonnement régional, comme les services gouvernementaux, et l'ajout d'unités de logements. Pôle multifonctionnel, le centre-ville constitue l'identité historique, culturelle et économique de la Ville de Saint-Jérôme et, à cet égard, il doit être valorisé.

[\[Règl. 0300-006, art. 1, 2015-01-21\]](#)

Tel que mentionné au SADR, la Ville compte un périmètre de localisation des services et équipements de rayonnement régional. Ce périmètre a pour objet de concentrer les services et équipements publics de rayonnement régional. Il vise la rationalisation et l'amélioration desdits services à la population de la MRC de La Rivière-du-Nord et de la région des Laurentides. Ce périmètre est identifié au plan 1 – Milieux de vie.

Un réseau de transport collectif complet

En termes de réseau de transport en commun, la mise en service du train de banlieue à l'automne 2006, des taxibus et un suivi rigoureux des itinéraires des différents réseaux d'autobus permettent de desservir adéquatement les milieux de vie et les secteurs d'emplois.

Une desserte commerciale et de services dynamique et structurée

Saint-Jérôme bénéficie d'une desserte commerciale et de services, dont le rayonnement dépasse les limites municipales. Pour maintenir cette diversité et la vitalité économique observée dans les pôles et le long des artères principales, la vision de développement s'appuie sur une hiérarchisation et une complémentarité des activités commerciales et de services ainsi que sur des règles particulières d'encadrement.

Le périmètre d'urbanisation est privilégié pour l'implantation de services et équipements de nature locale et régionale. Quant au noyau villageois, il est privilégié pour l'implantation de services et équipements de nature locale.

Des pôles industriels performants

Les parties du territoire affectées à des fins industrielles présentent un potentiel de développement économique et favorisent la création d'emplois pour la population de Saint-Jérôme. Le positionnement et la vocation des secteurs d'emplois doivent favoriser l'établissement d'une économie locale diversifiée.

Une vie culturelle animée

À titre de capitale régionale, la ville de Saint-Jérôme doit être en mesure de renforcer sa présence culturelle. L'accroissement du rayonnement culturel de la ville sera bénéfique à plusieurs égards, tant pour la qualité de vie des résidents que pour l'attractivité touristique.

Une destination touristique unique

La ville de Saint-Jérôme bénéficie d'une localisation avantageuse, à l'entrée d'une région très touristique. Possédant de nombreux attraits de même qu'un pôle d'accueil, elle pourrait toutefois accroître son attractivité en exploitant une vocation touristique qui lui serait propre, fondée sur les forces vives de son environnement.

Des quartiers résidentiels distinctifs et diversifiés

Les secteurs résidentiels de la ville offrent à la population des milieux de vie diversifiés. Le plan d'urbanisme privilégie des interventions d'aménagement et de mise en valeur adaptées à chacun des milieux de manière à préserver leur identité.

Une urbanisation respectueuse de l'environnement naturel

La délimitation d'un périmètre d'urbanisation permet de contenir le développement anticipé à l'intérieur de l'agglomération urbaine où sont déjà concentrés les principaux équipements et services publics. Ce périmètre évitera également l'éparpillement de la fonction résidentielle en milieu naturel. L'instauration de normes relatives à la répartition de la densité des constructions constitue également un outil de gestion pour une urbanisation favorisant la structuration du tissu urbain.

Un cadre paysager rehaussé

L'image d'une ville s'appuie fortement sur la qualité de son paysage. Les composantes paysagères de Saint-Jérôme, qu'elles soient urbaines, naturelles ou agroforestières, projettent à certains endroits une image qui nécessite des mesures de réhabilitation ou de mise en valeur. À cet effet, Saint-Jérôme se doit de valoriser ses composantes identitaires.

Un milieu agroforestier préservé

Il importe de préserver le paysage agroforestier des pressions d'urbanisation et de mettre en valeur son caractère champêtre, associé à la présence d'activités agricoles et d'un couvert boisé important. Il faut aussi conserver les habitats naturels de même que les espèces animales et végétales qui constituent l'écosystème de la ville.

Le concept d'organisation spatiale présente la vision d'aménagement et de développement privilégiée par la Ville de Saint-Jérôme en localisant les interventions préconisées par le plan d'urbanisme.

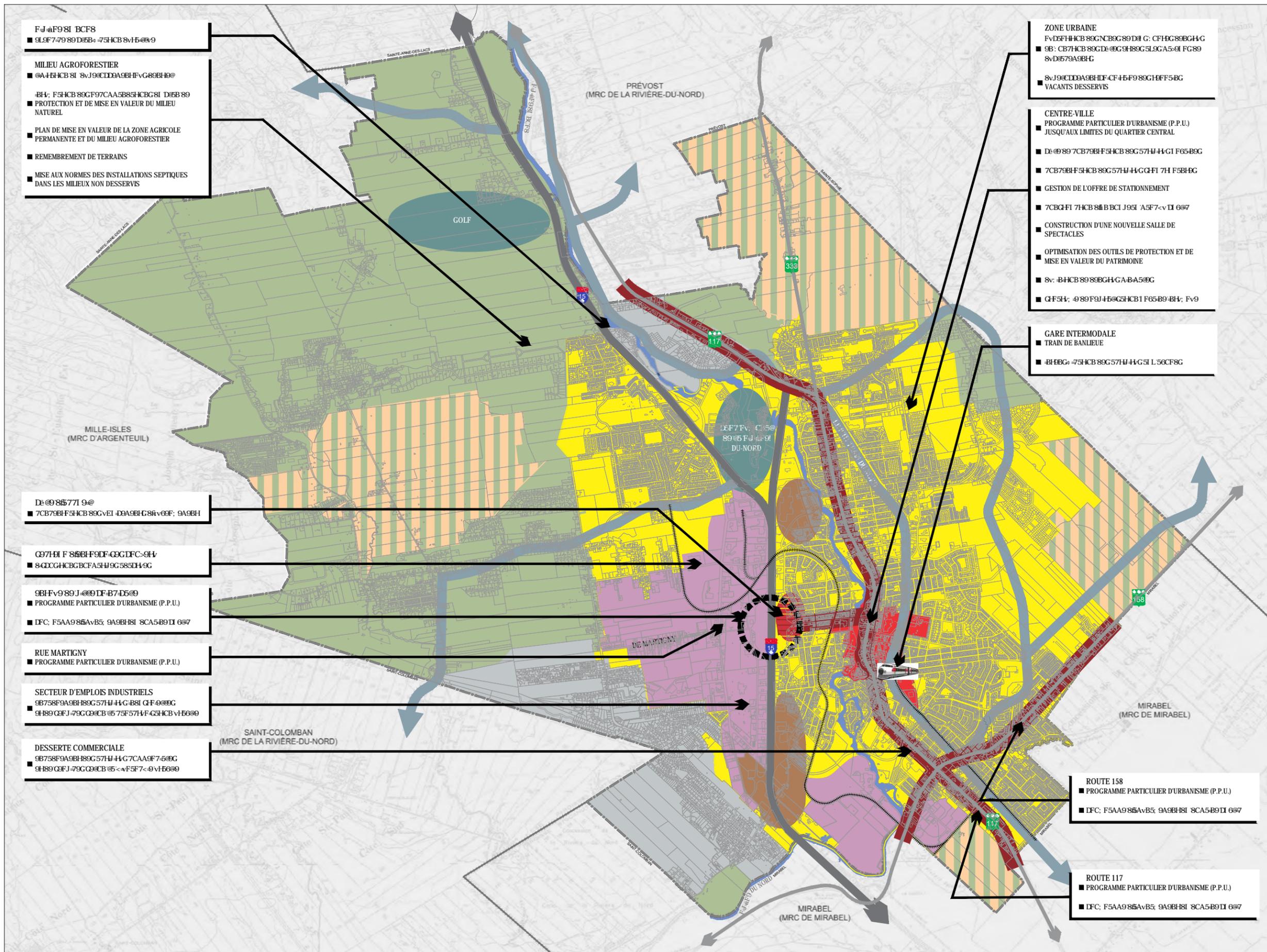
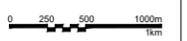
PLAN D'URBANISME

- ZONE URBAINE
- SECTEUR CENTRE-VILLE
- SECTEUR D'ACCUEIL
- PÔLE COMMERCIAL D'ENVERGURE
- CORRIDOR DE COMMERCE ET SERVICES
- SECTEUR INDUSTRIEL
- ZONE PÉRIURBAINE
- ZONE AGROFORESTIÈRE
- ZONE AGRICOLE DÉCRÉTÉE
- RIVIÈRE DU NORD
- PARC, ESPACE VERT ET RÉSEAU RÉCRÉATIF
- AXE RÉCRÉATIF
- ENTRÉE DE VILLE PRINCIPALE
- AUTOROUTE
- ROUTE NATIONALE
- TERMINUS ET STATION DE TRAIN DE BANLIEUE
- VOIE FERRÉE
- LIMITE MUNICIPALE
- VILLES ET MRC ADJACENTES

AMENDEMENTS	
N°. RÉGL.	DATE
0300-011	2017-08-30

PLAN 6
CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

JUIN 2010
modification août 2017



FJ4F98I BCF8
■ 9L9F77989D5B4-75HCB8vH5449

MILIEU AGROFORESTIER
■ @A4F5HCB8I 8vJ9@CDDA9BHFvG89BH9@
-BH; F5HCB89GF97CAA5B85HCBG8I D5B89
■ PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU MILIEU NATUREL

PLAN DE MISE EN VALEUR DE LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE ET DU MILIEU AGROFORESTIER

■ REMEMBREMENT DE TERRAINS

■ MISE AUX NORMES DES INSTALLATIONS SEPTIQUES DANS LES MILIEUX NON DESSERVIS

ZONE URBAINE
FVDFHHC89GNCB9G89D4 G: CFHG89BGH4G
■ 9B: CB7HCB89GDe@G9H89G5L9CA5-9I FG898vD8579A9BHG
■ 8vJ9@CDDA9BHF-CF4B4F989GHBF5BG
VACANTS DESSERVIS

CENTRE-VILLE
PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (P.P.U.)
■ JUSQU'AUX LIMITES DU QUARTIER CENTRAL

■ De@897CB79BH5HCB89G57HJ44G1 F654B9G
■ 7CB79BH5HCB89G57HJ44GQFI 7H F5BH4G
■ GESTION DE L'OFFRE DE STATIONNEMENT
■ 7CBGFI 7HCB8B BCI J95I A5F7<v DI 697
■ CONSTRUCTION D'UNE NOUVELLE SALLE DE SPECTACLES
■ OPTIMISATION DES OUTILS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE
■ 8v: BHC8989BGHGA-B-A50G
■ GF5H: 989F9J45@GSHCB1 F65B9BH; Fv9

GARE INTERMODALE
■ TRAIN DE BANLIEUE
■ BH8G: 75HCB89G57HJ44G5L56CF8G

D6@8577I 9@
■ 7CB79BH5HCB89GvEI 49A9BH88v69F; 9A9BH

G97HI F88BH9DF4GGDFC-9H
■ 84CCGHCBCBCA5HJ9G585DI49G

9BIFv989J-@0DF-B7-D5@9
■ PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (P.P.U.)
■ DFC: F5AA985AvB5; 9A9BH8I 8CA5B9DI 697

RUE MARTIGNY
■ PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (P.P.U.)

SECTEUR D'EMPLOIS INDUSTRIELS
■ 9B758F9A9BH89G57HJ44G-B8I GF4@9G
■ 9H89C9FJ-79GQ9CB @575F57HFC5HCBvH699

DESSERTE COMMERCIALE
■ 9B758F9A9BH89G57HJ44G7CAA9F7-50G
■ 9H89C9FJ-79GQ9CB @5<vF57<4vH699

ROUTE 158
■ PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (P.P.U.)
■ DFC: F5AA985AvB5; 9A9BH8I 8CA5B9DI 697

ROUTE 117
■ PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (P.P.U.)
■ DFC: F5AA985AvB5; 9A9BH8I 8CA5B9DI 697

MILLE-ÎLES
(MRC D'ARGENTEUIL)

PRÉVOST
(MRC DE LA RIVIÈRE-DU-NORD)

DE F7V; C.5@
89@5FJ449I
DU-NORD

DE MARTIGNY

SAINT-COLOMBAN
(MRC DE LA RIVIÈRE-DU-NORD)

MIRABEL
(MRC DE MIRABEL)

MIRABEL
(MRC DE MIRABEL)

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Pour répondre à la vision d'aménagement et de développement durable de la Ville de Saint-Jérôme, quatre grandes orientations ont été identifiées :

1. Un leadership distinctif pour une ville-centre et une capitale régionale;
2. Une gestion efficiente de l'urbanisation;
3. Des milieux de vie diversifiés, attrayants et complets;
4. Une image de marque, fondée sur un paysage et un environnement préservés et valorisés.



UN LEADERSHIP DISTINCTIF POUR UNE VILLE-CENTRE ET UNE CAPITALE RÉGIONALE

Dans la perspective de renforcer la place prépondérante de Saint-Jérôme sur l'échiquier régional, le plan d'urbanisme préconise l'implication des pouvoirs municipaux dans différentes sphères, qu'elles soient liées à l'économie, à la culture, au tourisme ou au transport. Par le biais de huit objectifs spécifiques, les interventions identifiées visent le renforcement de la base économique dans son ensemble, la poursuite de la vocation multifonctionnelle du centre-ville, l'efficacité et la fonctionnalité du réseau de circulation (routier et de transport collectif), la diversité de la desserte commerciale et des secteurs d'emplois industriels et le développement des activités culturelles et récréotouristiques.

OBJECTIF 1.1

Renforcer la base économique de manière à accroître le nombre d'emplois, à maintenir la population en place et à attirer une nouvelle clientèle.

ACTIONS

- Réaliser une étude de positionnement économique de la ville permettant, notamment :
 - de saisir les forces et les lacunes des divers secteurs économiques;
 - d'évaluer les grandes tendances de développement afin de cibler les créneaux de développement économique appropriés;
 - de connaître l'envergure de l'aire de marché de la ville;
 - d'analyser l'offre et la demande commerciale.

OBJECTIF 1.2

Consolider la vocation multifonctionnelle du centre-ville à titre de pôle administratif et de centre des activités commerciales, de services et touristiques.

ACTIONS

- Actualiser et mettre en œuvre le Programme particulier d'urbanisme (PPU) applicable au centre-ville et évaluer la possibilité d'étendre son aire d'intervention à une partie du quartier central, de manière à favoriser notamment :
 - l'intégration des divers projets urbains (exemples : implantation d'un nouveau marché public, construction d'une nouvelle salle de spectacles, intégration de la gare intermodale, etc.) à une planification d'ensemble;
 - la concentration des équipements structurants et des services gouvernementaux;
 - l'augmentation de la densité résidentielle;
 - l'adéquation entre le *mix* commercial et les besoins des usagers (résidents, travailleurs, touristes);
 - l'amélioration de l'environnement urbain;
 - le redéveloppement de sites en droits acquis ou désuets.
- Adopter, dans le règlement de zonage, des dispositions pour assurer la concentration d'activités structurantes au centre-ville.
- Favoriser une densité de logements moyenne à haute, autour de la gare intermodale par l'identification d'une aire T.O.D. d'un rayon d'un kilomètre, dont le centre est prévu sur le bâtiment même de la gare intermodale de l'AMT.
[\[Règl. 0300-012, art. 3, 2018-10-17\]](#)

OBJECTIF 1.3

Assurer des liens efficaces entre les divers pôles générateurs de déplacements (centre-ville, pôles d'emplois et de services et milieux de vie).

ACTIONS

- Poursuivre l'installation d'une signalisation adéquate sur les grands axes routiers pour accéder au centre-ville;
- Maintenir une offre de stationnement adéquate au centre-ville;
- Compléter le réseau routier par les prolongements suivants :
 - rue de Martigny vers l'ouest jusqu'à la rue des Lacs;

- rue Schulz vers le nord jusqu'à la rue Bélanger;
- rue Lamontagne au nord du boulevard La Salette;
- boulevard Maisonneuve vers le nord et vers le sud;
- boulevard Jérobelle vers l'ouest jusqu'à la rue Lamontagne;
- Créer un lien entre la route 158 et la rue Bélanger.

OBJECTIF 1.4

Assurer une desserte commerciale structurée et hiérarchisée.

ACTIONS

- Adopter, dans le règlement de zonage, des dispositions d'encadrement des activités commerciales et de services selon la hiérarchie établie dans le plan d'urbanisme (centre-ville, pôle commercial régional, pôle commercial local, corridor artériel régional, corridor artériel mixte et noyau villageois);
- Favoriser la construction d'un nouveau marché public sur le site de Place de la Gare;
- Favoriser la relocalisation de certains commerces lourds dans les secteurs industriels.

OBJECTIF 1.5

Renforcer et diversifier les secteurs d'emplois industriels.

ACTIONS

- Adopter, dans le règlement de zonage, des dispositions d'encadrement des activités industrielles selon leur caractérisation (secteur industriel traditionnel, secteur industriel mixte, secteur d'entreprises et secteur industriel sud);
[\[Règl. 0300-016, art. 4, 2023-01-25\]](#)
- Favoriser la requalification de la rue de Martigny Ouest, entre l'autoroute 15 et la rue Lamontagne, dans le cadre d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU);
- Adopter, dans le règlement de zonage, des dispositions spécialement adaptées au secteur d'entreprises (nouveau parc industriel);

- Adopter un programme visant à relocaliser, dans les aires industrielles, les entreprises les plus préjudiciables pour le milieu environnant et exerçant un usage en droits acquis.

OBJECTIF 1.6

Soutenir le développement culturel.

ACTIONS

- Favoriser la construction d'une nouvelle salle de spectacles;
- Évaluer la possibilité de mettre sur pied un nouvel événement générateur d'achalandage pour attirer une clientèle extérieure;
- Adapter les infrastructures de l'amphithéâtre Rolland en fonction des besoins de la clientèle;
- Mettre en œuvre le plan d'action de la politique culturelle.

OBJECTIF 1.7

Créer une véritable halte récréotouristique.

ACTIONS

- Élaborer un plan de développement touristique et promouvoir des produits d'appel propres à Saint-Jérôme;
- Concentrer les équipements d'hébergement au centre-ville et le long des axes routiers importants;
- Promouvoir Saint-Jérôme comme lieu de tourisme d'affaires et culture.

OBJECTIF 1.8

Favoriser l'utilisation du transport collectif.

ACTIONS

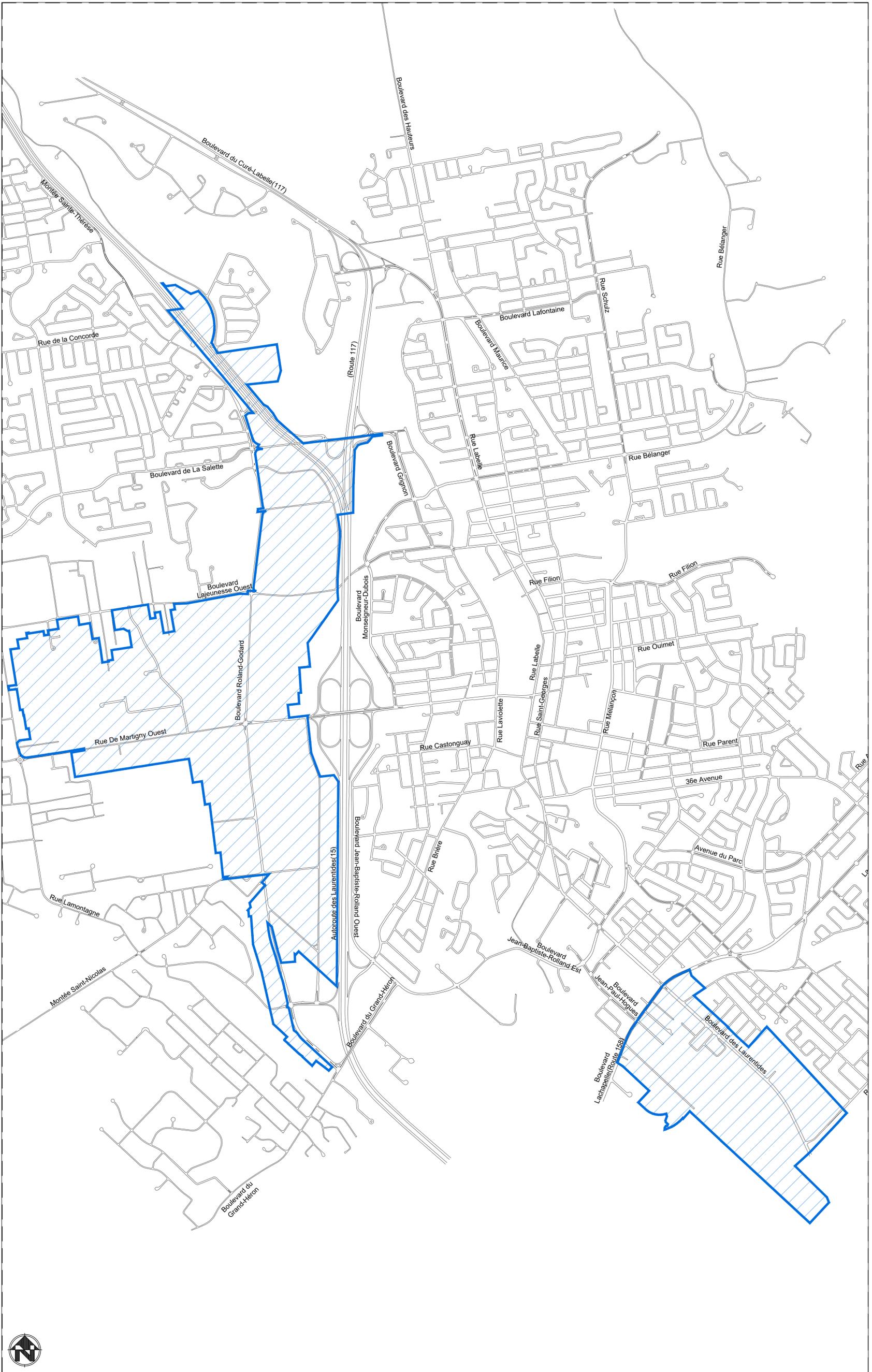
- Favoriser l'intermodalité en matière de transport collectif;
- Adopter des dispositions normatives privilégiant l'intensification des activités aux abords de la gare intermodale et des réseaux d'autobus :
 - augmentation de la densité (minimum de 30 logements / hectare);
 - mixité des usages autorisés.

OBJECTIF 1.9

Décréter un programme de revitalisation des immeubles identifiés au pôle économique du parc industriel de Saint-Jérôme, ainsi qu'aux abords de la jonction des routes 117 et 158.

ACTION

- Établir un programme de revitalisation visant à accorder une aide financière aux propriétaires d'immeubles, par le biais d'un crédit de taxes, dans le but de stimuler la revitalisation, d'accélérer le développement, de dynamiser et de consolider la fonction industrielle et commerciale à l'égard des secteurs identifiés comme le pôle économique du parc industriel, incluant le Quartier de l'innovation industrielle (QII) et du secteur situé aux abords de la jonction des routes 117 et 158, tels qu'identifiés au plan 6.0.1.



UNE GESTION EFFICIENTE DE L'URBANISATION

Le potentiel d'extension urbaine de la ville de Saint-Jérôme étant encore considérable, il importe de diriger, de structurer et de contrôler la qualité des développements futurs. Cette démarche s'inscrit notamment dans une perspective de continuité de la trame urbaine, de viabilisation des activités du centre-ville et du transport collectif et de préservation de l'intégrité de la couronne verte municipale.

À cet effet, le plan d'urbanisme identifie quatre objectifs spécifiques qui permettront de gérer de façon cohérente et rationnelle l'urbanisation du territoire, principe inhérent du développement durable. Les interventions préconisées s'étendent sur l'ensemble du territoire, tant à l'intérieur du périmètre d'urbanisation qu'à l'extérieur de celui-ci tout en prenant en considération, entre autres, les capacités de desserte des réseaux d'aqueduc, d'égouts et de transport.

OBJECTIF 2.1

Prioriser et encadrer les projets de développement dans le périmètre d'urbanisation.

ACTIONS

- Soumettre tout projet de développement résidentiel à une planification d'ensemble et à une évaluation environnementale;
- Planifier l'aménagement de noyaux de services de proximité à l'intérieur des nouveaux secteurs de développement;
- Mettre en œuvre une réglementation sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicable à certains secteurs de développement;
- Développer prioritairement les terrains vacants intercalaires et ceux voués au redéveloppement;
- Concentrer les zones de plus forte densité sur le territoire dans le centre-ville et le quartier central;
- Favoriser le remembrement des propriétés;
- Gérer la réserve foncière de la Ville afin d'orienter et de contrôler le développement.

OBJECTIF 2.2

Restreindre le développement à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.

ACTIONS

- Créer aux abords du périmètre d'urbanisation des aires péri-urbaines desservies par le réseau d'aqueduc ou pouvant l'être;
- Créer des aires agroforestières où des dispositions réglementaires qui ont pour but de mettre en valeur les milieux naturels;
- Établir des dispositions normatives afin de :
 - restreindre les constructions en bordure des rues existantes aux seuls projets de développement rural déjà amorcés;
 - restreindre l'ouverture de nouvelles rues au bouclage du réseau routier, nécessaire pour des raisons d'efficacité ou de sécurité;
 - déterminer une superficie minimale de terrain assez significative pour éviter la dénaturalisation du paysage.

OBJECTIF 2.3

Assurer la rentabilité fiscale des projets de développement résidentiel.

ACTIONS

- Édicter des dispositions particulières, dans la réglementation de zonage, pour assurer la rentabilité des projets;
- Mettre à jour les études d'impact fiscal pour les différentes catégories de résidences.

OBJECTIF 2.4

Assurer une desserte optimale du périmètre d'urbanisation en matière d'infrastructure.

ACTIONS

- Réaliser les interventions proposées dans les plans directeurs d'aqueduc, d'égouts sanitaire et pluvial.

OBJECTIF 2.5

Optimiser et compléter le réseau de transport terrestre afin d'améliorer l'accessibilité à l'ensemble du territoire ainsi que la mobilité des utilisateurs dans une approche de développement durable.

ACTIONS

- Améliorer la fonctionnalité des liens routiers avec les municipalités voisines;
- Modifier le plan directeur de circulation afin de tenir compte des objectifs et des critères du SADR;
- Maintenir à jour le plan directeur du réseau de camionnage lourd;
- Contrôler le nombre et la localisation des rues qui interceptent le réseau supérieur de circulation afin de tenir compte des objectifs et des critères du SADR;
- Consolider le réseau de transport collectif viable en interrelation avec le train de banlieue;
- Assurer une desserte optimale du transport collectif en encourageant et en privilégiant le jumelage des réseaux de transports urbains et scolaires, afin de répondre adéquatement aux besoins de la population;
- Déployer le réseau de transport actif dans un souci d'intégration au milieu et de sécurité des usagers.

DES MILIEUX DE VIE DIVERSIFIÉS, ATTRAYANTS ET COMPLETS

Comme en témoigne l'élaboration récente de divers plans et programmes et la mise en place d'équipements publics, la Ville déploie tous les efforts afin d'offrir à ses résidents un cadre de vie de qualité. Par ailleurs, certains secteurs du territoire de la ville requièrent des interventions plus ciblées et quelques aspects demeurent à améliorer, tels la desserte en parcs et espaces verts ainsi que la cohabitation de certaines activités à la fonction résidentielle.

À la lumière de ces constatations, le plan d'urbanisme mise sur cinq objectifs spécifiques afin d'offrir des milieux de vie diversifiés, attrayants et complets.

OBJECTIF 3.1

Densifier et revitaliser le centre-ville et le quartier central.

ACTIONS

- Actualiser et mettre œuvre le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville et étendre son aire d'intervention au quartier central;
- Établir des dispositions normatives définissant une forte densité au centre-ville et dans le quartier central;
- Mettre en œuvre une stratégie de revitalisation par l'entremise, entre autres, des programmes incitatifs de rénovation du cadre bâti.
- Favoriser une densité de logements moyenne à haute, autour de la gare intermodale par l'identification d'une aire T.O.D. d'un rayon d'un kilomètre, dont le centre est prévu sur le bâtiment même de la gare intermodale de l'AMT. [\[Règl. 0300-012, art. 4, 2018-10-17\]](#)

OBJECTIF 3.2

Améliorer la desserte des parcs, des espaces et des réseaux multifonctionnels.

ACTIONS

- Poursuivre la mise en œuvre des plans directeurs des parcs et espaces verts existants et des réseaux cyclables;

- Doter la ville d'un parc d'envergure municipale jumelant les activités tant intensives (arène, terrains synthétiques de soccer et de football, surface de tennis, etc.) qu'extensives (sentiers de randonnée, etc.);
- Intégrer les réseaux verts au cœur des nouveaux quartiers résidentiels;
- Atteindre au moins 10% de la superficie du périmètre urbain en parcs, espaces verts et milieux naturels;
- Interdire toute nouvelle traverse de rue, tant publique que privé, du parc linéaire du P'tit Train du Nord;
- Limiter et encadrer l'affichage le long des parcs linéaires Le P'tit Train du Nord et des Basses-Laurentides identifiés au plan 6.1; [\[Règl. 0300-005, art. 2, 2015-09-16\]](#)
- Limiter et encadrer le lotissement, les ouvrages, les constructions, les travaux ainsi que l'abattage d'arbres dans l'emprise du parc linéaire Le P'tit Train du Nord. [\[Règl. 0300-005, art. 2, 2015-09-16\]](#)

OBJECTIF 3.3

Favoriser la relocalisation de certaines entreprises industrielles incompatibles avec le milieu environnant.

ACTIONS

- Mettre en œuvre un Programme incitatif de relocalisation des entreprises nuisibles;
- Attribuer à ces entreprises une affectation compatible à leur environnement immédiat;
- Prohiber l'extension des usages industriels bénéficiant de droits acquis situés à l'intérieur des zones résidentielles.

OBJECTIF 3.4

Améliorer les conditions environnementales dans les milieux de vie.

[\[Règl. 0300-005, art. 3, 2015-09-16\]](#)

ACTIONS

- Favoriser le remembrement des terrains sans infrastructures municipales dont la superficie est inférieure aux normes environnementales;
- Assurer la mise aux normes des puits et des installations septiques des résidences construites dans les milieux non desservis;

- Évaluer la possibilité de desservir certains quartiers par l'aqueduc municipal;
- Contrôler et gérer la vidange des fosses septiques;
- Assurer l'arrimage des objectifs du plan de gestion des matières résiduelles à l'aménagement et au développement;
- Maintenir les services d'un « écocentre » et d'un dépôt 3RV (réduction, réemploi, recyclage et valorisation) – RDD (résidus domestique dangereux);

OBJECTIF 3.5

Atténuer les nuisances associées au transport terrestre et assurer la sécurité des utilisateurs.

ACTIONS

- Adopter une réglementation visant à atténuer, pour les usages résidentiels, institutionnels et récréatifs, les impacts négatifs du transport terrestre, notamment ceux liés au niveau sonore élevé;
- Adopter une réglementation visant à atténuer, pour tout nouveau secteur de développement résidentiel adjacent à l'autoroute 15, les impacts négatifs du transport terrestre;
- Réglementer ou prohiber les corridors de circulation des véhicules hors-route afin de réduire leur impact sur le milieu.

OBJECTIF 3.6

Atténuer les nuisances associées aux réseaux majeurs d'infrastructures.

ACTIONS

- Favoriser l'implantation des réseaux majeurs d'infrastructures de transport d'énergie et de télécommunication dans les corridors déjà existants identifiés au SADR.

UNE IMAGE DE MARQUE, FONDÉE SUR UN PAYSAGE ET UN ENVIRONNEMENT PRÉSERVÉS ET VALORISÉS

En lien avec le maintien d'un leadership distinctif d'une ville-centre et d'une capitale régionale, la Ville de Saint-Jérôme doit renforcer son image en s'appuyant sur ses éléments identitaires. Pour ce faire, elle doit établir la signature « Saint-Jérôme » aux endroits stratégiques, préserver son caractère distinctif, intimement lié aux corridors routiers et aux unités paysagères, et protéger ses milieux sensibles.

À cet égard, le plan d'urbanisme vise cinq objectifs spécifiques qui guideront la création d'une image de marque pour Saint-Jérôme. Celle-ci se concrétisera par différentes interventions qui viseront particulièrement les paysages identitaires, les entrées de ville et les parcours significatifs, les secteurs industriels, le milieu agroforestier et les milieux sensibles du territoire.

OBJECTIF 4.1

Préserver et valoriser le paysage identitaire de Saint-Jérôme.

ACTIONS

- Actualiser l'étude sur le patrimoine bâti et optimiser les outils de protection et de mise en valeur des bâtiments d'intérêt patrimonial;
- Réaliser un exercice de planification détaillée des abords de la rivière du Nord, de manière à favoriser son accessibilité visuelle et fonctionnelle;
- Intégrer, à la réglementation d'urbanisme, les recommandations du plan de protection et de mise en valeur du milieu naturel (exemples : règlement sur l'abattage d'arbres, reboisement des friches, sensibilisation du milieu, etc.);
- Adopter une politique de foresterie urbaine afin d'appliquer des dispositions relatives à la plantation et à l'entretien d'arbres.

OBJECTIF 4.2

Soigner les aménagements des entrées de ville et des parcours significatifs, particulièrement ceux menant au centre-ville.

ACTIONS

- Élaborer et mettre en œuvre des programmes particuliers d'urbanisme visant la structuration du paysage urbain;
- Dans le cadre des PPU, élaborer et mettre en œuvre un programme d'aménagement du domaine public des principales portes d'entrée et des intersections stratégiques (plantation, mobilier urbain, aménagements paysagers, affichage intégré, etc.).

OBJECTIF 4.3

Améliorer l'image des secteurs industriels.

ACTIONS

- Procéder à la réfection et à l'entretien des emprises publiques;
- Élaborer et mettre en œuvre un programme d'amélioration du cadre bâti et paysager des entreprises industrielles.

OBJECTIF 4.4

Mettre en valeur la zone agricole permanente et agroforestière.

ACTIONS

- Réaliser un plan de mise en valeur de la zone agricole permanente et agroforestière de manière à :
 - réintroduire des activités agricoles, acéricoles, touristiques ainsi que toute autre activité en support aux fonctions dominantes et, le cas échéant, tel que prescrit par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA);
 - explorer les nouvelles tendances et technologies liées au monde agricole;
 - protéger et valoriser les ressources naturelles et le paysage champêtre;
 - assurer la cohabitation harmonieuse entre le territoire agricole et le périmètre d'urbanisation.

OBJECTIF 4.5

Assurer la protection des milieux sensibles.

ACTIONS

- Mettre en œuvre les recommandations :

- du plan de protection et de mise en valeur des milieux naturels;
- du plan directeur de gestion des cours d'eau;
- Préserver et mettre en valeur les sites d'intérêts écologiques et fauniques dont la rivière du Nord et l'aire de concentration d'oiseaux aquatiques.



VILLE DE
SAINT-JÉRÔME

Description

Plan d'urbanisme

**Tracé des parcs linéaires Le P'tit
Train du Nord et des Basses-Laurentides**

Légende

-  Parc linéaire des Basses-Laurentides
-  Parc linéaire Le P'tit Train du Nord

Annexe:

Plan no:

6.1

Échelle:

0 10 20 30 m

Date:

2015-09-16

PARTIE 3
LA MISE EN OEUVRE

GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS DE SON OCCUPATION

L'article 83 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* stipule que le plan d'urbanisme doit comprendre les grandes affectations du sol et les densités de son occupation. Cette attribution permet d'orienter le développement du territoire par secteur, en indiquant les fonctions et l'intensité de l'occupation du sol qui y seront privilégiées au cours des prochaines années.

LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

De façon générale, l'établissement des limites des affectations du sol a pris en considération la structuration urbaine selon les milieux de vie, les secteurs d'emplois et les unités paysagères. La spatialisation de ces éléments figure au plan 7 – *Affectations du sol et densités de son occupation*. Compte tenu de la petite échelle à laquelle nous reproduisons ces aires, il se peut que les limites des zones au plan de zonage varient quelques peu par rapport aux limites des aires, sans pour autant compromettre la conformité de ce dernier.

Le territoire compris à l'intérieur de l'aire d'affectation agricole permanente demeure régi par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA)*.

Les affectations du sol représentent les fonctions dominantes qui devront prendre place sur le territoire. Outre les fonctions dominantes, le règlement de zonage pourra identifier des zones ponctuelles où les fonctions autorisées seront différentes de la ou des fonctions dominantes apparaissant au plan des aires d'affectations, sans toutefois compromettre la dominante de l'aire d'affectation. Ainsi, un pourcentage maximum des fonctions dominantes sera autorisé dans chacune des aires d'affectations du sol. La nomenclature des fonctions dominantes et complémentaires est issue du SADR.

D'emblée, le plan d'urbanisme exige que les affectations du sol, situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, soient entièrement desservies par les infrastructures municipales d'égout et d'aqueduc.

Quant à l'aire d'affectation de très faible densité, celle-ci peut ou non permettre la construction de bâtiment desservi ou non par un réseau d'aqueduc.

À l'extérieur du périmètre d'urbanisation et de l'aire d'affectation de très faible densité, aucun service d'aqueduc et d'égout n'est requis.

Les aires d'affectations sont les suivantes :

Habitation de très faible densité

Cette affectation correspond principalement à la partie sud-ouest du territoire ainsi qu'à une partie du noyau villageois. Elle est caractérisée par une prédominance d'habitations unifamiliales.

FONCTIONS DOMINANTES

Habitation unifamiliale

[Règl. 0300-012, art. 5, 2018-10-17]

- Autorisée sur les lots partiellement desservis d'une superficie minimale de 1 500 m² et d'une largeur minimale de 25 mètres. Dans le noyau villageois de l'ancienne municipalité de Bellefeuille, cette disposition s'applique seulement en bordure d'une rue existante;
- Autorisée sur les lots partiellement desservis d'une superficie minimale de 2 000 m² et de 30 mètres de largeur minimale à l'intérieur d'un corridor riverain. Dans le noyau villageois de l'ancienne municipalité de Bellefeuille, cette disposition s'applique seulement en bordure d'une rue existante;
- Autorisée sur les lots non desservis d'une superficie minimale de 3 000 m² et de 50 mètres de largeur minimale. Dans le noyau villageois de l'ancienne municipalité de Bellefeuille, cette disposition s'applique seulement en bordure d'une rue existante;
- Autorisée sur les lots non desservis d'une superficie minimale de 4 000 m² et de 50 mètres de largeur minimale à l'intérieur d'un corridor riverain. Dans le noyau villageois de l'ancienne municipalité de Bellefeuille, cette disposition s'applique seulement en bordure d'une rue existante;
- À l'exception du noyau villageois de l'ancienne municipalité de Bellefeuille, cette fonction est autorisée dans le cas d'un projet intégré partiellement desservi, d'une densité maximale de 6,7 log/ha et de 4,4 log/ha en corridor riverain;
- À l'exception du noyau villageois de l'ancienne municipalité de Bellefeuille, cette fonction est autorisée dans le cas d'un projet intégré non desservi, d'une densité maximale de 3,3 log/ha et de 2,2 log/ha en corridor riverain;
- Uniquement dans le noyau villageois de l'ancienne municipalité de Bellefeuille, cette fonction est autorisée en bordure d'une nouvelle rue sur les lots d'une superficie minimale de 40 000 m² et 50 mètres minimum de largeur.

Récréation extensive. Toute activité de loisir, culturelle ou éducative dont la pratique requiert des grands espaces non construits ainsi que quelques bâtiments et/ou équipements accessoires. Les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables font notamment partie de cette fonction. Les pistes de course en sont exclues.

[Règl. 0300-005, art. 4, 2015-09-16]

FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES

Habitations autres qu'unifamiliales. Autorisée pour les habitations autres qu'unifamiliales existantes dans le noyau villageois de l'ancienne municipalité de Bellefeuille avant la date d'émission du certificat de conformité relatif à la

refonte des règlements d'urbanisme, et ce, en concordance avec le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC :

[\[Règl. 0300-012, art. 6, 2018-10-17\]](#)

- Autorisée sur les lots non desservis d'une superficie minimale de 3 000 m² et de 50 mètres de largeur minimale et seulement en bordure d'une rue existante;
- Autorisée sur les lots non desservis d'une superficie minimale de 4 000 m² et de 50 mètres de largeur minimale à l'intérieur d'un corridor riverain et seulement en bordure d'une rue existante.
- Autorisée sur les lots partiellement desservis d'une superficie minimale de 1 500 m² et d'une largeur minimale de 30 mètres, en bordure d'une rue existante seulement;
- Autorisée sur les lots partiellement desservis à l'intérieur d'un corridor riverain d'une superficie de 2 000 m² et d'une largeur minimale de 30 mètres pour les terrains partiellement desservis en bordure d'une rue existante seulement.

[\[Règl. 0300-015, art. 1, 2022-11-23\]](#)

Commerce non structurant. Activité consistant dans l'achat, la vente, l'échange de marchandises, de denrées et de biens ou de services. Le commerce non structurant vise tout bâtiment dont la superficie brute de plancher occupée par la fonction commerciale est inférieure à 5 000 m². Pour cette aire d'affectation, seuls les commerces de première nécessité (exemple : dépanneur) et les centres de santé sont autorisés.

[\[Règl. 0300-005, art. 4, 2015-09-16\]](#)

[\[Règl. 0300-012, art. 7, 2018-10-17\]](#)

- Autorisés en bordure d'une nouvelle rue sur les lots d'une superficie minimale de 40 000 m² et 50 mètres de largeur minimale;
- Autorisés sur les lots non desservis d'une superficie minimale de 3 000 m² et de 50 mètres de largeur minimale, en bordure d'une rue existante seulement;
- Autorisés sur les lots non desservis à l'intérieur d'un corridor riverain d'une superficie minimale de 4 000 m² et de largeur minimale de 50 mètres, en bordure d'une rue existante seulement;
- Autorisé sur les lots partiellement desservis d'une superficie minimale de 1 500 m² et de 30 mètres de largeur minimum, en bordure d'une rue existante seulement;
- Autorisé sur les lots partiellement desservis à l'intérieur d'un corridor riverain d'une superficie de 2 000 m² et d'une largeur minimale de 30 mètres, en bordure d'une rue existante seulement.

[\[Règl. 0300-015, art. 2, 2022-11-23\]](#)

Activités forestières. Seulement les coupes d'assainissement et les opérations sylvicoles réalisées pour des fins d'aménagement forestier. Cette fonction est autorisée uniquement à l'extérieur du noyau villageois de l'ancienne municipalité de Bellefeuille.

[\[Règl. 0300-012, art. 8, 2018-10-17\]](#)

Activités de conservation. Activité de nettoyage, d'entretien, d'implantation d'ouvrage écologique et d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu.

Utilité publique et infrastructure. Tout service ou infrastructure d'utilité publique, tels que les infrastructures d'aqueduc ou d'égout, usine d'épuration des eaux, réseaux de gaz, d'électricité et de télécommunication.

DENSITÉ D'OCCUPATION

À l'exception du noyau villageois de l'ancienne municipalité

de Bellefeuille, la densité maximale brute moyenne est fixée à 3,5 log/ha calculée à partir de l'ensemble des superficies disponibles vacantes des aires d'affectations périurbaines de Saint-Jérôme telles qu'identifiées dans le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC en date du 23 avril 2018.

[\[Règl. 0300-012, art. 9, 2018-10-17\]](#)

DOMINANCE

80 % de l'aire d'affectation doit être affectée aux fonctions dominantes.

Habitation de faible à moyenne densité

Cette affectation correspond principalement aux aires résidentielles localisées dans le périmètre d'urbanisation, à l'exception du quartier central.

FONCTION DOMINANTE

Habitations unifamiliale, bifamiliale et trifamiliale

FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES

Habitation de plus de 3 logements

Habitation collective

Commerce non structurant. Activité consistant dans l'achat, la vente, l'échange de marchandises, de denrées et de biens ou de services. Le commerce non structurant vise tout bâtiment dont la superficie brute de plancher occupée par la fonction commerciale est inférieure à 5 000 m². Pour cette aire d'affectation, les établissements à caractère érotique sont exclus.

[\[Règl. 0300-005, art. 5, 2015-09-16\]](#)

Commerce structurant. Activité consistant dans l'achat, la vente, l'échange de marchandises, de denrées et de biens ou de services. Le commerce structurant est défini par sa forme ou dimension qui contribue à structurer le paysage urbain. Il s'agit alors de tout bâtiment dont la superficie brute de plancher occupée par la fonction commerciale est de 5 000 m² et plus, de même que tout projet commercial intégré ou regroupé dont la superficie brute totalise un minimum de 5 000 m² de plancher. Pour cette aire d'affectation, les établissements à caractère érotique sont exclus.

[\[Règl. 0300-005, art. 5, 2015-09-16\]](#)

[\[Règl. 0300-012, art. 10, 2018-10-17\]](#)

Service et équipement non structurant. Service et équipement dont la superficie de plancher brute de tout bâtiment de bureaux est inférieure à 3 000 m² et dont la superficie brute de plancher de tout bâtiment mixte (local unique ou regroupement de locaux sur un même terrain) à caractère institutionnel, communautaire et/ou de bureau, est inférieure à 5 500 m². L'activité de service se caractérise essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. Les services recouvrent un vaste champ d'activités telles que l'administration, les transports, les activités financières et immobilières, les activités scientifiques et techniques, les services administratifs et de soutien, l'éducation, la santé et l'action sociale. Les équipements institutionnels, administratifs et communautaires font également partie de cette catégorie.

[\[Règl. 0300-005, art. 5, 2015-09-16\]](#)

Service et équipement structurant à rayonnement local.

Service et équipement, excluant les services et équipements de rayonnement régional, dont la superficie de plancher brute de tout bâtiment de bureaux est égale ou

supérieure à 3 000 m² et dont la superficie de plancher brute de tout bâtiment mixte (local unique ou regroupement de locaux sur un même terrain) à caractère institutionnel, communautaire et/ou de bureau, est égale ou supérieure à 5 500 m². L'activité de service se caractérise essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. Les services recouvrent un vaste champ d'activités telles que l'administration, les transports, les activités financières et immobilières, les activités scientifiques et techniques, les services administratifs et de soutien, l'éducation, la santé et l'action sociale.

[\[Règl. 0300-005, art. 5, 2015-09-16\]](#)

Récréation intensive. Toute activité de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert des grands espaces non construits ainsi que des bâtiments et/ou des aménagements considérables. Les golfs, les terrains de pratique de golf, les bases de plein air, les marinas, les musées et les campings font notamment partie de cette fonction. Pour cette aire d'affectation, les pistes de course et les réseaux pour véhicules récréatifs motorisés sont exclus.

Récréation extensive. Toute activité de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert des grands espaces non construits ainsi que quelques bâtiments et/ou équipements accessoires. Les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables font notamment partie de cette fonction. Les pistes de course en sont exclues.

[\[Règl. 0300-005, art. 5, 2015-09-16\]](#)

Activités de conservation. Activité de nettoyage, d'entretien, d'implantation d'ouvrage écologique et d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu.

Utilité publique et infrastructure. Tout service ou infrastructure d'utilité publique tels que les infrastructures d'aqueduc ou d'égout, usine d'épuration des eaux, réseaux de gaz, d'électricité et de télécommunication.

DENSITÉ D'OCCUPATION

■ Pour les secteurs situés à l'intérieur de l'aire T.O.D. du plan 7 intitulé « Affectations du sol et densité de son occupation », la densité brute minimale est fixée à trente (30) logements à l'hectare;

[\[Règl. 0300-012, art. 11, 2018-10-17\]](#)

■ Pour les secteurs situés à l'extérieur de l'aire T.O.D. du plan 7 intitulé « Affectations du sol et densité de son occupation », la densité brute minimale est fixée à vingt (20) logements à l'hectare, mais peut être inférieure à cette norme uniquement dans les cas de consolidation de milieux construits et homogènes.

[\[Règl. 0300-012, art. 11, 2018-10-17\]](#)

DOMINANCE

50 % de l'aire d'affectation doit être affectée à la fonction dominante.

Habitation de moyenne à forte densité

Ce secteur coïncide pratiquement avec les limites du quartier central. Cette affectation est caractérisée par une proportion importante de logements multifamiliaux.

FONCTION DOMINANTE

Habitation de plus de 3 logements

FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES

Habitations unifamiliale, bifamiliale et trifamiliale

Habitation collective

Commerce non structurant. Activité consistant dans l'achat, la vente, l'échange de marchandises, de denrées et de biens ou de services. Le commerce non structurant vise tout bâtiment dont la superficie brute de plancher occupée par la fonction commerciale est inférieure à 5 000 m². Pour cette aire d'affectation, les établissements à caractère érotique sont exclus.

[\[Règl. 0300-005, art. 6, 2015-09-16\]](#)

Commerce structurant. Activité consistant dans l'achat, la vente, l'échange de marchandises, de denrées et de biens ou de services. Le commerce structurant est défini par sa forme ou dimension qui contribue à structurer le paysage urbain. Il s'agit alors de tout bâtiment dont la superficie brute de plancher occupée par la fonction commerciale est de 5 000 m² et plus, de même que tout projet commercial intégré ou regroupé dont la superficie brute totalise un minimum de 5 000 m² de plancher. Pour cette aire d'affectation, les établissements à caractère érotique sont exclus.

[\[Règl. 0300-005, art. 6, 2015-09-16\]](#)

[\[Règl. 0300-012, art. 12, 2018-10-17\]](#)

Service et équipement non structurant. Service et équipement dont la superficie de plancher brute de tout bâtiment de bureaux est inférieure à 3 000 m² et dont la superficie brute de plancher de tout bâtiment mixte (local unique ou regroupement de locaux sur un même terrain) à caractère institutionnel, communautaire et/ou de bureau, est inférieure à 5 500 m². L'activité de service se caractérise essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. Les services recouvrent un vaste champ d'activités telles que l'administration, les transports, les activités financières et immobilières, les activités scientifiques et techniques, les services administratifs et de soutien, l'éducation, la santé et l'action sociale. Les équipements institutionnels, administratifs et communautaires font également partie de cette catégorie.

[\[Règl. 0300-005, art. 6, 2015-09-16\]](#)

Service et équipement structurant à rayonnement local.

Service et équipement, excluant les services et équipements de rayonnement régional, dont la superficie de plancher brute de tout bâtiment de bureaux est égale ou supérieure à 3 000 m² et dont la superficie de plancher brute de tout bâtiment mixte (local unique ou regroupement de locaux sur un même terrain) à caractère institutionnel, communautaire et/ou de bureau, est égale ou supérieure à 5 500 m². L'activité de service se caractérise essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. Les services recouvrent un vaste champ d'activités telles que l'administration, les transports, les activités financières et immobilières, les activités scientifiques et techniques, les services administratifs et de soutien, l'éducation, la santé et l'action sociale.

[\[Règl. 0300-005, art. 6, 2015-09-16\]](#)

Service et équipement à rayonnement régional. Service et équipement public de type administratif et institutionnel qui sont considérés à rayonnement régional ou suprarégional et dont la localisation doit être en priorité dans le périmètre de localisation des services et équipements à rayonnement régional à Saint-Jérôme. Font partie de cette catégorie :

■ Les services administratifs gouvernementaux et paragouvernementaux desservant l'ensemble de la MRC de La Rivière-du-Nord et la région administrative des Laurentides. Cependant, les services requérant de

vastes espaces d'entreposage extérieurs et ceux rattachés à une ressource spécifique du milieu pourront être localisés à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre;

- Les équipements scolaires d'enseignement collégial et universitaire. Cependant, les maisons d'enseignement rattachées à une ressource spécifique du milieu (ex. : école d'agriculture) pourront être localisées à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre;
- Les établissements publics reliés à la santé et aux services sociaux selon la définition suivante : un centre hospitalier, un centre de protection de l'enfance et de la jeunesse, un centre d'hébergement et de soins de longue durée et un centre de réadaptation de nature publique au sens de la Loi sur les services de santé et de services sociaux (L.R.Q., chapitre S-4.2). Sont cependant exclus les comptoirs de service (ex. : CLSC) décentrés par rapport au siège social de l'établissement;
- Les équipements d'administration de la justice tel que Palais de Justice. Cependant, les centres de probation et de détention pourront être localisés à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre;
- Les équipements culturels majeurs à caractère permanent desservant la MRC de La Rivière-du-Nord et la région administrative des Laurentides (par exemple, une salle de spectacles de plus de trois cents sièges, musée et autres). Sont cependant exclus les équipements reliés à une ressource archéologique, historique, naturelle ou récréative lorsque les caractéristiques du site le requièrent (ex. : musée, centre d'interprétation, ou autres).
[\[Règl. 0300-008, art. 1, 2016-0-21\]](#)

Récréation intensive. Toute activité de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert des grands espaces non construits ainsi que des bâtiments et/ou des aménagements considérables. Les golfs, les terrains de pratique de golf, les bases de plein air, les marinas, les musées et les campings font notamment partie de cette fonction. Pour cette aire d'affectation, les pistes de course et les réseaux pour véhicules récréatifs motorisés sont exclus.

Récréation extensive. Toute activité de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert des grands espaces non construits ainsi que quelques bâtiments et/ou équipements accessoires. Les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables font notamment partie de cette fonction. Les pistes de course en sont exclues.
[\[Règl. 0300-005, art. 6, 2015-09-16\]](#)

Activités de conservation. Activité de nettoyage, d'entretien, d'implantation d'ouvrage écologique et d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu.

Utilité publique et infrastructure. Tout service ou infrastructure d'utilité publique tels que les infrastructures d'aqueduc ou d'égout, usine d'épuration des eaux, réseaux de gaz, d'électricité et de télécommunication.

DENSITÉ D'OCCUPATION

Nombre minimal de logements à l'hectare : 30 log / ha

DOMINANCE

50 % de l'aire d'affectation doit être affectée à la fonction dominante.

Centre-ville

Abrogé.

[\[Règl. 0300-005, art. 7, 2015-09-16\]](#)

[\[Règl. 0300-004, art. 6, 2016-04-19\]](#)

Commerciale mixte

Cette affectation se concentre de façon linéaire sur certains tronçons de la route 117 et de la rue De Martigny Ouest. Elle correspond aussi à la partie du noyau villageois de Bellefeuille située entre les rues Gaétan et de l'Église. Ce noyau villageois est délimité au plan 7. De plus, cette aire est dispersée de façon ponctuelle sur le territoire

[\[Règl. 0300-005, art. 8, 2015-09-16\]](#)

Dans le noyau villageois de l'ancienne municipalité de Bellefeuille, toutes les fonctions dominantes ou complémentaires sont autorisées aux conditions suivantes :

[\[Règl. 0300-012, art. 13, 2018-10-17\]](#)

- Autorisée sur les lots non desservis d'une superficie minimale de 3 000 m² et de 50 mètres de largeur minimale et seulement en bordure d'une rue existante;
- Autorisée sur les lots non desservis d'une superficie minimale de 4 000 m² et de 50 mètres de largeur minimale à l'intérieur d'un corridor riverain et seulement en bordure d'une rue existante;
- Autorisée en bordure d'une nouvelle rue sur les lots d'une superficie minimale de 40 000 m² et 50 mètres minimum de largeur.
- Autorisée sur les lots partiellement desservis d'une superficie minimale de 1500 m² et d'une largeur minimale de 30 mètres, en bordure d'une rue existante seulement;
- Autorisée sur les lots partiellement desservis à l'intérieur d'un corridor riverain d'une superficie de 2000 m² et d'une largeur minimale de 30 mètres pour les terrains partiellement desservis en bordure d'une rue existante seulement.

[\[Règl. 0300-015, art. 3, 2022-11-23\]](#)

FONCTIONS DOMINANTES

Commerce non structurant. Activité consistant dans l'achat, la vente, l'échange de marchandises, de denrées et de biens ou de services. Le commerce non structurant vise tout bâtiment dont la superficie brute de plancher occupée par la fonction commerciale est inférieure à 5 000 m². Pour cette aire d'affectation, les commerces nécessitant de grandes surfaces de montre à l'extérieur (exemples : vente de maisons mobiles ou de roulottes, cours à bois) les commerces comportant des nuisances (exemples : débosselage, récupération de pièces automobiles, stationnement de véhicules lourds) et les établissements à caractères érotique sont exclus.

Pour l'aire d'affectation « Commerciale mixte » couvrant

une partie du périmètre du noyau villageois de Bellefeuille, la fonction « Commerce non structurant » est permise uniquement à titre de fonction complémentaire.

[\[Règl. 0300-005, art.8, 2015-09-16\]](#)

De plus, les commerces suivants y sont interdits :

[\[Règl. 0300-012, art. 14, 2018-10-17\]](#)

- les commerces comportant des nuisances (exemples : débosselage, récupération de pièces automobiles, stationnement de véhicules lourds);
- les commerces nécessitant de grandes surfaces de montre à l'extérieur (exemples : vente de maisons mobiles ou de roulettes, cours à bois);
- les établissements à caractère érotique.

Habitation unifamiliale. Cette fonction est autorisée comme fonction dominante uniquement dans le noyau villageois de l'ancienne municipalité de Bellefeuille.

[\[Règl. 0300-012, art. 15, 2018-10-17\]](#)

[\[Règl. 0300-015, art. 4, 2022-11-23\]](#)

FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES

Habitation de toute densité. Dans le noyau villageois de l'ancienne municipalité de Bellefeuille, les habitations autres qu'unifamiliales sont autorisées uniquement pour celles existantes avant la date d'émission du certificat de conformité relatif à la refonte des règlements d'urbanisme, et ce, en concordance avec le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC.

[\[Règl. 0300-012, art. 16, 2018-10-17\]](#)

[\[Règl. 0300-015, art. 5, 2022-11-23\]](#)

Service et équipement non structurant. Service et équipement dont la superficie de plancher brute de tout bâtiment de bureaux est inférieure à 3 000 m² et dont la superficie brute de plancher de tout bâtiment mixte (local unique ou regroupement de locaux sur un même terrain) à caractère institutionnel, communautaire et/ou de bureau, est inférieure à 5 500 m². L'activité de service se caractérise essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. Les services recouvrent un vaste champ d'activités telles que l'administration, les transports, les activités financières et immobilières, les activités scientifiques et techniques, les services administratifs et de soutien, l'éducation, la santé et l'action sociale. Les équipements institutionnels, administratifs et communautaires font également partie de cette catégorie.

[\[Règl. 0300-005, art. 8, 2015-09-16\]](#)

Service et équipement structurant à rayonnement local.

Service et équipement, excluant les services et équipements de rayonnement régional, dont la superficie de plancher brute de tout bâtiment de bureaux est égale ou supérieure à 3 000 m² et dont la superficie de plancher brute de tout bâtiment mixte (local unique ou regroupement de locaux sur un même terrain) à caractère institutionnel, communautaire et/ou de bureau, est égale ou supérieure à 5 500 m². L'activité de service se caractérise essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. Les services recouvrent un vaste champ d'activités telles que l'administration, les transports, les activités financières et immobilières, les activités scientifiques et techniques, les services administratifs et de soutien, l'éducation, la santé et l'action sociale. Cette fonction n'est pas permise dans l'aire d'affectation « Commerciale mixte » couvrant une partie du périmètre du noyau villageois de Bellefeuille.

[\[Règl. 0300-005, art. 8, 2015-09-16\]](#)

Industrie sans incidence environnementale. Les industries légères et les industries non polluantes. Cette fonction n'est pas permise dans la partie du noyau villageois de Bellefeuille.

[\[Règl. 0300-005, art. 8, 2015-09-16\]](#)

Récréation intensive. Toute activité de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert des grands espaces non construits ainsi que des bâtiments et/ou des aménagements considérables. Les golfs, les terrains de pratique de golf, les bases de plein air, les marinas, les musées et les campings font notamment partie de cette fonction. Pour cette aire d'affectation, les pistes de course et les réseaux pour véhicules récréatifs motorisés sont exclus. Dans le noyau villageois de l'ancienne municipalité de Bellefeuille, seuls les musées sont autorisés.

[\[Règl. 0300-012, art. 17, 2018-10-17\]](#)

Récréation extensive. Toute activité de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert des grands espaces non construits ainsi que quelques bâtiments et/ou équipements accessoires. Les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables font notamment partie de cette fonction. Les pistes de course en sont exclues.

[\[Règl. 0300-005, art. 8, 2015-09-16\]](#)

Activités de conservation. Activité de nettoyage, d'entretien, d'implantation d'ouvrage écologique et d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu.

Utilité publique et infrastructure. Tout service ou infrastructure d'utilité publique, tels que les infrastructures d'aqueduc ou d'égout, usine d'épuration des eaux, réseaux de gaz, d'électricité et de télécommunication.

DENSITÉ D'OCCUPATION

[\[Règl. 0300-012, art. 18, 2018-10-17\]](#)

À l'exception du noyau villageois de l'ancienne municipalité de Bellefeuille, la densité brute minimale est fixée à trente (30) logements à l'hectare.

DOMINANCE

50 % de l'aire d'affectation doit être affectée aux fonctions dominantes.

NOTE – ABROGÉ

[\[Règl. 0300-012, art. 19, 2018-10-17\]](#)

Commerciale et de services

Localisée principalement sur d'importants tronçons des routes nationales du territoire (route 117, 158 et 333), cette affectation est également attribuée au noyau commercial situé à l'angle du boulevard de la Salette et de la montée Saint-Thérèse. Cette affectation vise une continuité de l'activité de commerce et de services, propice à la mise en place de corridors ou de pôles structurants.

FONCTIONS DOMINANTES

Habitation de 2 logements et plus Habitation collective

Commerce non structurant. Activité consistant dans l'achat, la vente, l'échange de marchandises, de denrées et de biens ou de services. Le commerce non structurant vise tout bâtiment dont la superficie brute de plancher occupée par la fonction commerciale est inférieure à 5 000 m². Pour cette aire d'affectation, les établissements à caractère érotique sont exclus.

[\[Règl. 0300-005, art. 9, 2015-09-16\]](#)

Commerce structurant. Activité consistant dans l'achat, la vente, l'échange de marchandises, de denrées et de biens ou de services. Le commerce structurant est défini par sa

forme ou dimension qui contribue à structurer le paysage urbain. Il s'agit alors de tout bâtiment dont la superficie brute de plancher occupée par la fonction commerciale est de 5 000 m² et plus, de même que tout projet commercial intégré ou regroupé dont la superficie brute totalise un minimum de 5 000 m² de plancher. Pour cette aire d'affectation, les établissements à caractère érotique sont exclus.

[\[Règl. 0300-005, art. 9, 2015-09-16\]](#)

[\[Règl. 0300-012, art. 20, 2018-10-17\]](#)

Service et équipement non structurant. Service et équipement dont la superficie de plancher brute de tout bâtiment de bureaux est inférieure à 3 000 m² et dont la superficie brute de plancher de tout bâtiment mixte (local unique ou regroupement de locaux sur un même terrain) à caractère institutionnel, communautaire et/ou de bureau, est inférieure à 5 500 m². L'activité de service se caractérise essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. Les services recouvrent un vaste champ d'activités telles que l'administration, les transports, les activités financières et immobilières, les activités scientifiques et techniques, les services administratifs et de soutien, l'éducation, la santé et l'action sociale. Les équipements institutionnels, administratifs et communautaires font également partie de cette catégorie.

[\[Règl. 0300-005, art. 9, 2015-09-16\]](#)

Service et équipement structurant à rayonnement local. Service et équipement, excluant les services et équipements de rayonnement régional, dont la superficie de plancher brute de tout bâtiment de bureaux est égale ou supérieure à 3 000 m² et dont la superficie de plancher brute de tout bâtiment mixte (local unique ou regroupement de locaux sur un même terrain) à caractère institutionnel, communautaire et/ou de bureau, est égale ou supérieure à 5 500 m². L'activité de service se caractérise essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. Les services recouvrent un vaste champ d'activités telles que l'administration, les transports, les activités financières et immobilières, les activités scientifiques et techniques, les services administratifs et de soutien, l'éducation, la santé et l'action sociale.

[\[Règl. 0300-005, art. 9, 2015-09-16\]](#)

FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES

Habitation unifamiliale

Industrie sans incidence environnementale. Soit les industries légères et les industries non polluantes.

[\[Règl. 0300-005, art. 9, 2015-09-16\]](#)

Récréation intensive. Toute activité de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert des grands espaces non construits ainsi que des bâtiments et/ou des aménagements considérables. Les golfs, les terrains de pratique de golf, les bases de plein air, les marinas, les musées et les campings font notamment partie de cette fonction. Pour cette aire d'affectation, les pistes de course et les réseaux pour véhicules récréatifs motorisés sont exclus.

Récréation extensive. Toute activité de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert des grands espaces non construits ainsi que quelques bâtiments et/ou équipements accessoires. Les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables font notamment partie de cette fonction. Les pistes de course en sont exclues.

[\[Règl. 0300-005, art.9, 2015-09-16\]](#)

Activités de conservation. Activité de nettoyage, d'entretien, d'implantation d'ouvrage écologique et d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu.

Utilité publique et infrastructure. Tout service ou

infrastructure d'utilité publique, tels que les infrastructures d'aqueduc ou d'égout, usine d'épuration des eaux, réseaux de gaz, d'électricité et de télécommunication.

DENSITÉ D'OCCUPATION

Nombre minimal de logements à l'hectare : 30 log / ha

DOMINANCE

50 % de l'aire d'affectation doit être affectée aux fonctions dominantes.

Commerciale artérielle

Cette affectation se concentre majoritairement sur le tronçon nord de la route 117 et couvre également la halte autoroutière de la Porte du Nord, située à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.

FONCTIONS DOMINANTES

Commerce artériel. Commerces et services permettant de répondre aux besoins locaux et régionaux incluant les commerces du pôle autoroutier de la Porte du Nord. Ces commerces et services engendrent des inconvénients pour le voisinage en raison de l'achalandage, de l'esthétique et du gabarit du bâtiment, de l'entreposage et de l'étalage extérieurs, de l'utilisation des aires extérieures, du bruit et de la circulation de véhicules lourds. Ces usages englobent notamment : les commerces d'hébergement et de restauration, les commerces et services de produits spécialisés tels que les pépinières, les centres de jardins, les magasins de piscines et de spas, services de nettoyage de fenêtres, etc., les commerces lourds tels que les établissements de vente, de location ou de réparation de véhicules automobiles ou autres, etc., les services pétroliers tels que les postes d'essence, etc., les équipements et infrastructures nécessaires à la pratique religieuse tels que les lieux de culte, les monastères, les columbariums, sont également inclus dans cette catégorie.

[\[Règl. 0300-005, art. 10, 2015-09-16\]](#)

- Autorisée sur les lots non desservis d'une superficie minimale de 3 000 m² et de 50 mètres de largeur minimale;

- Autorisée sur les lots non desservis d'une superficie minimale de 4 000 m² et de 50 mètres de largeur minimale à l'intérieur d'un corridor riverain.

[\[Règl. 0300-012, art. 21, 2018-10-17\]](#)

Habitation de très faible densité. Abrogé

[\[Règl. 0300-005, art. 10, 2015-09-16\]](#)

[\[Règl. 0300-012, art. 22, 2018-10-17\]](#)

FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES

Habitation unifamiliale.

- Autorisée sur les lots non desservis d'une superficie minimale de 3 000 m² et de 50 mètres de largeur minimale;

- Autorisée sur les lots non desservis d'une superficie minimale de 4 000 m² et de 50 mètres de largeur minimale à l'intérieur d'un corridor riverain.

[\[Règl. 0300-012, art. 23, 2018-10-17\]](#)

Service et équipement non structurant. Service et équipement dont la superficie de plancher brute de tout bâtiment de bureaux est inférieure à 3 000 m² et dont la superficie brute de plancher de tout bâtiment mixte (local unique ou regroupement de locaux sur un même terrain) à

<p>caractère institutionnel, communautaire et/ou de bureau, est inférieure à 5 500 m². L'activité de service se caractérise essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. Les services recouvrent un vaste champ d'activités telles que l'administration, les transports, les activités financières et immobilières, les activités scientifiques et techniques, les services administratifs et de soutien, l'éducation, la santé et l'action sociale. Les équipements institutionnels, administratifs et communautaires font également partie de cette catégorie.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Autorisée sur les lots non desservis d'une superficie minimale de 3 000 m² et de 50 mètres de largeur minimale; ■ Autorisée sur les lots non desservis d'une superficie minimale de 4 000 m² et de 50 mètres de largeur minimale à l'intérieur d'un corridor riverain. <p>[Règl. 0300-005, art. 10, 2015-09-16] [Règl. 0300-012, art. 24, 2018-10-17]</p> <p>Industrie sans incidence environnementale. Soit les industries légères et les industries non polluantes.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Autorisée sur les lots non desservis d'une superficie minimale de 3 000 m² et de 50 mètres de largeur minimale; ■ Autorisée sur les lots non desservis d'une superficie minimale de 4 000 m² et de 50 mètres de largeur minimale à l'intérieur d'un corridor riverain. <p>[Règl. 0300-005, art. 10, 2015-09-16] [Règl. 0300-012, art. 25, 2018-10-17]</p> <p>Récréation intensive. Toute activité de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert des grands espaces non construits ainsi que des bâtiments et/ou des aménagements considérables. Les golfs, les terrains de pratique de golf, les bases de plein air, les marinas, les musées et les campings font notamment partie de cette fonction. Pour cette aire d'affectation, les pistes de course et les réseaux pour véhicules récréatifs motorisés sont exclus.</p> <p>Récréation extensive. Toute activité de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert des grands espaces non construits ainsi que quelques bâtiments et/ou équipements accessoires. Les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables font notamment partie de cette fonction. Les pistes de course en sont exclues.</p> <p>[Règl. 0300-005, art. 10, 2015-09-16]</p> <p>Activités de conservation. Activité de nettoyage, d'entretien, d'implantation d'ouvrage écologique et d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu.</p> <p>Utilité publique et infrastructure. Tout service ou infrastructure d'utilité publique, tels que les infrastructures d'aqueduc ou d'égout, usine d'épuration des eaux, réseaux de gaz, d'électricité et de télécommunication.</p>
DENSITÉ
Nombre maximal de logements à l'hectare : 75 log / ha
DOMINANCE
80 % de l'aire d'affectation doit être affectée aux fonctions dominantes.

Commerciale d'envergure régionale

Il s'agit de secteurs localisés essentiellement aux abords de l'autoroute 15.

FONCTION DOMINANTE

Commerce structurant. Activité consistant dans l'achat, la vente, l'échange de marchandises, de denrées et de biens ou de services. Le commerce structurant est défini par sa forme ou dimension qui contribue à structurer le paysage urbain. Il s'agit alors de tout bâtiment dont la superficie brute de plancher occupée par la fonction commerciale est de 5 000 m² et plus, de même que tout projet commercial intégré ou regroupé dont la superficie brute totale est un minimum de 5 000 m² de plancher. Pour cette aire d'affectation, les établissements à caractère érotique sont exclus.

[\[Règl. 0300-005, art. 11, 2015-09-16\]](#)

[\[Règl. 0300-012, art. 26, 2018-10-17\]](#)

FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES

Service et équipement à rayonnement régional. Service et équipement public de type administratif et institutionnel qui sont considérés à rayonnement régional ou suprarégional et dont la localisation est autorisée exclusivement à l'intérieur du périmètre de localisation des services et équipements de rayonnement régional, conformément au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de La Rivière-du-Nord. Font partie de cette catégorie :

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

[\[Règl. 0300-018, art. 1, 2024-06-26\]](#)

Commerce non structurant. Activité consistant dans l'achat, la vente, l'échange de marchandises, de denrées et de biens ou de services. Le commerce non structurant vise tout bâtiment dont la superficie brute de plancher occupée par la fonction commerciale est inférieure à 5 000 m². Pour cette aire d'affectation, les établissements à caractère érotique sont exclus.

[\[Règl. 0300-005, art. 11, 2015-09-16\]](#)

Service et équipement structurant à rayonnement local.

Service et équipement, excluant les services et équipements de rayonnement régional, dont la superficie de plancher brute de tout bâtiment de bureaux est égale ou supérieure à 3 000 m² et dont la superficie de plancher brute de tout bâtiment mixte (local unique ou regroupement de locaux sur un même terrain) à caractère institutionnel, communautaire et/ou de bureau, est égale ou supérieure à 5 500 m². L'activité de service se caractérise essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. Les services recouvrent un vaste champ d'activités telles que l'administration, les transports, les activités financières et immobilières, les activités scientifiques et techniques, les services administratifs et de soutien, l'éducation, la santé et l'action sociale.

[\[Règl. 0300-006, art. 3, 2015-01-21\]](#)

[\[Règl. 0300-005, art. 11, 2015-09-16\]](#)

Service et équipement non structurant. Service et équipement dont la superficie de plancher brute de tout bâtiment de bureaux est inférieure à 3 000 m² et dont la superficie brute de plancher de tout bâtiment mixte (local unique ou regroupement de locaux sur un même terrain) à caractère institutionnel, communautaire et/ou de bureau, est inférieure à 5 500 m². L'activité de service se caractérise essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. Les services recouvrent un vaste champ d'activités telles que l'administration, les transports, les activités financières et immobilières, les activités scientifiques et techniques, les services administratifs et de soutien, l'éducation, la santé et l'action sociale. Les équipements institutionnels, administratifs et communautaires font également partie de cette catégorie.

[\[Règl. 0300-005, art. 11, 2015-09-16\]](#)

Récréation extensive. Toute activité de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert des grands espaces non construits ainsi que quelques bâtiments et/ou équipements accessoires. Les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables font notamment partie de cette fonction. Les pistes de course en sont exclues.

[\[Règl. 0300-005, art. 11, 2015-09-16\]](#)

Activités de conservation. Activité de nettoyage, d'entretien, d'implantation d'ouvrage écologique et d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu.

Utilité publique et infrastructure. Tout service ou infrastructure d'utilité publique, tels que les infrastructures d'aqueduc ou d'égout, usine d'épuration des eaux, réseaux de gaz, d'électricité et de télécommunication.

DOMINANCE

80 % de l'aire d'affectation doit être affectée aux fonctions dominantes.

Secteur d'entreprises

Il s'agit d'un secteur délimité par l'autoroute des Laurentides, les rues de Martigny Ouest, Lamontagne et Lajeunesse et par l'emprise ferroviaire.

FONCTION DOMINANTE

Industrie sans incidence environnementale et industrie avec incidence environnementale

[\[Règl. 0300-005, art. 12, 2015-09-16\]](#)

FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES

Commerce non structurant. Activité consistant dans l'achat, la vente, l'échange de marchandises, de denrées et de biens ou de services. Le commerce non structurant vise tout bâtiment dont la superficie brute de plancher occupée par la fonction commerciale est inférieure à 5 000 m².

[\[Règl. 0300-005, art. 12, 2015-09-16\]](#)

Commerce structurant. Activité consistant dans l'achat, la vente, l'échange de marchandises, de denrées et de biens ou de services. Le commerce structurant est défini par sa forme ou dimension qui contribuent à structurer le paysage urbain. Il s'agit alors de tout bâtiment dont la superficie brute de plancher occupée par la fonction commerciale est de 5 000 m² et plus, de même que tout projet commercial intégré ou regroupé dont la superficie brute totalise un minimum de 5 000 m² de plancher.

Service et équipement non structurant. Service et équipement dont la superficie de plancher brute de tout bâtiment de bureaux est inférieure à 3 000 m² et dont la superficie brute de plancher de tout bâtiment mixte (local unique ou regroupement de locaux sur un même terrain) à caractère institutionnel, communautaire et/ou de bureau, est inférieure à 5 500 m². L'activité de service se caractérise essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. Les services recouvrent un vaste champ d'activités telles que l'administration, les transports, les activités financières et immobilières, les activités scientifiques et techniques, les services administratifs et de soutien, l'éducation, la santé et l'action sociale. Les équipements institutionnels, administratifs et communautaires font également partie de cette catégorie.

[\[Règl. 0300-005, art. 12, 2015-09-16\]](#)

Service et équipement structurant à rayonnement local.

Service et équipement, excluant les services et équipements de rayonnement régional, dont la superficie de plancher brute de tout bâtiment de bureaux est égale ou supérieure à 3 000 m² et dont la superficie de plancher brute de tout bâtiment mixte (local unique ou regroupement de locaux sur un même terrain) à caractère institutionnel, communautaire et/ou de bureau, est égale ou supérieure à 5 500 m². L'activité de service se caractérise essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. Les services recouvrent un vaste champ d'activités telles que l'administration, les transports, les activités financières et immobilières, les activités scientifiques et techniques, les services administratifs et de soutien, l'éducation, la santé et l'action sociale.

[\[Règl. 0300-005, art. 12, 2015-09-16\]](#)

Récréation extensive. Toute activité de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert des grands espaces non construits ainsi que quelques bâtiments et/ou équipements accessoires. Les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables font notamment partie de cette fonction. Les pistes de course en sont exclues.

[\[Règl. 0300-005, art. 12, 2015-09-16\]](#)

Activités de conservation. Activité de nettoyage, d'entretien, d'implantation d'ouvrage écologique et d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu.

Utilité publique et infrastructure. Tout service ou infrastructure d'utilité publique, tels que les infrastructures d'aqueduc ou d'égout, usine d'épuration des eaux, réseaux de gaz, d'électricité et de télécommunication.

DOMINANCE

80 % de l'aire d'affectation doit être affectée aux fonctions dominantes.

Secteur industriel Sud

Cette affectation est située au sud du boulevard Jean-Baptiste-Rolland Ouest

FONCTION DOMINANTE
Industrie sans incidence environnementale et industrie avec incidence environnementale
FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES
<p>Service et équipement à rayonnement régional. Service et équipement public de type administratif et institutionnel qui sont considérés à rayonnement régional ou suprarégional et dont la localisation doit être en priorité dans le périmètre de localisation des services et équipements à rayonnement régional à Saint-Jérôme. Font partie de cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les services administratifs gouvernementaux et paragouvernementaux desservant l'ensemble de la MRC de La Rivière-du-Nord et la région administrative des Laurentides. Cependant, les services requérant de vastes espaces d'entreposage extérieurs et ceux rattachés à une ressource spécifique du milieu pourront être localisés à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre; ▪ Les équipements scolaires d'enseignement collégial et universitaire. Cependant, les maisons d'enseignement rattachées à une ressource spécifique du milieu (ex. : école d'agriculture) pourront être localisées à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre; ▪ Les établissements publics reliés à la santé et aux services sociaux selon la définition suivante : un centre hospitalier, un centre de protection de l'enfance et de la jeunesse, un centre d'hébergement et de soins de longue durée et un centre de réadaptation de nature publique au sens de la Loi sur les services de santé et de services sociaux (L.R.Q., chapitre S-4.2). Sont cependant exclus les comptoirs de service (ex. : CLSC) décentrés par rapport au siège social de l'établissement; ▪ Les équipements d'administration de la justice tel que Palais de Justice. Cependant, les centres de probation et de détention pourront être localisés à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre; ▪ Les équipements culturels majeurs à caractère permanent desservant la MRC de La Rivière-du-Nord et la région administrative des Laurentides (par exemple, une salle de spectacles de plus de trois cents sièges, musée et autres). Sont cependant exclus les équipements reliés à une ressource archéologique, historique, naturelle ou récréative lorsque les caractéristiques du site le requièrent (ex. : musée, centre d'interprétation, ou autres). <p>[Règl. 0300-018, art. 2, 2024-06-26]</p> <p>Commerce non structurant. Activité consistant dans l'achat, la vente, l'échange de marchandises, de denrées et de biens ou de services. Le commerce non structurant vise tout bâtiment dont la superficie brute de plancher occupée par la fonction commerciale est inférieure à 5 000 m².</p> <p>[Règl. 0300-005, art. 13, 2015-09-16]</p> <p>Commerce structurant. Activité consistant dans l'achat, la vente, l'échange de marchandises, de denrées et de biens ou de services. Le commerce structurant est défini par sa forme ou dimension qui contribue à structurer le paysage urbain. Il s'agit alors de tout bâtiment dont la superficie brute de plancher occupée par la fonction commerciale est de 5 000 m² et plus, de même que tout projet commercial intégré ou regroupé dont la superficie brute totalise un</p>

minimum de 5 000 m² de plancher.

Service et équipement non structurant. Service et équipement dont la superficie de plancher brute de tout bâtiment de bureaux est inférieure à 3 000 m² et dont la superficie brute de plancher de tout bâtiment mixte (local unique ou regroupement de locaux sur un même terrain) à caractère institutionnel, communautaire et/ou de bureau, est inférieure à 5 000 m². L'activité de service se caractérise essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. Les services recouvrent un vaste champ d'activités telles que l'administration, les transports, les activités financières et immobilières, les activités scientifiques et techniques, les services administratifs et de soutien, l'éducation, la santé et l'action sociale. Les équipements institutionnels, administratifs et communautaires font également partie de cette catégorie.

[\[Règl. 0300-005, art. 13, 2015-09-16\]](#)

Récréation extensive. Toute activité de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert des grands espaces non construits ainsi que quelques bâtiments et/ou équipements accessoires. Les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables font notamment partie de cette fonction. Les pistes de course en sont exclues.

[\[Règl. 0300-005, art. 13, 2015-09-16\]](#)

Activités de conservation. Activité de nettoyage, d'entretien, d'implantation d'ouvrage écologique et d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu.

Utilité publique et infrastructure. Tout service ou infrastructure d'utilité publique, tels que les infrastructures d'aqueduc ou d'égout, usine d'épuration des eaux, réseaux de gaz, d'électricité et de télécommunication.

DOMINANCE

80 % de l'aire d'affectation doit être affectée aux fonctions dominantes.

[\[Règl. 0300-016, art. 5, 2023-01-25\]](#)

Industrielle mixte

Cette affectation concerne trois secteurs : le premier est délimité par le quadrant nord-ouest de l'autoroute des Laurentides et de la voie ferrée. Le second est situé dans le quadrant sud-ouest de l'autoroute des Laurentides et de la rue De Martigny Ouest. Le dernier est situé dans le secteur de la rue Nobel.

FONCTION DOMINANTE
Industrie sans incidence environnementale et industrie avec incidence environnementale
[Règl. 0300-005, art. 14, 2015-09-16]
FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES
<p>Commerce non structurant. Tout bâtiment dont la superficie brute de plancher occupée par la fonction commerciale est inférieure à 5 000 m².</p> <p>Commerce non structurant. Activité consistant dans l'achat, la vente, l'échange de marchandises, de denrées et de biens ou de services. Le commerce non structurant vise tout bâtiment dont la superficie brute de plancher occupée par la fonction commerciale est inférieure à 5 000 m².</p> <p>[Règl. 0300-005, art. 13, 2015-09-16]</p> <p>Commerce structurant. Activité consistant dans l'achat, la vente, l'échange de marchandises, de denrées et de biens ou de services. Le commerce structurant est défini par sa forme ou dimension qui contribue à structurer le paysage</p>

urbain. Il s'agit alors de tout bâtiment dont la superficie brute de plancher occupée par la fonction commerciale est de 5 000 m² et plus, de même que tout projet commercial intégré ou regroupé dont la superficie brute totalise un minimum de 5 000 m² de plancher.

[\[Règl. 0300-005, art. 14, 2015-09-16\]](#)

Service et équipement non structurant. Service et équipement dont la superficie de plancher brute de tout bâtiment de bureaux est inférieure à 3 000 m² et dont la superficie brute de plancher de tout bâtiment mixte (local unique ou regroupement de locaux sur un même terrain) à caractère institutionnel, communautaire et/ou de bureau, est inférieure à 5 500 m². L'activité de service se caractérise essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. Les services recouvrent un vaste champ d'activités telles que l'administration, les transports, les activités financières et immobilières, les activités scientifiques et techniques, les services administratifs et de soutien, l'éducation, la santé et l'action sociale. Les équipements institutionnels, administratifs et communautaires font également partie de cette catégorie.

[\[Règl. 0300-005, art. 14, 2015-09-16\]](#)

Service et équipement structurant à rayonnement local. Service et équipement, excluant les services et équipements de rayonnement régional, dont la superficie de plancher brute de tout bâtiment de bureaux est égale ou supérieure à 3 000 m² et dont la superficie de plancher brute de tout bâtiment mixte (local unique ou regroupement de locaux sur un même terrain) à caractère institutionnel, communautaire et/ou de bureau, est égale ou supérieure à 5 500 m². L'activité de service se caractérise essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. Les services recouvrent un vaste champ d'activités telles que l'administration, les transports, les activités financières et immobilières, les activités scientifiques et techniques, les services administratifs et de soutien, l'éducation, la santé et l'action sociale.

[\[Règl. 0300-005, art. 14, 2015-09-16\]](#)

Récréation extensive. Toute activité de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert des grands espaces non construits ainsi que quelques bâtiments et/ou équipements accessoires. Les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables font notamment partie de cette fonction. Les pistes de course en sont exclues.

[\[Règl. 0300-005, art. 14, 2015-09-16\]](#)

Activités de conservation. Activité de nettoyage, d'entretien, d'implantation d'ouvrage écologique et d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu.

Utilité publique et infrastructure. Tout service ou infrastructure d'utilité publique, tels que les infrastructures d'aqueduc ou d'égout, usine d'épuration des eaux, réseaux de gaz, d'électricité et de télécommunication.

DOMINANCE

80 % de l'aire d'affectation doit être affectée aux fonctions dominantes.

Espace vert et de récréation

Cette aire d'affectation comprend le parc linéaire du P'tit Train-du-Nord et le parc régional de la Rivière-du-Nord.

FONCTION DOMINANTE

Récréation extensive. Toute activité de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert des grands espaces non construits ainsi que quelques bâtiments et/ou équipements accessoires. Les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables font notamment partie de cette fonction. Les pistes de course et les sentiers pour véhicules récréatifs motorisés en sont exclus.

FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES

Commerce non structurant. Activité consistant dans l'achat, la vente, l'échange de marchandises, de denrées et de biens ou de services. Le commerce non structurant vise tout bâtiment dont la superficie brute de plancher occupée par la fonction commerciale est inférieure à 5 000 m². Dans cette aire d'affectation, seuls les commerces directement liés à la fonction dominante « Récréation extensive » (exemples : casse-croûte, location d'équipements récréatifs, etc.) sont permis.

[\[Règl. 0300-005, art. 15, 2015-09-16\]](#)

Activités de conservation. Activité de nettoyage, d'entretien, d'implantation d'ouvrage écologique et d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu.

Utilité publique et infrastructure. Tout service ou infrastructure d'utilité publique, tels que les infrastructures d'aqueduc ou d'égout, usine d'épuration des eaux, réseaux de gaz, d'électricité et de télécommunication.

DOMINANCE

80 % de l'aire d'affectation doit être affectée aux fonctions dominantes.

Conservation

Cette aire d'affectation correspond à un secteur qui présente un intérêt particulier pour la Ville de Saint-Jérôme.

FONCTION DOMINANTE

Activités de conservation. Activité de nettoyage, d'entretien, d'implantation d'ouvrage écologique et d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu.

FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES

Habitation unifamiliale.

[\[Règl. 0300-005, art. 16, 2015-09-16\]](#)

[\[Règl. 0300-012, art. 27, 2018-10-17\]](#)

- Autorisée sur les lots non desservis d'une superficie minimale de 3 000 m² et de 50 mètres de largeur minimale et seulement en bordure d'une rue existante;
- Autorisée sur les lots non desservis d'une superficie minimale de 4 000 m² et de 50 mètres de largeur minimale à l'intérieur d'un corridor riverain et seulement en bordure d'une rue existante;
- Autorisée en bordure d'une nouvelle rue sur les lots d'une superficie minimale de 40 000 m² et 50 mètres minimum de largeur.

Service et équipement non structurant. Service et équipement dont la superficie de plancher brute de tout bâtiment de bureaux est inférieure à 3 000 m² et dont la superficie brute de plancher de tout bâtiment mixte (local

unique ou regroupement de locaux sur un même terrain) à caractère institutionnel, communautaire et/ou de bureau, est inférieure à 5 500 m². L'activité de service se caractérise essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. Les services recouvrent un vaste champ d'activités telles que l'administration, les transports, les activités financières et immobilières, les activités scientifiques et techniques, les services administratifs et de soutien, l'éducation, la santé et l'action sociale. Les équipements institutionnels, administratifs et communautaires font également partie de cette catégorie. Pour cette aire d'affectation, seuls les centres de recherche environnementale sont permis.

- Autorisée sur les lots non desservis d'une superficie minimale de 3 000 m² et de 50 mètres de largeur minimale et seulement en bordure d'une rue existante;
- Autorisée sur les lots non desservis d'une superficie minimale de 4 000 m² et de 50 mètres de largeur minimale à l'intérieur d'un corridor riverain et seulement en bordure d'une rue existante;
- Autorisée en bordure d'une nouvelle rue sur les lots d'une superficie minimale de 40 000 m² et 50 mètres minimum de largeur.

[\[Règl. 0300-005, art. 16, 2015-09-16\]](#)

[\[Règl. 0300-012, art. 28, 2018-10-17\]](#)

Récréation extensive. Toute activité de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert des grands espaces non construits ainsi que quelques bâtiments et/ou équipements accessoires et ne nécessitant pas un déboisement supérieur à 10 % de la superficie du lot. Les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables font notamment partie de cette fonction. Les pistes de course et les sentiers pour véhicules récréatifs motorisés en sont exclus.

Activités forestières. Seulement les coupes d'assainissement et les opérations sylvicoles réalisées pour des fins d'aménagement forestier.

Activités d'extraction. Uniquement sur les terres de propriétés publiques.

[\[Règl. 0300-012, art. 29, 2018-10-17\]](#)

Utilité publique et infrastructure. Tout service ou infrastructure d'utilité publique, tels que les infrastructures d'aqueduc ou d'égout, usine d'épuration des eaux, réseaux de gaz, d'électricité et de télécommunication.

DOMINANCE

La notion de dominance ne s'applique pas à l'affectation « Conservation ».

Institutionnelle

Il s'agit de secteurs où sont implantés les équipements institutionnels structurants de desserte régionale. Parmi ceux-ci figurent le palais de justice, l'hôpital, le Cégep et l'Université.

FONCTION DOMINANTE

Service et équipement à rayonnement régional : Service et équipement public de type administratif et institutionnel qui sont considérés à rayonnement régional ou suprarégional et dont la localisation doit être en priorité dans le périmètre de localisation des services et équipements de rayonnement régional à Saint-Jérôme. Font partie de cette catégorie :

- Les services administratifs gouvernementaux et

paragouvernementaux desservant l'ensemble de la MRC de La Rivière-du-Nord et la région administrative des Laurentides. Cependant, les services requérant de vastes espaces d'entreposage extérieurs et ceux rattachés à une ressource spécifique du milieu pourront être localisés à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre;

- Les équipements scolaires d'enseignement collégial et universitaire. Cependant, les maisons d'enseignement rattachées à une ressource spécifique du milieu (ex.: école d'agriculture) pourront être localisées à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre;
- Les établissements publics reliés à la santé et aux services sociaux selon la définition suivante : un centre hospitalier, un centre de protection de l'enfance et de la jeunesse, un centre d'hébergement et de soins de longue durée et un centre de réadaptation de nature publique au sens de la Loi sur les services de santé et de services sociaux (L.R.Q., chapitre S-4.2). Sont cependant exclus les comptoirs de service (ex.: CLSC) décentrés par rapport au siège social de l'établissement;
- Les équipements d'administration de la justice tels que Palais de Justice. Cependant, les centres de probation et de détention pourront être localisés à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre;
- Les équipements culturels majeurs à caractère permanent desservant la MRC de La Rivière-du-Nord et la région administrative des Laurentides (par exemple, une salle de spectacles de plus de trois cents sièges, musée et autres). Sont cependant exclus les équipements reliés à une ressource archéologique, historique, naturelle ou récréative lorsque les caractéristiques du site le requièrent (ex.: musée, centre d'interprétation, ou autres).

[\[Règl. 0300-005, art. 17, 2015-09-16\]](#)

Récréation intensive et extensive. Toute activité de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert des grands espaces construits ou non. Les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables font notamment partie de cette fonction. Les pistes de course et les sentiers pour véhicules récréatifs motorisés en sont exclus.

FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES

Habitation collective

Commerce non structurant. Tout bâtiment dont la superficie brute de plancher occupée par la fonction commerciale est inférieure à 5 000 m².

Service et équipement non structurant. Tout bâtiment mixte (local unique ou regroupement de locaux sur un même terrain) à caractère institutionnel, communautaire et/ou de bureau, dont la superficie brute de plancher est inférieure à 5 500 m² ainsi que les bâtiments de bureaux dont la superficie de plancher brute est inférieure à 3 000 m².

Service et équipement structurant à rayonnement local. Service et équipement, excluant les services et équipements de rayonnement régional, dont la superficie de plancher brute de tout bâtiment de bureaux est égale ou supérieure à 3 000 m² et dont la superficie de plancher brute de tout bâtiment mixte (local unique ou regroupement de locaux sur un même terrain) à caractère institutionnel, communautaire et/ou de bureau, est égale ou supérieure à 5 500 m². L'activité de service se caractérise essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. Les services recouvrent un vaste champ d'activités telles que l'administration, les transports, les activités financières et immobilières, les activités scientifiques et techniques, les services administratifs et de soutien, l'éducation, la santé et l'action

<p>sociale. [Règl. 0300-005, art. 17, 2015-09-16] Activités de conservation. Activité de nettoyage, d'entretien, d'implantation d'ouvrage écologique et d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu. Utilité publique et infrastructure. Tout service ou infrastructure d'utilité publique, tels que les infrastructures d'aqueduc ou d'égout, usine d'épuration des eaux, réseaux de gaz, d'électricité et de télécommunication.</p>
<p>DENSITÉ D'OCCUPATION [Règl. 0300-012, art. 30, 2018-10-17]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Pour les secteurs situés à l'intérieur de l'aire T.O.D. du plan 7 intitulé « Affectations du sol et densité de son occupation », la densité brute minimale est fixée à trente (30) logements à l'hectare; ■ Pour les secteurs situés à l'extérieur de l'aire T.O.D. du plan 7 intitulé « Affectations du sol et densité de son occupation », la densité brute minimale est fixée à vingt (20) logements à l'hectare.
<p>DOMINANCE 80 % de l'aire d'affectation doit être affectée aux fonctions dominantes.</p>

Agroforestière

Couvrant une superficie significative du territoire, cette affectation agit de barrière à l'urbanisation et elle vise la conservation de l'intégrité du milieu ainsi que la mise en valeur du caractère champêtre.

[\[Règl. 0300-012, art. 31, 2018-10-17\]](#)

<p>FONCTIONS DOMINANTES</p>
<p>Habitation unifamiliale [Règl. 0300-012, art. 32, 2018-10-17]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Autorisée sur les lots non desservis d'une superficie minimale de 3 000 m² et de 50 mètres de largeur minimale et seulement en bordure d'une rue existante; ■ Autorisée sur les lots non desservis d'une superficie minimale de 4 000 m² et de 50 mètres de largeur minimale à l'intérieur d'un corridor riverain et seulement en bordure d'une rue existante; ■ Autorisée en bordure d'une nouvelle rue sur les lots d'une superficie minimale de 40 000 m² et 50 mètres minimum de largeur. ■ Autorisée sur les lots partiellement desservis d'une superficie minimale de 1500 m² et d'une largeur minimale de 30 mètres, en bordure d'une rue existante seulement; ■ Autorisée sur les lots partiellement desservis à l'intérieur d'un corridor riverain d'une superficie de 2000 m² et d'une largeur minimale de 30 mètres pour les terrains partiellement desservis en bordure d'une rue existante seulement. <p>[Règl. 0300-015, art. 6, 2022-11-23]</p>
<p>Agriculture. Incluant les exploitations d'érablières, les cabanes à sucre à caractère agricole et les établissements agricoles comprenant la garde d'animaux à des fins domestiques. [Règl. 0300-005, art. 18, 2015-09-16]</p>

<p>Activités forestières. Seulement les coupes d'assainissement et les opérations sylvicoles réalisées pour des fins d'aménagement forestier. Récréation extensive. Toute activité de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert des grands espaces non construits ainsi que quelques bâtiments et/ou équipements accessoires. Les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables font notamment partie de cette fonction. Les pistes de course en sont exclues. Pour cette aire d'affectation, seuls les sentiers ayant fait l'objet d'une servitude, ou ayant été officialisés par résolution de la ville à la date d'entrée en vigueur du schéma d'aménagement et de développement révisé. [Règl. 0300-005, art. 18, 2015-09-16]</p>

FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES

Commerce non structurant. Activité consistant dans l'achat, la vente, l'échange de marchandises, de denrées et de biens ou de services. Le commerce non structurant vise tout bâtiment dont la superficie brute de plancher occupée par la fonction commerciale est inférieure à 5 000 m². Dans cette aire d'affectation, seuls les commerces de première nécessité (exemples : dépanneurs), les cabanes à sucre à caractère commercial et les centres de santé sont permis.

- Autorisée sur les lots non desservis d'une superficie minimale de 3 000 m² et de 50 mètres de largeur minimale et seulement en bordure d'une rue existante;
- Autorisée sur les lots non desservis d'une superficie minimale de 4 000 m² et de 50 mètres de largeur minimale à l'intérieur d'un corridor riverain et seulement en bordure d'une rue existante;
- Autorisée en bordure d'une nouvelle rue sur les lots d'une superficie minimale de 40 000 m² et 50 mètres minimum de largeur.

[\[Règl. 0300-005, art. 18, 2015-09-16\]](#)

[\[Règl. 0300-012, art. 33, 2018-10-17\]](#)

- Autorisés sur les lots partiellement desservis d'une superficie minimale de 1500 m² et d'une largeur minimale de 30 mètres en bordure d'une rue existante seulement;
- Autorisés sur les lots partiellement desservis à l'intérieur d'un corridor riverain d'une superficie de 2000 m² et d'une largeur minimale de 30 mètres pour les terrains partiellement desservis en bordure d'une rue existante seulement.

[\[Règl. 0300-015, art. 7, 2022-11-23\]](#)

Service et équipement non structurant. Service et équipement dont la superficie de plancher brute de tout bâtiment de bureaux est inférieure à 3 000 m² et dont la superficie brute de plancher de tout bâtiment mixte (local unique ou regroupement de locaux sur un même terrain) à caractère institutionnel, communautaire et/ou de bureau, est inférieure à 5 500 m². L'activité de service se caractérise essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. Les services recouvrent un vaste champ d'activités telles que l'administration, les transports, les activités financières et immobilières, les activités scientifiques et techniques, les services administratifs et de soutien, l'éducation, la santé et l'action sociale. Les équipements institutionnels, administratifs et communautaires font également partie de cette catégorie.

- Autorisée sur les lots non desservis d'une superficie minimale de 3 000 m² et de 50 mètres de largeur minimale et seulement en bordure d'une rue existante;
- Autorisée sur les lots non desservis d'une superficie minimale de 4 000 m² et de 50 mètres de largeur

<p>minimale à l'intérieur d'un corridor riverain et seulement en bordure d'une rue existante;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Autorisée en bordure d'une nouvelle rue sur les lots d'une superficie minimale de 40 000 m² et 50 mètres minimum de largeur; [Règl. 0300-005, art. 18, 2015-09-16] [Règl. 0300-012, art. 34, 2018-10-17] ▪ Autorisés sur les lots partiellement desservis d'une superficie minimale de 1500 m² et d'une largeur minimale de 30 mètres en bordure d'une rue existante seulement; ▪ Autorisés sur les lots partiellement desservis à l'intérieur d'un corridor riverain d'une superficie de 2000 m² et d'une largeur minimale de 30 mètres pour les terrains partiellement desservis en bordure d'une rue existante seulement. [Règl. 0300-015, art. 8, 2022-11-23] <p>Récréation intensive. Exclusivement les golfs et les bases de plein air. [Règl. 0300-012, art. 35, 2018-10-17]</p> <p>Activités d'extraction. Uniquement sur les terres de propriétés publiques.</p> <p>Activités de conservation. Activité de nettoyage, d'entretien, d'implantation d'ouvrage écologique et d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu.</p> <p>Utilité publique et infrastructure. Tout service ou infrastructure d'utilité publique, tels que les infrastructures d'aqueduc ou d'égout, usine d'épuration des eaux, réseaux de gaz, d'électricité et de télécommunication. Pour cette aire d'affectation, les tours anémométriques et les tours éoliennes sont exclues. Toutefois, une tour éolienne à des fins de production d'énergie pour un établissement agricole est autorisée.</p>
<p>DENSITÉ D'OCCUPATION</p> <p>Le nombre maximal de logements à l'hectare : 3,3 log/ha. [Règl. 0300-012, art. 36, 2018-10-17]</p>
<p>DOMINANCE</p> <p>80 % de l'aire d'affectation doit être affectée aux fonctions dominantes.</p>

Agricole permanente

Ces aires correspondent à la zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q. c. P-41.1).

<p>FONCTIONS DOMINANTES</p> <p>Agriculture. Incluant les exploitations d'érablières, les cabanes à sucre à caractère agricole et les établissements agricoles comprenant la garde d'animaux à des fins domestiques. [Règl. 0300-005, art. 19, 2015-09-16]</p>
<p>FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES</p> <p>Habitation unifamiliale. La résidence doit être liée à une exploitation agricole ou respecter les prescriptions des articles 101 à 105 de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> ou avoir fait l'objet d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ). Les usages suivants peuvent être autorisés à titre d'usages additionnels à une résidence :</p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logement supplémentaire; ▪ Activité d'affaires; ▪ Gîte touristique; ▪ Service de garde en milieu familial; ▪ Chambre ou pension et les activités artisanales; ▪ Services professionnels ou personnels. <p>Gestion du périmètre particulier de l'ancien monastère des Jésuites. Les résidences pour personnes âgées, les centres de réhabilitation, les écoles privées et les institutions de formation spécialisée, les cliniques et les centres de soins de santé spécialisés, les salles de réunion et les centres de conférence ainsi que les habitations multifamiliales sont autorisés dans le « périmètre particulier de l'ancien monastère des Jésuites » sur un terrain occupé avant l'entrée en vigueur du décret du 9 novembre 1978 et lorsqu'accepté par la Commission de protection du territoire agricole du Québec. [Règl. 0300-003, art. 1, 2013-01-16]</p> <p>Commerce non structurant. Activité consistant dans l'achat, la vente, l'échange de marchandises, de denrées et de biens ou de services. Le commerce non structurant vise tout bâtiment dont la superficie brute de plancher occupée par la fonction commerciale est inférieure à 5 000 m². Dans cette aire d'affectation, seuls les commerces de première nécessité (exemples : dépanneurs), les centres de santé et les commerces en vertu des prescriptions des articles 101 à 105 de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> sont autorisés. [Règl. 0300-005, art. 19, 2015-09-16]</p> <p>Activités forestières. Seulement les coupes d'assainissement et les opérations sylvicoles réalisées pour des fins d'aménagement forestier.</p> <p>Récréation extensive. Toute activité de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert des grands espaces non construits ainsi que quelques bâtiments et/ou équipements accessoires. Les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables font notamment partie de cette fonction. Les pistes de course en sont exclues. Pour cette aire d'affectation, seuls les sentiers ayant fait l'objet d'une servitude, ou ayant été officialisés par résolution de la ville à la date d'entrée en vigueur du schéma d'aménagement et de développement révisé. [Règl. 0300-005, art. 19, 2015-09-16]</p> <p>Activités de conservation. Activité de nettoyage, d'entretien, d'implantation d'ouvrage écologique et d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu.</p> <p>Utilité publique et infrastructure. Tout service ou infrastructure d'utilité publique, tels que les infrastructures d'aqueduc ou d'égout, usine d'épuration des eaux, réseaux de gaz, d'électricité et de télécommunication. Pour cette aire d'affectation, les tours anémométriques et les tours éoliennes sont exclues. Toutefois, une tour éolienne à des fins de production d'énergie pour un établissement agricole est autorisée. [Règl. 0300-005, art. 19, 2015-09-16]</p>
<p>DENSITÉ D'OCCUPATION</p> <p>Nombre minimal de logements à l'hectare : 10 log./ha</p>
<p>DOMINANCE</p> <p>La notion de dominance ne s'applique pas à l'affectation « Agricole permanente ».</p>

PLAN D'URBANISME

AFFECTATIONS

- HABITATION DE TRÈS FAIBLE DENSITÉ
- HABITATION DE FAIBLE À MOYENNE DENSITÉ
- HABITATION DE MOYENNE À FORTE DENSITÉ
- COMMERCIALE MIXTE
- COMMERCIALE ET DE SERVICES
- COMMERCIALE ARTÉRIELLE
- COMMERCIALE D'ENVERGURE RÉGIONALE
- SECTEUR D'ENTREPRISES
- SECTEUR INDUSTRIEL SUD
- INDUSTRIELLE MIXTE
- INSTITUTIONNELLE
- ESPACE VERT ET DE RÉCRÉATION
- CONSERVATION
- AGROFORESTIÈRE

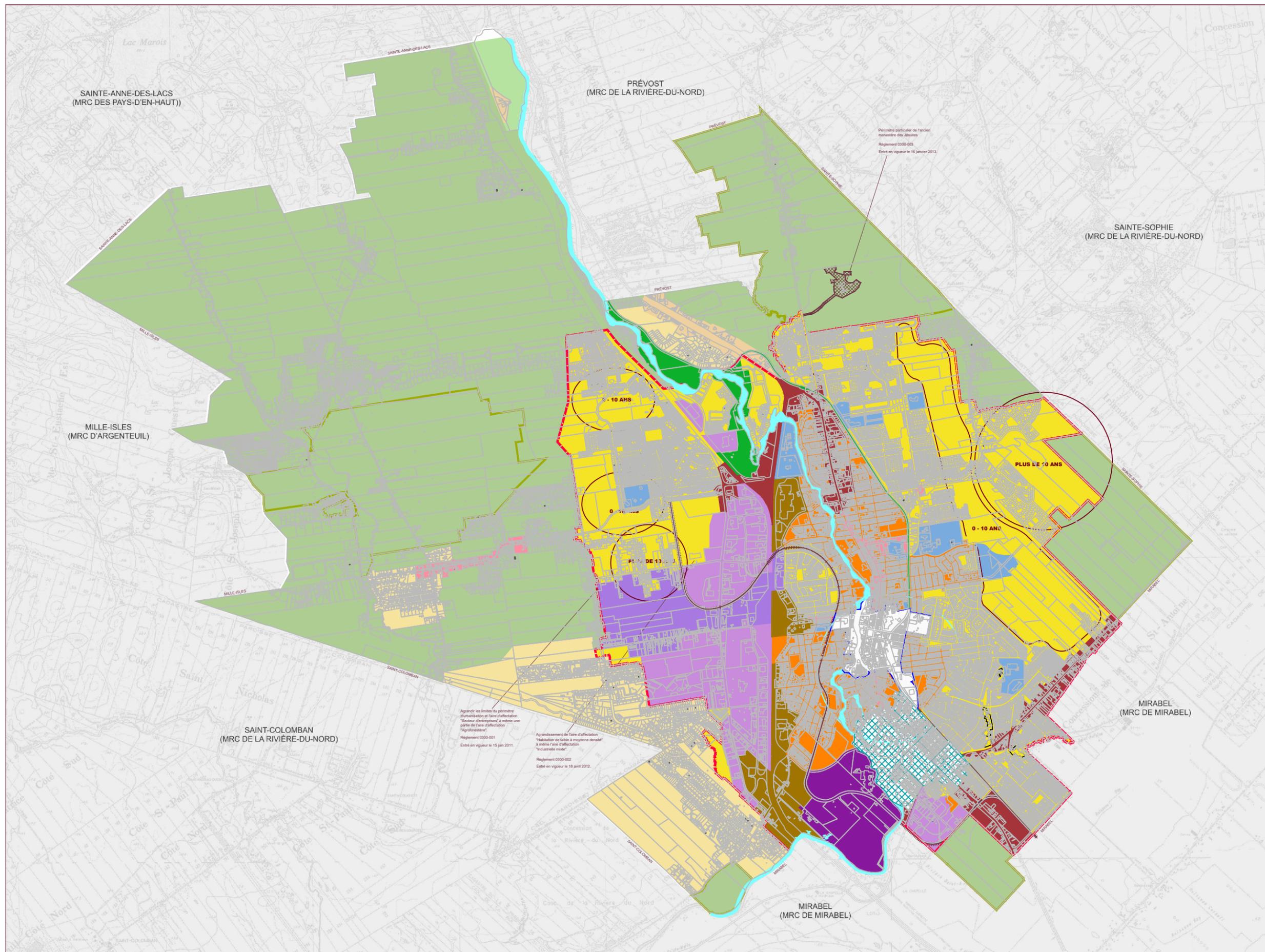
PÉRIMÈTRES PARTICULIERS

- PÉRIMÈTRE D'URBANISATION
- PÉRIMÈTRE PARTICULIER DE L'ANCIEN MONASTÈRE DES JÉSUITES
- PHASE DE DÉVELOPPEMENT
- AIRE TOD
- Secteur PPU Centre-ville
- Secteur PPU du Pôle régional de la santé

AMENDEMENTS	
N°. RÉGL.	DATE
0300-011	2017-08-30
0300-012	2018-10-17
0300-013	2019-04-17
0300-014	2021-06-15
0300-016	2023-01-25

PLAN 7
AFFECTATIONS DU SOL ET
DENSITÉ DE SON OCCUPATION

JUN 2010
modification mai 2021



Aggrandir les limites du périmètre d'urbanisation et faire d'affaffectation "Secteur d'entreprises" à même une partie de l'aire d'affectation "Agroforestière".
Règlement 0300-001
Entré en vigueur le 15 jan 2011.

Aggrandissement du fait d'affectation "habitation de faible à moyenne densité" à même l'aire d'affectation "industrielle sud".
Règlement 0300-002
Entré en vigueur le 18 avril 2012.

Périmètre particulier de l'ancien monastère des Jésuites
Règlement 0300-003
Entré en vigueur le 18 janvier 2013.

SECTEURS PARTICULIERS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

Les secteurs particuliers d'aménagement et de développement représentent des secteurs stratégiques pour la ville en regard des orientations prônées par le présent plan d'urbanisme. Ils présentent une problématique particulière qui nécessite une planification approfondie et précise. Celle-ci implique une analyse plus détaillée du milieu permettant de dégager des moyens de mise en œuvre qui s'y rattachent spécifiquement.

Les exercices suivants sont prévus :

- Programmes particuliers d'urbanisme :
 - Centre-ville;
 - Secteur nord de la Route 117 – Rues Saint-Georges et Labelle (entre la rue de Martigny Ouest et la rue Bélanger);
 - Secteur de la Route 117 (entre la rue Bélanger et le boulevard des Hauteurs « Route 333 »);
 - Portion de la Route 117 (entre la rue Latour et le boulevard Jean-Baptiste-Rolland);
 - Portion de la Route 117 (entre le boulevard Jean-Baptiste-Rolland et la limite sud du territoire);
 - Tout le tronçon de la Route 158.
- Plan de mise en valeur :
 - Abords de la rivière du Nord.

Pour chacun d'entre eux, les éléments de la problématique ont été identifiés. Les objectifs préliminaires et les balises d'aménagement et de développement ont également été déterminés.



LE CENTRE-VILLE

[[Règl. 0300-004, art. 8, 2016-04-19](#)]

La Ville de Saint-Jérôme se démarque par la présence d'un pôle d'activités urbaines dynamiques, voire de carrefour régional, regroupant ainsi les fonctions régionales : commerciales, de services, industrielles, administratives, culturelles et d'éducation. La Ville souhaite affirmer son rôle de leader et de capitale régionale des Laurentides en mettant de l'avant une planification adaptée à ce secteur. De plus, le nouveau Quartier des arts et du savoir est voué à devenir un véritable milieu de vie culturelle en émergence, comprenant la future salle de spectacle, l'amphithéâtre Rolland, la place de la Gare, le Vieux-Palais, le Cégep, le Musée d'art contemporain des Laurentides, la place des festivités et l'UQO.

L'adoption du programme particulier d'urbanisme, en 1995, a permis la concrétisation de plusieurs interventions axées sur la revitalisation du centre-ville de Saint-Jérôme. Parmi celles-ci, notons :

- La consolidation du pôle de l'Hôtel de Ville et la formalisation d'un axe visuel par la construction du campanile (tour de l'horloge) dans le secteur appelé « Place de la Gare »;
- L'aménagement de la Place de la Gare;
- L'aménagement du réseau récréatif du Parc linéaire Le P'tit Train du Nord;
- L'amélioration de l'image et du paysage urbain par l'enfouissement des fils électriques dans la partie centrale du territoire d'application du PPU;
- Le réaménagement de certains tronçons de rues incluant le revêtement des trottoirs, la création de surlargeurs, la plantation d'arbres, l'ajout de mobilier urbain, etc.;
- La mise en place d'un programme de subvention à la rénovation des façades des bâtiments;
- La construction d'un amphithéâtre extérieur;
- La rénovation de la Maison de la culture Claude-Henri-Grignon et de l'Hôtel de Ville.

Malgré les nombreuses réalisations effectuées pour revitaliser le centre-ville, certains projets n'ont pu voir le jour.

Soucieuse de poursuivre dans les efforts de revitalisation du centre-ville, la Ville souhaite adopter

un nouveau programme particulier d'urbanisme (PPU) pour cette partie de son territoire afin de répondre adéquatement aux nouvelles dynamiques de développement et d'aménagement de son secteur central. Cet exercice de planification balisera les interventions et permettra de mieux prioriser et de mettre en valeur son territoire au cours de la prochaine décennie.

L'impact de ces interventions sur le cadre bâti, la structure urbaine et le dynamisme du centre-ville est indéniable. L'actualisation du programme particulier d'urbanisme s'inscrit dans cette volonté de créer un environnement animé, contemporain, d'envergure régionale et de consolidation de ses vocations qui lui sont propres. Considérant leur importance, les projets du PPU de 1995 n'ayant pas été concrétisés font partie des interventions qui se retrouvent au nouveau PPU du centre-ville.

Le PPU du centre-ville est ainsi présenté à l'annexe 2 du plan d'urbanisme pour en faire partie intégrante. Le PPU du centre-ville a préséance sur toutes dispositions inconciliables ou contradictoires incluses au présent règlement sur le plan d'urbanisme.

Le PPU du centre-ville présente les principales caractéristiques du territoire d'application, et projette un énoncé de vision ainsi que des enjeux et des orientations d'aménagement. Un concept d'organisation spatiale est proposé, qui représente la vision et les orientations retenues, ainsi qu'une série d'interventions particulières sur le domaine public et le domaine privé. Enfin, des affectations du sol, ainsi que des densités, sont définies pour le territoire d'application.

L'identification d'une aire T.O.D. (transit-oriented development), dont le territoire assujéti est inclus à l'intérieur d'un rayon de 1 kilomètre et dont le centre est localisé sur le bâtiment de la gare intermodale de l'AMT, permettra à la ville d'identifier et de considérer les enjeux de développement de ce secteur. La réglementation d'urbanisme applicable à l'intérieur de l'aire T.O.D. devra permettre d'atteindre une densité minimale de 30 logements à l'hectare.



LA RUE DE MARTIGNY

La rue de Martigny, parcours significatif en termes de visibilité, constitue la principale porte d'entrée de la ville. Le **programme particulier d'urbanisme (PPU)** de la rue de Martigny s'appuie sur les éléments de problématique suivants et devra prendre en compte les objectifs et les balises d'aménagement établies ci-après :

PROBLÉMATIQUE

- Croisement à l'autoroute 15 : principale porte d'entrée au territoire;
- Voie d'accès à deux pôles économiques de la ville : le secteur industriel à l'ouest et le centre-ville à l'est;
- Image peu attrayante du tronçon ouest : diversité d'usages, environnement urbain déstructuré;
- Projet de mise en place d'un secteur d'entreprises adjacent au tronçon ouest;
- Potentiel de mise en valeur du tronçon est : pôle commercial régional d'accueil, équipement institutionnel structurant (Palais de justice) et rivière du Nord.

OBJECTIFS ET BALISES D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

- Réaliser des aménagements distinctifs pour les portes d'entrées et les corridors d'accès au territoire (particulièrement au centre-ville);
- Régénérer les espaces industriels sous-utilisés ou déstructurés en lien avec l'aménagement du secteur d'entreprises adjacent au tronçon ouest;
- Requalifier la rue de Martigny Ouest en visant un cadre plus convivial où la typologie des entreprises, le cadre bâti, la gestion de la circulation, les aménagements et l'affichage feront l'objet d'une attention particulière.

LA ROUTE 117 (PORTION NORD ET PORTION SUD)

La route 117 présente une activité commerciale continue et permet de relier diverses composantes structurantes de la ville, telles que le centre-ville et les milieux de vie. Le **programme particulier d'urbanisme (PPU)** de la route 117 touchera quatre secteurs distincts, soit :

- Secteur nord de la Route 117 – Rues Saint-Georges et Labelle (entre la rue de Martigny Ouest et la rue Bélanger);
- Secteur de la Route 117 (entre la rue Bélanger et le boulevard des Hauteurs « Route 333 »);
- Portion de la Route 117 (entre la rue Latour et le boulevard Jean-Baptiste-Rolland);
- Portion de la Route 117 (entre le boulevard Jean-Baptiste-Rolland et la limite sud du territoire).

Ce PPU s'appuie sur les éléments de problématique suivants et devra prendre en compte les objectifs et les balises d'aménagement établies ci-après :

PROBLÉMATIQUE

- Colonne vertébrale de la ville : route nationale qui traverse le centre-ville, le quartier central et le milieu suburbain;
- Corridor de commerces et de services : vitrine de l'activité économique de la ville;
- Typologie commerciale diversifiée : produits et services offerts, cadre bâti, implantation, affichage, etc.;
- Lacunes liées à l'aménagement et à l'image projetée.

OBJECTIFS ET BALISES D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

- Réaliser des aménagements distinctifs pour les portes d'entrées et les corridors d'accès au territoire (particulièrement au centre-ville);

- Hiérarchiser l'activité commerciale et de services et favoriser le contingentement de certains usages;
- Améliorer l'encadrement urbain de la route (typologie des entreprises, qualité du cadre bâti, gestion de la circulation, aménagements et affichage);
- Améliorer les aménagements des domaines public et privé.



LA ROUTE 158

La route 158 constitue un corridor de commerces et de services qui accueille un débit important de circulation. Le **programme particulier d'urbanisme (PPU)** de la route 158 s'appuie sur les éléments de problématique suivants et devra prendre en compte les objectifs et les balises d'aménagement établies ci-après :

PROBLÉMATIQUE

- Porte d'entrée au territoire : orientation est-ouest qui permet de relier la ville à certains centres de services, tels que Joliette et Lachute;
- Se divise en quatre tronçons :
 - tronçon ouest : cohabitation peu harmonieuse d'habitations et d'industries;
 - intersection stratégique avec la route 117 : pôle commercial dynamique de desserte locale;
 - tronçon commercial lourd : concentration de commerces lourds, manque d'harmonisation et d'intégration entre les usages, paysage déstructuré;
 - tronçon en zone agroforestière : paysage dominé par de grands espaces verts, absence d'activités commerciales, zone agricole en friche.

OBJECTIFS ET BALISES D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

- Réaliser des aménagements distinctifs pour les portes d'entrées et les corridors d'accès au territoire;
- Favoriser la transformation des tronçons commerciaux lourds aux entrées de ville afin d'assurer une meilleure gestion des usages, à restreindre les nuisances sur les milieux de vie adjacents et à améliorer l'encadrement urbain des routes nationales qui parcourent le territoire.



LES ABORDS DE LA RIVIÈRE DU NORD

Les abords de la rivière du Nord constituent un élément fort de l'identité de la ville. Le plan de mise en valeur s'appuie sur les éléments de problématique suivants et devra prendre en compte les objectifs et les balises d'aménagement établies ci-après :

PROBLÉMATIQUE

- Attrait naturel : traverse le territoire de la ville du nord au sud;
- Paysage identitaire de Saint-Jérôme : lien avec le développement de la ville, portée historique;
- Milieu naturel sensible : milieu humide et bande de protection riveraine;
- Potentiel de mise en valeur sous exploité : peu d'espaces publics riverains;
- Barrière physique : rupture de la trame urbaine à défaut de constituer un élément intégrateur;
- Absence de parcours continu pour le piéton.

OBJECTIFS ET BALISES D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

- Améliorer l'accessibilité physique et visuelle, notamment par l'acquisition de terrains riverains par la municipalité;
- Réaliser des aménagements de qualité (exemples : ponts de traverse, sentiers riverains, panneaux d'interprétation).



CADRE DE GESTION DE L'ENVIRONNEMENT

La préservation de l'intégrité du milieu naturel et l'offre d'un cadre urbain de qualité et sécuritaire reposent sur la reconnaissance des contraintes naturelles et anthropiques que comporte le territoire. À cet égard, le plan d'urbanisme identifie ces secteurs.

LES COURS D'EAU ET ZONES HUMIDES

La Ville a réalisé un plan directeur de gestion des cours d'eau qui couvrent le périmètre d'urbanisation. Ce plan directeur identifie et caractérise tous les cours d'eau ainsi que les milieux humides en lien avec ce dernier.

Dans le cadre de sa planification territoriale, la Ville tient compte de la présence de ces cours d'eau et des milieux humides et voit à ce que les interventions n'empêchent pas inutilement dans ces lieux fragiles.

LES ZONES DE RISQUE D'INONDATION

La délimitation des zones à risque d'inondation repose sur la cartographie officielle de la Convention Canada-Québec et sur l'identification des cotes de crues le long de certains tronçons de la rivière du Nord. La convention Canada-Québec distingue des zones de récurrence 0-20 ans et 20-100 ans.

La réglementation d'urbanisme de la Ville devra reconduire les dispositions normatives identifiées au document complémentaire du Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de La Rivière-du-Nord qui visent particulièrement la prohibition ou le contingentement de certains ouvrages. Elle intégrera également les dispositions de la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables*. La cartographie de la zone d'inondation selon la Convention Québec-Canada est intégrée au plan 1 – *Milieux de vie*.

LES ZONES DE RISQUE D'INONDATION PAR EMBÂCLE

Il existe deux zones de risque d'inondation par embâcle localisée sur la rivière du Nord. La première se situe à l'intérieur du périmètre délimité par le Pont Lapointe, le pont Drouin et jusqu'à la hauteur des rues Jean-Guy et Duvernay. La seconde se situe au sein du centre-ville. Le plan 1 – *Milieux de vie* illustre ces deux zones.

LES ZONES DE PRISE D'EAU

Le territoire de la ville comporte divers points d'approvisionnement en eau potable. Ces aires de prises d'eau potable publiques sont assujetties à diverses normes de protection identifiées au document complémentaire du schéma d'aménagement et de développement révisé. Leur localisation est intégrée au plan 1 – *Milieux de vie*.

LES ACTIVITÉS ET SITES D'EXTRACTION

Il n'existe aucune activité ou site d'extraction en opération sur le territoire.

Conformément aux volontés du document complémentaire du schéma d'aménagement et de développement révisé, les activités et les sites d'extraction devront être prohibés sur le territoire. Par conséquent, la réglementation d'urbanisme prendra en considération cette prohibition.

Tableau 10 Sites et activités d'extraction abandonnés

Nom du lieu
Excavation Louis St-Denis Inc.
Labelle, Bernard
Les Exploitations J.M. Lajeunesse Ltée
Les Sablières Debien Inc.
Sablière (96096 Canada Inc.)
Sablières (Les Sablières Laurentiennes Inc.)
Terrain (Les excavations Réjean Bigras Inc.)

Source : SADR, mars 2008

LES ZONES DE NIVEAU SONORE ÉLEVÉE

Lorsque le niveau de bruit provenant des activités humaines devient indésirable, il en résulte une détérioration de l'environnement sonore qui se traduit par une contrainte à l'occupation du sol à proximité. La principale forme d'impact sonore est générée par les activités reliées au transport et, en particulier, par la circulation autoroutière. Le ministère des Transports du Québec considère que le bruit constitue une contrainte lorsque le niveau sonore ressenti par les riverains atteint le seuil de 55 décibels.

Afin de palier à ces inconvénients, la densité d'occupation du sol des secteurs concernés est limitée à 175 logements à l'hectare. La réglementation d'urbanisme de la Ville devra intégrer les dispositions identifiées au document complémentaire du Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de la Rivière-du-Nord.

[\[Règl. 0300-005, art. 20, 2015-09-16\]](#)

Les secteurs soumis à cette contrainte sont identifiées au plan 1 – *Milieux de vie*.

LES SITES DE DÉCHETS DANGEREUX

Le territoire de la ville de Saint-Jérôme accueille deux sites d'entreposage de déchets dangereux classés dans la catégorie II, soit un premier constitué du lot 2 662 842 et un second connu par les lots 2 140 792 et 2 662 522 du Cadastre du Québec. Ces sites présentent actuellement un risque moyen pour l'environnement et un faible risque pour la sécurité publique. On retrouve également un site de catégorie III, soit le lot 2 140 680 du Cadastre du Québec, lieu présentant actuellement un faible risque pour l'environnement mais aucun risque pour la santé publique. Afin d'assurer la sécurité publique, dans l'éventualité d'une cessation des activités, toute nouvelle construction ou utilisation sur ces sites devra être soumise à une étude d'impact. Les dispositions inscrites au document complémentaire du schéma d'aménagement et de développement révisé devront être intégrées à la réglementation d'urbanisme. La localisation de ces aires de contrainte est intégrée au plan 1 – *Milieux de vie* du Plan d'urbanisme de la Ville de Saint-Jérôme.

LES ENTREPRISES INDUSTRIELLES À RISQUE

La présence sur le territoire d'entreprises utilisant des produits dangereux en quantité importante entraîne certaines contraintes pour l'occupation du sol des terrains avoisinants. Tel que stipulé par le schéma d'aménagement et de développement révisé et à la demande du ministère de la Sécurité publique, la Ville de Saint-Jérôme a procédé à l'identification des risques industriels majeurs sur son territoire. Elle a ensuite adapté par conséquent son plan de mesures d'urgence. Cet exercice a également permis d'effectuer le plan « Modélisation et scénario des risques industriels majeurs »⁴ qui figure à l'annexe 1. Ainsi les propriétés localisées dans les rayons identifiés au plan sont susceptibles d'être évacués en cas de sinistre.

Il est à noter que ces risques industriels majeurs peuvent évoluer dans le temps, soit par une cessation ou par un rajout. La Ville doit maintenir à jour cette information.

LES TERRAINS CONTAMINÉS

Le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs met régulièrement à jour le document intitulé « Répertoire des terrains contaminés ». Cette banque de données contient de

l'information générale sur les dossiers des terrains contaminés. Cette banque de données est évolutive et elle est sujette à des ajouts et à des mises à jour périodiques.

De plus, conformément à la loi, la Ville tient un registre des terrains contaminés.

Toute demande de permis de construction sur un site apparaissant dans cette liste, doit faire l'objet, soit :

- d'une attestation d'un expert visé à l'article 31.65 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* établissant que le projet pour lequel le permis est demandé est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation ou;
- d'un rapport professionnel de la part d'un membre d'un ordre professionnel établissant que le projet est conforme aux exigences de la Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés;
- d'une intégration visuelle lorsqu'il y a des travaux de remblai-déblai, sauf en ce qui concerne les propriétés d'Hydro-Québec.

⁴ VILLE DE SAINT-JÉRÔME, « *Plan des mesures d'urgence des risques industriels majeurs de la Ville de Saint-Jérôme* ». Service technique, 18 octobre 2005, révisé le 3 novembre 2006.

TRACÉ PROJETÉ DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION

Le plan d'urbanisme identifie seize futures voies de circulation qui viendront compléter le réseau routier de la Ville de Saint-Jérôme, ces tracés projetés sont visibles au plan 5 – *Composantes identitaires et structurantes* :

Tableau 11 Tracé projeté des principales voies de circulation

TYPE DE TRACÉ PROJETÉ	EMPLACEMENT
Prolongements de liens routiers	Prolongement de la rue Schulz jusqu'à la rue Bélanger dans l'axe de la Montée Godard (Sainte-Sophie).
	Prolongement de la rue Fillion jusqu'au boulevard des Cèdres (Sainte-Sophie).
	Prolongement de la rue Martigny Ouest jusqu'à la rue des Lacs.
	Prolongement de la rue Lamontagne vers le nord.
	Prolongement du boulevard Maisonneuve entre le boulevard de la Salette et la rue de Martigny Ouest.
	Prolongement du boulevard Jérobelle jusqu'à la rue Lamontagne.
Aménagement de nouveau lien routier	Aménagement d'un nouveau lien routier entre la rue Bélanger et la route 158.
Bouclages et prolongement de rues projetés	Prolongement du Boulevard Roi-Charles jusqu'à la rue des Lacs.
	Bouclage de la rue Loïselle jusqu'à la rue Crispin.
	Bouclage de la rue d'Alsace jusqu'au Boulevard de la Salette.
	Bouclage de la rue Reynald jusqu'à la rue des Lacs.
	Bouclage de la rue Melan jusqu'à la rue Gaétan.
	Bouclage de la rue Zotique entre les rue Sylvain et Gaétan.
	Bouclage de la rue Mélanie jusqu'à la rue des Lucarnes.
	Bouclage de la rue Ange-Aurèle jusqu'à la rue Jeannette.
	Prolongement de la rue de l'Albatros et bouclage d'une rue perpendiculaire à celle-ci.
	Prolongement des rues François-Lebrun, Joseph-Dubois, Joseph-Aubin et Lucia.
	Prolongement du boulevard Jérobelle, de la rue Lamontagne à la rue Suzor-Coté.
	Prolongement de la rue Marcelle-Ferron jusqu'à la Quintin.

ANNEXE 1

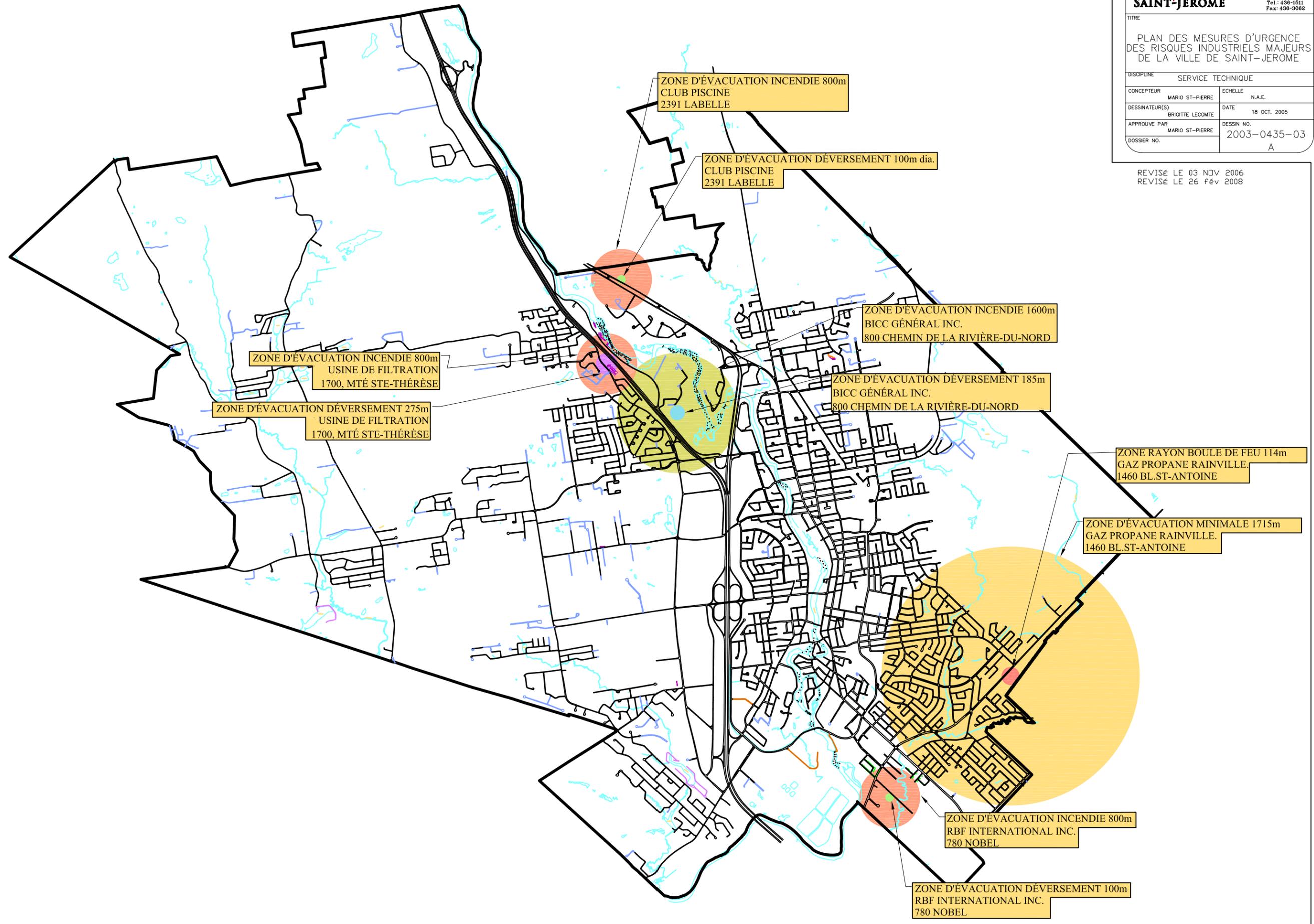
ACTIVITÉS POTENTIELLEMENT DANGEREUSES SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE SAINT-JÉRÔME

Industrie	Déchets dangereux	Matières dangereuses manipulées	Autres produits dangereux
GAZ PROPANE RAINVILLE (1460, boulevard St-Antoine)	Non	1 réservoir de 30 000 gal. US	-
SOUCY BARON INC CAOUTCHOUCS (851, rue Baron)	Non	4 000 litres : peroxyde d'hydrogène 7 000 litres : solvant 2 000 litres : peinture	Carbone
ESSO (390, rue Larry-Ball)	Non	105 000 litres : essence 475 000 litres : huiles	-
HYDRO-QUÉBEC (200, J.-F.-Kennedy)	Oui	27 000 litres : huiles contaminées + 50 P.P.M. 185 000 litres : huiles contaminées + 50 P.P.M. (voir liste du relevé)	-
PÉTROLES GRAND'MAISON (10, rue Brière)	Non	230 000 litres : essence 3 790 000 litres : huile no.2	-
RAYONESE TEXTILES (500, Mgr Dubois)	Non	5 000 litres : solvant (voir liste du relevé)	-
DIVISION ROLLAND CASCADES INC. (455 avenue Rolland)	Oui	10 000 litres : huiles contaminées au BPC + 50 P.P.M (voir liste du relevé)	-
BICC GÉNÉRAL Inc. (800, Chemin Rivière-du-Nord)	Non	90 000 kg : PVC (2 réservoirs)	Chlorure d'hydrogène
USINE DE FILTRATION (1700, Montée Ste-Thérèse)	Non	800 kg : permanganate de potassium 2 x 22 712 litres : soude caustique 1 x 22 712 litres : chlorite de sodium 8 x 910 kg : chlore	-
CLUB PISCINE (2391, boulevard du Curé-Labelle)	Non	15 000 kg : hypochlorite de calcium	-
RBF INTERNATIONAL (780, rue Nobel)	Non	156 000 kg : hypochlorite de calcium 67 600 kg : trichloroisocyanurique 16 800 kg : acide dichloroisocyanurique 10 000 kg : lithium 10 000 kg : brome	-

Source : Ville de Saint-Jérôme. Identification des risques industriels majeurs. Novembre 2003 (mise à jour avril 2010).

TITRE	
PLAN DES MESURES D'URGENCE DES RISQUES INDUSTRIELS MAJEURS DE LA VILLE DE SAINT-JÉROME	
DISCIPLINE SERVICE TECHNIQUE	
CONCEPTEUR MARIO ST-PIERRE	ECHELLE N.A.E.
DESSINATEUR(S) BRIGITTE LECOMTE	DATE 18 OCT. 2005
APPROUVE PAR MARIO ST-PIERRE	DESSIN NO. 2003-0435-03
DOSSIER NO.	A

REVISÉ LE 03 NOV 2006
 REVISÉ LE 26 fév 2008



ANNEXE 2

PPU du Centre-ville

JANVIER 2016

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME CENTRE-VILLE

Janvier 2016

Document produit en partenariat entre
la Ville de Saint-Jérôme et
APUR urbanistes conseils

*Les illustrations reproduites dans le présent document proviennent
de la Collection de la Ville de Saint-Jérôme,
à l'exception de l'illustration 8 (Madame Janine Courtois)*

Table des matières

1.	MISE EN CONTEXTE.....	5	4.2.	CREER UN CADRE DE VIE A L'ECHELLE DES USAGERS DU CENTRE-VILLE.....	16	7.3.	METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE URBAIN	44
2.	TERRITOIRE D'APPLICATION	6	4.3.	GERER L'OFFRE DES AIRES DE STATIONNEMENT.....	16	7.3.2.	Végétaliser le centre-ville	44
3.	CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE	7	4.4.	VALORISER LES ESPACES NATURELS ET PUBLICS	17	7.3.3.	Mettre en valeur le patrimoine et le design du centre-ville	44
3.1.	SECTEURS D'ATTRACTION.....	7	4.5.	ASSURER UNE VEGETALISATION DU DOMAINE PUBLIC ET PRIVE ET DIMINUER L'EFFET D'ILOTS DE CHALEUR	18	7.3.4.	Revoir la configuration de certaines intersections et portes d'entrée du centre-ville pour en améliorer la sécurité et la fluidité	46
3.1.1.	Place de la Gare	7	4.6.	INVESTIR DANS LE SECTEUR DES ARTS ET DE LA CULTURE ..	18	7.3.5.	Renforcer les composantes d'affichage et d'architecture des immeubles lors de la construction de nouveaux édifices ou lors de rénovation	50
3.1.2.	Place du Curé-Labelle.....	8	5.	ÉNONCE DE VISION.....	19	7.3.6.	Désenclaver les berges de la rivière du Nord et mettre en valeur ses abords	50
3.1.3.	Secteur de l'édifice de la Place Lapointe, de l'Hôtel de Ville et de l'Université du Québec en Outaouais, campus de Saint-Jérôme	8	6.	CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE ET D'AMENAGEMENT	20	7.3.7.	Créer des liens physiques entre les différents secteurs d'activités	51
3.1.4.	Secteur du Cégep de Saint-Jérôme.....	9	7.	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT, OBJECTIFS ET MOYENS D'ACTION	21	7.3.8.	Réaménager les aires de stationnement municipales.....	54
3.1.5.	Secteur administratif et judiciaire	9	7.1.	CONSOLIDER LA POSITION DU CENTRE-VILLE COMME PÔLE D'ATTRACTION RÉGIONAL ET COMME LIEU D'ATTACHEMENT LOCAL.....	21	7.4.	METTRE EN PLACE UNE STRUCTURE COMMERCIALE ADAPTEE	56
3.1.6.	Secteur à potentiel de requalification	9	7.1.1.	Renforcer les activités à rayonnement régional ou national ...	21	7.4.1.	Améliorer l'offre commerciale au centre-ville.....	56
3.2.	USAGES	11	7.1.2.	Enrichir l'espace de nouveaux éléments susceptibles de devenir des repères identitaires.....	21	8.	PROGRAMME D'ACQUISITION D'IMMEUBLES.....	57
3.2.1.	Structure résidentielle	11	7.1.3.	Générer de l'achalandage au centre-ville en prenant en considération « l'expérience client ».....	31	9.	AFFECTATIONS DES SOLS ET DENSITE ...	58
3.2.2.	Structure commerciale	11	7.1.4.	Consolider et ajouter des services et équipements structurants ..	31	9.1.	AFFECTATION DE TYPE CENTRE-VILLE.....	58
3.3.	RESEAU ROUTIER	11	7.2.	DÉVELOPPER LE QUARTIER DES ARTS ET DU SAVOIR	33	9.2.	AFFECTATION DE TYPE HABITATION DE MOYENNE A FORTE DENSITE.....	58
3.4.	PORTES D'ENTREE DU CENTRE-VILLE	12	7.2.1.	Aménager les abords de la nouvelle salle de spectacle	33	9.3.	AFFECTATION INSTITUTIONNELLE	59
3.4.1.	Porte d'entrée De Martigny / Labelle.....	12	7.2.2.	Mettre en réseau les services et équipements du Quartier des arts et du savoir.....	35	9.4.	AFFECTATION DE TYPE ESPACE VERT ET DE RECREATION	59
3.4.2.	Porte d'entrée Latour / Saint-Georges.....	12	7.2.3.	Soutenir le musée d'art contemporain.....	40	10.	CADRE REGLEMENTAIRE	60
3.4.3.	Porte d'entrée de la Place de la Gare.....	12	7.2.4.	Faire de la bibliothèque un lieu de convergence	40	11.	BIBLIOGRAPHIE.....	61
3.4.4.	Porte d'entrée Saint-Joseph / Labelle.....	12	7.2.5.	Réaménager l'amphithéâtre Roland	40			
3.5.	PARCS ET ESPACES VERTS.....	13	7.2.6.	Revaloriser l'espace Claude-Henri-Grignon	43			
3.5.1.	Espaces verts riverains.....	13	7.2.7.	Mettre en valeur le circuit d'art public.....	43			
3.5.2.	Place du Curé-Labelle.....	13	7.2.8.	Favoriser l'animation et le dynamisme du centre-ville	43			
3.5.3.	Parc linéaire Le P'tit Train du Nord.....	13	7.2.9.	Consolider et ajouter des services et équipements structurants d'enseignement.....	43			
3.5.4.	Parc Melançon	13						
3.6.	AIRES DE STATIONNEMENT	14						
3.7.	PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT URBAIN.....	15						
4.	ENJEUX.....	16						
4.1.	MAINTENIR LE ROLE PREPONDERANT DU CENTRE-VILLE A L'ECHELLE REGIONALE	16						

LISTE DES PLANCHES

PLANCHE 1 – LIMITE DU PPU DU CENTRE-VILLE.....	6	PLANCHE 20 – ESPLANADE FACE A LA MAISON DE LA CULTURE (PERSPECTIVE)	39
PLANCHE 2 – CARACTERISTIQUES DU CENTRE-VILLE	10	PLANCHE 21 – AMPHITHEATRE ROLLAND	41
PLANCHE 3 – CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE	20	PLANCHE 22 – AMPHITHEATRE ROLLAND (AMBIANCE).....	42
PLANCHE 4 – PLACE DES FESTIVITES	21	PLANCHE 23 – ESPACES VACANTS, SOUS-VALORISES OU DESTRUCTURES	45
PLANCHE 5 – PLACE DES FESTIVITES (VUE AERIENNE).....	22	PLANCHE 24 – PORTE D'ENTREE DU SECTEUR DE LA RUE DE MARTIGNY (SCENARIO 1).....	46
PLANCHE 6 – PLACE DES FESTIVITES (PERSPECTIVE)	23	PLANCHE 25 – PORTE D'ENTREE DU SECTEUR DE LA RUE DE MARTIGNY (SCENARIO 2).....	46
PLANCHE 7 – PLACE DES FESTIVITES (PERSPECTIVE DE NUIT) 24		PLANCHE 26 – INTERSECTION DES RUES LATOUR, LABELLE ET SAINT-GEORGES	47
PLANCHE 8 – PROMENADE RIVERAINE	25	PLANCHE 27 – PARC SEQUENTIEL DES RUES CASTONGUAY, LABELLE ET SAINT-GEORGES	48
PLANCHE 9 – JARDIN URBAIN DE LA RUE CASTONGUAY.....	26	PLANCHE 28 – INTERSECTION DES RUES SAINT-FAUSTIN, PERREAULT ET SAINT-JOSEPH.....	49
PLANCHE 10 – JARDIN URBAIN DE L'HOTEL DE VILLE	27	PLANCHE 29 – RUE SAINT-GEORGES	49
PLANCHE 11 – JARDIN URBAIN DE L'HOTEL DE VILLE (AMBIANCE)	28	PLANCHE 30 – PARC PERRAULT.....	50
PLANCHE 12 – JARDIN URBAIN DE L'HOTEL DE VILLE (AMBIANCE)	29	PLANCHE 31 – PROMENADE LAVIOLETTE	51
PLANCHE 13 – PLACE DU SAVOIR	30	PLANCHE 32 – PARC SEQUENTIEL DES RUES CASTONGUAY, LABELLE ET SAINT-GEORGES	52
PLANCHE 14 – PROGRAMME D'ACQUISITION D'IMMEUBLES... 32		PLANCHE 33 – PARC SEQUENTIEL, JARDINS URBAINS ET PASSERELLE	53
PLANCHE 15 – SECTEUR DE VILLEMURE.....	34	PLANCHE 34 – STATIONNEMENT DE LA GARE ET DU MARCHÉ PUBLIC	54
PLANCHE 16 – PLACE DU CURE-LABELLE.....	35	PLANCHE 35 – STATIONNEMENT RUE DE VILLEMURE	55
PLANCHE 17 – ESPLANADE FACE A LA CATHEDRALE (PERSPECTIVE).....	36	PLANCHE 36 – AFFECTATIONS DU SOL	58
PLANCHE 18 – ESPLANADE FACE A LA MAISON DE LA CULTURE (PERSPECTIVE).....	37		
PLANCHE 19 – ESPLANADE FACE A LA MAISON DE LA CULTURE (AMBIANCE)	38		

LISTE DES ILLUSTRATIONS

ILLUSTRATION 1 – TOUR DE L’HORLOGE	5	ILLUSTRATION 20 – VUE AERIENNE DU CENTRE-VILLE DE SAINT-JEROME.....	19
ILLUSTRATION 2 – KILOMETRE ZERO.....	7	ILLUSTRATION 21 – SIGNALISATION, RUE SAINT-GEORGES ...	31
ILLUSTRATION 3 – PLACE DU CURE-LABELLE.....	8	ILLUSTRATION 22 – STATIONNEMENT DE LA GARE INTERMODALE.....	31
ILLUSTRATION 4 – UNIVERSITE DU QUEBEC EN OUTAOUAIS, CAMPUS DE SAINT-JEROME	8	ILLUSTRATION 23 – RUE DE LA GARE	33
ILLUSTRATION 5 – HOTEL DE VILLE.....	8	ILLUSTRATION 21 – AMPHITHEATRE ROLLAND	40
ILLUSTRATION 6 – CEGEP DE SAINT-JEROME	9	ILLUSTRATION 25 – ESPACE CLAUDE-HENRI-GRIGNON	43
ILLUSTRATION 7 – PALAIS DE JUSTICE DE SAINT-JEROME.....	9	ILLUSTRATION 27 – SPECTACLE A LA VIEILLE GARE.....	43
ILLUSTRATION 8 – RUE DE LA GARE (<i>CREDIT PHOTO : JANINE COURTOIS</i>).....	11	ILLUSTRATION 28 – RUE LABELLE	44
ILLUSTRATION 9 – PORTE D’ENTREE, RUES DE MARTIGNY ET LABELLE	12	ILLUSTRATION 29 – FLEURS A LA PLACE DE LA GARE	44
ILLUSTRATION 10 – PROMENADE RIVERAINE	13	ILLUSTRATION 30 – RUE SAINT-GEORGES	56
ILLUSTRATION 11 – PARC PERREAULT	13	ILLUSTRATION 31 – CONSTRUCTION DE L’UQO, CAMPUS DE SAINT-JEROME.....	57
ILLUSTRATION 12 – VUE AERIENNE DU CENTRE-VILLE DE SAINT-JEROME	14	ILLUSTRATION 32 – PROMENADE RIVERAINE	59
ILLUSTRATION 13 – PROMENADE RIVERAINE ET HOTEL DE VILLE	15	ILLUSTRATION 33 – 380 A 382, RUE LAVIOLETTE	60
ILLUSTRATION 14 – PLACE DE LA GARE.....	15		
ILLUSTRATION 15 – TERRASSE SUR LA RUE SAINT-GEORGES.	15		
ILLUSTRATION 16 – SIGNALISATION, PLACE DE LA GARE	16		
ILLUSTRATION 17 – GARE INTERMODALE	17		
ILLUSTRATION 18 – CONCERT A LA PLACE DE LA GARE	18		
ILLUSTRATION 19 – SPECTACLE A L’AMPHITHEATRE ROLLAND	18		

1. MISE EN CONTEXTE

La Ville de Saint-Jérôme se démarque comme centre d'activités urbaines dynamiques, voire de carrefour régional, regroupant ainsi les fonctions régionales : commerciales, de services, industrielles, administratives, culturelles et d'éducation. La Ville souhaite affirmer son rôle de leader et de capitale régionale des Laurentides en mettant de l'avant une planification adaptée à son centre-ville.

L'adoption du programme particulier d'urbanisme, en 1995, a permis la concrétisation de plusieurs interventions axées sur la revitalisation du centre-ville de Saint-Jérôme.

- La consolidation du pôle de l'Hôtel de Ville et la formalisation d'un axe visuel par la construction du campanile (tour de l'horloge) dans le secteur appelé "Place de la Gare" ;
- L'aménagement de la Place de la Gare ;
- L'aménagement du réseau récréatif du Parc linéaire Le P'tit Train du Nord ;
- L'amélioration de l'image et du paysage urbain par l'enfouissement des fils électriques dans la partie centrale du territoire d'application du PPU ;
- Le réaménagement de certains tronçons de rues incluant le revêtement des trottoirs, la création de surlargeurs de trottoirs, la plantation d'arbres, l'ajout de mobilier urbain, etc. ;
- La mise en place de terrasses sur rue ;
- La construction d'un amphithéâtre extérieur ;
- La mise en place d'un programme de subvention à la rénovation et la restauration des façades des bâtiments ;
- La rénovation de la Maison de la culture Claude-Henri-Grignon et de l'Hôtel de Ville.

Malgré les nombreuses réalisations effectuées pour revitaliser le centre-ville, certains projets n'ont pu voir le jour. Considérant leur importance, ils seront repris dans le chapitre des orientations d'aménagements, objectifs et moyens d'action.

Le centre-ville étant au cœur d'une ville distinctive, la Ville de Saint-Jérôme est soucieuse de poursuivre les efforts de revitalisation de ce dernier. À cet égard, elle souhaite adopter un nouveau programme particulier d'urbanisme (PPU) pour cette partie de son territoire, afin de répondre adéquatement aux nouvelles dynamiques de développement et d'aménagement de son secteur central. Des projets phares, tels que la construction de la nouvelle salle de spectacle et l'aménagement de la Place des Fêtes, ainsi que la mise en œuvre d'un « Plan de mise en valeur environnementale et récréative de la rivière du Nord au centre-ville de Saint-Jérôme » sont autant d'éléments déclencheurs de cette nouvelle réflexion. Cette stratégie de planification balisera les interventions et permettra de mieux prioriser et de mettre en valeur son territoire au cours des quinze prochaines années.

L'impact de ces interventions sur le cadre bâti, la structure urbaine et le dynamisme du centre-ville est indéniable. L'actualisation du programme particulier d'urbanisme s'inscrit dans cette volonté de créer un environnement animé, contemporain, d'envergure régionale et de consolidation des vocations qui lui sont propres.



Illustration 1 – Tour de l'Horloge

2. TERRITOIRE D'APPLICATION

Le territoire d'application du PPU du centre-ville se déploie sur une superficie d'environ un kilomètre carré. Il est borné par les principales voies de circulation et infrastructures suivantes : au nord-ouest par la voie ferrée et l'édifice Athanasse-David ; au nord par les rues Ouimet et Sainte-Marguerite ; au nord-est par le parc Melançon ; à l'est par la rue Melançon ; au sud par la gare intermodale, la rue Latour et l'Île Perrault et à l'ouest par la rue Laviolette.

Les limites du PPU du centre-ville de 1995 ont été revues et corrigées, faisant suite à l'évolution socio-économique ainsi qu'à la réalisation de projets urbains structurants dans le quartier central de Saint-Jérôme. Parmi ceux-ci, nous retrouvons l'implantation du campus de l'Université du Québec en Outaouais, campus de Saint-Jérôme, à l'intersection des rues Saint-Joseph, Saint-Georges et Labelle, la localisation de la gare intermodale au sud de la rue Latour contrairement au projet initial prévoyant sa localisation au nord de cette rue, la création du Quartier 50+ à l'extérieure des anciennes limites du PPU, etc. De plus, l'aréna Melançon et l'Île Perrault ont été intégrés au périmètre du PPU, le premier en tant qu'équipement générant un achalandage considérable et dont le terrain présente un potentiel de développement important, la seconde dans une perspective de mise en valeur des abords de la rivière et de la création d'un réseau d'espaces verts sur le territoire d'application.

Finalement, la mise en valeur de la rivière du Nord en tant qu'élément structurant et non comme frontière du centre-ville, ainsi que l'intégration de la rive ouest comme partie intégrante du secteur central ont contribué au redécoupage territorial du PPU. Cette transformation urbaine associée aux nouvelles dynamiques requiert donc une redéfinition de la limite du territoire d'application du PPU, afin de répondre adéquatement aux réalités urbaines du territoire central de Saint-Jérôme.

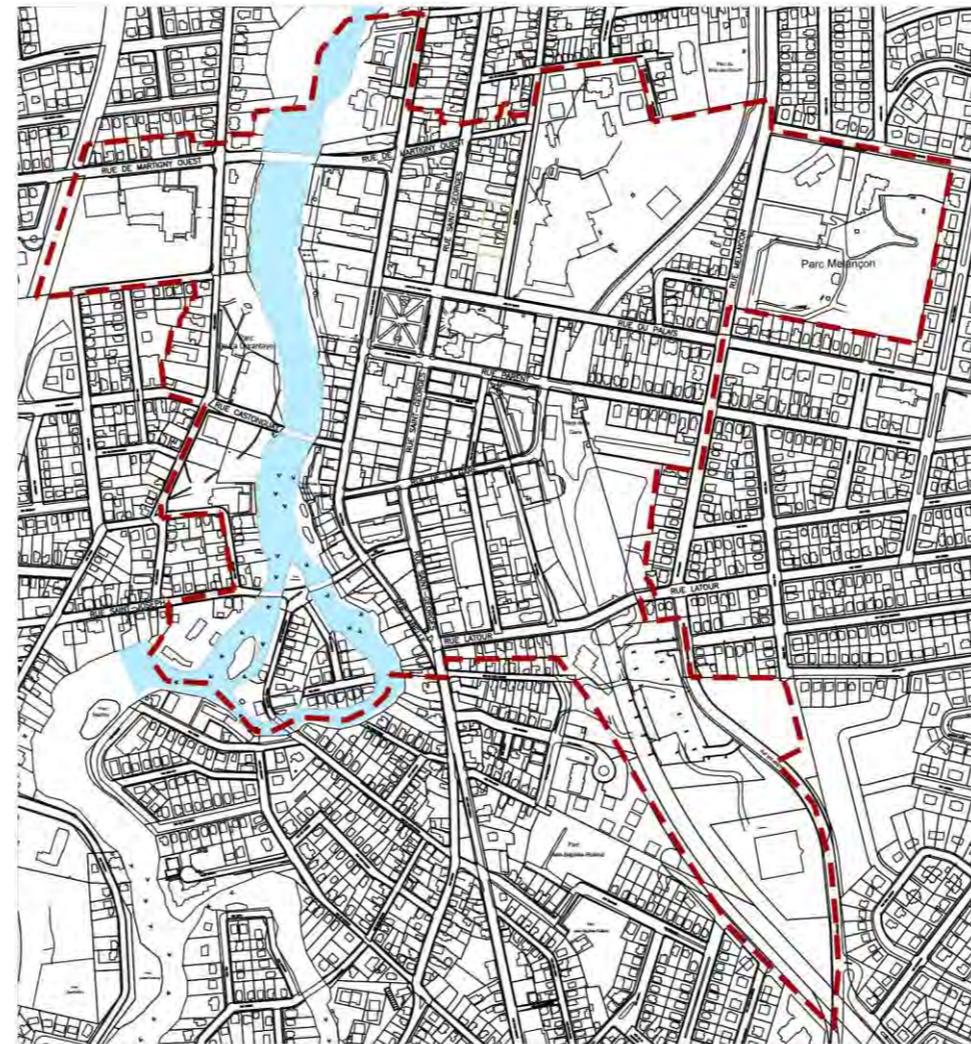


Planche 1 – Limite du PPU du centre-ville

3. CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE

Cette section dresse un portrait du milieu d'intervention afin de cerner les problématiques qui ont cours, et ce, dans le but de déterminer les enjeux et les orientations d'aménagement et de développement. Ce diagnostic est l'assise du processus de réflexion qui guidera les interventions afin d'assurer un développement cohérent et harmonieux du centre-ville.

3.1. SECTEURS D'ATTRACTION

Le centre-ville se compose de six secteurs d'attraction, tel qu'illustré à la planche « Caractéristiques du centre-ville », et décrits ci-après.

3.1.1. Place de la Gare

La Place de la Gare représente un point de convergence majeur du centre-ville de Saint-Jérôme. On dénote plusieurs activités qui stimulent ce secteur et qui créent une dynamique urbaine très intéressante.

Les principales caractéristiques de ce secteur sont :

- La présence du parc linéaire Le P'tit Train du Nord et du « Kilomètre Zéro » génèrent un achalandage régional, tout en introduisant dans ce secteur une composante récréotouristique caractéristique de ce secteur ;
- Le marché public produit une dynamique complémentaire qui favorise une animation d'un autre type, tout en diversifiant la clientèle qui fréquente ce secteur ;
- La présence de l'Hôtel de région confère également à ce secteur un rôle administratif ;
- La présence d'une aire de stationnement majeure constitue un atout important bien que les aménagements qui s'y retrouvent soient sommaires.



Illustration 2 – Kilomètre Zéro

3.1.2. Place du Curé-Labelle

Le secteur institutionnel qui se compose de la Cathédrale de Saint-Jérôme, de la Maison de la culture Claude-Henri-Grignon, de la Place du Curé-Labelle et de l'amphithéâtre extérieur en bordure de la rivière constituent un ensemble institutionnel harmonieux et bien structuré d'un point de vue morphologique.

Les principales caractéristiques de ce secteur sont :

- La qualité des aménagements, celle du cadre bâti ainsi que la présence d'éléments patrimoniaux rehaussent l'expérience visuelle vécue dans ce secteur ;
- Les grands bâtiments ainsi que la présence du square confèrent à cet environnement un cachet unique au centre-ville.

3.1.3. Secteur de l'édifice de la Place Lapointe, de l'Hôtel de Ville et de l'Université du Québec en Outaouais, campus de Saint-Jérôme

L'Université du Québec en Outaouais (UQO), campus de Saint-Jérôme, est un levier majeur dans la revitalisation de cette partie du centre-ville qui comprend également l'édifice de la Place Lapointe et l'Hôtel de Ville. L'achalandage engendré par les différents usages et activités urbaines qui se côtoient a une incidence directe sur l'activité économique de ce secteur.

Les principaux éléments qui façonnent ce secteur sont :

- L'implantation des bâtiments de l'UQO et de l'édifice de la Place Lapointe crée un environnement de place publique, tandis que leur composition architecturale favorise la socialisation ;
- L'aménagement potentiel de terrasses extérieures sur le parvis de l'édifice de la Place Lapointe ainsi que la forme arrondie du bâtiment de l'UQO à l'intersection des rues Saint-Joseph et Labelle favorisent des rassemblements ;

- La présence d'un accès véhiculaire au sous-sol de l'édifice de la Place Lapointe est une contrainte au réaménagement de ce tronçon de rue pour des activités pédestres. Toutefois, le nombre de cases de stationnement souterrain étant restreint, on y constate peu de mouvement véhiculaire important.



Illustration 3 – Place du Curé-Labelle



Illustration 4 – Université du Québec en Outaouais, campus de Saint-Jérôme



Illustration 5 – Hôtel de Ville

3.1.4. Secteur du Cégep de Saint-Jérôme

Le secteur du Cégep de Saint-Jérôme se localise dans la partie nord du PPU. Le campus comprend l'édifice principal, une série de résidences pour étudiants et une concentration importante de stationnements à même le site de l'établissement scolaire. La configuration du site et la topographie ont pour effet de créer un milieu relativement autonome.



Illustration 6 – Cégep de Saint-Jérôme

3.1.5. Secteur administratif et judiciaire

Le palais de justice et l'édifice administratif Athanasse-David (gouvernement du Québec), adjacent à celui-ci composent un premier secteur institutionnel. Sa localisation excentrique dans la partie nord-ouest du territoire du PPU est éloignée du noyau commercial et animé du centre-ville. Ce secteur regroupe un nombre important de travailleurs, qui représente un potentiel d'attraction pour le centre-ville.

Les principales caractéristiques qui composent ce secteur sont :

- Le nombre important d'usagers qui gravitent autour des activités associées au palais de justice et à l'édifice gouvernemental ;
- L'alignement d'arbres matures le long de la rue Laviolette encadre l'espace public et rehausse la qualité du paysage urbain ;
- La grande surface gazonnée située dans la cour latérale du palais de justice, adjacente à la plantation d'arbres ;
- Le parc De la Durantaye se localise en marge du secteur et il offre une vaste plaine de jeux libres, des équipements sportifs (terrains de tennis et piscine) et surtout un accès à la rivière ;
- Les trois bâtiments patrimoniaux et leurs annexes situées à l'intersection des rues Laviolette et Marchand représentent un attrait indéniable, étant donné qu'ils dominent le parc De la Durantaye.



Illustration 7 – Palais de Justice de Saint-Jérôme

3.1.6. Secteur à potentiel de requalification

Les terrains vacants et les aires de stationnement localisés de part et d'autre de la rue Laviolette, près de la rue Castonguay, offrent un potentiel de redéveloppement pour de l'habitation de haute densité ou des usages de type bureaux, et ainsi contribuer à revitaliser le secteur. De plus, la présence de quelques espaces vacants ou en redéveloppement en bordure de la rivière du Nord favorise un éventuel désenclavement dans le secteur des rues De Martigny Ouest à Saint-Joseph, dans le but de redonner à la population un accès aux rives.

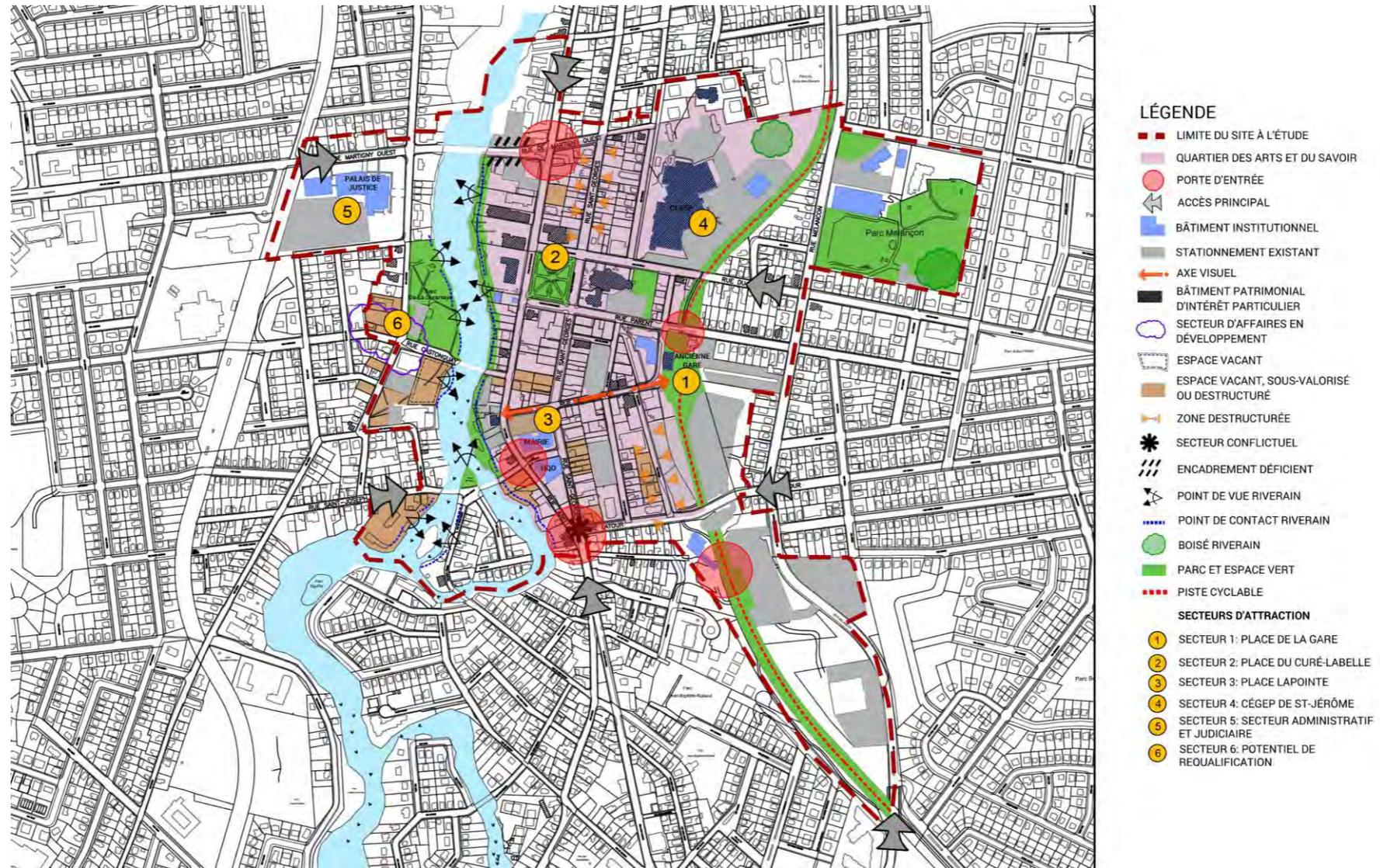


Planche 2 – Caractéristiques du centre-ville

3.2. USAGES

3.2.1. Structure résidentielle

On retrouve un certain nombre de logements à l'intérieur des limites du PPU, principalement aux étages supérieurs des immeubles. La cohabitation entre les différents usages permet de préserver un patrimoine bâti ainsi que d'accueillir un plus grand nombre de résidents tels que des étudiants et des travailleurs. De plus, elle génère une animation urbaine et soutient les activités commerciales et communautaires.

3.2.2. Structure commerciale

Depuis la réalisation des premières mesures de revitalisation dans le cadre du programme particulier d'urbanisme, adopté en 1995, on constate une amélioration du cadre bâti et de l'aménagement urbain, principalement le long de la rue Saint-Georges, entre les rues Saint-Joseph et Parent. L'introduction de normes d'aménagement et d'affichage contribue à encadrer les interventions et à créer une unité au sein du centre-ville ou des pôles qui le composent.

La concentration de bâtiments administratifs, commerciaux et d'enseignement générateur d'achalandage au centre-ville, contribue à la revitalisation des lieux, à une appropriation collective de l'environnement et à un accroissement de la richesse.

On constate également un taux de vacance important ainsi qu'un roulement des commerces au centre-ville. La reprise économique demeure fragile, et ce, malgré l'implantation d'établissements institutionnels qui renforcent la structure du centre-ville.

3.3. RÉSEAU ROUTIER

Les principales voies d'accès au centre-ville de Saint-Jérôme sont dans l'axe est-ouest : les rues De Martigny Ouest, Castonguay, Saint-Joseph, du Palais et Latour. Dans l'axe nord-sud, il s'agit des rues Labelle, Saint-Georges, Melançon et Jean-Baptiste-Rolland.

Les principaux constats associés au réseau routier et à la circulation automobile sont :

- Le réseau routier se déploie selon une trame orthogonale ;
- La présence de nombreux sens unique permet de bien canaliser le flux de circulation ;
- Les principales problématiques de circulation que l'on constate proviennent de l'élargissement et de la réduction de la chaussée le long de certains tronçons, particulièrement sur les rues Saint-Georges et Labelle. On dénote alors des variations dans la vitesse des automobilistes ce qui crée un inconfort dans les déplacements des différents usagers (piétons et cyclistes) entre les différents points d'attraction au centre-ville ;
- Le tronçon de la rue De Martigny Ouest entre les rues Laviolette et Labelle confronte les usagers de la route à une problématique de vitesse excessive. Le manque d'encadrement de l'espace public et la largeur des voies de circulation sont deux éléments qui contribuent à cette problématique de sécurité routière ;
- L'intersection des rues Latour, Saint-Georges et Labelle est conflictuelle. La configuration des voies, les aménagements existants et la présence d'un cadre bâti implanté à proximité de l'emprise des rues requièrent des ajustements afin de la rendre plus sécuritaire ;
- La rue de la Gare assure un lien ouest-est à sens unique entre les rues Labelle et du Palais. Sur le premier tronçon, elle est marquée par deux repères importants du centre-ville, soient le bâtiment patrimonial de l'Hôtel de Ville à l'ouest et la tour de l'horloge à l'est, tandis que sa seconde partie offre une vue sur le cégep au nord ainsi que sur la future salle de spectacle au sud. Cette rue a fait l'objet d'une mise en valeur il y a plus d'une décennie, entre les rues Saint-Georges et Parent : enfouissement des réseaux électriques, plantation d'arbres sur un côté de la voie, élargissement des trottoirs, etc. Toutefois, ces aménagements doivent maintenant être actualisés, dans le but de s'harmoniser aux projets d'envergure que sont la

salle de spectacle et la Place des Festivités, dont la rue de la Gare fait partie intégrante ;

- Située entre les rues Latour et de la Gare, la rue Godmer permet de relier la gare intermodale au centre-ville. Se trouvant adjacente à la salle de spectacle projetée, son utilisation se verra augmentée dans les années à venir, que ce soit au niveau du transport automobile qu'au niveau du transport actif, générant une pression supplémentaire sur l'intersection des rues Latour et Godmer. La rue Godmer n'ayant jamais été rénovée, les aménagements y sont peu conviviaux et cette rue requiert une attention particulière et une réflexion importante, dans le but d'assurer un lien sécuritaire pour tous les utilisateurs ;
- Contrairement à plusieurs municipalités, aucune rue piétonne permanente ou saisonnière n'existe au centre-ville.



Illustration 8 – Rue de la Gare (crédit photo : Janine Courtois)

3.4. PORTES D'ENTRÉE DU CENTRE-VILLE

Certains éléments se doivent de marquer physiquement l'espace pour devenir des symboles et repères, favorisant ainsi la distinction et le positionnement du centre-ville. À cet égard, l'aménagement des entrées du centre-ville de Saint-Jérôme, à partir des grands axes routiers et cyclables qui sillonnent le centre-ville, est sommaire ou inexistant et mérite une attention particulière.

On répertorie quatre entrées de ville distinctes pour accéder au centre-ville : l'intersection des rues De Martigny Ouest et Labelle, l'intersection Latour et Saint-Georges et le « Kilomètre Zéro » à la Place de la Gare. Un autre accès, plus secondaire, est l'intersection des rues Saint-Joseph et Labelle.

Les portes d'entrée constituent des nœuds, des points de passage importants dans la trame urbaine, permettant d'entrer au cœur du centre-ville. Les accès, quant à eux, réfèrent davantage à des voies de circulation principales ou secondaires qui alimentent le territoire central. À titre d'exemple, la rue Melançon dans la partie nord du site constitue un accès, mais non une porte d'entrée, eu égard à la position excentrique et aux activités qui s'y déroulent présentement.

Les principaux constats relatifs à chacune des portes d'entrée du centre-ville se caractérisent ainsi :

3.4.1. Porte d'entrée De Martigny / Labelle

L'intersection des rues De Martigny et Labelle est le principal accès au centre-ville en provenance de l'autoroute des Laurentides (A-15). L'intersection est visible à partir de la rue Laviolette. La configuration de l'intersection, très évasée du côté de la rue De Martigny, offre l'opportunité de créer des aménagements significatifs notamment par l'implantation d'un élément signalétique distinctif.

Dans cette perspective, les principaux éléments de cette porte d'entrée sont :

- La présence de la rivière est un élément d'intérêt naturel à exploiter ;

- La déstructuration de l'espace, située entre la rivière et l'intersection, est principalement attribuable à la grande surface occupée par les aires de stationnement hors rue situées de part et d'autre de la rue De Martigny et à l'absence d'encadrement par des plantations dans l'emprise publique ;
- La chaussée occupe également une place prépondérante, ce qui favorise un accroissement de la vitesse des automobiles, en l'absence d'aménagement ;
- L'intersection ne cause pas de conflit pour la circulation automobile provenant du nord. Toutefois, aucun signalement ne permet de constater qu'une porte d'entrée au centre-ville vient d'être franchie lorsque l'on circule dans cette direction.



Illustration 9 – Porte d'entrée, rues De Martigny et Labelle

3.4.2. Porte d'entrée Latour / Saint-Georges

L'intersection des rues Latour et Saint-Georges en direction nord constitue la principale voie d'accès au centre-ville en provenance du sud de la ville. Au-delà de la problématique de circulation, cette intersection est un nœud qui marque l'entrée du centre-ville. Au niveau de la morphologie, le long des rues Saint-Georges et Labelle, on constate un changement de gabarit et un encadrement de l'espace public plus soutenu.

3.4.3. Porte d'entrée de la Place de la Gare

La Place de la Gare et le « Kilomètre Zéro » sont un point de ralliement pour de nombreux usagers de la piste cyclable Le P'tit Train du Nord. Ce point de départ-arrivée, situé à la Place de la Gare, est une destination connue. Actuellement, une arche symbolise le point de départ vers le nord et marque ainsi l'espace. Il s'agit d'une entrée de ville, non pas destinée aux automobilistes, mais plutôt aux divers usagers de ce sentier récréatif. La notoriété et les aménagements du site en font un lieu de rassemblement très prisé au centre-ville. La présence d'une aire de stationnement d'envergure, de bâtiments patrimoniaux et d'équipements communautaires et collectifs, est également un atout qui s'ajoute à ce site.

3.4.4. Porte d'entrée Saint-Joseph / Labelle

L'intersection des rues Saint-Joseph et Labelle possède un potentiel pour jouer le rôle de porte d'entrée au centre-ville pour les usagers en provenance de l'ouest. Dans cette perspective, le site bénéficie de plusieurs atouts soit une localisation stratégique et un achalandage important généré par la présence d'activités institutionnelles (édifices de l'Hôtel de Ville, de la Place Lapointe et de l'UQO) pour être un lieu de rassemblement.

3.5. PARCS ET ESPACES VERTS

Le territoire défini par le PPU renferme quatre types d'espaces verts : les espaces verts riverains (parcs et la promenade), la Place du Curé-Labelle, le parc linéaire Le P'tit Train du Nord et les parcs Melançon et De La Durantaye dans lesquels on retrouve des équipements sportifs. Il existe toutefois peu d'interrelations entre les différents parcs et espaces verts dans le secteur du centre-ville.

3.5.1. Espaces verts riverains

Situé à l'intersection des rues Laviolette et Castonguay, le parc De La Durantaye est le principal point de contact avec la rivière du Nord. Un sentier riverain permet de dégager des vues intéressantes sur le centre-ville, ainsi que sur la promenade riveraine située sur l'autre rive. On y retrouve une série de terrains vacants ayant frontage sur la rivière. Ces terrains laissent entrevoir la possibilité de réappropriation collective des berges et une mise en réseau des espaces verts, tels qu'illustrés à la planche 2 « Caractéristiques du centre-ville ».

La promenade riveraine, située sur la rive est, offre des vues sur la rivière du Nord et contribue à favoriser l'accès public au cours d'eau. Elle permet de mettre en valeur la richesse naturelle du cours d'eau, à l'intérieur d'un environnement piéton, sans automobile.

Le parc de l'Île Perreault est un îlot de verdure sur la rue Saint-Joseph et il est situé au cœur de la rivière. Bien qu'elle soit de petite dimension, cette parcelle offre un point de vue hors du commun sur la rivière et son environnement. Les aménagements que l'on y retrouve sont sommaires, mais la présence d'une végétation mature confère un intérêt à ce lieu. Les interventions des dernières années, notamment par l'installation d'une clôture décorative au centre du parc, limitent considérablement son accès.

3.5.2. Place du Curé-Labelle

La Place du Curé-Labelle s'articule autour d'un square très formel qui représente un élément morphologique rarissime sur la couronne nord de Montréal. Le square est bien encadré et il est pourvu d'une végétation généralement mature. Il domine au cœur du centre-ville, devant la Cathédrale, à quelques pas de l'amphithéâtre. Ce dernier

permet de désenclaver la rivière et d'accueillir des activités culturelles.

Bien que l'aménagement du square repose sur de solides bases et qu'il ne requiert pas d'intervention majeure, une cure de rajeunissement de cet espace est requise. Effectivement, ce parc étant très fréquenté, l'usure occasionnée par son utilisation se fait ressentir au niveau des sentiers et du mobilier urbain. De plus, le boisé existant étant mature, le reboisement est une problématique à considérer dès maintenant, tout comme les moyens visant à freiner la propagation de l'agride du frêne, puisque 13 frênes sont présents dans la Place du Curé-Labelle.

Certaines problématiques se situent spécifiquement en périphérie du parc. La présence de l'automobile est très marquée et altère l'environnement, tandis que les piétons qui désirent admirer les édifices qui ceinturent le square sont confrontés constamment à la circulation automobile. Une amorce d'aménagements au niveau des intersections a été entreprise afin de sécuriser les passages piétons.

3.5.3. Parc linéaire Le P'tit Train du Nord

Le parc linéaire Le P'tit Train du Nord bénéficie d'une notoriété qui ne se dément pas. La présence du « Kilomètre Zéro » et de la Place de la Gare, associée à des facilités telles que des aires de stationnement à proximité, ainsi que les zones communautaires, récréatives et commerciales dynamiques, contribuent à faire de ce pôle une destination d'envergure suprarégionale.

3.5.4. Parc Melançon

Situé à l'extrémité nord-est du centre-ville, le parc Melançon est localisé à proximité des pôles majeurs que constituent le Cégep et la piste cyclable Le P'tit Train du Nord. Il a une superficie d'environ 5,3 hectares et est dédié à la pratique d'activités sportives, notamment avec la présence de plusieurs équipements sportifs (basketball, baseball, etc.) et d'un aréna.

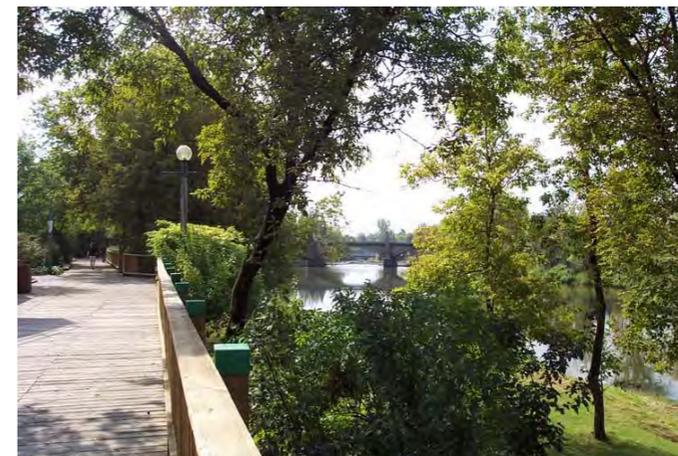


Illustration 10 – Promenade riveraine



Illustration 11 – Parc Perreault

3.6. AIRES DE STATIONNEMENT

La problématique du stationnement au centre-ville est un élément important dans le cadre de la revitalisation d'un centre urbain. Actuellement, un équilibre précaire existe entre l'offre et la demande en matière de stationnement au centre-ville. Effectivement, la présence de l'UQO et du cégep au centre-ville y accroît considérablement l'achalandage des aires de stationnement, tandis que les projets structurants à venir, dont la salle de spectacle et certains édifices à bureaux, accentueront la demande en stationnement pour laquelle les espaces actuels ne suffiront plus. De plus, bien que la gare intermodale s'autosuffise présentement suite à l'aménagement d'un nouveau stationnement incitatif, l'attraction grandissante du centre-ville viendra imposer une pression supplémentaire sur la demande. La répartition des aires de stationnement hors rue est distribuée de manière uniforme au centre-ville, mais étant toutes à ciel ouvert, ces aires occupent une superficie considérable du territoire.

L'aménagement récent du deuxième stationnement incitatif desservant la gare intermodale est l'exemple parfait d'une utilisation d'un terrain à fort potentiel de développement à des fins de stationnement.

Les principaux constats sont :

- L'impact des aires de stationnement hors rue non aménagées a pour effet d'altérer la qualité du paysage urbain et de déstructurer l'espace ;
- Les stationnements publics sont souvent le point de départ ou d'arrivée des usagers du centre-ville. Il importe que les stationnements fassent partie intégrante des parcours piétons, notamment en y intégrant une signalisation adéquate, afin de guider les usagers vers les principaux points d'attraction du centre-ville ;
- La présence de stationnements perpendiculaires aux rues Castonguay et Laviolette contraint les utilisateurs à effectuer les manœuvres de stationnement dans la voie publique, ce qui est très dangereux. On constate notamment cette situation en bordure du parc De La Durantaye;

- Toutes les aires de stationnement municipales du centre-ville ne sont que sommairement aménagées ou non aménagées.



Illustration 12 – Vue aérienne du centre-ville de Saint-Jérôme

3.7. PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT URBAIN

Les principales caractéristiques du paysage et de l'environnement urbain s'établissent ainsi :

- La présence de la rivière du Nord constitue un attrait naturel pour les citoyens, son accès se limite à des tronçons définis, principalement sur la rive est ;
- La présence d'axes visuels structurants, notamment celui entre l'Hôtel de Ville et le campanile dans l'axe de la rue de la Gare, constitue des liens visuels et physiques ;
- Les principales artères commerciales sont animées. On constate une présence accrue de terrasses sur rue et d'aménagements sur le domaine privé dans le secteur des rues Saint-Georges et du Palais. La présence de ces installations dynamise le secteur et crée une atmosphère urbaine ;
- L'harmonisation et l'intégration des matériaux, des styles ainsi que l'affichage ont pour effet de mettre en valeur l'ensemble du cadre bâti et de rehausser la qualité du paysage urbain, ce qui confère un sentiment d'unité, tout en contribuant au dynamisme et à l'atmosphère qui se dégagent au centre-ville ;
- La présence marquée de bâtiments patrimoniaux, tant résidentiels, commerciaux qu'institutionnels, rehausse l'expérience urbaine et confère un caractère distinct au secteur ;
- Le territoire central est très minéralisé et peu de végétation y figure. Cette situation contribue au phénomène des îlots de chaleur au centre-ville.



Illustration 13 – Promenade riveraine et Hôtel de Ville



Illustration 14 – Place de la Gare



Illustration 15 – Terrasse sur la rue Saint-Georges

4. ENJEUX

À la lumière des constats et problématiques d'aménagement et de développement précédemment identifiés, l'élaboration du PPU centre-ville s'appuie sur divers enjeux découlant de la lecture du milieu. La notion de risque faisant intrinsèquement partie des enjeux, la connaissance de ces derniers permet de vérifier l'effet des interventions projetées sur certaines situations. Il est primordial de cerner les caractéristiques des enjeux pour ne pas les transformer en problèmes suite aux actions posées.

Certains des enjeux identifiés dans le PPU dépassent le champ des responsabilités de la Ville, et les solutions à certaines problématiques identifiées devront être prises en charge par des intervenants privés (propriétaires d'immeubles, commerçants, etc.). C'est par le biais d'une collaboration étroite entre les acteurs du milieu que les objectifs du PPU pourront être atteints. La Ville souhaite, par les interventions prévues au plan d'action, apporter un appui concret aux initiatives de développement économique de la communauté d'affaires et ainsi répondre aux attentes des citoyens à l'égard de la qualité du cadre de vie.

4.1. MAINTENIR LE RÔLE PRÉPONDÉRANT DU CENTRE-VILLE À L'ÉCHELLE RÉGIONALE

Le centre-ville de Saint-Jérôme regroupe une concentration importante d'équipements centralisateurs de rayonnement régional et local qui influent sur l'activité économique de la Ville. Il est impératif de consolider la vocation multifonctionnelle du centre-ville (pôles institutionnel, récréotouristique, commercial et de services). Le pôle économique que représente le centre-ville doit être renforcé en favorisant la mixité des fonctions et leur rayonnement. Autrement, l'attractivité du centre-ville déclinera, ayant comme conséquence une diminution de la clientèle et un exode des commerces et services vers la périphérie.



Illustration 16 – Signalisation, Place de la Gare

4.2. CRÉER UN CADRE DE VIE À L'ÉCHELLE DES USAGERS DU CENTRE-VILLE

Les nombreux usagers qui arpentent le centre-ville souhaitent fréquenter des lieux et des espaces conviviaux, empreints d'une signature particulière. Le centre-ville regorge de richesses naturelles, culturelles et patrimoniales.

Les efforts entrepris à l'intérieur du domaine public afin de mettre en valeur et de rendre le centre-ville attrayant et fonctionnel doivent se poursuivre. Il est démontré que ces interventions influent sur la clientèle, les types de commerces et les entreprises qui souhaitent s'établir au centre-ville, en bénéficiant de cette identité qui le caractérise. Un centre-ville ne présentant pas un minimum de confort et de sécurité devient moins attirant pour la clientèle, malgré la présence d'équipements structurants tels que la salle de spectacle. Si l'expérience du centre-ville par les usagers est décevante, la réputation et la fréquentation de celui-ci déclinera : le pouvoir d'attraction du centre-ville s'en verra grandement affecté et ce secteur déclinera de plus en plus.

4.3. GÉRER L'OFFRE DES AIRES DE STATIONNEMENT

La gestion du parc de stationnement est une composante cruciale au centre-ville. Les activités économiques et l'achalandage qui y sont générés sont intimement liés à la problématique des aires de stationnement, d'où l'importance d'offrir suffisamment d'espaces de stationnement pour la clientèle du centre-ville.

L'accroissement du nombre de véhicules provenant de la clientèle du CÉGEP et de l'UQO est dû, entre autres, à l'utilisation de l'automobile comme mode de transport principal. Ce phénomène exerce une pression considérable sur l'offre de stationnement pour les commerces et autres institutions avoisinants. Dans le but de réduire cette pression, le stationnement P-22 fait présentement l'objet d'un projet d'agrandissement à même le Parc Melançon.

Bien que l'offre en stationnement sur site satisfasse les besoins actuels de la gare intermodale, nous pouvons considérer qu'un

accroissement de la clientèle aura pour effet, à court et moyen termes, d'accentuer la pression sur l'offre de stationnements au centre-ville. De plus, l'effritement et l'étalement disparates de l'offre de stationnement au centre-ville méritent un meilleur arrimage et une consolidation des aires de stationnement afin de diminuer les conflits inutiles entre les différents usagers dans les secteurs stratégiques d'intervention. À cet égard, une tarification et une localisation réfléchie des espaces de stationnement en fonction de la clientèle sont essentielles pour retenir les différents usagers utilisateurs de véhicules automobiles au centre-ville.

Si aucune intervention n'est réalisée au niveau de l'offre des aires de stationnement, la clientèle se détournera du centre-ville pour se diriger vers des lieux dont les aménagements répondent à son besoin en stationnement.

4.4. VALORISER LES ESPACES NATURELS ET PUBLICS

L'une des principales caractéristiques du centre-ville est la présence de la rivière du Nord. La promenade riveraine qui la borde permet de s'approprier cet espace en plus de contribuer à sa mise en valeur.

Il y a lieu de poursuivre les efforts entamés afin de prolonger la promenade riveraine de part et d'autre de la rivière, dans le but de la mettre en réseau avec les nombreux espaces publics ou civiques du centre-ville. Il est important d'affirmer l'identité du centre-ville et de créer pour ce quartier un cadre de vie agréable dont la singularité engendre une plus-value pour la Ville. Sans ces aménagements, la rivière ne sera perçue que comme un élément divisant le territoire du centre-ville, sans pouvoir attractif, tandis que les berges seront de moins en moins accessibles au public. Si les espaces naturels et publics du centre-ville ne sont pas mis en valeur, ces derniers demeureront des lieux ponctuels sur le territoire, sous-exploités et non attrayants pour les utilisateurs : leur pouvoir d'attraction étant amoindri, certains espaces seraient même appelés à disparaître.



Illustration 17 – Gare intermodale

4.5. ASSURER UNE VÉGÉTALISATION DU DOMAINE PUBLIC ET PRIVÉ ET DIMINUER L'EFFET D'ÎLOTS DE CHALEUR

Les îlots de chaleur sont des températures chaudes dans les milieux urbains, qui varient selon la nature de l'occupation du sol. La présence de plusieurs aires de stationnement extérieures minéralisées ainsi que la déficience en végétaux dans certains secteurs accentuent l'effet d'îlots de chaleur au centre-ville. Les données des dernières années démontrent que le centre-ville de Saint-Jérôme présente des températures de surface élevées, contribuant aux effets sanitaires néfastes des îlots de chaleur : allergies, problèmes respiratoires, pollution atmosphérique, etc.

Dans le but de conserver une qualité de vie au centre-ville et d'assurer un confort à ses divers usagers, les pratiques d'aménagement amorcées tant par la Ville que par les propriétaires privés devront intégrer davantage d'arbres, d'arbustes et de végétation tout en réduisant les surfaces de couleur foncée. Autrement, le centre-ville deviendra un lieu inconfortable physiquement, que les utilisateurs fuiront en privilégiant des secteurs présentant un environnement plus verdoyant et sain.



Illustration 18 – Concert à la Place de la Gare



Illustration 19 – Spectacle à l'amphithéâtre Rolland

4.6. INVESTIR DANS LE SECTEUR DES ARTS ET DE LA CULTURE

Le développement culturel de la Ville de Saint-Jérôme prend de l'expansion et cette dernière est appelée à poursuivre son rôle de leader à l'échelle régionale. Le nouveau Quartier des arts et du savoir est voué à devenir un véritable milieu de vie culturelle en émergence, comprenant la future salle de spectacle, l'amphithéâtre Rolland, la place de la Gare, le Vieux-Palais, le Cégep, le Musée d'art contemporain des Laurentides, la place des festivités et l'UQO.

Outre la construction d'équipements culturels et éducatifs structurants, il est essentiel de miser sur la diversité des activités offertes aux résidents, travailleurs et visiteurs. Il y a lieu d'encourager la collaboration avec les partenaires de la communauté pour favoriser l'investissement dans des projets à long terme, dans le but d'assurer une pérennité des activités culturelles et éducatives. Il faut poursuivre dans la recherche et dans la diffusion d'activités culturelles variées, dans la préservation du patrimoine jérômien, ainsi que dans le développement de l'art urbain, afin que ces éléments deviennent un trait distinctif du Quartier des arts et du savoir. Autrement, ce quartier n'aura aucune identité propre : ses attraits culturels ne feront pas de lui un secteur unique du centre-ville et ils ne favoriseront pas le rayonnement de Saint-Jérôme sur les scènes régionale, nationale et internationale.

5. ÉNONCÉ DE VISION

À titre de cité régionale, la Ville de Saint-Jérôme accorde une importance toute particulière à son centre-ville. La Ville voit dans ce lieu identitaire et de rassemblement l'endroit où tous les gens de la région voudront se retrouver. La mise en valeur et la convergence des divers éléments, équipements et réseaux naturels, culturels, économiques, éducatifs et de transports font du centre-ville le lieu privilégié pour la population.

La signature distinctive générera une attraction sur toute la région et jouera le rôle phare qui est le sien depuis la colonisation des Laurentides. Tout en améliorant la qualité de vie des citoyens, le centre-ville deviendra un lieu d'animation dynamique, distinctif et polyvalent à l'échelle du piéton, servant de lieu de départ ou d'arrivée à différentes activités et contribuant ainsi au renforcement de la structure commerciale par une augmentation et une diversification de l'offre commerciale, institutionnelle, culturelle et récréotouristique.



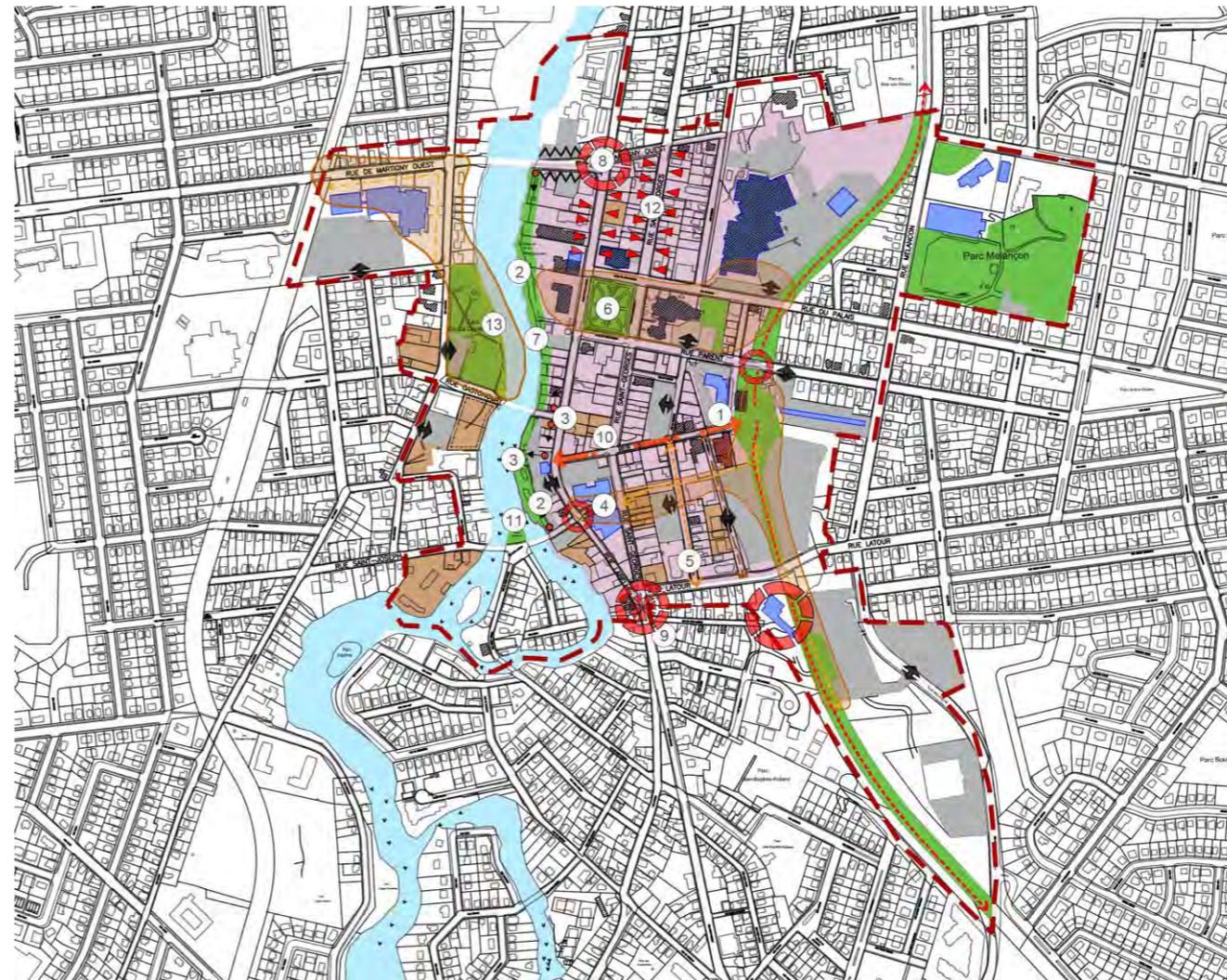
Illustration 20 – Vue aérienne du centre-ville de Saint-Jérôme

6. CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE ET D'AMÉNAGEMENT

Le concept d'organisation spatiale est porteur des orientations d'aménagement et traduit de manière générale les enjeux et les objectifs de développement et d'aménagement identifiés au présent document. Il permet de mieux saisir l'interrelation entre les différentes composantes du centre-ville de Saint-Jérôme, afin d'optimiser son développement économique, social et touristique.

Les principales interventions du concept d'aménagement sont :

- Consolider les secteurs d'activités structurants afin que la Ville puisse préserver son rôle de leader régional ;
- Circonscrire le Quartier des arts et du savoir et lui attribuer une signature identitaire ;
- Concevoir une succession de places et de placettes aménagées en complémentarité avec les pôles structurants existants ;
- Créer des places publiques ainsi que des lieux de rassemblement à l'échelle humaine, conviviale et animée ;
- Assurer l'interconnectivité entre les différents secteurs, attraits et espaces verts du centre-ville par le biais d'un réseau piétonnier balisé et sécuritaire ;
- Mettre en place des aménagements qui sécurisent les traverses pour les piétons et qui les guident vers les différents points de ralliement ;
- Développer des concepts d'entrées de ville avec des aménagements distinctifs et évocateurs contribuant ainsi à la création d'une signature et d'une image de marque du centre-ville ;
- Aménager les aires de stationnement hors rue de manière à ce qu'ils contribuent au renforcement du paysage urbain ainsi qu'à la réduction des îlots de chaleur.



LÉGENDE

- LIMITE DU SITE À L'ÉTUDE
 - QUARTIER DES ARTS ET DU SAVOIR
 - CRÉATION DE PORTES D'ENTRÉES
 - ▲▲▲ CORRIDOR DE CIRCULATION AUTOMOBILE À REVITALISER
 - ACCÈS À LA PROMENADE RIVERAINE
 - ▲▲▲ CORRIDOR PIÉTONNIER PRINCIPAL À CRÉER
 - ▲▲▲ CORRIDOR PIÉTONNIER SECONDAIRE À CRÉER
 - AXE VISUEL
 - ↔ RESTRUCTURATION LIEN MULTI-USAGES
 - ⚡ RENFORCEMENT ET REVITALISATION PORTE D'ENTRÉE
 - BÂTIMENT INSTITUTIONNEL
 - ▨ BÂTIMENT PATRIMONIAL D'INTÉRÊT PARTICULIER
 - ▨ SALLE DE SPECTACLE PROJÉTÉE
 - ⬇ ESPACE DE STATIONNEMENT ET ACCÈS
 - ESPACE VACANT, SOUS-VALORISÉ OU DESTRUCTURÉ
 - ESPACE VERT ET PLACE PUBLIQUE
 - ⚡ PISTE CYCLABLE «PTIT TRAIN DU NORD»
 - PARCOURS
- PRINCIPALES INTERVENTIONS**
- ① PLACE DES FESTIVITÉS
 - ② PROMENADE RIVERAINE
 - ③ JARDINS URBAINS
 - ④ PLACE DU SAVOIR
 - ⑤ SECTEUR DE VILLEMURE
 - ⑥ PLACE DU CURÉ-LABELLE
 - ⑦ AMPHITHÉÂTRE ROLLAND
 - ⑧ PORTE D'ENTRÉE - DE MARTIGNY
 - ⑨ INTERSECTION RUES LATOUR, LABELLE ET SAINT-GEORGES
 - ⑩ PARC SÉQUENTIEL
 - ⑪ PARC PERREAULT
 - ⑫ RUE SAINT-GEORGES
 - ⑬ PROMENADE LAVIOLETTE

Planche 3 – Concept d'organisation spatiale

7. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT, OBJECTIFS ET MOYENS D'ACTION

Les efforts réalisés au cours de la dernière décennie au centre-ville font partie d'un processus de revitalisation en continuelle transformation, qui permet de s'adapter aux nouvelles tendances en matière culturelle et économique. Les orientations poursuivies dans le cadre de la démarche de planification et de revitalisation du centre-ville ont pour but de créer un centre-ville dynamique et attractif. Le recours au mode de transport actif pour y parvenir est un élément clé, puisque ce mode de déplacement permet notamment la découverte des éléments dominants qui façonnent l'environnement (patrimoine bâti, rivière du Nord, secteurs institutionnels, artères commerciales et centres d'affaires) tout en participant à l'animation du centre-ville.

Le PPU du centre-ville repose sur une série d'orientations et d'objectifs qui baliseront les projets de développement ainsi que les interventions de revitalisation du centre-ville, afin de renforcer le positionnement de la Ville de Saint-Jérôme dans sa vocation de capitale régionale.

On retrouve quatre grandes orientations dans le cadre de ce PPU du centre-ville. Chacune des orientations introduit une série d'objectifs et de moyens d'action.

7.1. CONSOLIDER LA POSITION DU CENTRE-VILLE COMME PÔLE D'ATTRACTION RÉGIONAL ET COMME LIEU D'ATTACHEMENT LOCAL

Le positionnement du centre-ville de Saint-Jérôme sur l'échiquier régional repose sur la recherche d'une image de marque distincte, où les activités y sont diversifiées et attrayantes. Pour y parvenir, il y a lieu de définir le centre-ville de Saint-Jérôme comme une destination incontournable au niveau culturel, institutionnel, administratif, commercial et d'affaires.

Voici les objectifs, suivi de pistes d'intervention, de moyens d'action et de projets en lien avec cette orientation :

7.1.1. Renforcer les activités à rayonnement régional ou national

- Organiser des événements saisonniers d'envergure régionale ou nationale
- Promouvoir et développer l'implantation d'équipements collectifs et culturels de portée régionale, principalement dans le secteur limitrophe au « Kilomètre Zéro »
- Bonifier l'offre de services et d'activités dans les places publiques
 - Varier l'offre d'activités hivernales, par la location de vélos sur neige (Fatbikes), de skis de fond et de raquettes, ainsi que par la création d'une patinoire extérieure, de jardins de sculptures sur glace, d'un marché de Noël, etc.
- Mettre en valeur le circuit patrimonial
- Mettre en valeur « La Route des Belles Histoires »
- Rendre le musée du Curé-Labelle accessible au public
- Mettre en œuvre les éléments du « Plan de mise en valeur environnementale et récréative de la rivière du Nord au centre-ville de Saint-Jérôme »

7.1.2. Enrichir l'espace de nouveaux éléments susceptibles de devenir des repères identitaires

- Créer la Place des Festivités face à la salle de spectacle
 - Aménager une place publique contemporaine, polyvalente et animée, dont l'ambiance évolue et se métamorphose au gré des événements et des activités qui s'y déroulent ;
 - Prévoir un emplacement pour une scène extérieure mobile ;
 - Acquérir les terrains ou des servitudes nécessaires à la réalisation de la Place des Festivités ;

- Implanter un élément signalétique qui marque l'espace et qui sert de repère aux usagers du centre-ville ;
- Mettre en place des éléments d'éclairage et d'affichage polyvalents pour s'adapter aux activités et événements qui se déroulent sur la Place ;
- Reconfigurer l'allée de circulation entre l'Hôtel de région et l'îlot commercial adjacent ;
- Transformer la rue de la Gare, entre les rues Godmer et Parent, en une place piétonne ;
- Créer une rue piétonne temporaire entre les rues Godmer et Saint-Georges ;
- Mettre en place des aménagements paysagers contribuant à la lutte à l'effet « îlot de chaleur ».



Planche 4 – Place des Festivités



Planche 5 – Place des Festivités (vue aérienne)



Planche 6 – Place des Festivités (perspective)



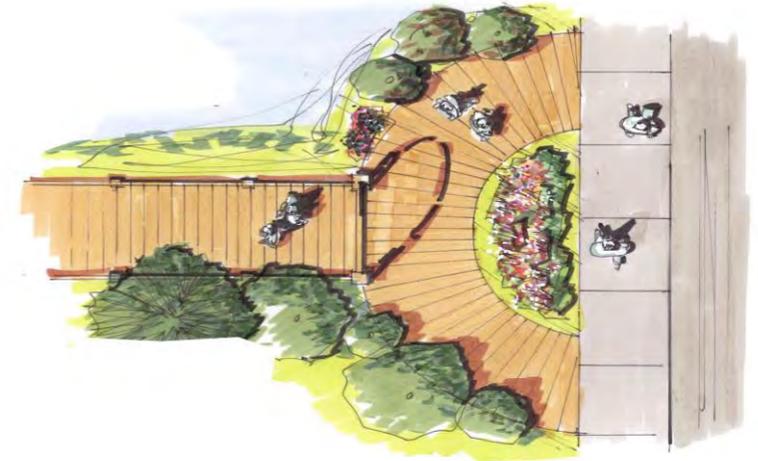
Planche 7 – Place des Festivités (perspective de nuit)

- Rénover la promenade riveraine (rive est)
 - Créer une signature distincte au niveau des aménagements paysagers et du traitement du sol pour inviter et guider les usagers vers la promenade ;
 - Améliorer l'esthétique et l'attractivité des portails d'entrée ;
 - Implanter des belvédères le long de la promenade afin de favoriser l'interprétation, la découverte d'éléments d'intérêt et ainsi favoriser une plus grande ouverture sur la rivière ;
 - Améliorer les équipements, panneaux d'interprétation historiques, kiosques et mobilier existants ;
 - Améliorer la sécurité par le remplacement des lampadaires ;
 - Intégrer des composantes d'éclairage aux divers aménagements sur la promenade afin de mettre en valeur les éléments d'intérêt tout le long du parcours et de hausser la sécurité des lieux ;
 - Procéder à l'élagage et au désherbage de certains espaces pour mettre en valeur la rivière du Nord ;
 - Dénéiger les sentiers et les aménagements en saison hivernale.

BELVÉDÈRE-Vue en plan



Planche 8 – Promenade riveraine



PORTAIL D'ENTRÉE- Vue en plan

- Aménager le jardin urbain de la rue Castonguay
 - Acquérir les immeubles situés au 316 et 320, rue Labelle et y démolir les bâtiments existants ;
 - Créer un lien visuel entre les deux rives ;
 - Favoriser un traitement paysager invitant le piéton près de la rivière ;
 - Créer une signature des jardins urbains en lien avec la thématique du Quartier des arts et du savoir ;
 - Uniformiser et développer une signature emblématique pour identifier les entrées à la promenade.
- Aménager le jardin urbain de l'Hôtel de Ville
 - Créer une signature des jardins urbains en lien avec la thématique du Quartier des arts et du savoir ;
 - Uniformiser et développer une signature emblématique pour identifier les entrées à la promenade.
- Planifier les autres sites en jardins urbains



Planche 9 – Jardin urbain de la rue Castonguay



Planche 10 – Jardin urbain de l'Hôtel de Ville



Planche 11 – Jardin urbain de l'Hôtel de Ville (ambiance)



Planche 12 – Jardin urbain de l'Hôtel de Ville (ambiance)

- Aménager la Place du Savoir, entre l'édifice de la Place Lapointe et celui de l'UQO
 - Fermer à la circulation automobile une partie de la rue Saint-Joseph, sauf pour l'accès au stationnement souterrain ;
 - Modifier le circuit d'autobus en maintenant un arrêt à proximité du bâtiment de l'UQO ;
 - Encadrer l'espace par des plantations d'arbres et de végétaux, dans le respect du caractère urbain de la place ;
 - Implanter un élément signalétique fort et contemporain à l'intersection des rues Labelle et Saint-Joseph ;
 - Acquérir des parcelles de terrains et enregistrer des servitudes et de droits de passage pour concevoir des aménagements à l'intérieur des zones privatives ;
 - Interrelier la Place du Savoir aux autres places publiques ;
 - Autoriser la présence de cafés-terrasses, pour animer l'endroit ;
 - Installer du mobilier urbain qui favorise l'appropriation de l'espace par la clientèle ;
 - Recouvrir le sol par différents types de matériaux pour bien délimiter l'espace, notamment au niveau de l'accès au stationnement souterrain.

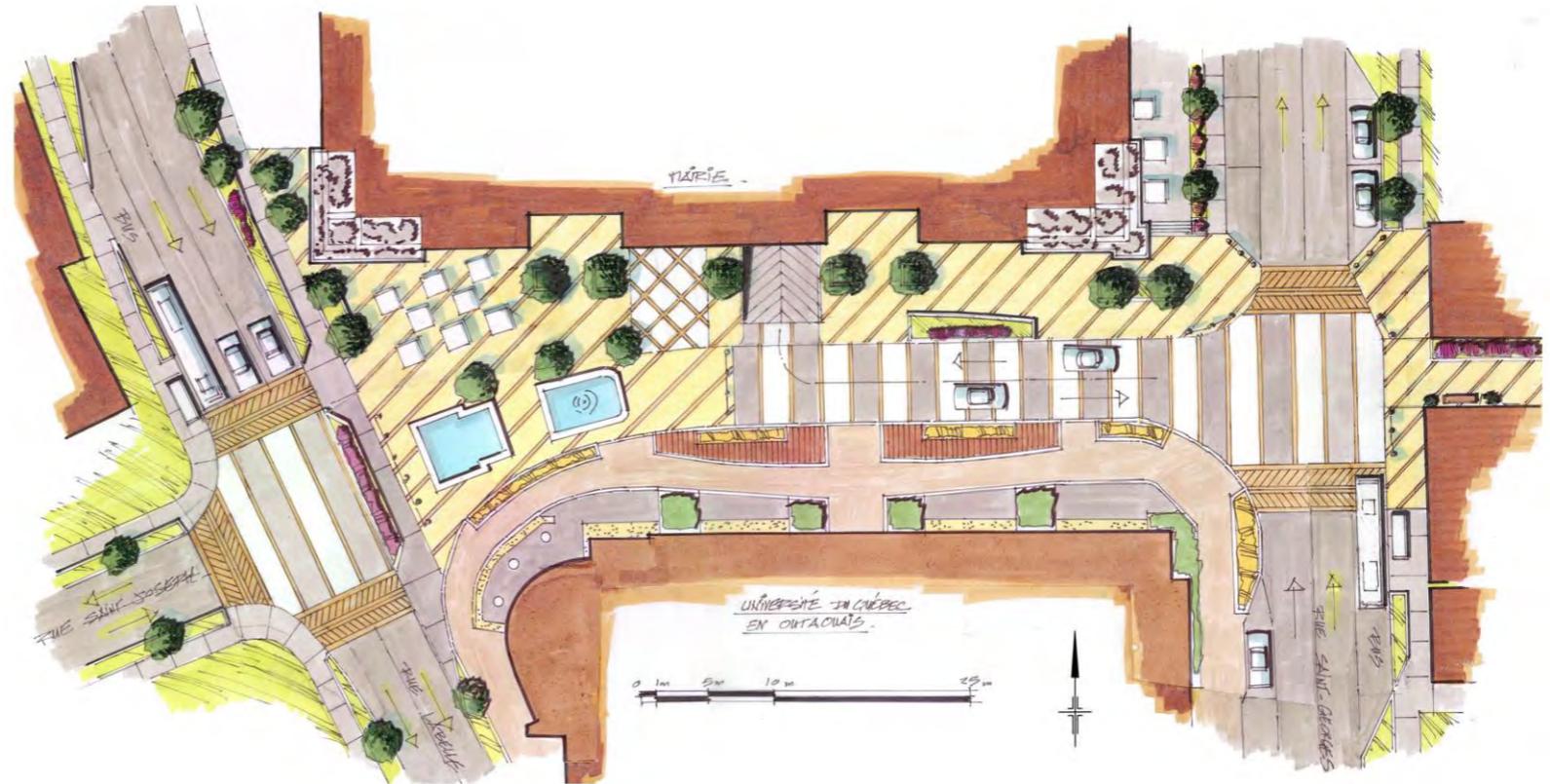


Planche 13 – Place du Savoir

7.1.3. Générer de l'achalandage au centre-ville en prenant en considération « l'expérience client »

- Favoriser la sécurité et l'accessibilité au centre-ville
 - Élaborer une étude visant à déterminer les secteurs nécessitant l'ajout d'éclairage et de surveillance ;
 - Revoir le plan de signalisation du centre-ville, procéder à la modernisation et à la rénovation des équipements existants en intégrant les nouvelles technologies ;
 - Signaler les différents circuits, parcours et activités du centre-ville ;
 - Implanter un réseau Wi-Fi au centre-ville ;
 - Joindre le réseau international des *Greeters* (*Global Greeter Network*) ;
 - Géolocaliser les lieux d'intérêts ;
 - Offrir des facilités pour la clientèle en vélo (stationnement, équipements de réparation, etc.) ;
 - Créer des réseaux de transport actif qui convergent vers le parc linéaire et vers le centre-ville ;
 - Évaluer l'opportunité de créer des liens physiques entre les différents pôles d'activités, afin que les déplacements soient agréables et sécuritaires et qu'ils permettent à un plus grand nombre d'usagers de s'approprier le centre-ville.
- Encourager une mixité des fonctions urbaines ainsi que le maintien et l'ajout de logements au centre-ville afin de créer un milieu de vie à une échelle humaine dans un environnement animé
- Repenser l'opération, l'offre et la distribution des espaces de stationnement en fonction de la clientèle desservie
 - Planifier la localisation des espaces de stationnement publics en fonction de la clientèle desservie ;

- Diversifier la tarification des espaces de stationnements publics selon la plage horaire et l'utilisation (courte ou de longue durée), en fonction des secteurs et de la clientèle desservie ;
- Concevoir des aires de stationnement de façon à exploiter pleinement le potentiel du stationnement hors rue au centre-ville ;
- Créer, au besoin, des aires de stationnement étagées aux endroits appropriés, qui sont innovantes dans leur design ;
- Offrir un nombre suffisant de cases de stationnement pour les usagers du train ;
- Mettre en place des services de navette vers le centre-ville afin de diminuer la pression sur le stationnement et offrir une alternative à l'auto-solo ;
- Améliorer l'affichage directionnel et évaluer la mise en place de nouvelles technologies ;
- Élaborer une politique de gestion de la mobilité et du stationnement ;
- Évaluer la pertinence de mettre sur pied un centre de gestion des déplacements.
- Mettre en valeur les immeubles privés ou publics identifiés au programme d'acquisition d'immeubles
 - Adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

7.1.4. Consolider et ajouter des services et équipements structurants

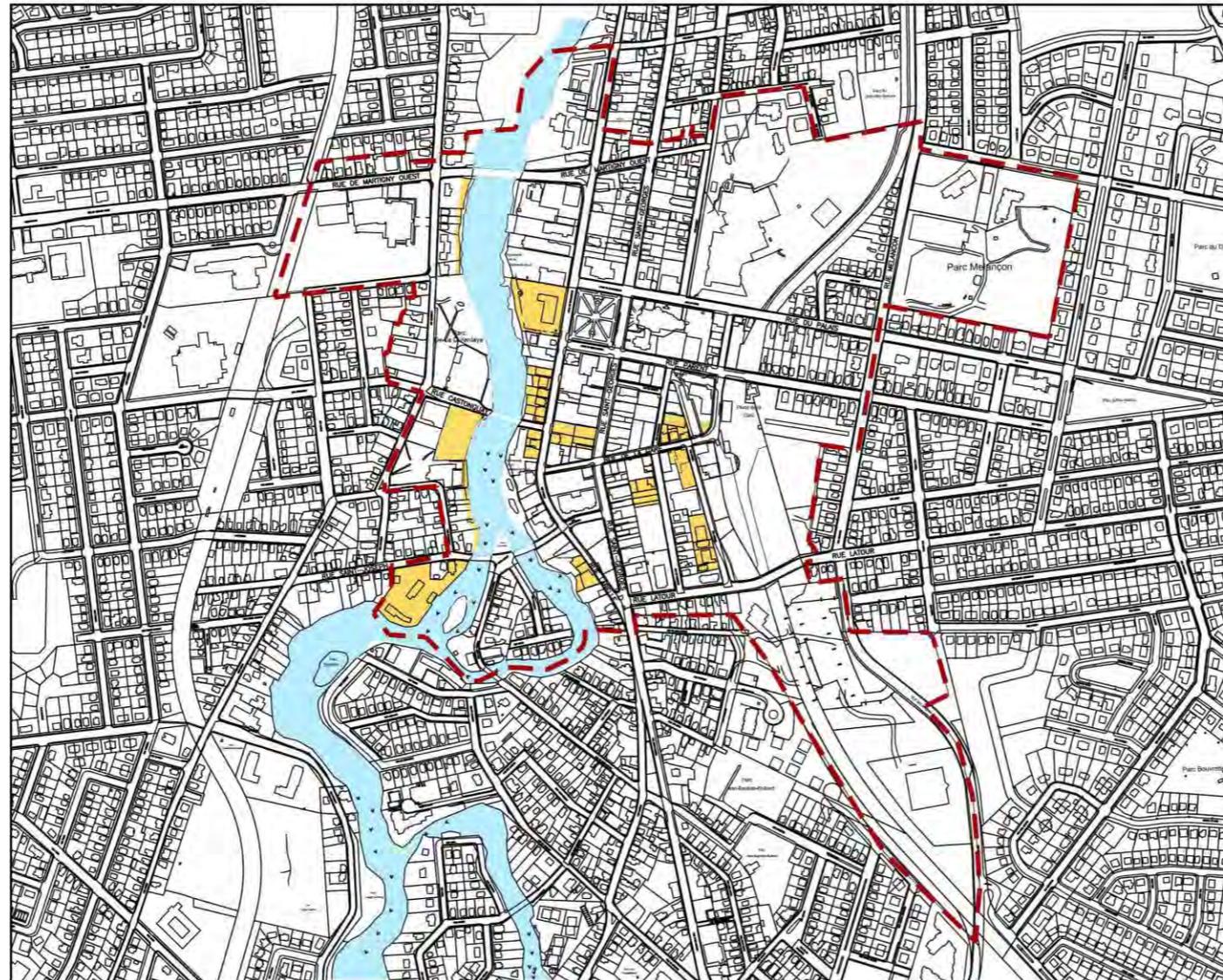
- Soutenir et encourager l'implantation d'établissements de services gouvernementaux au centre-ville
- Construire un nouvel hôtel de ville
- Évaluer la possibilité de rénover l'aréna Melançon
- Valoriser le marché public



Illustration 21 – Signalisation, rue Saint-Georges



Illustration 22 – Stationnement de la gare intermodale



LÉGENDE

- ACQUISITION POTENTIELLE
- LIMITE DU SITE À L'ÉTUDE

Planche 14 – Programme d'acquisition d'immeubles

7.2. DÉVELOPPER LE QUARTIER DES ARTS ET DU SAVOIR

Ce secteur fait partie intégrante du centre-ville. Il est constitué des institutions et places dont leur fonction prédominante cherche à promouvoir les arts et le savoir. Les aménagements du domaine public doivent offrir un espace propice aux échanges, à la rencontre et à la socialisation des différents usagers. Afin d'évoquer son existence et de souligner son rôle d'instigateur des arts et du savoir, le Quartier devra se munir d'une identité visuelle unique.

Les interventions menées à l'intérieur de ce périmètre devront prendre en considération la signature identitaire du quartier. Une attention particulière doit être portée aux aménagements bordant les institutions à caractère culturel et éducationnel, afin de laisser place à l'imaginaire et à la création.

Voici les objectifs spécifiques, suivi de pistes d'intervention, de moyens d'action et de projets en lien avec cette orientation :

- 7.2.1. Aménager les abords de la nouvelle salle de spectacle
- Aménager la Place des Festivités (voir l'intervention « Place des Festivités » en lien avec l'objectif 6.1.2)
 - Intégrer la Place de la Gare à la Place des Festivités et au site de la salle de spectacle
 - Réaménager la rue de la Gare, entre les rues Labelle et Parent
 - Réaménager la rue de la Gare de façon à augmenter l'espace alloué au piéton ;
 - Bonifier et ajouter du mobilier urbain convivial et de qualité desservant une multitude d'usagers ;
 - Aménager des mesures d'atténuation de la circulation ;
 - Implanter un revêtement de chaussée qui marque les passages piétons aux intersections ;

- Soutenir les commerces dans leurs efforts d'animation et d'aménagement de terrasses et de « placotoirs » sur le domaine public, par l'entremise d'un programme accompagné d'un guide de conception ;
 - Poursuivre les efforts de plantation et de verdissement.
- Réaménager la rue Godmer
 - Repenser la circulation de la rue Godmer en fonction du concept de la Place des Festivités et en fonction du caractère piétonnier pouvant être donné à la rue de la Gare ;
 - Encadrer la rue par des plantations d'arbres ;
 - Implanter un revêtement de chaussée qui marque les passages piétons aux intersections ;
 - Poursuivre les trottoirs de part et d'autre de la chaussée dans la portion nord de la rue ;
 - Enfouir les fils électriques le long de la rue Godmer, de manière à rehausser la qualité du paysage urbain.
 - Réaménager la rue De Villemure
 - Réaménager l'emprise de rue ;
 - Repenser la circulation de la rue De Villemure en fonction du concept de la Place des Festivités et en fonction du caractère piétonnier pouvant être donné à la rue de la Gare ;
 - Maintenir les stationnements parallèles sur rue avec une modification du tracé de rue, afin de réduire la linéarité ;
 - Enfouir les fils électriques le long de la rue De Villemure, de manière à rehausser la qualité du paysage urbain ;
 - Utiliser un revêtement différent de la chaussée au niveau des diverses intersections et des passages piétonniers, afin de les sécuriser ;

- Créer un lien piéton hors rue, entre la Place du Savoir et la Place des Festivités ;
- Mettre en place une bande de verdure et de plantations le long du lien piétonnier et de la rue De Villemure.



Illustration 23 – Rue de la Gare



Planche 15 – Secteur De Villemure

7.2.2. Mettre en réseau les services et équipements du Quartier des arts et du savoir

- Implanter une signalisation appropriée (panneaux et parcours) (voir l'intervention « Favoriser la sécurité et l'accessibilité au centre-ville » en lien avec l'objectif 6.1.3)
- Installer des kiosques permanents au centre-ville où les artistes pourraient exposer leurs œuvres
- Définir un lieu regroupant artistes et organismes du milieu
- Procéder à une cure de rajeunissement de la Place du Curé-Labelle
 - Illuminer le square, le parvis de la Cathédrale, les édifices patrimoniaux et les bâtiments civiques adjacents afin de mettre en valeur cet ensemble patrimonial d'intérêt (plan lumière) ;
 - Aménager une esplanade reliant le parvis de la Cathédrale et celui de la Maison de la culture Claude-Henri-Grignon ;
 - Créer des avancées de trottoirs au nord de la Place, afin d'assurer une meilleure sécurité piétonne aux intersections ;
 - Améliorer ou remplacer le mobilier existants, les trottoirs et le gazon sous les bancs ;
 - Utiliser des matériaux de revêtement du sol différents au niveau des traverses piétonnes afin d'inciter les automobilistes à ralentir et à céder le passage aux piétons ;
 - Renouveler la plantation d'arbres afin d'assurer une pérennité dans le temps ;
 - Relocaliser la statue des anciens combattants dans la Place de la Cathédrale ;
 - Contrôler l'affichage au pourtour de la Place du Curé-Labelle pour éviter d'altérer l'environnement et le cadre urbain de cet espace.



Planche 16 – Place du Curé-Labelle



Planche 17 – Esplanade face à la Cathédrale (perspective)



Planche 18 – Esplanade face à la Maison de la Culture
(perspective)



Planche 19 – Esplanade face à la Maison de la Culture
(ambiance)



Planche 20 – Esplanade face à la Maison de la Culture
(perspective)

7.2.3. Soutenir le musée d'art contemporain

- Collaborer avec le musée d'art contemporain pour agrandir ou relocaliser le musée

7.2.4. Faire de la bibliothèque un lieu de convergence

- Soumettre une demande de subvention gouvernementale pour la rénovation ou la relocalisation de la bibliothèque
- Créer un lieu où l'on apprend et se divertit

7.2.5. Réaménager l'amphithéâtre Roland

- Évaluer la possibilité de relocaliser la scène
- Améliorer l'interface de l'amphithéâtre, de la promenade et de la rivière pour dégager la vue sur la rivière ;
- Augmenter la capacité d'accueil par l'agrandissement des gradins ;
- Mettre en place des installations permanentes pour les artistes.



Illustration 21 – Amphithéâtre Rolland



Planche 21 – Amphithéâtre Rolland



Planche 22 – Amphithéâtre Rolland (ambiance)

7.2.6. Revaloriser l'espace Claude-Henri-Grignon

- Moderniser les équipements
- Intégrer l'espace Claude-Henri-Grignon au circuit d'art public en utilisant l'esplanade projetée entre la Maison de la culture et la Place du Curé-Labelle (voir l'intervention « Procéder à une cure de rajeunissement de la Place du Curé-Labelle » en lien avec l'objectif 6.2.2.)
- Implanter un circuit d'autoguidage et d'affichage



Illustration 25 – Espace Claude-Henri-Grignon

7.2.7. Mettre en valeur le circuit d'art public

- Réaliser une étude sur les potentiels de localisation de nouvelles œuvres d'art
- Élaborer un programme de mise-en-œuvre pour l'insertion des œuvres dans le circuit
- Utiliser l'esplanade projetée entre la Maison de la culture et la Place du Curé-Labelle afin de permettre l'installation d'expositions temporaires

- Utiliser l'allée des artistes et la promenade culturelle (Place des Festivités en construction) pour des expositions et des événements artistiques

7.2.8. Favoriser l'animation et le dynamisme du centre-ville

- Mettre en place un programme annuel d'activités
- Organiser des activités avec les partenaires communautaires et d'affaires
- Favoriser l'aménagement de terrasses sur le domaine public, par l'entremise d'un programme accompagné d'un guide de conception
- Utiliser la Vieille gare pour organiser des événements artistiques sur une base régulière
- Créer des résidences d'artistes

7.2.9. Consolider et ajouter des services et équipements structurants d'enseignement

- Collaborer avec l'UQO et le Cégep pour leurs projets d'expansion



Illustration 26 – Construction de l'UQO, campus de Saint-Jérôme



Illustration 27 – Spectacle à la Vieille gare

7.3. METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE URBAIN

Il est primordial de consolider et de développer les différents pôles d'activités culturelles, commerciales, communautaires et d'enseignement présents au centre-ville. Pour y parvenir, une attention particulière doit être portée aux lieux civiques existants, tandis que les nouveaux espaces urbains doivent être empreints d'une identité propre. Des aménagements contemporains et stylisés sont de mise, tout en respectant les caractéristiques du milieu d'insertion et le contexte urbain. Cette amélioration de l'environnement naturel et bâti doit respecter la morphologie du milieu d'insertion en s'inspirant notamment des caractéristiques architecturales dominantes du secteur et de l'histoire du lieu.

Voici les objectifs spécifiques, suivi de pistes d'intervention, de moyens d'action et de projets en lien avec cette orientation :

7.3.1. Revaloriser les espaces vacants, sous-valorisés ou déstructurés

- Redévelopper le secteur des rues Laviolette et Castonguay en y favorisant la construction d'immeubles à bureaux ou d'immeuble à logements multiples
- Revaloriser certaines propriétés de la rue Godmer en favorisant des projets de redéveloppement dont les usages s'harmonisent entre eux
- Revaloriser certaines propriétés de la rue de la Gare favorisant des projets de redéveloppement dont les usages s'harmonisent avec la Place des Festivités et la salle de spectacle
- Encourager le développement et l'utilisation des terrains vacants ou sous-valorisés
- Favoriser le redéveloppement sur la rue Labelle
- Favoriser l'implantation de bureaux administratifs lors de projets de redéveloppement

- Revoir la réglementation d'urbanisme pour favoriser les projets de développement structurants ou compatibles avec les secteurs visés

7.3.2. Végétaliser le centre-ville

- Réaliser un plan de plantation et de végétalisation du centre-ville
- Replanter les arbres dans les fosses de plantation vides
- Favoriser la biodiversité et la variété d'ambiance

7.3.3. Mettre en valeur le patrimoine et le design du centre-ville

- Renouveler le mobilier urbain pour obtenir une signature urbaine contemporaine
- Mettre en place un programme d'éclairage urbain qui met en valeur les principaux sites et bâtiments du centre-ville



Illustration 28 – rue Labelle



Illustration 29 – Fleurs à la Place de la gare

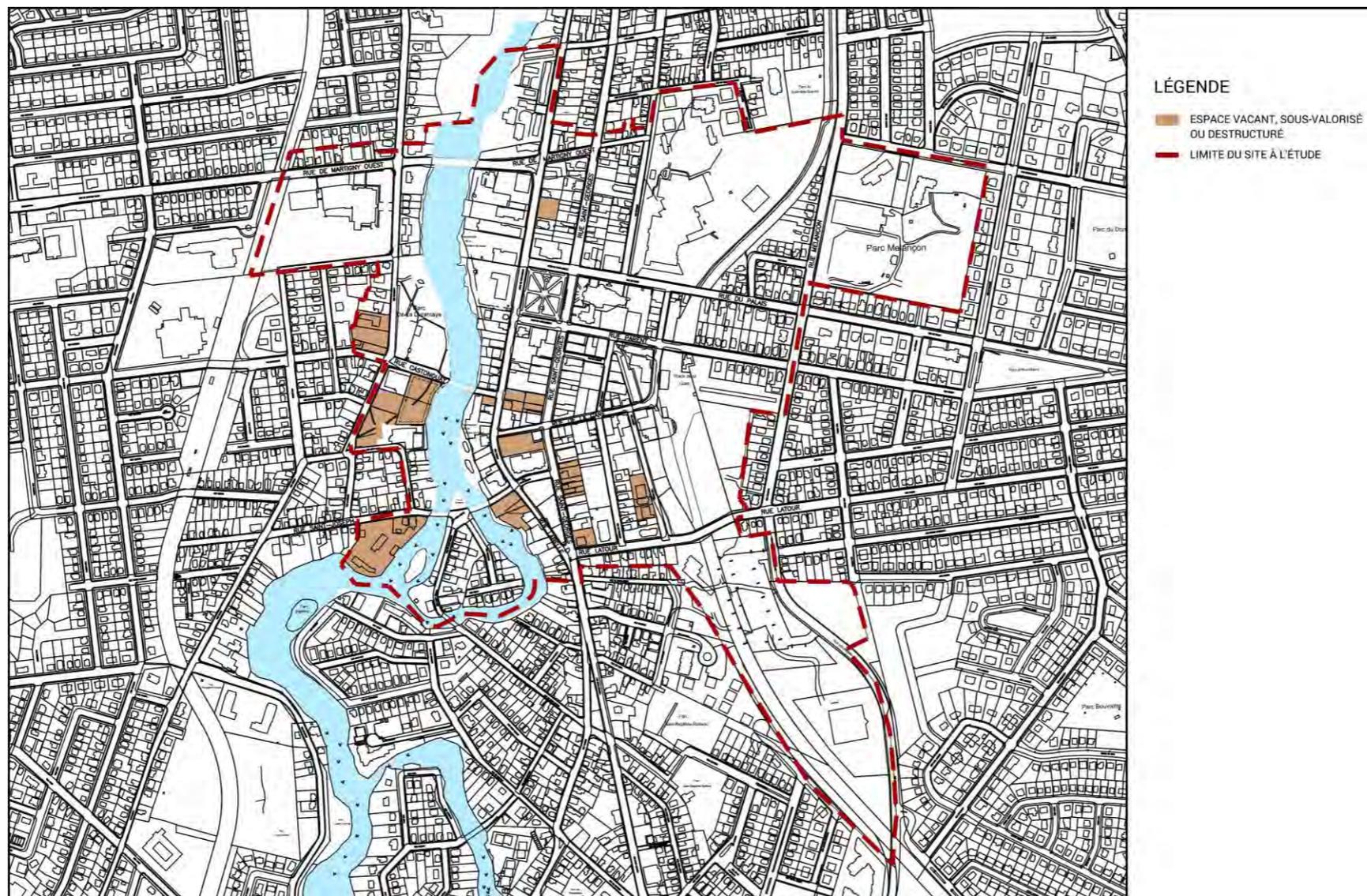


Planche 23 – Espaces vacants, sous-valorisés ou déstructurés

7.3.4. Revoir la configuration de certaines intersections et portes d'entrée du centre-ville pour en améliorer la sécurité et la fluidité

- Revoir la configuration de la porte d'entrée des rues De Martigny / Labelle
 - Procéder à une analyse de circulation afin d'évaluer la possibilité de réaménager l'emprise de rue et de mettre en place des mesures d'atténuation de la vitesse de circulation ;
 - Déterminer le type d'intersection souhaité soit à angle ou un carrefour giratoire ;
 - Encadrer l'espace public par des aménagements paysagers et par la plantation d'arbres ;
 - Installer un élément visuel repère au centre de l'intersection afin de signifier l'entrée au centre-ville.

Le premier scénario opte pour un parti d'aménagement qui reprend les caractéristiques actuelles du site, dont les moyens de mise en œuvre sont les suivants :

- Encadrer et dissimuler le stationnement du salon funéraire qui contribue à la déstructuration du paysage urbain ;
- Accentuer l'îlot central qui oriente la circulation automobile et bonifier les aménagements paysagers ;
- Installer un revêtement particulier au niveau du sol et introduire un marquage de la chaussée, au niveau des diverses intersections et des passages piétonniers, afin de les sécuriser ;
- Installer des éléments signalétiques pour souligner l'entrée de la promenade riveraine ;
- Mettre en place des plantations d'arbres et de végétaux pour encadrer et structurer l'espace public.

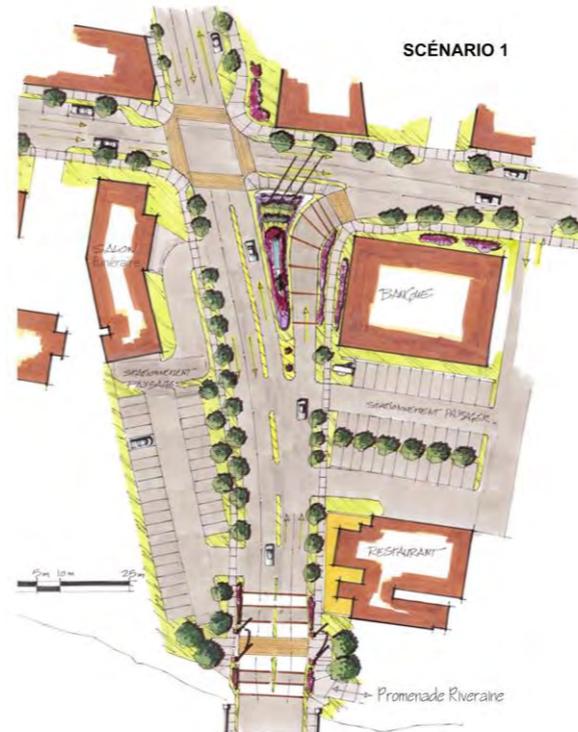


Planche 24 – Porte d'entrée du secteur de la rue De Martigny (scénario 1)

Le second scénario présente un parti d'aménagement plus audacieux qui implique la création d'un carrefour giratoire à deux voies de circulation, dont les moyens de mise en œuvre sont les suivants :

- Acquérir l'immeuble actuellement occupé par le salon funéraire ;
- Créer un carrefour giratoire à deux voies ;
- Transformer le stationnement du salon funéraire en un parc ouvert sur la rivière ;

- Installer un revêtement et introduire un marquage au sol au niveau des passages piétons qui soulignent l'entrée de la promenade riveraine ainsi qu'aux diverses intersections ;
- Procéder à la plantation d'arbres et de végétaux pour encadrer et structurer l'espace public ;
- Créer des aménagements paysagers à même l'îlot central.

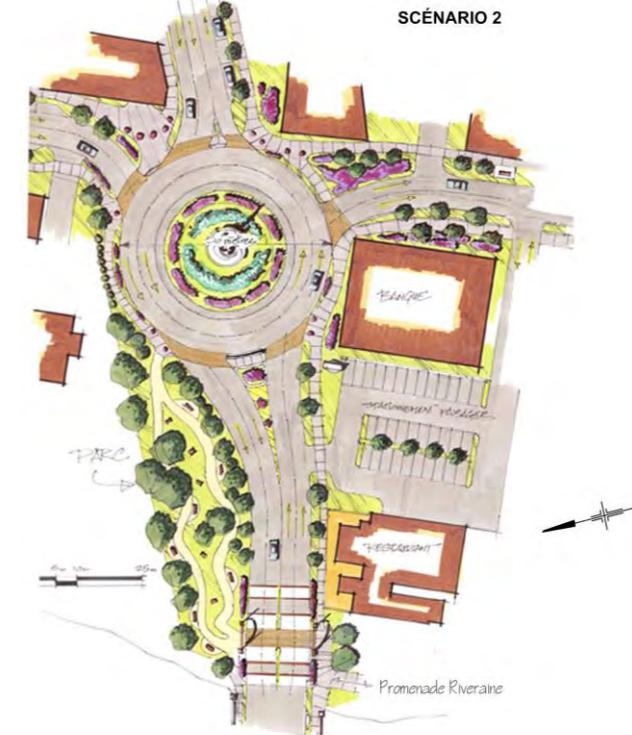


Planche 25 – Porte d'entrée du secteur de la rue De Martigny (scénario 2)

- Reconfigurer l'intersection des rues Latour et Godmer
 - Analyser la possibilité de reconfigurer l'intersection de manière à la rendre plus sécuritaire pour les piétons et les cyclistes.
- Reconfigurer l'intersection des rues Latour, Labelle et Saint-Georges
 - Reconfigurer partiellement les voies de cette intersection et les îlots de refuge pour les piétons ;
 - Installer un revêtement et introduire un marquage au sol au niveau des passages piétons ;
 - Souligner cette entrée au centre-ville par des aménagements particuliers ;
 - Éliminer l'allée de stationnements en direction sud ;
 - Procéder à la plantation d'arbres et de végétaux pour encadrer et structurer l'espace public.

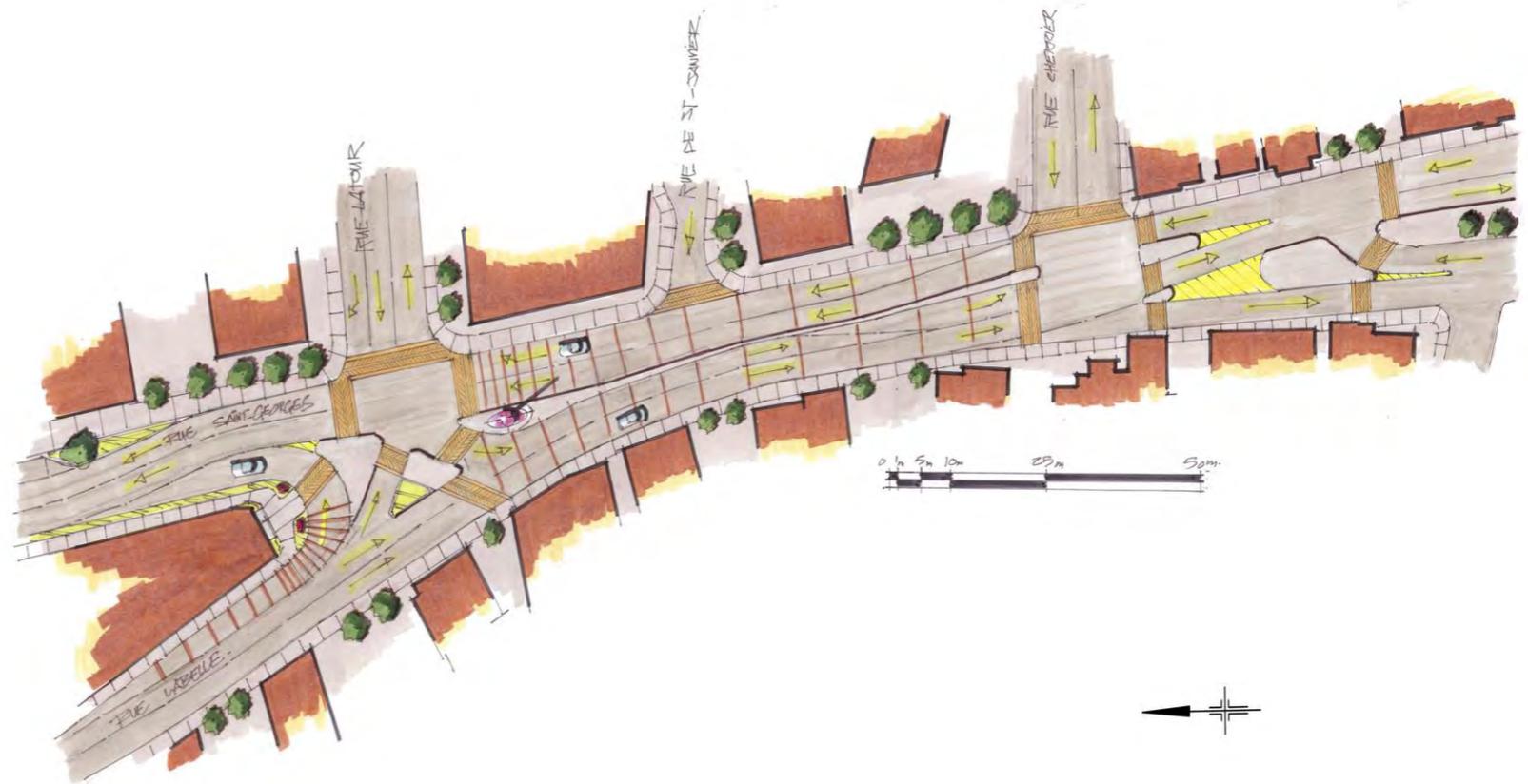


Planche 26 – Intersection des rues Latour, Labelle et Saint-Georges

- Reconfigurer l'intersection des rues Castonguay et Labelle
 - Implanter un jardin urbain pour la mise en valeur de la rivière du Nord ;
 - Acquérir la propriété composée des lots 2 140 150, 2 140 164 et 2 141 573, pour le réaménagement de l'intersection des rues Labelle et Castonguay ;
 - Reconfigurer l'intersection de manière à la rendre plus sécuritaire pour les piétons, notamment ceux provenant de la promenade ;
 - Installer un revêtement et introduire un marquage au sol dans les passages piétons ;
 - Maintenir l'entrée charretière qui conduit au stationnement existant à l'arrière du commerce.

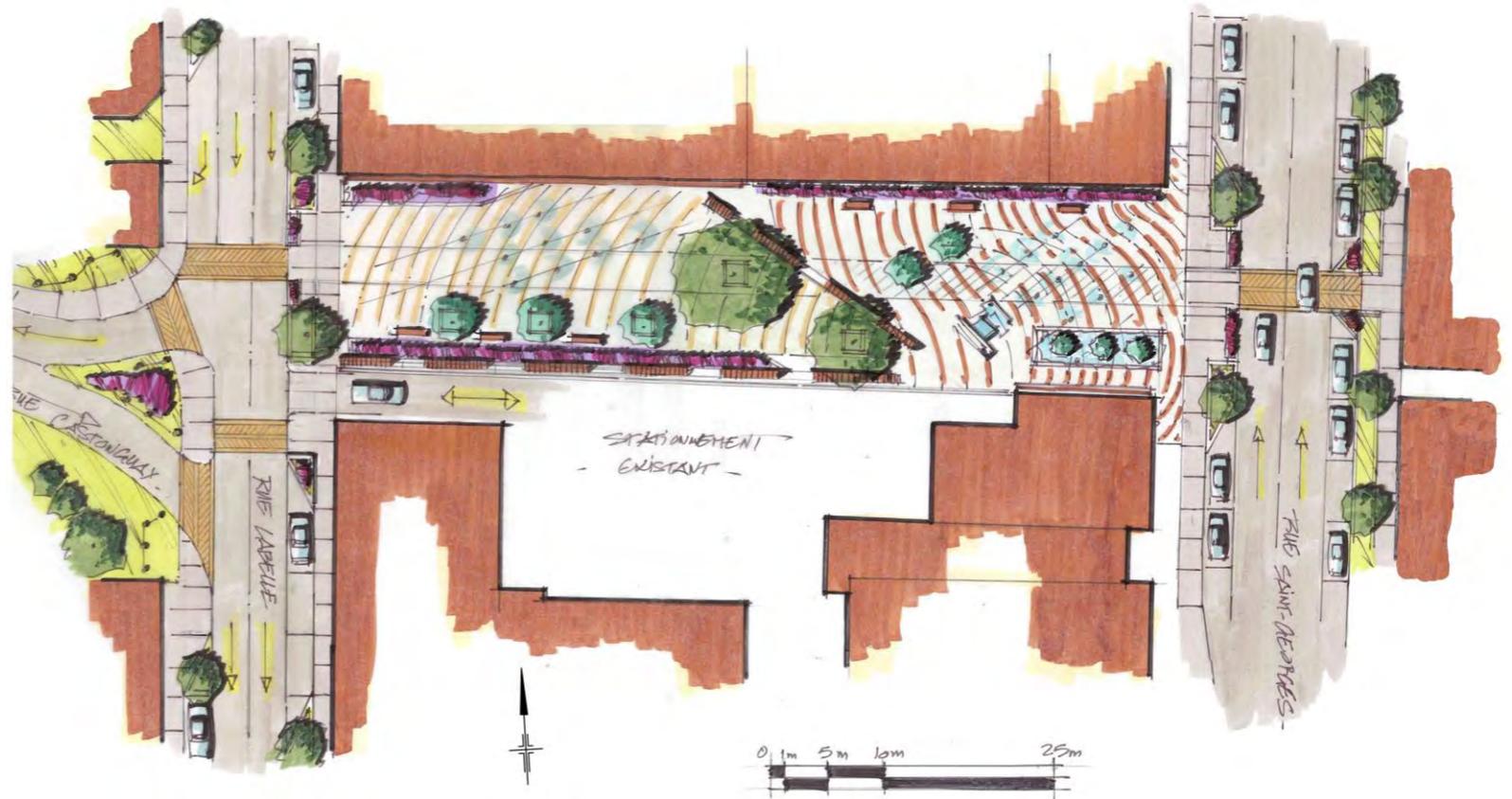


Planche 27 – Parc séquentiel des rues Castonguay, Labelle et Saint-Georges

- Reconfigurer l'intersection des rues Saint-Faustin, Perreault et Saint-Joseph
 - Reconfigurer l'intersection des rues Saint-Faustin, Perreault et Saint-Joseph, afin d'en améliorer l'encadrement et la sécurité des divers utilisateurs ;
 - Réduire la largeur de la chaussée afin de permettre un dégagement au niveau du trottoir plus important pour les piétons sur au moins une travée du pont ;
 - Installer un revêtement et introduire un marquage au sol au niveau des passages piétons.



Planche 28 – Intersection des rues Saint-Faustin, Perreault et Saint-Joseph

- Réaménager la rue Saint-Georges, entre les rues du Palais et De Martigny
 - Encadrer la chaussée par des plantations d'arbres afin de créer des mesures d'apaisement de la circulation ;
 - Installer un revêtement de chaussée qui marque les passages piétons aux intersections et aménager des traverses piétonnières sécuritaires ;
 - Mettre en place des mesures d'atténuation de la circulation, telles que le maintien du stationnement sur rue ainsi que la réduction du nombre de voies et de la largeur de voies de circulation ;
 - Mettre en commun les aires de stationnement de certaines propriétés.



Planche 29 – Rue Saint-Georges

7.3.5. Renforcer les composantes d'affichage et d'architecture des immeubles lors de la construction de nouveaux édifices ou lors de rénovation

- Procéder à la révision du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale du centre-ville
- Revoir le programme de subvention à la rénovation et à la restauration des façades

7.3.6. Désenclaver les berges de la rivière du Nord et mettre en valeur ses abords

- Mettre en œuvre le plan d'action du « Plan de mise en valeur environnementale et récréative de la rivière du Nord au centre-ville de Saint-Jérôme »
- Prolonger la promenade sur la rive ouest de la rivière du Nord
 - Acquérir des bandes de terrains en bordure de la rivière, de la rue Saint-Joseph à la rue De Martigny Ouest, notamment lors de la conception de projets de développement privé d'importance en rive ;
 - Enregistrer des servitudes à l'arrière des propriétés privées afin de compléter les aménagements de la promenade en rive entre l'île Perreault et la rue De Martigny ;
 - Prolonger la promenade de part et d'autre des deux rives pour éventuellement créer un long espace public continu ;
 - Implanter une passerelle sur les piliers existants, afin de faciliter les liaisons avec la rive ouest de la rivière du Nord ;
 - Installer des panneaux d'interprétation décrivant les lieux et attraits qui entourent la promenade (nouvelles sections) ;
 - Créer des belvédères en bordure de la rivière, dans le parc De La Durantaye ;

- Intégrer, à même les tabliers des ponts ou en porte-à-faux, des belvédères au-dessus de la rivière.
- Valoriser le paysage et les points de vue depuis la promenade
 - Revoir l'utilisation des cours arrière adjacentes à la promenade, dans une optique de compatibilité des usages ;
 - Mettre à jour le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale applicable au secteur du centre-ville, de manière à tenir compte des percées visuelles à partir de la promenade lors de la construction ou de la rénovation des murs visibles de cette dernière ;
 - Porter une attention particulière aux aménagements paysagers longeant la promenade ;
 - Intégrer des composantes d'éclairage aux divers aménagements sur la promenade afin de mettre en valeur les éléments d'intérêt tout le long du parcours et de hausser la sécurité des lieux.
- Mettre en valeur le parc De La Durantaye
 - Étendre le concept des « jardins urbains » sur la rive ouest de la rivière du Nord, à même une partie du parc ;
 - Réaménager les aires de stationnement du parc De La Durantaye ;
 - Créer des aménagements propices à accueillir des événements et des activités d'animation ;
 - Ajouter du mobilier urbain au parc De La Durantaye (bancs et kiosques).
- Mettre en valeur le parc de l'Île Perreault
 - Aménager un belvédère ou un espace urbain ;
 - Préserver et protéger les arbres ;
 - Introduire des éléments d'éclairage ;

- Créer un lien avec les espaces verts adjacents sur l'île, afin d'accroître la mise en réseau des parcs riverains ;
- Réparer le mur de soutènement, afin d'en assurer la stabilité et d'accroître sa durabilité.

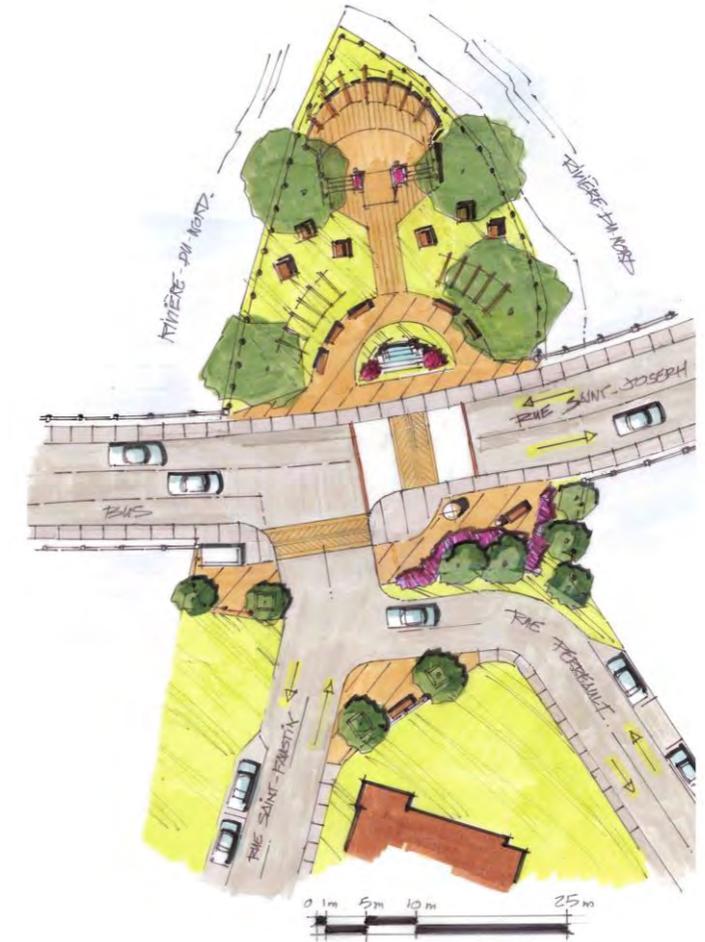


Planche 30 – Parc Perrault

7.3.7. Créer des liens physiques entre les différents secteurs d'activités

- Réaménager la voie publique entre le Palais de justice et le pont Castonguay
 - Procéder à la plantation d'arbres et de végétaux le long du parcours depuis le Palais de justice jusqu'au pont Castonguay, en passant par la rue Laviolette ;
 - Réduire la chaussée et introduire des mesures d'atténuation de la circulation afin de mieux encadrer les intersections et de les rendre plus sécuritaires ;
 - Introduire un élément d'affichage directionnel à l'intersection des rues Laviolette et De Martigny ;
 - Réaménager la rue De Martigny avec une plantation d'arbres, un terre-plein végétalisé ainsi que des passages piétons avec des revêtements de chaussée différents ;
 - Installer un revêtement et introduire un marquage au sol au niveau des passages piétons.



Planche 31 – Promenade Laviolette

- Assurer un lien piétonnier entre la rue Saint-Georges et la rue Labelle, vers la rivière du Nord

Le premier scénario consiste en l'aménagement d'un parc, dont les moyens de mise en œuvre sont les suivants :

- Acquérir et aménager les propriétés composées des lots 2 141 556 et 2 141 557, pour la réalisation du parc séquentiel et de la place urbaine ;
- Mettre en place du mobilier et des surfaces d'affichage pour de l'art urbain, afin de créer une ambiance d'exposition en plein air ;
- Intégrer des éléments d'éclairage.

Le deuxième scénario consiste à redévelopper les terrains et à conserver un passage piétonnier, dont les moyens de mise en œuvre sont les suivants :

- Acquérir la parcelle de terrain ou une servitude de passage nécessaire à l'aménagement d'un lien piétonnier entre les futurs établissements commerciaux ;
- Intégrer des éléments d'éclairage.

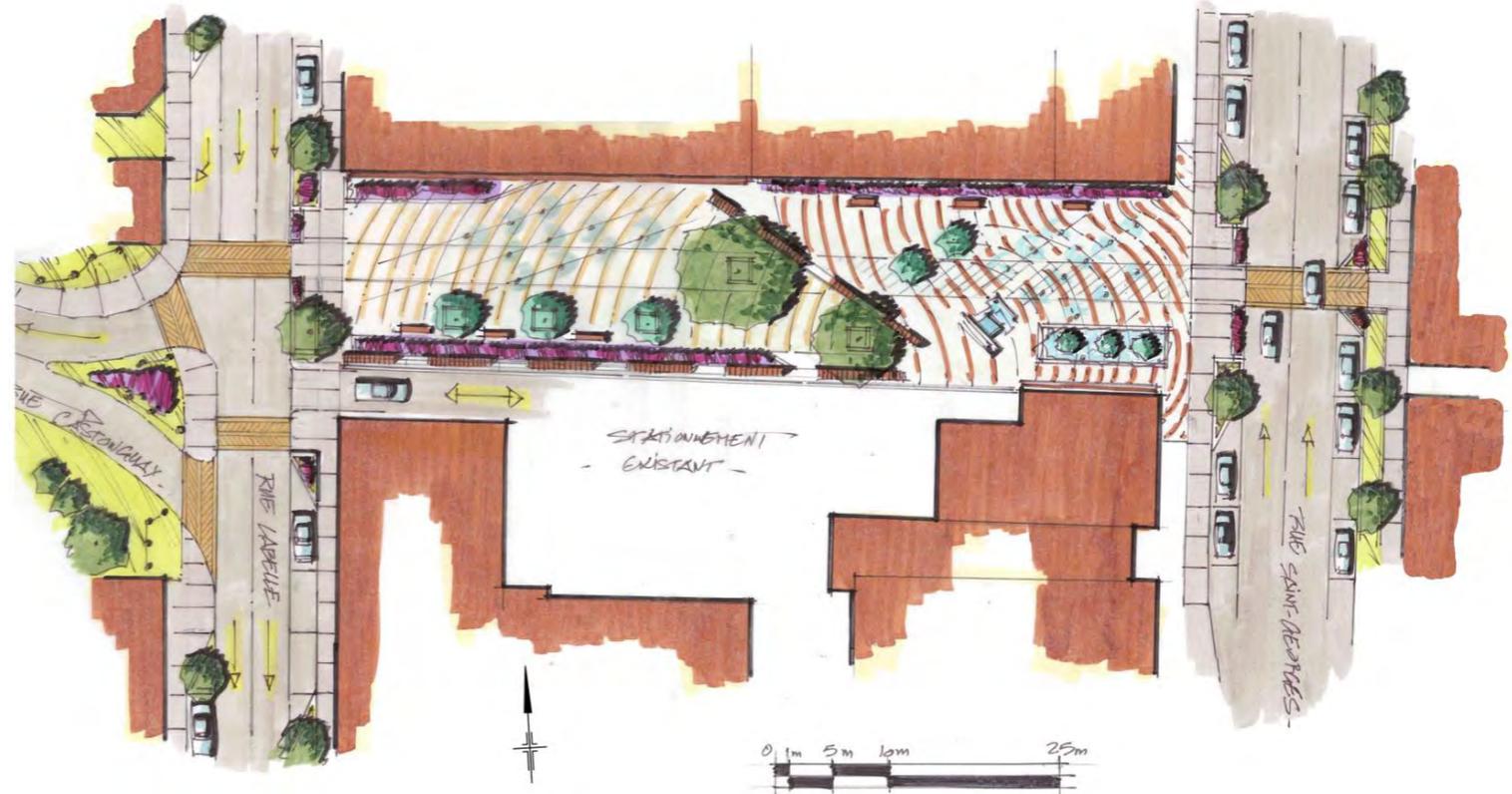


Planche 32 – Parc séquentiel des rues Castonguay, Labelle et Saint-Georges



Planche 33 – Parc séquentiel, jardins urbains et passerelle

- 7.3.8. Réaménager les aires de stationnement municipales
- Atténuer l'impact visuel des aires de stationnement hors rue sur le paysage urbain et sur l'environnement
 - Favoriser des aménagements qui réduisent les îlots de chaleur urbains au centre-ville ;
 - Modifier la réglementation d'urbanisme concernant les îlots de plantation des aires de stationnement.
 - Aménager le stationnement public situé entre la rue Latour et le marché public (P-9)
 - Aménager le stationnement par la création d'accès véhiculaires bien définis ;
 - Reconfigurer l'accès principal de l'aire de stationnement, à partir de la rue Latour, afin de le rendre plus sécuritaire et d'en améliorer la fluidité ;
 - Planter des îlots de verdure aménagés avec des plantations d'arbres et de la végétation aux extrémités des îlots de stationnements ;
 - Gérer les eaux de surface à même les îlots de verdure.



Planche 34 – Stationnement de la gare et du marché public

- Réaménagement du stationnement municipal de la rue De Villemure.
 - Créer une bande paysagée le long des voies publiques ;
 - Procéder à la plantation d'arbres et de végétaux pour amenuiser les impacts sur l'environnement.

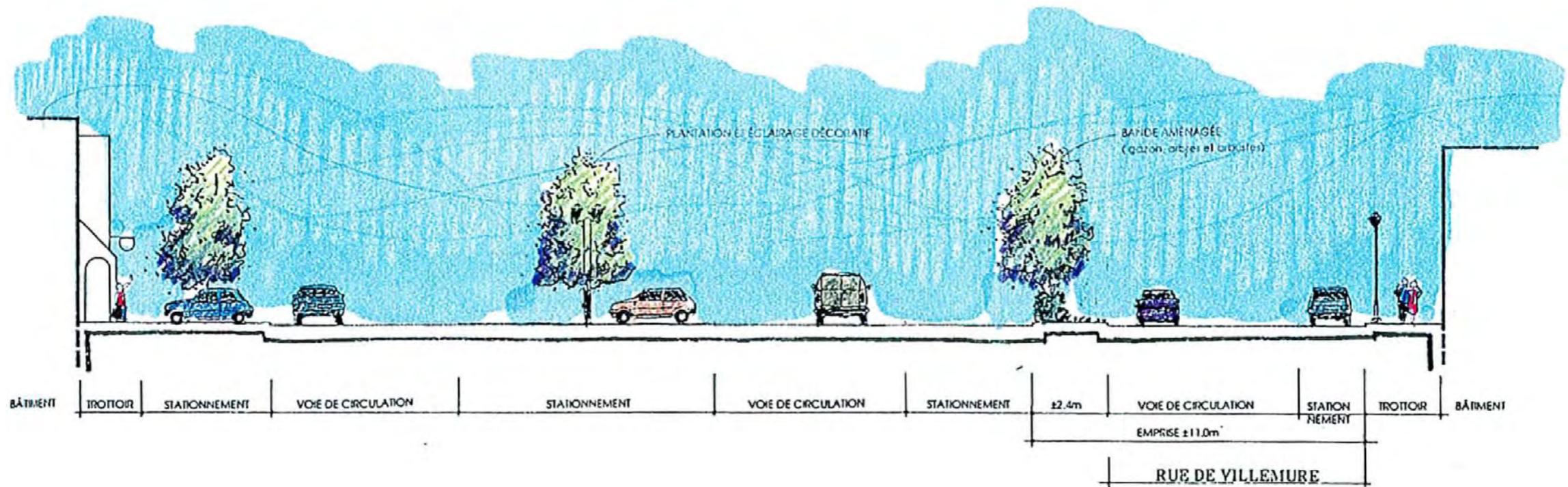


Planche 35 – Stationnement rue De Villemure

7.4. METTRE EN PLACE UNE STRUCTURE COMMERCIALE ADAPTÉE

Saint-Jérôme assume un rôle de premier plan dans la desserte commerciale régionale. Toutefois, les grandes structures commerciales qui s'implantent en périphérie ou le long des axes routiers d'envergure représentent une forte concurrence pour les commerces localisés au centre-ville.

La capacité à retenir et à accueillir une activité commerciale dynamique au centre-ville est indispensable. Face à la perte de vitalité du secteur central, les interventions et les actions doivent tendre vers une régulation des fonctions commerciales, dans le but de diversifier l'offre commerciale et l'adapter à la clientèle spécifique du centre-ville.

Voici les objectifs spécifiques, suivi de pistes d'intervention, de moyens d'action et de projets en lien avec cette orientation :

7.4.1. Améliorer l'offre commerciale au centre-ville

- Mettre en place une structure commerciale adaptée aux besoins de la clientèle
 - Réaliser un diagnostic de la situation commerciale à Saint-Jérôme ;
 - Tenir à jour l'inventaire commercial et identifier régulièrement les locaux commerciaux vacants ;
 - Développer une stratégie de développement commercial visant spécifiquement le centre-ville ;
 - Identifier les opportunités d'affaires et les faire connaître
- Accompagner les investisseurs dans leurs démarches
 - Faciliter les liens entre les propriétaires immobiliers et les entrepreneurs potentiels;
 - Adhérer au service PerLe, source d'information sécuritaire en ligne sur les permis ;

- Créer une centrale d'affaires ;

- Encourager la rénovation des bâtiments dans le respect des caractéristiques d'origine et favoriser des aménagements et une architecture qui créent des espaces commerciaux animés et dynamiques

- Maintenir en place les programmes de subvention actuellement en vigueur ;
- Mettre à jour les plans d'implantation et d'intégration architecturale applicables au secteur du centre-ville ;
- Assurer que les concepts architecturaux contribuent au dynamisme et à la vie urbaine du centre-ville.



Illustration 30 – Rue Saint-Georges

8. PROGRAMME D'ACQUISITION D'IMMEUBLES

Le secteur du programme particulier d'urbanisme du centre-ville est désigné à titre de secteur central de la Ville de Saint-Jérôme. Conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et de la *Loi sur les cités et villes* prévalant à cet effet, une municipalité peut procéder à l'acquisition d'immeubles en vue de leur aliénation ou de leur location à des fins prévues au programme particulier d'urbanisme. Certains terrains ont déjà été ciblés, tels qu'illustrés à la planche 20 « Programme d'acquisition d'immeubles », ainsi qu'aux interventions suivantes :

- « Place des Festivités »
- « Jardin urbain rue Castonguay »
- « Place du Savoie »
- « Porte d'entrée du secteur de la rue De Martigny »
- « Parc séquentiel des rues Castonguay, Saint-Georges et Labelle »
- « Parc séquentiel, jardins urbains et passerelles »

Il est à noter que cet inventaire n'est pas exhaustif et que la Ville se réserve le droit de procéder aux acquisitions qui pourraient s'avérer nécessaires pour soutenir la mise en œuvre de sa vision d'avenir, notamment dans le cadre de travaux de réaménagement du domaine public, de relocalisation d'équipements publics et de projets privés ou publics.

De plus, tout autre projet public ou privé structurant s'inscrivant dans la vision d'aménagement du centre-ville et bénéfique en termes d'implication, de synergie et de développement économique, culturel, environnemental et/ou social pourra bénéficier du programme d'acquisition d'immeubles.



Illustration 31 – Construction de l'UQO, campus de Saint-Jérôme

9. AFFECTATIONS DES SOLS ET DENSITÉ

Le territoire compris à l'intérieur des limites du PPU du centre-ville se compose de quatre affectations du sol.

9.1. AFFECTATION DE TYPE CENTRE-VILLE

Cette affectation se localise au centre-ville et elle correspond aux habitations de toute catégorie, aux commerces non structurants dont la superficie de plancher brute est inférieure à 5 000 m², les services et équipements non structurants (usage dont le caractère est institutionnel ou communautaire et/ou de bureaux) dont la superficie de plancher brute est inférieure à 5 500 m² et, en ce qui a trait aux bureaux, inférieure à 3000 m², ainsi que les services et équipements structurants. De plus, les fonctions complémentaires suivantes sont autorisées : récréation intensive et extensive, les activités de conservation et les utilités publiques et infrastructures.

La densité minimale autorisée est de 30 logements par hectare pour la fonction résidentielle.

9.2. AFFECTATION DE TYPE HABITATION DE MOYENNE À FORTE DENSITÉ

Cette affectation regroupe les habitations de plus de trois logements et elle est présente principalement dans les secteurs centraux. On retrouve également de manière complémentaire les fonctions suivantes : les habitations unifamiliales, bifamiliales et trifamiliales, les habitations collectives, les commerces non structurants dont les bâtiments ont une superficie de plancher brute inférieure à 5 000 m², les commerces structurants, les équipements structurants et non structurants, la récréation intensive et extensive ainsi que les activités de conservation et les utilités publiques et infrastructures.

La densité minimale autorisée est de 30 logements par hectare pour la fonction résidentielle.

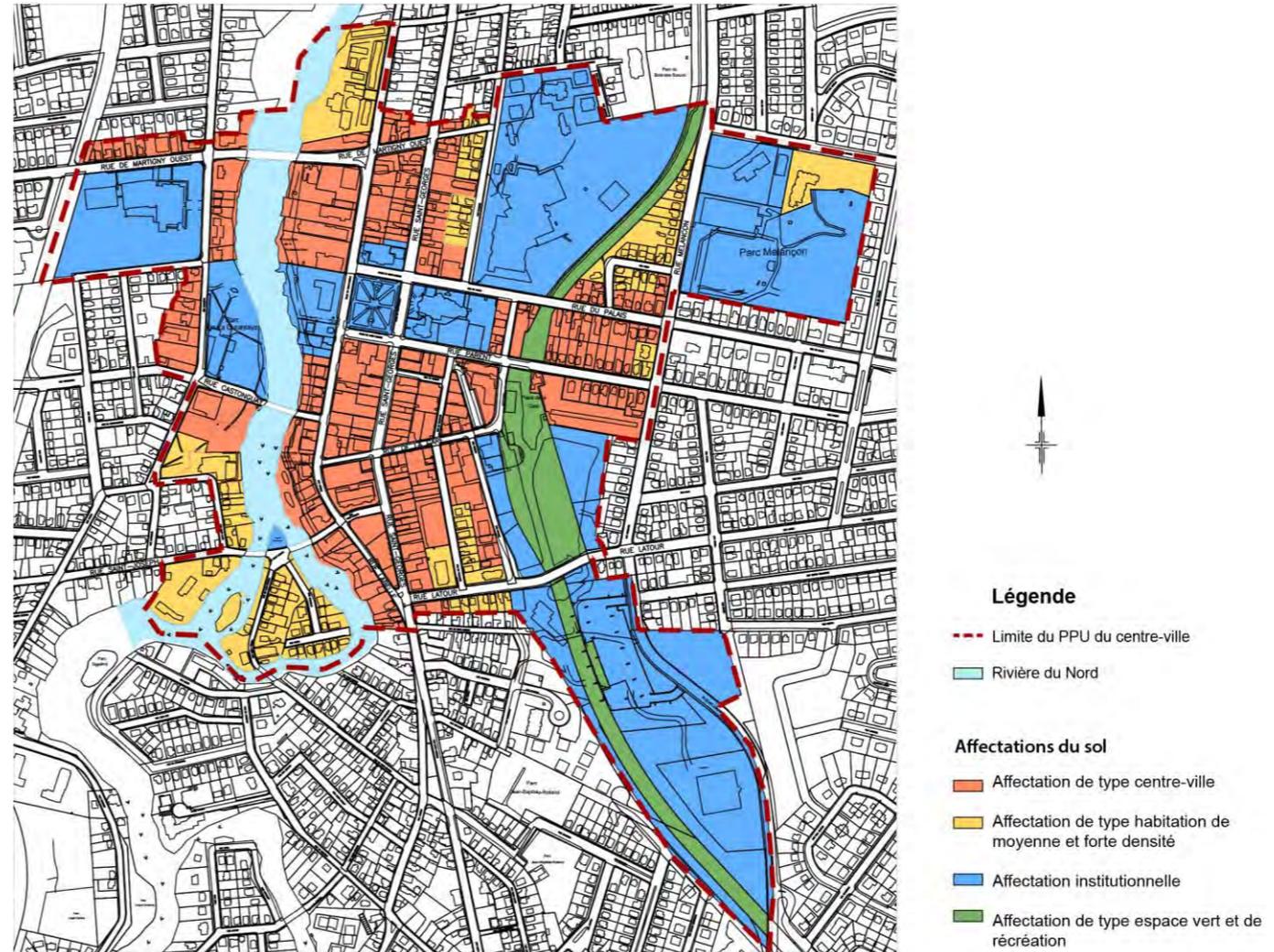
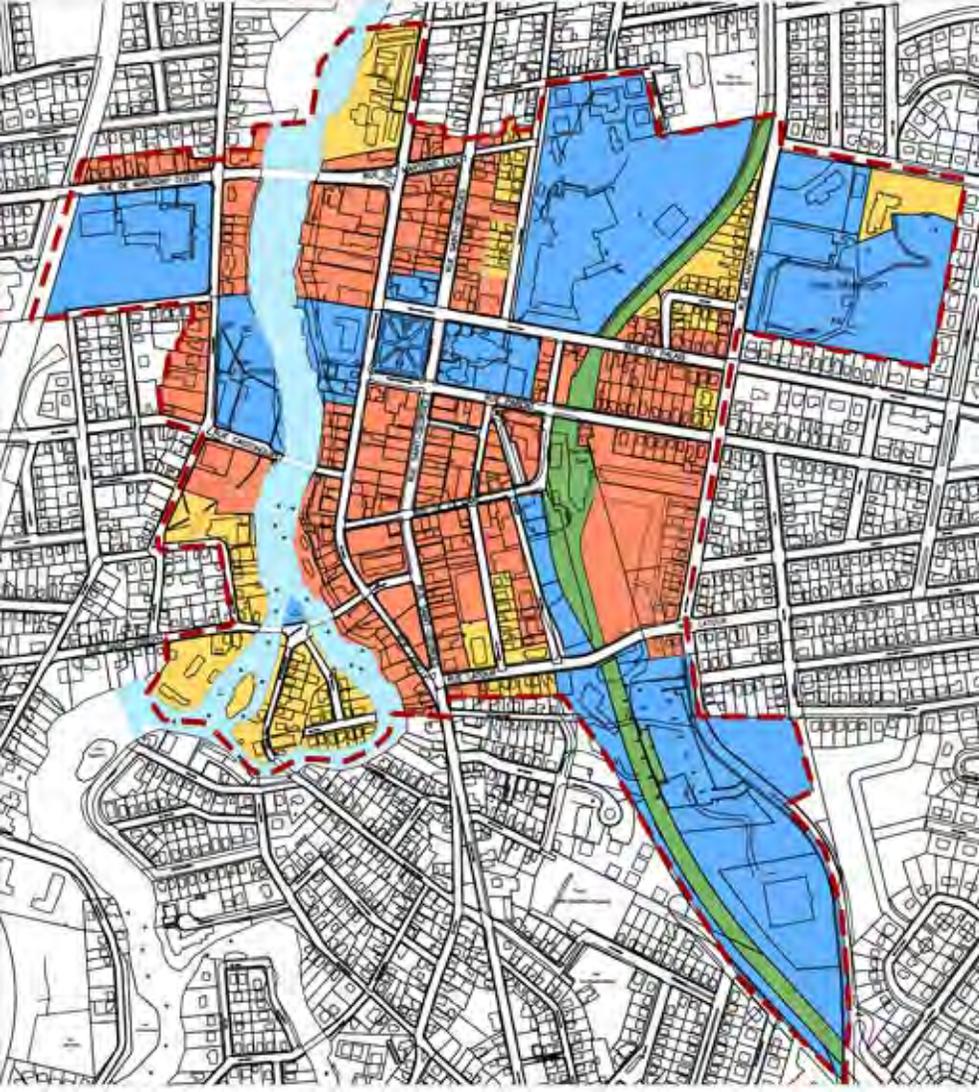


Planche 36 – Affectations du sol



Légende

- Limite du PPU du centre-ville
- Rivière du Nord

Affectations du sol

- Affectation de type centre-ville
- Affectation de type habitation de moyenne et forte densité
- Affectation institutionnelle
- Affectation de type espace vert et de récréation

9.3. AFFECTATION INSTITUTIONNELLE

Cette affectation réfère aux équipements institutionnels structurants de desserte régionale, principalement aux activités de récréation intensive et extensive, ainsi que les services et équipements structurants (usage dont le caractère est institutionnel ou communautaire et/ou de bureaux) dont la superficie de plancher brute est égale ou supérieure à 5 500 m² et, en ce qui a trait aux bureaux, égale ou supérieure à 3000 m². De plus, les fonctions complémentaires suivantes sont autorisées : les habitations collectives, les commerces non structurants, les services et équipements non structurants, les activités de conservation et les utilités publiques et infrastructures.

9.4. AFFECTATION DE TYPE ESPACE VERT ET DE RÉCRÉATION

Cette affectation couvre la zone du parc linéaire Le P'tit Train du Nord. Elle s'adresse à des activités de type extensif qui s'articulent autour des activités de loisirs, culturelles et éducatives. On y retrouve des usages commerciaux non structurants dont les bâtiments ont une superficie de moins de 5 000 m² et dont l'activité principale est en lien direct avec la fonction dominante (récréation extensive), ainsi que les activités de conservation et les utilités publiques et infrastructures.



Illustration 32 – Promenade riveraine

10. CADRE RÉGLEMENTAIRE

L'application du programme particulier d'urbanisme du centre-ville de Saint-Jérôme peut impliquer que des modifications soient apportées à la réglementation en vigueur, notamment aux règlements d'urbanisme, de manière à traduire les intentions formulées dans le PPU aux différents cadres réglementaires normatifs et discrétionnaires applicables.

Les principales modifications en lien avec le programme particulier d'urbanisme portent sur les éléments suivants :

- Ajustement des aires d'affectation du Plan d'urbanisme numéro 0300-000 ;
- Ajustement des zones du plan de zonage et de certaines dispositions réglementaires du règlement sur le zonage numéro 0309-000 ;
- Ajustement des usages autorisés dans certaines zones du centre-ville ;
- Modification des règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) existants ;
- S'assurer que les programmes de subvention répondent encore aux attentes en matière de revitalisation du centre-ville.



Illustration 33 – 380 à 382, rue Laviolette

11. BIBLIOGRAPHIE

PLAN D'URBANISME, Ville de Saint-Jérôme, 2010.

PLANS DIVERS FOURNIS PAR LA VILLE DE SAINT-JÉRÔME, Ville de Saint-Jérôme.

PLAN D'ACTION SUR LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES (PAAC) – Volet santé, appel de proposition de projet II – Lutte aux îlots de chaleur urbains, Ville de Saint-Jérôme, 2010.

LA GESTION DURABLE DES EAUX DE PLUIE, Guide des bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable, Gouvernement du Québec, 2010.

LE CARREFOUR GIRATOIRE, Un mode de gestion différent, Gouvernement du Québec, 2002.

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME – CENTRE-VILLE, Ville de Saint-Jérôme, 1995.

PLANS TECHNIQUES ET CONCEPTS DE LA VILLE DE SAINT-JÉRÔME, Ville de Saint-Jérôme, divers services municipaux

ANNEXE 3

[\[Règl. 0300-014, art. 5, 2023-04-26\]](#)

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU

PÔLE RÉGIONAL DE LA SANTÉ

5 OCTOBRE 2021




Ville de
SAINT-JÉRÔME



ÉQUIPE DE PROJET – L'ATELIER URBAIN

Directeur de projet

Louis-Michel Fournier, urbaniste

Rédaction et conception

Marc-André Bourgault, OUQ

Stéphanie Rocher, OUQ

Julien Trépanier-Jobin, designer urbain

ÉQUIPE DE PROJET – VILLE DE SAINT-JÉRÔME

Coordination

Aurélien Borie, OUQ, directeur du Service de l'urbanisme et du développement durable

Julie Desrosiers, OUQ, chef de la Division de la planification et de la réglementation, Service de l'urbanisme et du développement durable

Rachel Désilets-Comeau, OUQ, chargée de projets, Service de l'urbanisme et du développement durable

Comité technique

SERVICE DE L'URBANISME ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Rachel Désilets-Comeau, OUQ, chargée de projets

Fannie Allard-Richard, OUQ, chargée de projets

Yvan Lambert, OUQ, AAPQ, chargé de projets

SERVICE DE L'INGÉNIERIE

Daniel Lemieux, ing., directeur

Mélanie Théberge, ing., chef de la Division planification et développement

François Boudreault, ing., chargé de projets

SERVICE DES COMMUNICATIONS ET DES RELATIONS AVEC LES CITOYENS

Marie-Ève Proulx, chef de Division

SERVICE DES LOISIRS, DES SPORTS, DE LA CULTURE ET DU DÉVELOPPEMENT SOCIAL

Sophie Collette, chef de la Division du développement social et loisirs

Volet démarche participative

Michel Therrien, directeur général adjoint, service à la communauté

Annie Vaudry, secrétaire, Service de l'urbanisme et du développement durable

Véronique Allard, conseillère en environnement, Service de l'urbanisme et du développement durable

Lucie Roussel, conseillère à l'information, aux permis et inspections, Service de l'urbanisme et du développement durable

Émilie Lefebvre, OUQ, analyste en urbanisme, Service de l'urbanisme et du développement durable

Comité de relecture

Alexandre Lebrun, OUQ, chargé de projets, Service de l'urbanisme et du développement durable

Anny Chamberland, chargée de projets, Service de l'urbanisme et du développement durable

Nous remercions la Commission spéciale, la Direction générale, l'ensemble des services de la Ville ainsi que nos partenaires et les citoyens pour leur précieuse collaboration tout au long de la démarche menant à la planification du *Quartier de la santé*.



Table des matières

MISE EN CONTEXTE	6
1.1 Le contexte de planification	6
1.2 Le territoire de planification	7
1.3 Le processus consultatif : Une démarche innovante et interactive.....	9
1.4 un environnement favorable aux saines habitudes de vie	10
PORTRAIT DU TERRITOIRE	11
2.1 Les grandes étapes de développement.....	12
2.2 Tendances démographiques.....	13
2.3 Utilisation du sol	15
2.4 Mobilité.....	16
2.5 Îlots de chaleur	17
2.6 Patrimoine bâti	18
2.7 Potentiels de consolidation	19
2.8 Synthèse des forces, des faiblesses, des opportunités et des défis....	21
VISION ET ORIENTATIONS	23
3.1 Vision et orientations	24
3.2 Plan concept d'organisation spatiale.....	39
3.3 Stratégie de circulation et de stationnement.....	40
3.4 Stratégie de transport actif et collectif.....	41
3.5 Stratégie de verdissement et d'espace public.....	42
3.6 Plan d'aménagement	43
PROGRAMME DE MISE EN OEUVRE	45
4.1 Interventions sur le domaine public.....	46
4.2 Programme d'acquisition d'immeubles.....	62
4.3 Stratégies réglementaires.....	63

LISTE DES CARTES

Carte 1 – Emplacement du pôle régional de la santé.....	7
Carte 2 – Territoire de planification	8
Carte 3 – Fonctions urbaines	15
Carte 4 – Mobilité.....	16
Carte 5 – Surfaces imperméables	17
Carte 6 – Îlots de chaleur	17
Carte 7 – Patrimoine bâti et paysager	18
Carte 8 – Les potentiels	20
Carte 9 – Plan concept d'organisation spatiale.....	39
Carte 10 – Circulation et stationnement	40
Carte 11 – Transport actif et collectif.....	41
Carte 12 – Verdissement et espaces publics.....	42
Carte 13 – Plan d'aménagement.....	43
Carte 14 – Interventions sur le domaine public	46
Carte 15 – Affectations du sol.....	65

LEXIQUE DES ACRONYMES

CISSS	Centre intégré de santé et de services sociaux
COS	Coefficient d'occupation du sol
CPE	Centres de la petite enfance
CUI	Centre urbain innovant
DSP	Direction de santé publique
EIS	Évaluation d'impact sur la santé
LAU	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
MRC	Municipalité régionale de comté
PIIA	Plan d'implantation et d'intégration architecturale
PPCMOI	Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble
PPU	Programme particulier d'urbanisme
RPA	Résidence privée pour aînés
RTM	Réseau de transport métropolitain
SAAQ	Société de l'assurance automobile du Québec
TOD	Transit Oriented Development
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement

MISE EN CONTEXTE

1.1 LE CONTEXTE DE PLANIFICATION

Carrefour du savoir, de la recherche, de l'innovation et des soins d'avant-garde, le Pôle régional de la santé se déploie autour de l'Hôpital régional de Saint-Jérôme. Le secteur est situé en partie dans une aire TOD où gravite, autour d'une gare intermodale, un milieu de vie dense et mixte caractérisé par des aménagements favorisant les déplacements collectifs et actifs. Adjacent au centre-ville et accessible par des axes de transport structurants, le Pôle régional de la santé est positionné de manière stratégique.

Des investissements massifs de plus d'un milliard de dollars sont prévus dans ce secteur, notamment pour la modernisation de l'hôpital régional et la réalisation d'un bassin de projets reliés à la santé. Ces investissements, combinés au potentiel de requalification de certains sites, représentent une opportunité unique de transformer le paysage urbain et d'y implanter un pôle régional d'envergure et d'excellence.

Pour y parvenir, la Ville de Saint-Jérôme souhaite assumer un leadership fort, ce qui lui permettra également de consolider son statut de capitale régionale des Laurentides et de mettre en valeur ce secteur en pleine mutation. Pour ce faire, elle a décidé de se doter d'un programme particulier d'urbanisme (PPU). Un PPU représente un outil de planification judicieux permettant à une municipalité de préciser, de mieux encadrer et d'harmoniser les interventions tant publiques que privées d'un secteur stratégique en fonction d'une vision d'aménagement. Le PPU fixe ainsi des objectifs pour

l'avenir et propose des mesures pour les atteindre. Cela inclut l'instauration de nouveaux règlements d'urbanisme, l'amélioration des aménagements publics (ex. : parcs, places, rues et pistes cyclables) ainsi que la mise en place de programmes et de politiques.



Émergeant d'une démarche participative innovante réalisée avec la population et les partenaires du milieu, et ce, en amont du processus d'élaboration, ce document de planification constitue ainsi le premier projet phare de la vision stratégique axée sur un « Virage santé ». En mettant au cœur de ses décisions et de ses actions la santé sous toutes ses formes, la Ville s'engage à influencer celle de la population, de l'environnement et de son économie. Saint-Jérôme est ainsi l'une des premières Villes québécoises à planifier un environnement urbain favorable à la santé à l'intérieur d'un PPU. Le PPU du Pôle régional de la santé découle d'une volonté d'offrir aux citoyens, aux travailleurs et aux visiteurs un réel *Quartier de la santé* propice aux saines habitudes de vie où il est agréable et stimulant de vivre, de travailler et de se divertir.

Chef de file des soins au Québec et haut lieu d'emploi et d'expertises de santé dans la région.

Le PPU vise à renforcer et à affirmer le rayonnement de Saint-Jérôme en tant que capitale régionale des Laurentides. Il reconnaît la transition du secteur visé vers un milieu de vie et de services spécialisés à l'échelle régionale.

Milieu de vie compact, durable et à l'échelle humaine par la mise en valeur du cadre bâti et naturel.

Le PPU a aussi pour objectif de libérer les potentiels de redéveloppement pour une consolidation du secteur en complémentarité avec le centre-ville. Il vise à développer un pôle d'activités dont la forme urbaine, l'architecture et les espaces verts font l'objet d'interventions cohérentes avec la vision, favorisant ainsi le bien-être et la santé de la population.

Offre d'équipements, d'infrastructures et de services d'avant-garde permettant d'utiliser le transport actif et collectif pour les déplacements vers les points d'intérêt à l'échelle du quartier et de la ville.

Dans une perspective de mobilité durable, la synergie du Pôle régional de la santé favorise le transport actif et collectif adapté aux besoins de la population. Les aménagements sont conçus sous les principes d'accessibilité universelle et répondent aux besoins variés de la population. Du mobilier urbain et des îlots de fraîcheur sont notamment intégrés à divers projets.

1.2 LE TERRITOIRE DE PLANIFICATION

Situé au cœur des Laurentides, le Pôle régional de la santé de Saint-Jérôme constitue un secteur stratégique et est accessible, autant via le réseau routier qu'en transport collectif ou actif :

- À moins d'un kilomètre de l'autoroute 15 ;
- À dix minutes à pied de la gare de Saint-Jérôme ;
- Adjacent au centre-ville de Saint-Jérôme.

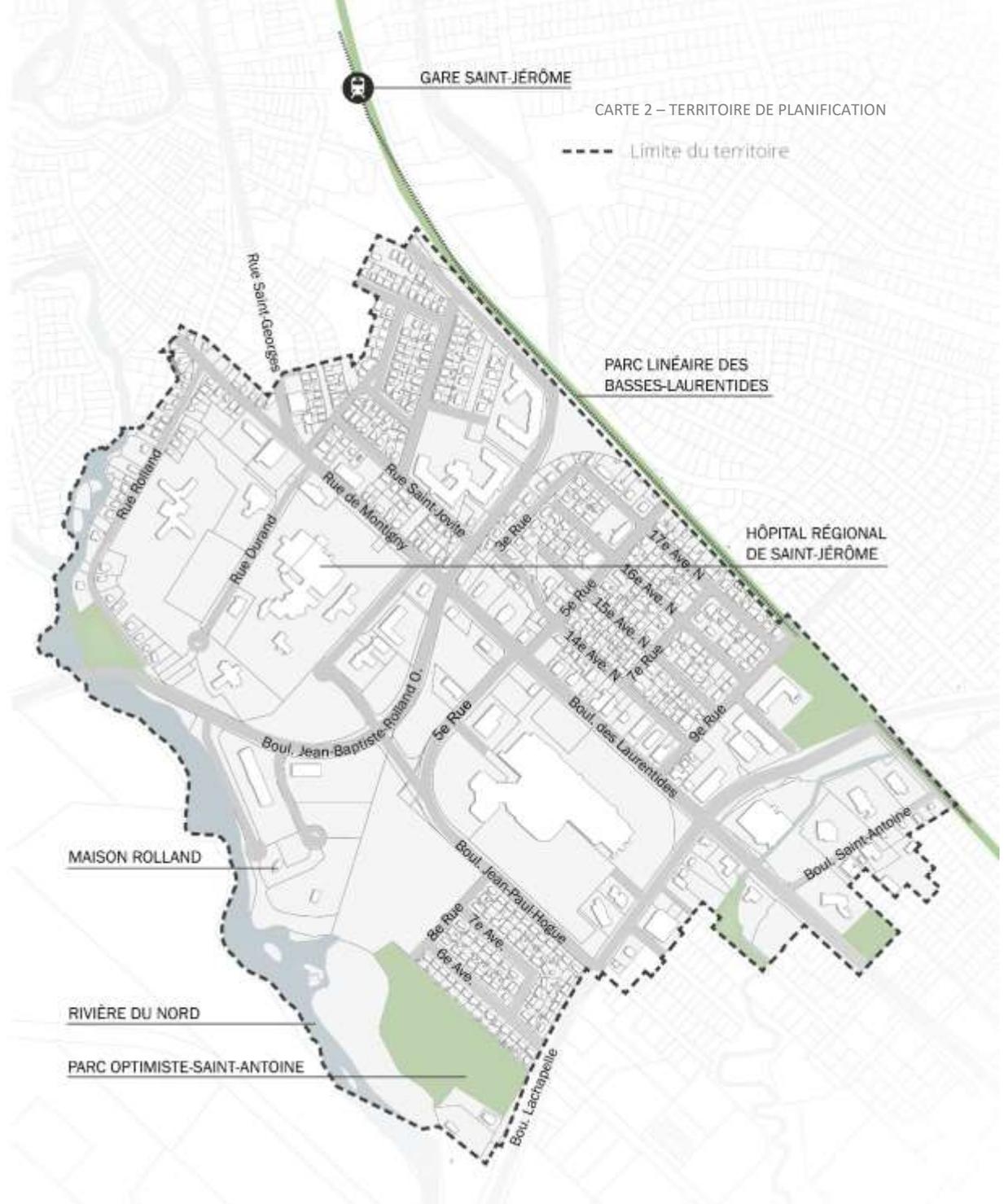
Il constitue, avec le centre-ville, l'un des secteurs centraux de Saint-Jérôme.

CARTE 1 – EMPLACEMENT DU PÔLE RÉGIONAL DE LA SANTÉ



Le Pôle régional de la santé se déploie autour de l'hôpital régional de Saint-Jérôme. Aux fins de la présente planification, le territoire est délimité approximativement :

- À l'ouest, par la rivière du Nord ;
- À l'est, par la voie ferrée et le parc linéaire des Basses-Laurentides ;
- Au sud, par la route 158 ;
- Au nord, par la rue Rolland.



1.3 LE PROCESSUS CONSULTATIF : UNE DÉMARCHE INNOVANTE ET INTERACTIVE

À l'hiver 2020, la Ville de Saint-Jérôme a réalisé une démarche de participation active avec ses partenaires internes et externes et la population, portant sur l'avenir du Pôle régional de la santé. En journée, une centaine d'acteurs institutionnels, économiques, environnementaux et communautaires œuvrant sur le territoire se sont regroupés afin de se positionner sur la vision, les principes d'aménagement et les pistes d'intervention pour le développement de ce secteur névralgique.

Une conférence portant sur l'environnement et les saines habitudes de vie a été offerte par Mme Sylvie Bernier, plongeuse canadienne médaillée aux Jeux olympiques. Une présentation du diagnostic du secteur et des bonnes pratiques en urbanisme a ensuite clos ce volet informatif.

Présentés sous forme de tables rondes, les thèmes du volet consultatif portaient sur la trame urbaine et la mobilité durable. En soirée, l'exercice de réflexion a été répété avec la population. Ces échanges ont entre autres permis de constater que les attentes des personnes participantes étaient tout à fait compatibles avec la vision axée sur un virage santé.

Durant le processus d'élaboration du PPU, la Ville a mis en ligne une page Web consacrée au projet. Toute la documentation relative au Pôle y était présentée. La population était invitée à la consulter et à y partager des idées ou des préoccupations au sujet du projet de mise en valeur du secteur.



ALLOCATION DU MAIRE DE SAINT-JÉRÔME



PRÉSENTATION DU DIAGNOSTIC



CONFÉRENCE DE MME SYLVIE BERNIER



PLÉNIÈRE



ACTIVITÉS EN TABLE RONDE



PARCOURS THÉMATIQUES

Les personnes ayant pris part au processus consultatif et participatif ont ainsi permis à l'équipe de travail de prendre en considération et d'intégrer leurs idées et d'ajouter des pistes d'exploration bonifiant ainsi la planification et la réalisation du PPU. À cela s'ajoutent la séance de consultation et le dépôt de mémoires, de commentaires et de rapports qui permettent de bonifier le PPU.



1.4 UN ENVIRONNEMENT FAVORABLE AUX SAINES HABITUDES DE VIE

UNE PLANIFICATION DU TERRITOIRE POUR FAVORISER LA SANTÉ DE LA POPULATION

Les milieux de vie dans lesquels nous évoluons contribuent à notre bien-être. L'aménagement du territoire a, certes, une incidence sur notre état de santé. Les déserts alimentaires, l'accès à des établissements offrant de la malbouffe, l'absence d'équipement récréatif ou de lieu de rassemblement et l'inaccessibilité au réseau de transport actif favorisant les comportements sédentaires sont des exemples de problématiques qui peuvent avoir des effets sur nos modes de vie et sur nos interactions sociales. D'ailleurs, des statistiques démontrent que le verdissement urbain agit en prévention des maladies cardiovasculaires, de l'obésité, du diabète et de la réduction du stress (Source : CHUM, 2020). Quant aux problèmes de santé mentale, ils peuvent notamment être causés ou aggravés par l'isolement social vécu par ceux qui sont privés de lieux interactifs et de modes transport de qualité, accessibles physiquement et financièrement.

Ainsi, la santé se définit comme un état complet de bien-être physique, mental et social, et non seulement comme une absence de maladies. Ainsi, la santé est influencée par un ensemble de facteurs (individuels, sociaux, économiques et environnementaux) et dépasse largement le simple accès à un système de soins efficace. Dans cette perspective, l'aménagement d'un milieu de vie peut avoir des répercussions réelles sur la santé physique et mentale de la population et peut contribuer à prévenir en amont de nombreuses pathologies à des coûts moindres que ceux associés au traitement en aval.

Quelques principes d'un *Quartier en santé* :

- Un quartier propice à la marche ou à l'utilisation du vélo permet une plus grande activité physique et peut contribuer à une réduction du surpoids et de l'obésité en plus de diminuer le nombre d'accidents de la circulation ;
- La densité accrue d'un secteur et la proximité à divers services permettent de diminuer l'usage de l'automobile et de réduire considérablement la pollution ;
- Des espaces publics et des parcs sécuritaires, inclusifs et conviviaux peuvent avoir des bienfaits sur la santé mentale et peuvent contribuer à briser l'isolement social. Ces espaces, lorsqu'ils sont bien conçus, tendent également à faire diminuer la prévalence d'actes criminels et la perception d'insécurité ;
- Le verdissement des espaces urbains (ex. : parcs, jardins, rues comportant une canopée suffisante, etc.) offre des opportunités pour faire de l'activité physique, procure un meilleur confort thermique, et entraîne des bénéfices pour la santé mentale et le bien-être en général (source : Verdir les villes pour la santé de la population, INSPQ, 2017) ;
- Une amélioration de l'environnement par une meilleure offre alimentaire favorise les saines habitudes de vie du point de vue nutritionnel.

Par ses compétences et ses pouvoirs réglementaires, la Ville de Saint-Jérôme a donc un rôle clef à jouer dans le bien-être général de la population en offrant des conditions de vie positives et propices aux saines habitudes de vie.

QU'EST-CE QUE L'ÉVALUATION D'IMPACT SUR LA SANTÉ (EIS) ?

Par la signature d'une entente collaborative, la Ville de Saint-Jérôme, la Direction de santé publique et le Centre intégré de santé et de services sociaux (CISSS) des Laurentides ont convenu de mettre à contribution leurs champs d'expertise respectifs dans le cadre d'une évaluation d'impact sur la santé (EIS). Cette démarche innovante vise à déterminer et à anticiper les effets potentiels du PPU sur les déterminants de la santé et les inégalités sociales. Elle prend également en compte la distribution des impacts à l'intérieur des différents groupes qui composent la population (Source: Guide pour soutenir la réalisation d'EIS en milieu municipal, INSPQ, 2021). Cette approche collaborative et intersectorielle permet une identification conjointe des enjeux locaux afin de bonifier l'outil de planification, soit le PPU du Pôle régional de la santé.





2

**PORTRAIT DU
TERRITOIRE**

2.1 LES GRANDES ÉTAPES DE DÉVELOPPEMENT

L'ARRIVÉE DU P'TIT TRAIN DU NORD

En 1834, Monseigneur Signay, évêque de Québec, érige canoniquement la paroisse de Saint-Jérôme. C'est toutefois l'arrivée du curé Antoine Labelle, en 1868, qui donne le coup d'envoi au développement du village. C'est également grâce au curé Labelle qu'en 1876, un chemin de fer reliant le village de Saint-Jérôme à Montréal est construit. Cette voie ferroviaire offre alors de grandes opportunités de développement et place Saint-Jérôme au cœur de la région.

LA PÉRIODE INDUSTRIELLE

En 1881, sous l'effet de l'arrivée du train, le village de Saint-Jérôme acquiert son statut de « ville ». La compagnie Rolland débute la construction d'une usine de papier à Saint-Jérôme, la même année. C'est autour de l'usine de pâtes et papiers Rolland que le territoire à l'étude s'est d'abord développé. Celle-ci donne une première vocation au secteur.

LA CONSTRUCTION DE L'HÔPITAL

L'Hôpital Hôtel-Dieu de Saint-Jérôme est fondé en 1948 par les Révérendes Sœurs Hospitalière de Saint-Joseph d'Arthabaska. Pour répondre à la demande, plusieurs agrandissements se sont faits à travers les années. Renommé Hôpital régional de Saint-Jérôme, l'Hôpital fait maintenant partie du Centre intégré de santé et de services sociaux (CISSS) des Laurentides.

LE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

Dans les années 1960, la fonction commerciale est en perte de vitesse au centre-ville de Saint-Jérôme au profit des secteurs en périphérie, où s'installent de nouveaux centres commerciaux, dont les Galeries Laurentides. Construite en 1972 dans le secteur présentement à l'étude, cet immeuble est le premier centre commercial intérieur à s'être implanté dans la région. Par la suite, des chaînes de restauration rapide et divers commerces de proximité ont vu le jour le long de la route 117.

VERS UN PÔLE INSTITUTIONNEL

Des années 1990 à aujourd'hui, les commerces du secteur font de plus en plus place à un bassin de services liés à la santé, vu le fort rayonnement de l'hôpital, à l'échelle régionale. L'hôpital poursuit sa croissance avec l'annonce d'un projet d'agrandissement et de modernisation. À cela s'ajoute la transformation graduelle des Galeries Laurentides en incorporant des bureaux, dont ceux du CISSS des Laurentides. L'élaboration du présent PPU est l'occasion de consolider une vision d'aménagement novatrice et rassembleuse qui confirmera la vocation du secteur pour les décennies à venir.

1876 – Inauguration du premier tronçon du P'tit Train du Nord



Source : Histoire et Archives Laurentides

1881 – Ouverture de l'usine de pâtes et papiers Rolland



Source : BAnQ no 4082

1950 – Fondation de l'Hôpital Hôtel-Dieu de Saint-Jérôme

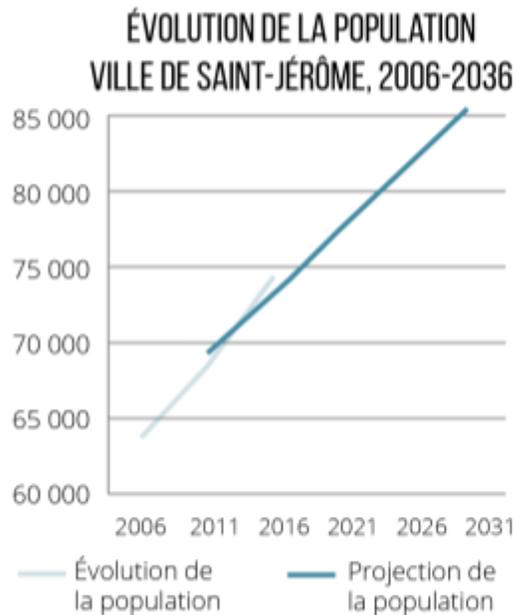


Source : Histoire et Archives Laurentides

2.2 TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES

UNE CROISSANCE SOUTENUE DE LA POPULATION

La population de Saint-Jérôme a connu dans les dernières années une augmentation constante de sa population. Cette dernière devrait continuer de croître pour dépasser les 86 000 personnes en 2031, soit une augmentation de 11 600 personnes entre 2016 et 2031.



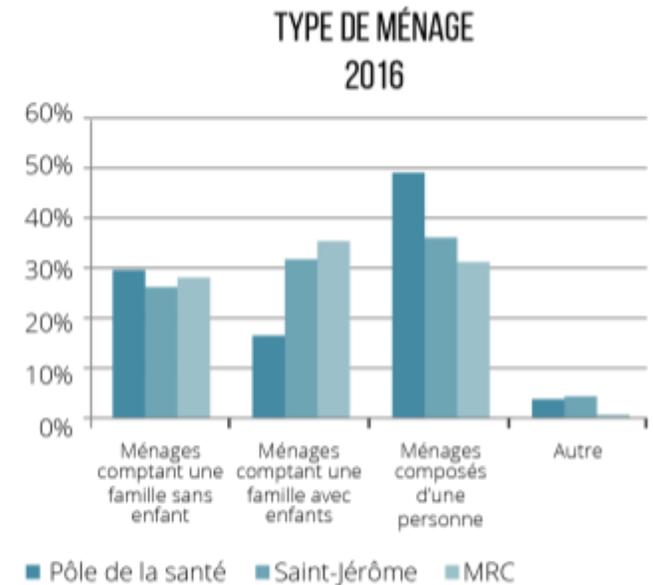
UNE CROISSANCE DES MÉNAGES ENGENDRANT UNE DEMANDE POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Le nombre de ménages devrait également connaître une croissance et, entre 2016 et 2031, augmenter de près de 5 600. Cette augmentation signifie une demande accrue pour la construction de logements. À ce sujet, notons que la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) expose un manque dans la catégorie d'usages locatifs. En effet, le taux d'inoccupation est de 0,9 % sur le territoire de Saint-Jérôme, alors qu'un taux équilibré se situe autour de 2,5 %.



DES PERSONNES LOCATAIRES ET VIVANT SEULES DANS LE SECTEUR À L'ÉTUDE

Les familles sont sous-représentées dans le secteur à l'étude, tandis que le nombre de personnes vivant seules se démarque. De plus, les personnes résidant dans le secteur occupent des logements locatifs dans une proportion importante. Cette population est composée d'une des plus fortes concentrations de personnes à faible revenu du territoire.



UNE POPULATION VIEILLISSANTE

Les perspectives démographiques sont claires pour Saint-Jérôme : Selon l'Institut de la statistique du Québec, entre 2016 et 2031, la population âgée de 75 ans et plus pourrait connaître une croissance de 78 %, ce qui fait qu'environ une personne sur trois sera âgée de 65 ans ou plus. Ainsi, des 11 600 nouvelles personnes attendues, plus de 3 800 seraient âgées de 75 ans et plus.

Ceci est encore plus vrai dans le secteur à l'étude, puisque le Pôle régional de la santé fait partie des trois secteurs ayant la plus forte concentration de personnes âgées de 75 ans et plus sur le territoire. Cette concentration amène son lot de défis, notamment en ce qui a trait à l'accessibilité universelle et à la création d'un environnement urbain adapté et sécuritaire.

INDICE DE DÉFAVORISATION

La Ville de Saint-Jérôme regroupe la plus forte concentration de secteurs défavorisés sur le territoire du réseau local de service de la Rivière-du-Nord-Mirabel-Nord, selon une étude intitulée « Défavorisation matérielle et sociale du territoire de réseau local de services (RLS) de la Rivière-du-Nord-Mirabel-Nord », réalisée en 2011 par le CISSS. L'indice de défavorisation est calculé à partir de six indicateurs répartis selon deux dimensions, soit la dimension matérielle et la dimension sociale.

La dimension matérielle

La défavorisation matérielle prend en compte la proportion de personnes sans diplôme d'études secondaires, le revenu personnel moyen et la proportion de personnes occupant un emploi.

Selon les données du recensement de 2016 de Statistique Canada :

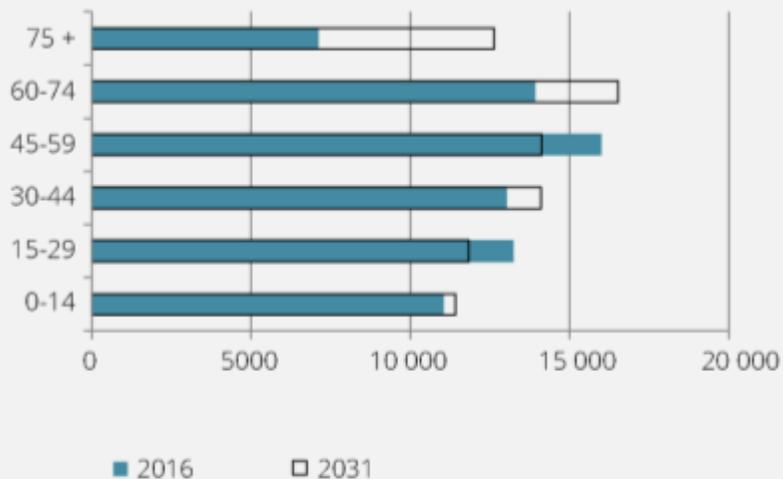
- Saint-Jérôme comprend une plus grande proportion de personnes ne détenant aucun diplôme d'études secondaires par rapport à la MRC de La Rivière-du-Nord et à l'ensemble du Québec, soit environ une personne sur quatre ;
- Le revenu moyen des personnes est plus faible à Saint-Jérôme par rapport à la moyenne provinciale, soit environ 6 000 \$ de moins ;
- Le taux d'activité est légèrement plus faible à Saint-Jérôme que dans la MRC de La Rivière-du-Nord, ce qui est principalement dû à la plus grande proportion de personnes retraitées.

La dimension sociale

La défavorisation sociale prend en compte la proportion de personnes séparées, divorcées ou veuves, de familles monoparentales et de personnes vivant seules. Selon les données du recensement de 2016 de Statistique Canada :

- Saint-Jérôme comprend une plus grande proportion de personnes séparées, divorcées ou veuves par rapport à la MRC de La Rivière-du-Nord et à l'ensemble du Québec, soit un peu moins d'une personne sur cinq ;
- Saint-Jérôme comprend une plus grande proportion de familles monoparentales, soit 21 % contre 17 % pour la MRC de La Rivière-du-Nord et pour l'ensemble du Québec ;
- Saint-Jérôme comprend une plus grande proportion de personnes vivant seules par rapport à la MRC de La Rivière-du-Nord et à l'ensemble du Québec, soit un peu plus d'une personne sur trois. Cela est particulièrement marqué dans le secteur du Pôle régional de la santé.

PROJECTION DE LA POPULATION PAR GROUPE D'ÂGE
VILLE DE SAINT-JÉRÔME, 2016-2031



2.3 UTILISATION DU SOL

Le Pôle régional de la santé présente une certaine mixité des fonctions, qui est toutefois ségréguée :

LES INSTITUTIONS

Le secteur comporte une abondante fonction institutionnelle de desserte locale et régionale, dont l'Hôpital régional de Saint-Jérôme et plusieurs institutions de santé comme le complexe médical situé en bordure du boulevard Jean-Baptiste-Rolland et de la rue du Docteur-Charles-Léonard.

LES ACTIVITÉS COMMERCIALES

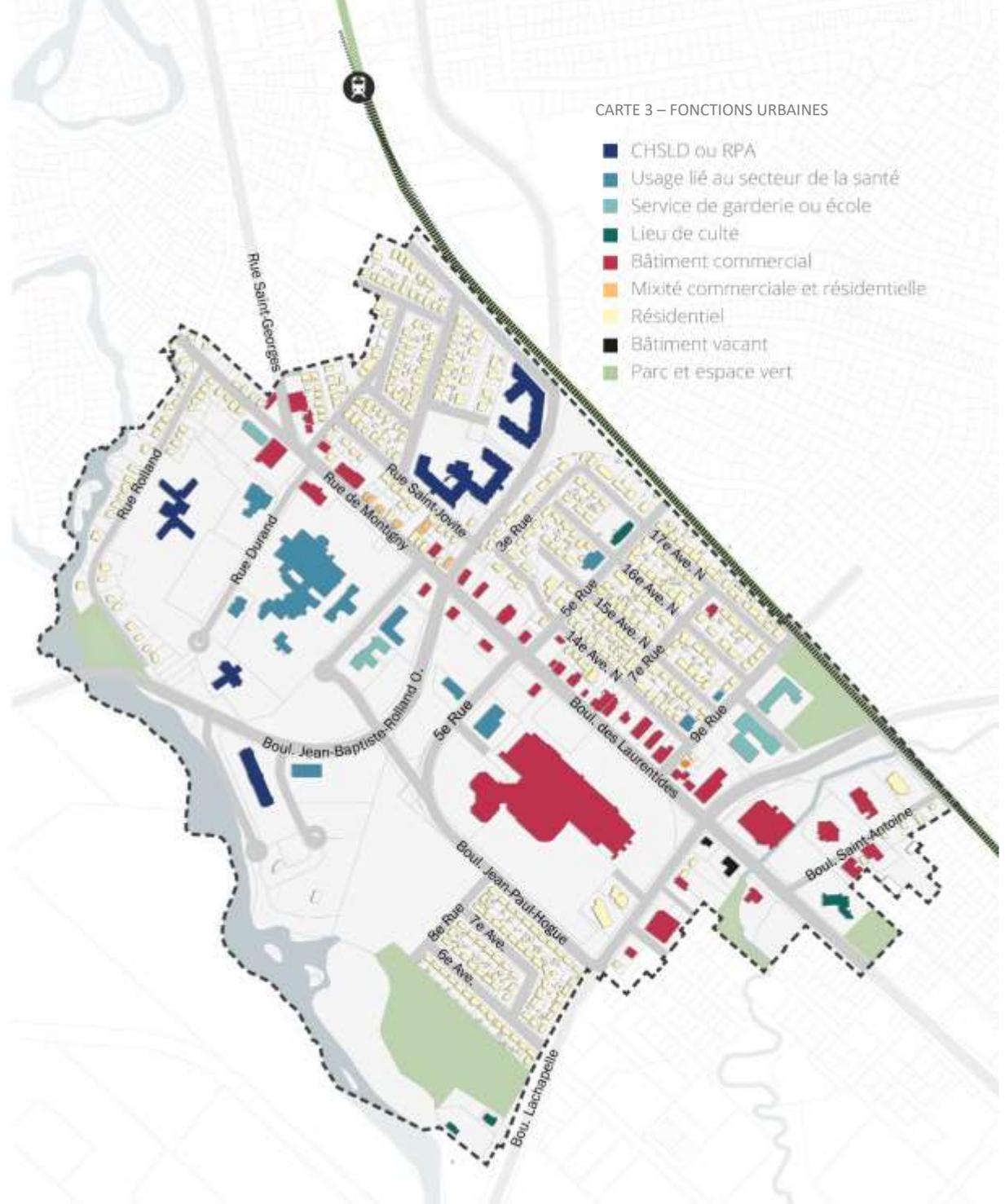
La fonction commerciale se concentre principalement dans l'axe de la route 117 et se compose notamment d'une quinzaine de chaînes de restauration rapide. De plus, l'offre commerciale des Galeries Laurentides, autrefois axée sur le commerce de détail, se transforme peu à peu pour accueillir des bureaux liés à la santé.

L'HABITATION

Les quartiers ceinturant le secteur sont composés de résidences unifamiliales isolées, représentant une faible densité résidentielle. Les résidences pour aînés et les CHSLD engendrent une plus forte proportion de personnes âgées. De manière générale, la mixité sociale et générationnelle est souhaitée afin d'élargir les retombées positives de la transformation du secteur, notamment sur le dynamisme social et économique.

LES ESPACES PUBLICS

Le secteur souffre d'un déficit en espaces publics. Le parc sportif Optimiste-Saint-Antoine en constitue le principal et offre notamment un potentiel de rassemblement.



2.4 MOBILITÉ

DES AXES STRUCTURANTS

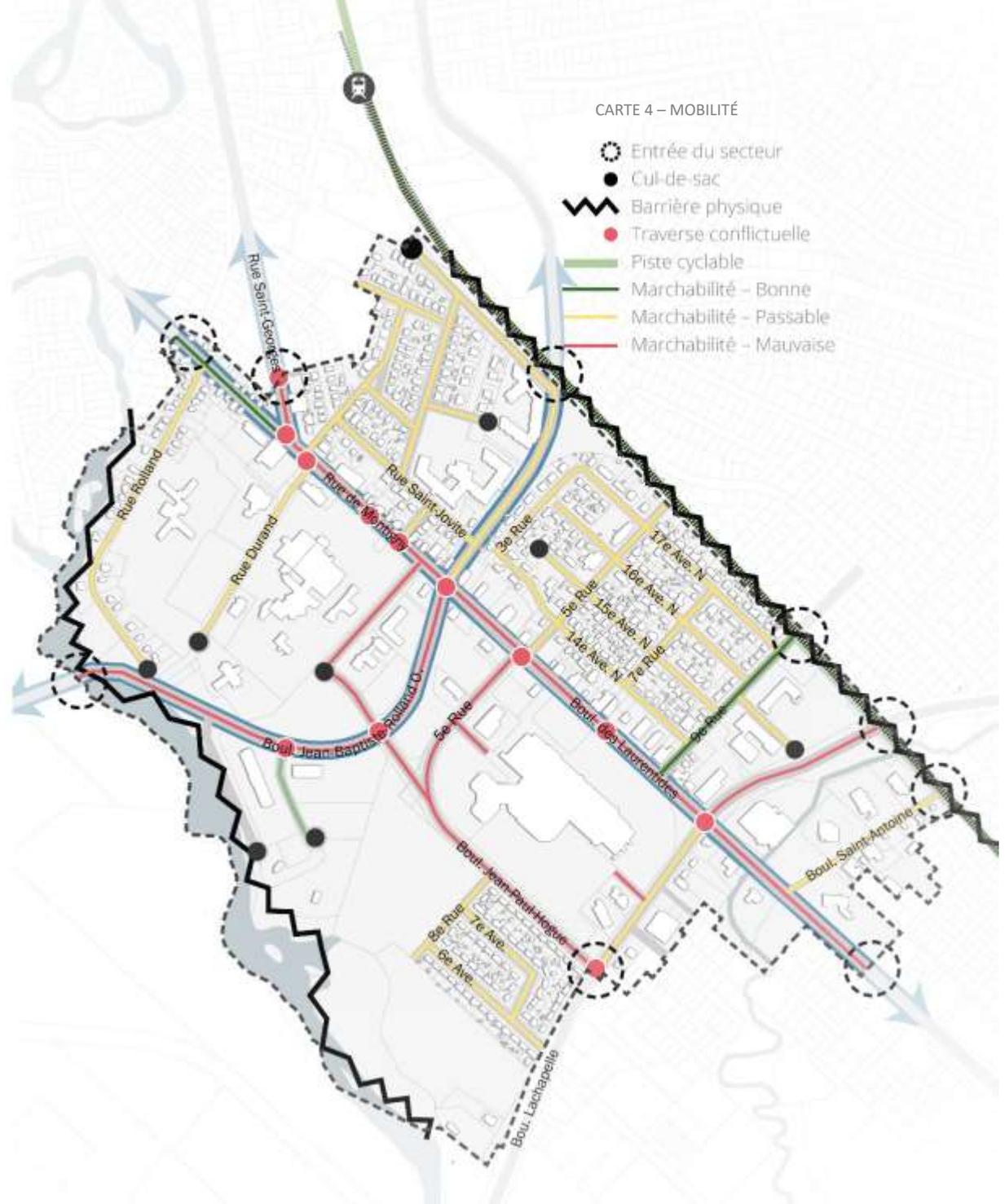
L'axe de la route 117 constitue le principal lien nord-sud du secteur. Avec ses quatre larges voies et ses trottoirs étroits, il est configuré comme un lieu de transit qui ne participe pas à la valorisation optimale du milieu. Le boulevard Jean-Baptiste-Rolland, quant à lui, est le principal lien est-ouest. Ces deux axes accueillent un circuit d'autobus qui relie le secteur aux différents quartiers de la ville. Un meilleur arrimage des différentes échelles aux différents modes de transport permettrait de tirer davantage profit de ces axes à fort potentiel.

UNE TRAME DE RUES PEU PERMÉABLE

Le secteur est enclavé entre la rivière d'un côté et la voie ferrée de l'autre. Ces barrières physiques posent des défis d'aménagement en raison du nombre réduit de voies d'accès au secteur et de la circulation routière qui se concentre sur les mêmes grands axes. Cet enclavement génère également de nombreux culs-de-sac qui rendent le réseau routier peu perméable pour les transports actifs. La grande dimension des îlots à l'ouest de la route 117 ne fait qu'exacerber cette situation problématique.

UN SECTEUR PEU PROPICE AUX DÉPLACEMENTS ACTIFS

Les trottoirs étroits qui bordent de part et d'autre certaines rues du secteur, le nombre d'entrées charretières, les intersections conflictuelles et l'absence de mobilier pour les temps de repos n'offrent pas le confort et le sentiment de sécurité adéquat pour les déplacements à pied. De plus, peu de connexions sont possibles entre le secteur d'intervention et le parc linéaire des Basses-Laurentides, à l'est du secteur.



2.5 ÎLOTS DE CHALEUR

Les surfaces minéralisées dans le secteur du PPU dominant largement, aux dépens des espaces verts. L'absence de végétation dans les aires de stationnement, les toits foncés et la grande superficie des voies de circulation aggravent l'effet des îlots de chaleur. Ces derniers engendrent de nombreuses conséquences négatives sur l'environnement, le climat, la gestion des eaux de pluie, la qualité de vie, l'écosystème et la santé humaine. En comptabilisant uniquement les grandes aires de stationnement asphaltées, on compte plus de 27 hectares de surface qui y sont réservées, soit près de 26 % de la superficie totale du secteur. Il est à noter que malgré ces vastes étendues asphaltées, la majorité des stationnements de l'hôpital atteignent entre 94 % et 100 % de leur capacité à 14 h en semaine, selon une étude portant sur les stationnements de l'hôpital en 2015, et donc ne sont actuellement pas suffisants¹.

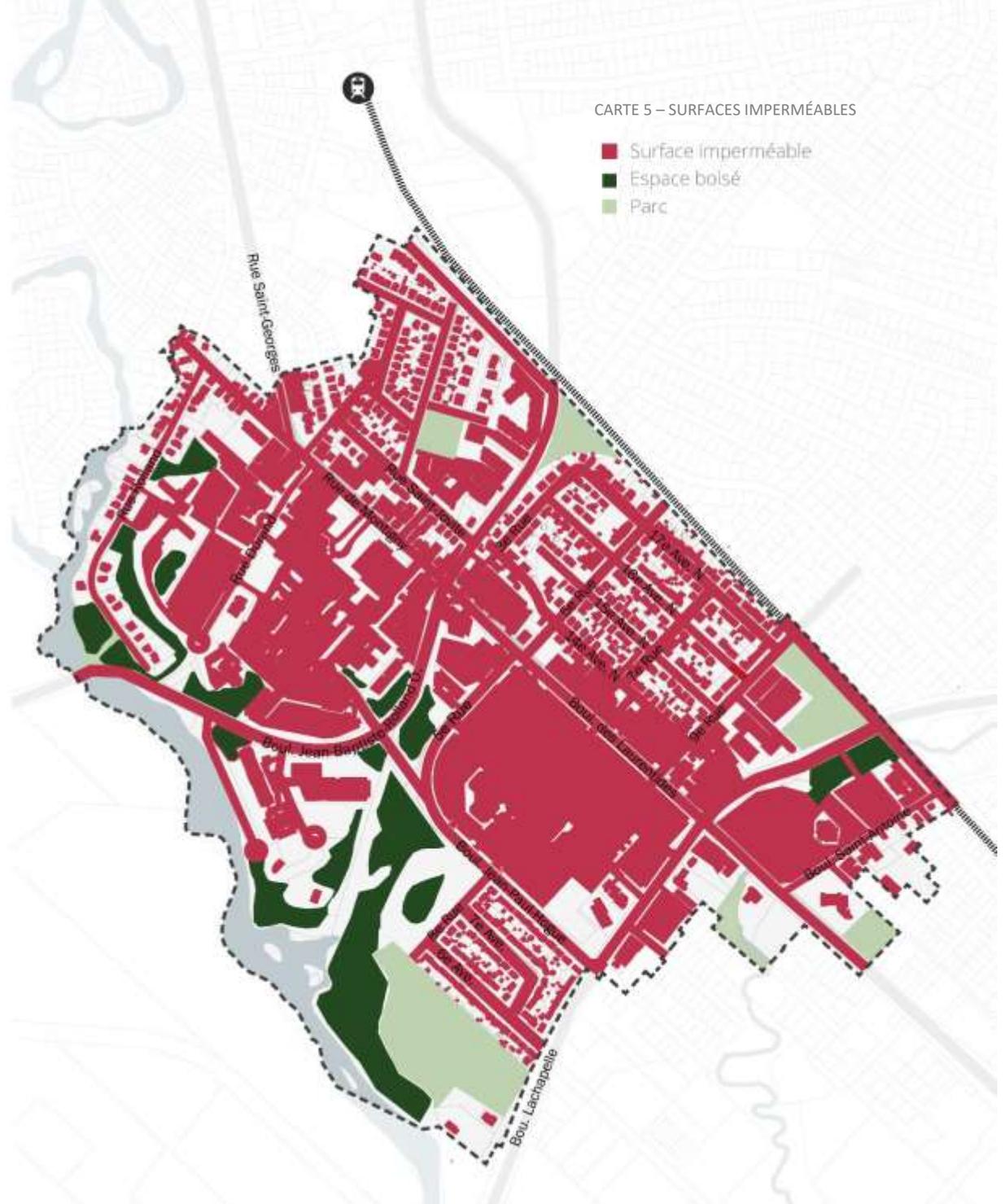
CARTE 6 – ÎLOTS DE CHALEUR



¹ Plan directeur de circulation et de stationnement CSSS de Saint-Jérôme, AECOM, 2015

CARTE 5 – SURFACES IMPERMÉABLES

- Surface imperméable
- Espace boisé
- Parc



2.6 PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

Une concentration de bâtiments d'une valeur architecturale et patrimoniale considérable se trouve notamment dans le secteur de la rue Rolland, comme la maison Filion, la maison Toupin et la maison des Rolland. L'usine de pâtes et papiers Rolland, qui comprend un des plus vieux moulins à papier encore en activité au Québec, est également visible depuis l'extrémité de la rive et est notamment accessible via un pont piétonnier.

L'organisme Histoire et Archives Laurentides propose d'ailleurs un circuit patrimonial qui permet de découvrir l'histoire de l'industrialisation de ce secteur et de fait, de Saint-Jérôme. Certaines parties du secteur offrent des points de vue d'intérêt sur ce patrimoine industriel et sur la rivière du Nord.

Maison de style Nouvelle-Angleterre (1910-1940)

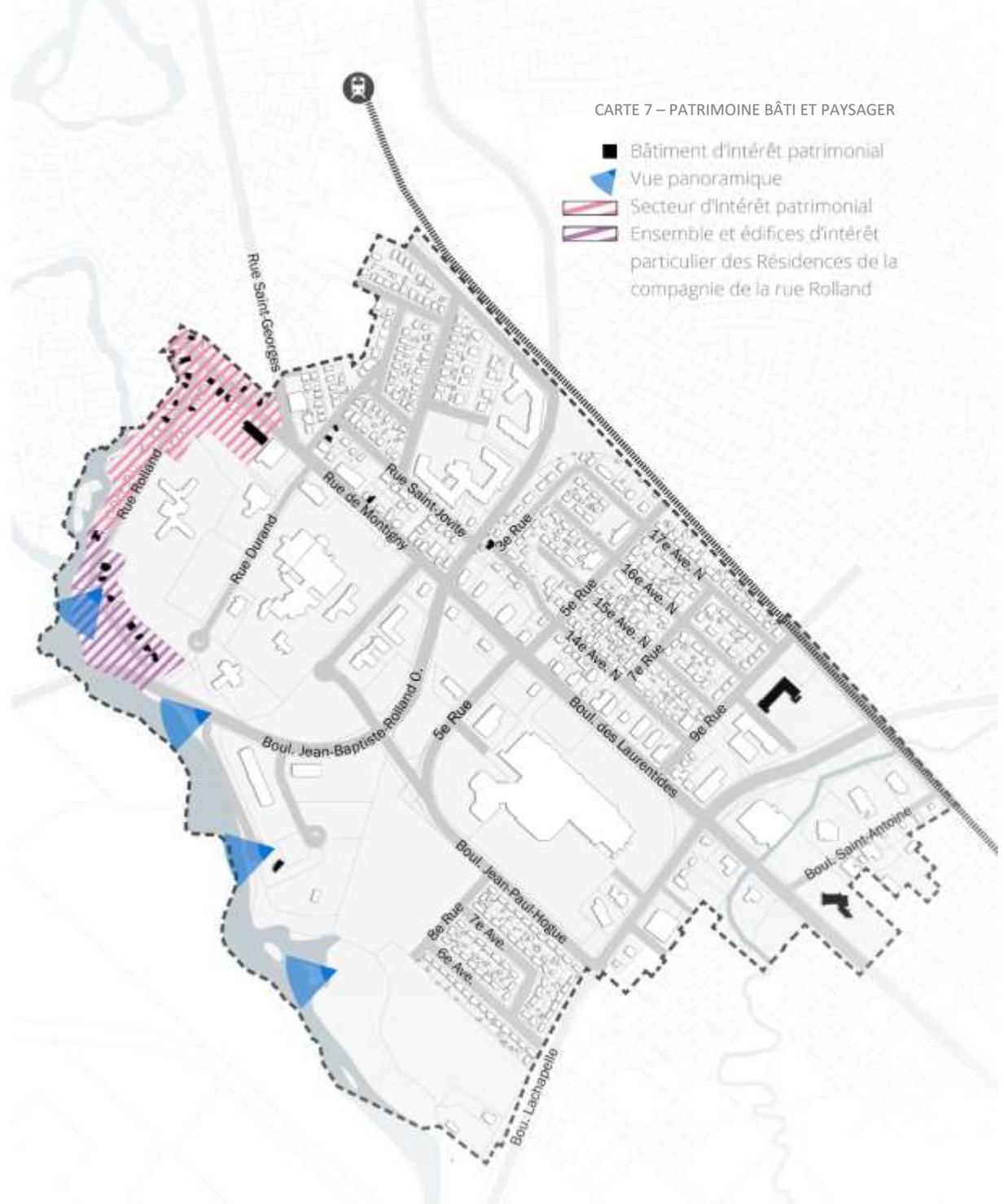


Source : Logis Québec

Vue panoramique



Source : Ville de Saint-Jérôme



CARTE 7 – PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

2.7 POTENTIELS DE CONSOLIDATION

LA COMPACTITÉ POUR L'AMÉNAGEMENT D'UN QUARTIER EN SANTÉ

L'analyse de l'utilisation du sol dans le secteur montre d'importants potentiels de consolidation lorsqu'on tient compte de l'emplacement stratégique du secteur au sein de la ville. Le Pôle régional de la santé présente un potentiel de développement ou de redéveloppement de plus de **3 800 000 pi²**, soit près de **34 % du secteur à l'étude**. En effet, certains terrains vacants, occupés par des espaces de stationnement ou sous-utilisés, pourraient bénéficier d'un cadre bâti proposant une plus grande emprise au sol afin d'y concentrer un plus grand nombre d'immeubles et d'y retrouver une plus grande diversité d'usages. Ce type d'intervention améliorerait l'attrait du secteur tout en favorisant l'émergence d'un milieu de vie convivial et durable où les modes de déplacement actif seraient facilités.

Le tableau suivant met en parallèle les principes pour aménager un quartier compact et à échelle humaine, versus le portrait des terrains du secteur, qui seraient appelés à être redéveloppés.

LES PRINCIPES D'UN QUARTIER COMPACT	CARACTÉRISTIQUES ACTUELLES DES TERRAINS À POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT OU DE REDÉVELOPPEMENT			
	Les abords de la 117	Les Galeries Laurentides	Les institutions liées à la santé	Les quartiers résidentiels
Densification des terrains ayant un potentiel de consolidation en assurant une certaine compacité et l'échelle humaine	Densité faible et bâti très peu compact	Densité faible : Grandes surfaces commerciales d'un à deux étages	Densité moyenne	Densité faible et bâti très peu compact
Intégration d'une mixité d'activités : renforcement de la vocation résidentielle, intégration de commerce(s) au rez-de-chaussée et de services, équipements et espaces communautaires de proximité	Monofonctionnel : Vocation commerciale	Monofonctionnel : Anciennement commercial, mais accueillent maintenant majoritairement des bureaux liés au domaine de la santé	Monofonctionnel : Vocation institutionnelle	Monofonctionnel : Vocation résidentielle
Aménagement des aires de stationnement intérieures ou en cour arrière	Stationnements en marge avant	Bâtiment situé au centre d'un vaste îlot de stationnement	Bâtiments situés au centre de vastes îlots de stationnement	Allées de stationnement en cours latérales
Réduction de la dimension des cours avant et latérales des bâtiments afin d'encadrer la rue	Implantation faite de manière isolée à une distance de 5 à 20 mètres : creux dans le front bâti qui provoque un manque d'encadrement de l'axe	Implantation en recul (plus de 75 mètres par rapport à la rue) : déconnexion entre le bâtiment, la rue et son milieu d'insertion	Implantation pavillonnaire : peu d'encadrement de la voie publique	Implantation faite de manière isolée
Implantation d'aménagement favorisant les déplacements actifs	Trottoirs étroits, intersections peu sécuritaires	Bâtiment principalement accessible aux automobilistes	Bâtiments principalement accessibles aux automobilistes	Trottoirs étroits et d'un seul côté

Un secteur plus compact engendrerait également une augmentation des revenus pour la Ville grâce à des propriétés d'une plus grande valeur et de moins grands investissements en infrastructures : raccords aux réseaux plus faciles, proximité des services existants, etc. Par exemple, un immeuble de bureaux de deux étages situés dans le secteur, avec un coefficient d'occupation du sol (COS) de plus de 80 %, rapportera 2,5 fois plus à la Ville en taxes foncières qu'un immeuble de bureaux d'un étage qui est entouré de stationnements et qui présente un COS de 15 %.

Exemples : Des formes urbaines à forte occupation



COS 81 % (2 étages)
Valeur au m² : 828,00 \$

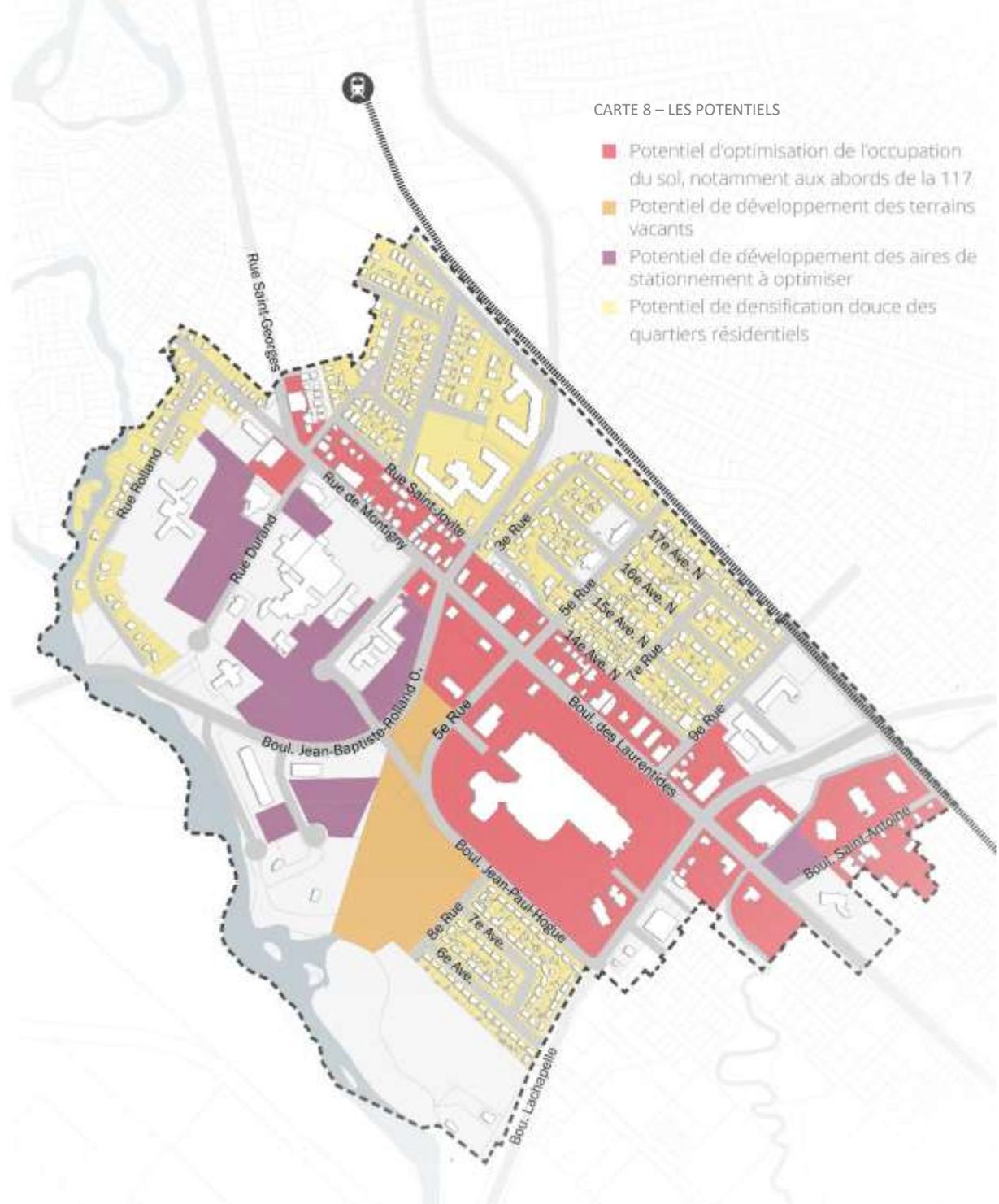
COS 93 % (2 étages)
Valeur au m² : 806,00 \$

Exemple : Des formes urbaines à forte occupation



COS 15 % (1 étage)
Valeur au m² : 414,00 \$

COS 12 % (1 étage)
Valeur au m² : 334,00 \$



CARTE 8 - LES POTENTIELS

- Potential d'optimisation de l'occupation du sol, notamment aux abords de la 117
- Potential de développement des terrains vacants
- Potential de développement des aires de stationnement à optimiser
- Potential de densification douce des quartiers résidentiels

2.8 SYNTHÈSE DES FORCES, FAIBLESSES, OPPORTUNITÉS ET DÉFIS



FORCES

- L'emplacement stratégique du secteur d'intervention, qui se trouve notamment à proximité du centre-ville, de l'autoroute 15 et de la gare intermodale de Saint-Jérôme ;
- La présence de l'Hôpital régional de Saint-Jérôme et la concentration de commerces et de services liés au domaine de la santé ;
- La présence du parc linéaire des Basses-Laurentides ;
- La présence d'un patrimoine bâti d'intérêt ;
- La présence de la rivière du Nord.



FAIBLESSES

- Un environnement urbain conçu pour l'automobile, aux prises avec des enjeux de stationnement et d'accès ;
- Une ségrégation des usages ;
- L'omniprésence d'espaces de stationnement principalement en surface ;
- Le manque d'espaces propices aux rencontres ;
- Le manque de verdissement ;
- Une trame de rues peu perméable et des îlots de grandes dimensions ;
- L'absence d'une mixité des usages par secteur ;
- Un manque d'encadrement du domaine public par le bâti et la faible qualité du paysage urbain.

Hôpital régional de Saint-Jérôme



Source : condost-jerome.com

Aménagement à l'échelle de l'automobile



Source : L'Atelier Urbain



OPPORTUNITÉS

- La présence de terrains et de bâtiments sous-utilisés ou de faible intérêt ayant un potentiel de requalification et de densification;
- La présence de la rivière du Nord susceptible d'être mise en valeur pour la consolidation d'un corridor vert et bleu à l'échelle de la ville;
- L'achalandage en raison de la présence de l'hôpital et de la route 117;
- La présence du parc linéaire des Basses-Laurentides pour structurer un réseau cyclable, relié au parc linéaire le P'tit Train du Nord;
- Les investissements immobiliers à venir dans le secteur.



DÉFIS

- La cohabitation des modes de transport et la création d'un environnement convivial;
- L'accès au pôle et la gestion du stationnement optimisée;
- La réduction des îlots de chaleur;
- Le verdissement du secteur au profit de la santé des usagers de l'hôpital, des employés et des résidents;
- La reconstruction de la ville sur la ville et la complexité immobilière associée.

Pavillon de santé mentale en construction



Source : L'Atelier Urbain

Terrain à potentiel de valorisation



Source : L'Atelier Urbain



3

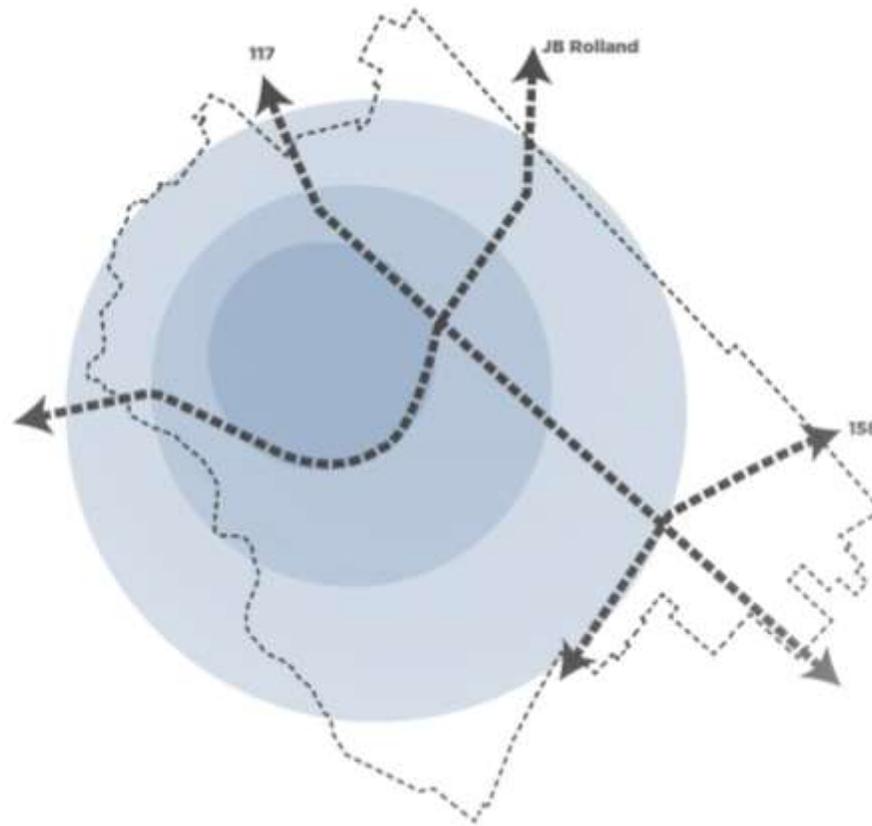
**VISION ET
ORIENTATIONS**

QUARTIER DE LA SANTÉ

En 2040, le Pôle régional de la santé de Saint-Jérôme constitue un milieu de vie complet, comme un haut lieu de l'emploi, de services et d'expertises en santé. Le Pôle régional attire des investissements massifs en matière d'équipements, de services et de technologies liés à la santé. Les aménagements verdoyants et la grande qualité urbanistique du lieu attirent également des entreprises et des investisseurs qui y amènent une mixité de nouveaux travailleurs et de résidents. Les citoyens bénéficient de la proximité et de l'accessibilité du centre-ville, de la rivière et d'une foule de services.



Source : architectureprize.com

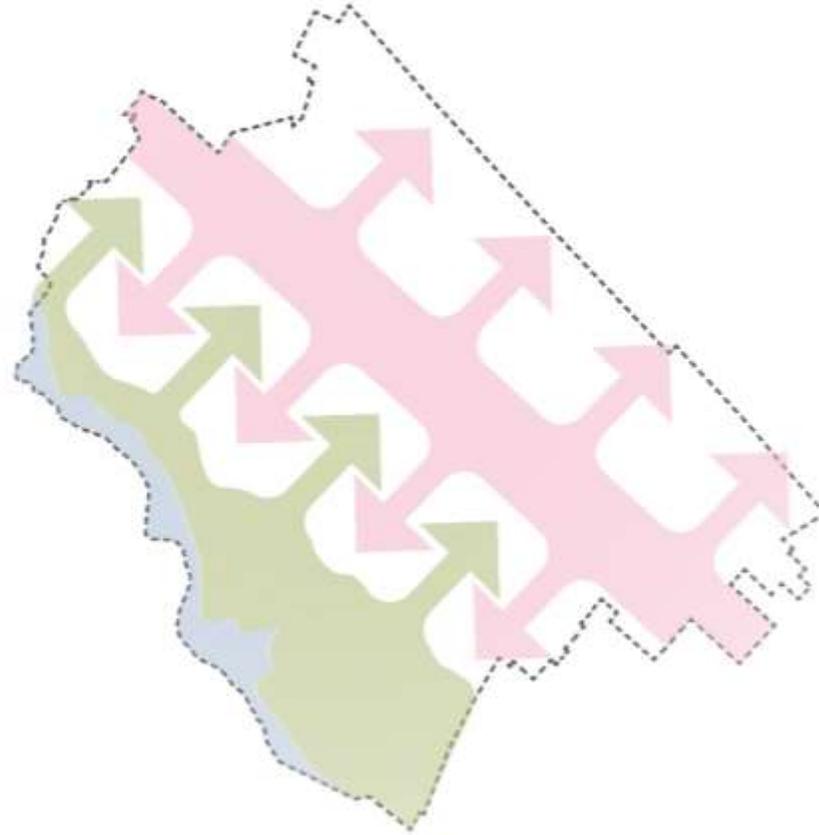


UN ÉCOSYSTÈME EN SANTÉ

En 2040, le Pôle régional de la santé de Saint-Jérôme offre un quartier à échelle humaine et un environnement sain et durable, conçu pour tous et permettant de réduire les inégalités sociales. Cette portion du territoire, autrefois en quête d'identité, a été transformée en un écosystème qui favorise les saines habitudes de vie. Les grands projets de réaménagement de l'espace public ont permis d'accroître la superficie des espaces verts, la canopée et la résilience du secteur. La forme urbaine s'est consolidée, laissant graduellement place à un quartier plus compact et convivial où il est agréable de vivre, de travailler et de se divertir. Le quartier s'est ouvert sur la rivière qui le borde et sur les espaces verts et les boisés environnants, créant un milieu à la fois urbain et naturel, propice à l'épanouissement de toute la collectivité.

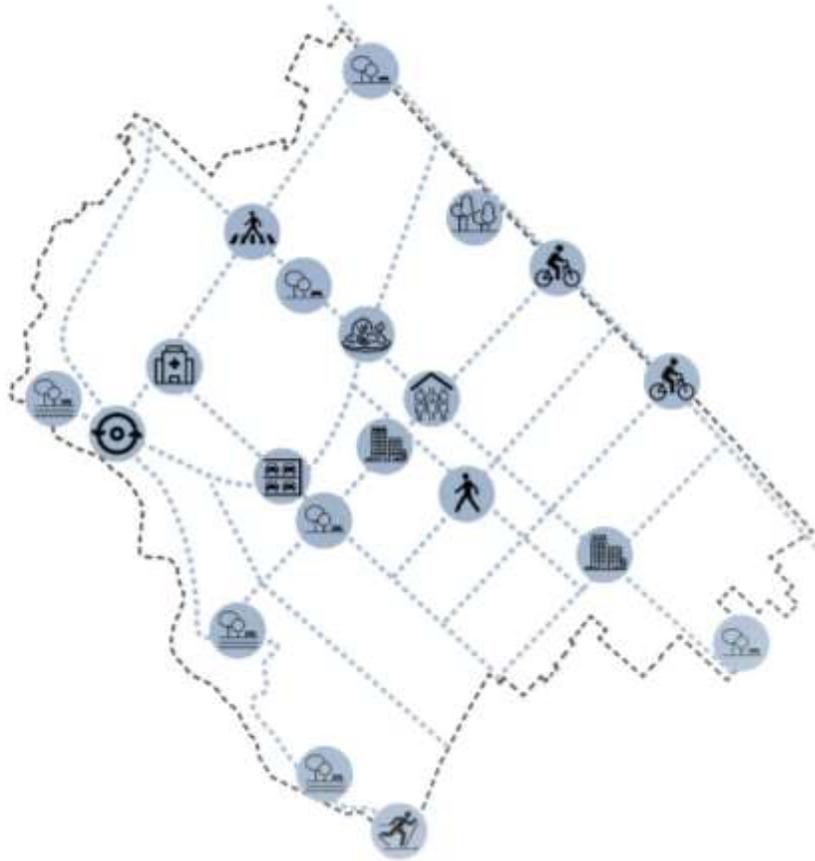


Source royalgorgeregion.com



DES COMPORTEMENTS SANTÉ

En 2040, le Pôle régional de la santé de Saint-Jérôme comporte des infrastructures et des services d'avant-garde qui favorisent les déplacements actifs. En outre, le Pôle a permis d'entreprendre un virage vers la mobilité durable; il constitue un modèle d'urbanisme exemplaire. Grâce à différentes solutions de transport, le Pôle offre des options de déplacement conviviales, fluides et sécuritaires où l'axe de la route 117 se positionne comme un corridor structurant du transport collectif. Le boulevard Jean-Baptiste-Rolland est devenu l'assise d'un système de navettes électriques qui desservent les principaux quartiers, mais également, tout le territoire de Saint-Jérôme. Le boulevard offre également un réseau efficace de stationnements incitatifs. Le secteur jouit d'une accessibilité régionale et multimodale accrue, ce qui favorise les déplacements actifs et contribue à la création d'un environnement favorable aux saines habitudes de vie. Enfin, la circulation automobile s'avère plus fluide et sécuritaire dans tout le secteur.



Source : broad.design

OBJECTIF 1.1

FAIRE DU PÔLE UNE RÉFÉRENCE EN SANTÉ AU QUÉBEC, TANT SUR LE PLAN DE LA MAIN-D'ŒUVRE ET DES SERVICES QUE DES ÉQUIPEMENTS, DE LA RECHERCHE ET DES TECHNOLOGIES DE POINTE PROPRES AU DOMAINE DE LA SANTÉ

Le pôle régional de la santé abrite l'une des plus fortes concentrations de services et d'expertises en santé et en services sociaux au nord de Montréal. Cet atout important constitue une force majeure autour de laquelle gravitent des investissements et des activités innovantes. Grâce à l'implantation d'institutions et des services de santé régionaux et en y attirant les investissements gouvernementaux, le secteur devient un pôle régional de santé dynamique et vivant. De plus, en contribuant à l'implantation d'entreprises et d'institutions liées à l'éducation, à la recherche et à l'innovation en soins de santé et en biotechnologie, le secteur se positionne comme un véritable carrefour de l'innovation en soins de santé et en biotechnologie au Québec. Des conditions d'implantation souples, le maintien d'espace disponible pour l'évolution des activités ainsi que la création d'un environnement de qualité participent à son rayonnement et en assurent l'attractivité. Le développement des activités liées à l'innovation est complémentaire à celui du pôle industriel de Saint-Jérôme.

ÉTUDES, PLANIFICATION, PROGRAMMES ET INCITATIFS

- Mettre de l'avant des conditions d'accueil favorables à l'implantation d'activités dans les secteurs porteurs d'avenir ;
- Créer une image de marque distinctive axée sur l'innovation pour se distinguer des marchés concurrents grâce au développement et à la poursuite d'objectifs de recherche et développement ;
- Créer des partenariats avec les institutions sur son territoire en participant notamment à une chaire de recherches collaborative en lien avec des environnements favorables à la santé et au bien-être ;
- Mettre en place des stratégies de prospection ;
- Renforcer la capacité d'accélérateur et d'incubateur.

PROJETS D'AMÉNAGEMENT

- Mettre en œuvre un programme de réaménagement du domaine public pour attirer des entreprises et des emplois et contribuant à la création d'un milieu de qualité au bénéfice des personnes qui y travaillent.

RÉGLEMENTATION

- Mettre en place une réglementation qui assure la consolidation des terrains institutionnels et qui facilite l'implantation des grands projets institutionnels.

ORIENTATION 1

UN QUARTIER EN SANTÉ

Bâtiment spécialisé misant sur la qualité du lieu et attrayant pour les travailleurs



Source : RTE France

Environnement propice aux échanges pour les personnes qui y travaillent



Source : Urbandesign.org



INDICATEURS

- Investissements (\$) publics et privés en immobilier propre au domaine de la santé

OBJECTIF 1.2

SOUTENIR LA TRANSITION DU SECTEUR VERS UN PÔLE D'EMPLOI AXÉ SUR LA SANTÉ ET LE BIEN-ÊTRE QUI INCLUT UNE MIXITÉ D'ENTREPRISES COMPLÉMENTAIRES

Le pôle régional de la santé connaît une transition vers des entreprises de la grappe santé et d'autres usages de bureaux et services profitant de l'effervescence du secteur afin de répondre à la croissance de ce type d'activités. Les nouvelles pratiques entourant la qualité du milieu d'insertion et la conception des espaces sont prises en compte. C'est en élevant la qualité des projets, notamment selon le bien-être au travail, que le secteur se distingue en tant que véritable modèle en matière de santé. Les dispositions applicables au secteur du PPU visent ainsi à garantir la qualité de vie des personnes qui y travaillent en leur offrant un environnement convivial et agréable.

RÉGLEMENTATION

- Autoriser, dans certaines zones, des usages liés aux immeubles de bureaux et à l'administration (laboratoires, recherche et industries liées à la santé) et définir des conditions d'implantation ;
- Mettre en place une réglementation normative et discrétionnaire basée notamment sur le bien-être au travail et qui permet de contrôler la qualité du bâti et des aménagements pour les usages liés aux immeubles à bureaux et à l'administration.

ORIENTATION 1

UN QUARTIER EN SANTÉ

Espace de travail confortable misant sur l'éclairage naturel



Source : Ecohabitation

Espace de travail agréable autant à l'intérieur qu'à l'extérieur



Source : Ecohabitation



INDICATEURS

- Nombre d'emplois dans le Pôle

OBJECTIF 1.3

RENFORCER LA FONCTION RÉSIDENIELLE ET DIVERSIFIER L'OFFRE D'HABITATION EN COMPLÉMENTARITÉ AVEC LE DÉVELOPPEMENT D'UN CENTRE URBAIN INNOVANT (CUI)

Le pôle régional de la santé comprend une diversité de typologies résidentielles, bien que la densité brute soit plutôt faible. C'est en soutenant une densification résidentielle, notamment dans l'aire TOD entourant la gare Saint-Jérôme, le long du boulevard des Laurentides et sur les sites à potentiel de développement ou de redéveloppement ainsi qu'en misant sur la mixité des usages et des générations que le secteur devient un milieu de vie complet. Le secteur s'avère plus résilient et répond mieux aux besoins en habitation puisque les projets de développement prévoient une diversité de logements, dont des logements sociaux, abordables et adaptés aux différentes tranches d'âge et aux besoins diversifiés. Cet aspect est d'autant plus important vu l'indice de défavorisation élevé de la ville de Saint-Jérôme. De plus, en favorisant une évolution modérée des secteurs résidentiels établis et en permettant la densification douce, le secteur répond davantage aux besoins liés à la présence d'un hôpital régional. La consolidation de la vocation résidentielle présente une occasion de singulariser l'offre, qui devient complémentaire à ce que l'on retrouve dans le centre urbain innovant (CUI).

ÉTUDES, PLANIFICATION, PROGRAMMES ET INCITATIFS

- Réaliser et mettre en œuvre un plan d'action sur le développement de l'habitation sociale et abordable, incluant des grandes orientations et la promotion de programmes d'inclusion et de subventions aux logements abordables et sociaux ;
- Favoriser l'accès à des conditions adéquates de logement et d'hébergement pour les personnes en situation de précarité ;
- Évaluer la possibilité d'acquérir des terrains en vue de constituer une réserve foncière ou utiliser des terrains appartenant à la Ville pour la construction de logements sociaux ou abordables.

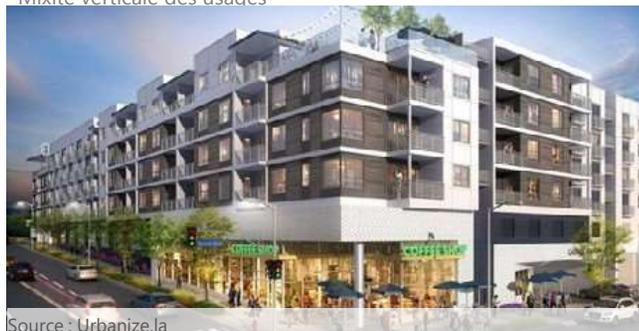
RÉGLEMENTATION

- Mettre en place une réglementation qui assure une densification résidentielle sur les sites à potentiel de développement ou de redéveloppement ;
- Mettre en place une réglementation qui assure une diversité de typologies résidentielles et favorise une mixité sociale ;
- Autoriser, dans les zones résidentielles établies, des projets de densification et établir des conditions d'aménagement qui assurent une bonne insertion dans les quartiers ;
- Maintenir et ajuster, au besoin, les dispositions réglementaires favorisant la densification douce concernant les logements supplémentaires au sein des habitations unifamiliales et en fond de cours ;
- Mettre en place une réglementation à caractère discrétionnaire pour préserver le cadre bâti de l'ensemble d'intérêt patrimonial du secteur.

ORIENTATION 1

UN QUARTIER EN SANTÉ

Mixité verticale des usages



Source : Urbanize.la

Différentes stratégies de densification douce



Source : Umontreal



INDICATEURS

- Nombre de logements dans le Pôle
- Proportion des logements par catégories
- Pour le secteur du PPU, l'EIS recommande une cible de 10 % en logements abordables, sociaux ou pour les familles. Parallèlement, à l'échelle de la ville, il est recommandé de mettre en place des mesures pour accroître cette proportion en rehaussant ce taux à 1 % par année considérant l'ampleur des besoins en la matière.

OBJECTIF 1.4

RÉINVENTER L'EXPÉRIENCE COMMERCIALE DU BOULEVARD DES LAURENTIDES POUR SOUTENIR LA VITALITÉ DU PÔLE ET FAVORISER L'ADOPTION D'UN MODE DE VIE SAIN

Le boulevard des Laurentides constitue la colonne vertébrale de la structure commerciale du secteur. C'est en réinventant l'expérience commerciale et en maintenant une continuité commerciale le long de l'axe que la vitalité et le dynamisme du quartier sont assurés. Certains types de commerces y sont restreints afin de miser sur une offre de biens et de services de proximité, donc locale et régionale. Cela permet de faire évoluer la forme urbaine vers l'aménagement commercial souhaité, celui-ci étant axé sur la proximité des services et sur sa complémentarité à ce que l'on retrouve dans le centre urbain innovant (CUI). C'est ainsi que le boulevard des Laurentides devient l'artère névralgique d'un quartier accessible, dynamique et facilitant les saines habitudes de vie.

ÉTUDES, PLANIFICATION, PROGRAMMES ET INCITATIFS

- Évaluer la possibilité d'adopter un programme de revitalisation commerciale ;
- Établir des conditions visant la bonification de l'expérience commerciale le long du boulevard des Laurentides.

RÉGLEMENTATION

- Mettre en place une réglementation qui assure la continuité commerciale des rez-de-chaussée le long du boulevard des Laurentides;
- Restreindre les usages commerciaux contraignants ou incompatibles avec la création d'un milieu de vie sain et à échelle humaine (Ex. : stations-service, commerces de vente au détail d'équipements de vapotage, restauration rapide, etc.) et limiter les nouveaux services au volant pour ce type d'usage;
- Limiter les usages liés à la restauration autorisés par le biais du contingentement ou d'un contrôle discrétionnaire.

ORIENTATION 1

UN QUARTIER EN SANTÉ

Environnement favorable aux déplacements à pied



Source : hoodline
Rez-de-chaussée commercial créant une ambiance sur rue



Source : eastunionseattle



INDICATEURS

- Nombre de commerces compatibles avec de saines habitudes de vie

OBJECTIF 1.5

DÉPLOYER UNE OFFRE COMPLÈTE EN ÉQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS CONFIGURÉS DE MANIÈRE À INCITER LES ACTIVITÉS SAINES POUR LE CORPS ET L'ESPRIT

Le pôle régional de la santé abrite une diversité de fonctions, incluant des équipements institutionnels, culturels et sportifs. La diversification de l'offre et la bonification des services qui y sont offerts permettent de répondre aux besoins de la population et des personnes qui y travaillent. Le secteur confirme ainsi son rôle clé et son attractivité quant au développement de l'habitation et de l'emploi. La préservation et l'actualisation des usages institutionnels comme desserte de proximité, l'implantation d'un pôle culturel, communautaire et sportif intergénérationnel au cœur du quartier et la création d'un réseau d'espaces de détente et de rencontre contribuent au bien-être et à la santé physique et mentale de la population. Des activités physiques et sportives pourraient y compléter l'offre sur le territoire.

PROJETS D'AMÉNAGEMENT

- Acquérir un terrain au cœur du quartier pour y construire un centre culturel, communautaire et sportif intergénérationnel à l'architecture novatrice ;
- Aménager un espace public vaste, dégagé, verti et polyvalent au niveau de la 5e rue afin de créer un noyau de quartier animé et rassembleur ;
- Aménager les abords du boulevard des Laurentides en un espace public multifonctionnel ;
- Prévoir des placettes et des parcs de voisinage à plusieurs endroits dans le quartier pour favoriser la socialisation (Ex. : sites de l'église, parcs, etc.) ;
- Aménager un grand parc riverain comportant des aménagements adaptés aux quatre saisons avec vue sur la rivière, accueillant des activités axées sur la pratique de sports et sur les saines habitudes de vie ;
- Collaborer, avec l'hôpital régional de Saint-Jérôme (CISSS), pour la création d'une place centrale devant l'entrée principale et créer plusieurs placettes s'intégrant au réseau d'espaces publics destinés au personnel hospitalier et aux visiteurs.

RÉGLEMENTATION

- Assurer que la réglementation autorise les usages « publics » dans les zones propices à leur maintien et à leur implantation.

ORIENTATION 1

UN QUARTIER EN SANTÉ

Bâtiment communautaire à l'architecture novatrice agissant notamment comme point de repère



Source : Albertaviews

Réseau d'espaces publics pour la population, les travailleurs et les visiteurs



Source: Campus medical Martin Luther King Jr.



INDICATEURS

- Superficie (m²) d'espace parc et espace pour activités saines

OBJECTIF 2.1

TRANSFORMER LES ESPACES SOUS-UTILISÉS OU SANS FONCTION PARTICULIÈRE EN UN CADRE BÂTI QUI REHAUSSE LA QUALITÉ ET L'EXPÉRIENCE DE L'ESPACE PUBLIC

Le secteur du pôle régional de la santé comprend de vastes terrains à potentiel de développement ou de redéveloppement. C'est par l'optimisation de l'occupation du sol que le secteur atteint son plein potentiel. La consolidation des terrains de l'hôpital passe nécessairement par l'implantation de nouvelles constructions sur les parties sous-utilisées ou occupées par des stationnements. S'ajoutent à cela la bonification et la mise en valeur du vaste îlot des Galeries des Laurentides et la densification des îlots bordant le boulevard des Laurentides qui mène vers les milieux construits attenants.

RÉGLEMENTATION

- Instaurer une réglementation normative et à caractère discrétionnaire de manière à mettre en œuvre la vision et à encadrer la forme bâtie en relation avec l'espace public ;
- Pour les grandes surfaces commerciales, prévoir des dispositions permettant de densifier, d'assurer la mixité et les déplacements actifs sécurisés et conviviaux, la création de placettes et l'implantation de mobiliers afin de créer des milieux de vie ;
- Réviser le nombre d'étages autorisés sur les terrains à potentiel de développement ou de redéveloppement de manière à favoriser la densification du secteur tout en demeurant à échelle humaine ;
- Établir des normes pour assurer une compacité du bâti, notamment en limitant le stationnement de surface ;
- Assurer une gradation des hauteurs avec les quartiers adjacents et assurer un traitement de l'interface qui favorise une bonne cohabitation ;
- Favoriser des regroupements de terrains permettant des projets de plus grand gabarit.

ORIENTATION 2

UN ÉCOSYSTÈME EN SANTÉ

Îlot hospitalier consolidé et verdi



Source : opex-consulting.co

Consolidation d'un centre commercial traditionnel



Source : opex-consulting.co



INDICATEURS

- Densité d'occupation du sol moyenne

OBJECTIF 2.2

CRÉER UN FORT SENTIMENT D'APPARTENANCE EN MISANT SUR UNE NOUVELLE IDENTITÉ URBAINE AXÉE SUR LA SÉRÉNITÉ, LE BIEN-ÊTRE ET LA SANTÉ

Le pôle régional de la santé est en plein développement. C'est en misant sur une identité urbaine empreinte de sérénité et rayonnante de santé que le pôle régional de santé se positionne comme un quartier sain, axé sur le bien-être. À l'échelle de la région, cette identité permet d'attirer les investissements et les projets d'emplois, d'habitation et d'institutions. De surcroît, une image de marque distinctive ainsi que l'innovation et la qualité architecturale des projets favorisent son rayonnement.

ÉTUDES, PLANIFICATION, PROGRAMMES ET INCITATIFS

- Créer une image de marque distinctive axée sur la santé et l'intégré notamment au mobilier et à l'affichage.

PROJETS D'AMÉNAGEMENT

- Poursuivre le parcours patrimonial le long de la rivière du Nord et de la rue Rolland en bordure de laquelle de nombreux bâtiments d'intérêt patrimonial sont présents, notamment la maison des Rolland et l'usine de pâtes et papiers Rolland ;
- Développer une signalétique pour les attraits et les espaces publics de type « parcours santé » ;
- Soutenir l'intégration d'œuvres d'art public à l'intérieur de circuits artistiques, dans les espaces publics ou dans le cadre de projets institutionnels ou commerciaux d'envergure ;
- Mettre en place un plan d'agriculture urbaine afin notamment de faciliter l'implantation du jardinage et de faire la promotion des possibilités en matière d'agriculture urbaine (culture potagère, en serre ou sur les toits) et en mettant en place des jardins communautaires, des jardins scolaires et des aménagements pour des plantes comestibles sur le domaine public et dans les secteurs résidentiels denses où les espaces verts privés sont plus limités. Les aménagements de bacs de jardinage surélevés et les espaces libres sont recommandés dans l'EIS pour favoriser l'accès à tous les types de clientèle, entre autres les personnes âgées ou à mobilité réduite.

RÉGLEMENTATION

- Mettre en place une réglementation normative et discrétionnaire qui assure la conception de projets d'architecture innovants et diversifiés ;
- Mettre à jour les dispositions réglementaires sur l'affichage pour ce secteur afin d'intégrer un affichage à l'échelle du piéton et non uniquement à celle de l'automobiliste ;
- Bonifier la réglementation pour favoriser l'agriculture urbaine.

ORIENTATION 2

UN ÉCOSYSTÈME EN SANTÉ

Agriculture urbaine intégrée aux espaces publics



Source : landezine.com

Signalétique de type « parcours santé »



Source: CBC News, Winnipeg



INDICATEURS

- Opinion publique sur le Pôle et son image de marque « santé » au fil de son évolution (sondage)
- Nombre d'espaces et d'équipements dédiés à l'agriculture urbaine (bacs surélevés, murs végétalisés, jardins sur les toits, etc.)

OBJECTIF 2.3

ACCROÎTRE CONSIDÉRABLEMENT LA SUPERFICIE D'ESPACES VERTS ET LA CANOPÉE PAR LE BIAIS D'UNE STRATÉGIE DE VERDISSEMENT ET DE RÉDUCTION DES ÎLOTS DE CHALEUR

Les bienfaits de la nature en ville sur la santé physique et mentale doivent être encouragés. C'est par l'entremise d'une stratégie de verdissement que le pôle régional de la santé change de paradigme et devient un modèle de quartier vert. Les arbres, les parcs et les autres espaces verts captent une partie des polluants et incitent les citoyens, les travailleurs et les visiteurs à la promenade. Le verdissement participe à la diminution du stress et améliore le bien-être et la santé, par exemple lorsque la végétation est visible de la fenêtre d'une chambre ou d'un bureau. Finalement, la présence d'arbres diminue également les impacts sonores pour les résidents des secteurs résidentiels adjacents offrant un confort et une meilleure qualité de vie.

ÉTUDES, PLANIFICATION, PROGRAMMES ET INCITATIFS

- Réaliser et mettre en place un plan de foresterie urbaine qui intégrerait notamment un programme de plantation, principalement d'espèces feuillues et à canopée arborescente pour maximiser l'effet d'ombrage au sol en période estivale sur le domaine public, la mise en valeur d'un réseau d'espaces verts, des partenariats avec un organisme du milieu soutenant les mesures de verdissement des terrains privés ou institutionnels. L'EIS favorise l'intégration de stratégies de verdissement, idéalement l'instauration de cibles et la mise en place d'incitatifs afin d'assurer un verdissement massif du secteur. Le verdissement permettrait d'améliorer la qualité de vie et la santé des citoyens.

PROJETS D'AMÉNAGEMENT

- Intégrer, lors de l'aménagement ou du réaménagement des rues ou des espaces publics, des îlots de plantation permettant la croissance d'arbres à grand déploiement. Également, les espèces végétales devraient être diversifiées. Les espèces potentiellement allergènes sont, quant à elles, à proscrire.

RÉGLEMENTATION

- Réviser les droits acquis en matière d'aménagement d'aires de stationnement et de verdissement et déterminer à quel moment la mise en conformité est nécessaire. L'ajout de normes favorisant l'aménagement de corridors verts est recommandé à l'EIS afin de favoriser des déplacements sécuritaires et ombragés dans les aires de stationnement de grandes dimensions. Également, le partage d'aires de stationnement entre les commerçants qui opèrent à différents moments de la journée doit être encouragé afin de diminuer les îlots de chaleur et favoriser le dynamisme du secteur ;
- Favoriser les toits plats pour les bâtiments de grand gabarit, afin qu'ils soient sujets aux dispositions réglementaires prescrites à cet effet (matériau de couleur blanche ou dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est égal ou supérieur à 78 ou toit végétal, etc.) ;
- Mettre en place une réglementation discrétionnaire qui assure l'implantation et l'intégration d'aménagements paysagers de qualité en cours avant pour compléter l'encadrement de la rue.

ORIENTATION 2

UN ÉCOSYSTÈME EN SANTÉ

Réseau d'espaces verts aménagés à la place de stationnement



Source: Wvandanch, Long Island, New York

Verdissement des stationnements



Source : ywcacmlive.org



INDICATEURS

- Nombres d'arbres à grand déploiement plantés sur le domaine public et privé
- Cible de 20 % d'indice de canopée par sous-secteur
- Couverture cible de 50 % de canopée dans les nouveaux corridors verts et les grandes aires de stationnement

OBJECTIF 2.4

TENDRE VERS UN DÉVELOPPEMENT DURABLE CONTRIBUANT À LA SANTÉ DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA POPULATION PAR UNE CONCEPTION NOVATRICE DES BÂTIMENTS ET DES AMÉNAGEMENTS

La qualité de la conception architecturale et des aménagements urbains engendre des bénéfices sociaux, sanitaires, environnementaux et économiques majeurs. Cela passe notamment par la mise en place d'un niveau minimal de durabilité et d'efficacité pour tous les projets de construction d'envergure, par l'optimisation du confort climatique et de l'ensoleillement dans les espaces publics et à l'intérieur des bâtiments ainsi que par l'implantation d'infrastructures vertes.

ÉTUDES, PLANIFICATION, PROGRAMMES ET INCITATIFS

- Analyser les possibilités d'élargir le programme de revitalisation des immeubles commerciaux et industriel offrant un crédit de taxes notamment pour les projets comportant une certification durable (Leed, Bona Best, etc.) ;
- Analyser les possibilités de mettre en place un partenariat avec un organisme du milieu pour soutenir les mesures de verdissement des terrains privés ou institutionnels ainsi que pour assurer un financement appuyant de telles mesures.

PROJETS D'AMÉNAGEMENT

- Intégrer des mesures de gestion optimale des eaux de pluie dans l'aménagement ou le réaménagement des rues ou des espaces publics, en fonction d'une étude sur la capacité des réseaux et des besoins par secteur et en prévoyant des ouvrages adaptés aux caractéristiques physiques du milieu d'insertion ;
- Renouveler les conduites d'égout et d'eau potable en tenant compte des projets à venir.

RÉGLEMENTATION

- Optimiser le confort climatique et l'ensoleillement dans les espaces publics et à l'intérieur de bâtiments en limitant l'impact bioclimatique des projets de construction d'envergure par le biais d'un encadrement architectural et volumétrique approprié et par l'évaluation d'études d'impact sur l'ensoleillement et sur les vents pour les projets de grand gabarit;
- Réviser les superficies végétales minimales exigées sur les terrains dans l'objectif d'accroître la perméabilité du sol;
- Exiger des mesures de gestion optimale des eaux de pluie dans le cadre de l'aménagement ou du réaménagement de stationnements de surface, en prévoyant des ouvrages adaptés aux caractéristiques physiques du milieu d'insertion.

ORIENTATION 2

UN ÉCOSYSTÈME EN SANTÉ

Bâtiment écologique



Source : archdaily

Gestion optimale des eaux pluviales



Source : CNY Stormwater Coalition



INDICATEURS

- % des bâtiments construits détenant une certification environnementale

OBJECTIF 3.1

DÉVELOPPER UNE LOGISTIQUE DE MOBILITÉ AMÉLIORANT L'ACCESSIBILITÉ MULTIMODALE

Considérant que le pôle de la santé est en partie situé dans l'aire TOD entourant la gare Saint-Jérôme, l'accessibilité locale et régionale au secteur est optimisée, et ce, dans une perspective multimodale et globale des besoins en transports et en stationnements. Le développement du secteur respecte ainsi les mêmes critères d'aménagement que ceux d'un TOD, en proposant de créer un secteur dense et mixte pour favoriser les déplacements actifs. Ainsi, la multiplication des choix de mode de déplacement conditionne la mise en valeur du pôle régional de la santé : la voiture individuelle n'est plus le seul moyen d'y accéder et, à l'intérieur du secteur, la durée d'utilisation de ce mode est minimisée. La question du stationnement étant centrale, ces espaces sont optimisés. Le tout est consolidé par une offre de mobilité durable efficace au sein même du pôle, mais également vers la gare et vers les autres secteurs stratégiques de la ville comme le Quartier des sports et le Quartier des arts et du Savoir.

ÉTUDES, PLANIFICATION, PROGRAMMES ET INCITATIFS

- Réaliser un plan de mobilité durable à l'échelle de la ville ;
- Soutenir les initiatives de covoiturage mises en place par les employeurs du secteur afin de réduire le nombre de cases minimales exigées et afin de permettre la diminution des îlots de chaleur ;
- Prévoir une étude de circulation qui intégrera les recommandations du plan de mobilité durable, avant les réaménagements de rue ;
- Améliorer l'accès et la desserte en transport en commun en partenariat avec les organismes ;
- Favoriser la signature de partenariats pour le partage d'aires de stationnement et leur utilisation.

PROJETS D'AMÉNAGEMENT

- Réaménager la route 117 pour en faire un axe intermodal en misant sur un système de transport régional structurant améliorant la capacité en termes de déplacements globaux ;
- Implanter un pôle d'échanges « d'hypermobilité » au cœur du quartier, avec stationnement collectif étagé, système d'autopartage et de vélo-partage et bornes pour voitures électriques ;
- Prévoir une navette électrique pour desservir des stationnements incitatifs à l'extérieur du secteur ;
- Prévoir des liens de transport actif sécuritaires et confortables en toute saison, qui sont connectés au parc linéaire des Basses-Laurentides, à la gare intermodale de Saint-Jérôme et aux autres secteurs de la ville ;
- Revoir le tracé des voies de circulation afin d'améliorer la desserte de l'hôpital et prévoir une connexion entre les aires de stationnement sur les sites de l'hôpital.

RÉGLEMENTATION

- Autoriser l'aménagement d'un débarcadère pour certains services médicaux;
- Analyser les possibilités d'introduire des règles sur le nombre maximum de cases de stationnement.

ORIENTATION 3

DES COMPORTEMENTS SANTÉ

Navette électrique



Source : Keolis

Stationnement étagé verti



Source: GSKV's Basic Wall



INDICATEURS

- % des déplacements effectués en transport en commun ou en mode actif

OBJECTIF 3.2

TRANSFORMER LE DOMAINE PUBLIC POUR LE RENDRE PERFORMANT ET SÉCURITAIRE ET FAIRE EN SORTE QU'À L'INTÉRIEUR DU SECTEUR, LA MARCHÉ ET LE VÉLO REPRÉSENTENT DES CHOIX DE DÉPLACEMENT ACTIFS ATTRAYANTS ET ACCESSIBLES POUR LES USAGERS

Le pôle régional de la santé fait face à un important conflit d'échelle. D'une part, il doit être facilement accessible pour les personnes qui y travaillent ou qui le visitent. D'autre part, il est – et sera – de plus en plus habité par une population locale en grande partie constituée de personnes vulnérables ayant des besoins d'accessibilité universelle spécifiques. La vision d'aménagement s'inscrit ainsi dans une volonté d'offrir à la collectivité un environnement qui encourage des comportements et un mode de vie sains et actifs. Si l'on reconnaît que l'aménagement urbain représente un facteur déterminant du choix modal, c'est par une offre d'infrastructures sécuritaires et performantes que la mobilité active dans le secteur du pôle régional de la santé est réellement favorisée.

PROJETS D'AMÉNAGEMENT

- Réaménager les rues du secteur en faveur d'un meilleur partage de la voie publique entre les différents modes de transport (traverses piétonnes, trottoirs plus larges, saillies de trottoir, chaussée de qualité, intersections sécurisées, apaisement de la circulation), qui sera conséquent au gain en capacité de déplacements actifs ;
- Réaménager l'intersection des routes 117 et 158 pour marquer l'entrée dans le secteur ;
- Prévoir des liens de transport actif sécuritaires et confortables en toute saison et qui desservent les besoins de déplacements locaux dans le secteur ;
- Aménager et/ou réaménager les rues locales de manière à apaiser la circulation automobile et à rendre confortables les déplacements actifs ;
- Prévoir, sur chacune des rues et le long des axes de transport actif, du mobilier urbain adapté (éclairage, bancs, tables de pique-nique, abreuvoirs, poubelles, stations de réparation de vélos) et la présence de végétation contribuant à accroître le confort des déplacements actifs ;
- Intégrer des supports à vélos, notamment en bordure d'arrêt d'autobus ou de points stratégiques;
- Intégrer les principes de l'accessibilité universelle et des principes d'une ville à l'échelle des tout-petits dans chacun des aménagements ou réaménagements du domaine public. Comme le recommande des aménagements adaptés à toutes les clientèles et à tous les groupes d'âge devront être planifiés tels que des abaissements de trottoir d'au plus 5 % aux intersections et aux passages piétonniers, un alignement des bords de trottoir aux intersections, l'installation de plaques podotactiles peintes en jaune aux bords pavés, un temps de traversée à une vitesse de 0,8 m/s aux intersections munies de feux de circulation.

RÉGLEMENTATION

- Prévoir des dispositions réglementaires afin d'assurer la présence de supports et d'abris à vélos pour certains projets (ex. Centres commerciaux, projets intégrés résidentiels).

ORIENTATION 3

DES COMPORTEMENTS SANTÉ

Mobilier urbain identitaire



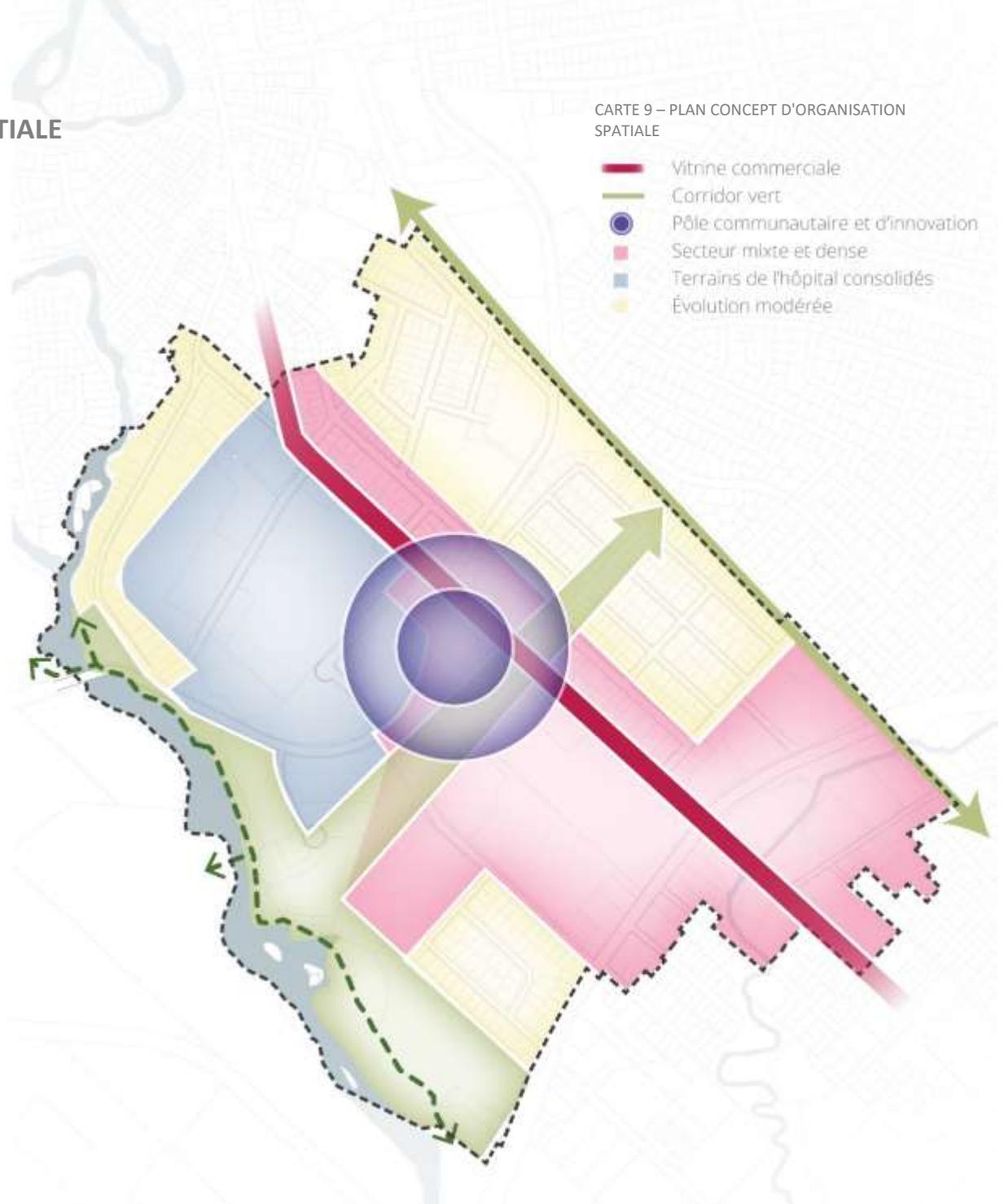
INDICATEURS

- Nombre de mètres linéaires de trottoirs et de pistes cyclables
- Nombre d'équipements reliés au transport actif
- Nombre de mesures réalisées pour faciliter l'accessibilité universelle
- Cible de 400 m de distance maximale des bancs de parc le long des parcours piétonniers les plus fréquentés

3.2 PLAN CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Voici les grandes lignes de l'organisation spatiale de l'ensemble du secteur à l'étude.

1. Véritable colonne vertébrale du secteur, la route 117 sera transformée en un corridor de transport collectif et actif, qui agira comme artère commerciale principale.
2. Un large corridor vert sillonnera le secteur par la 5e Rue et reliera le parc linéaire des Basses-Laurentides aux aménagements des abords de la rivière du Nord, intégrant ainsi la nature au cœur du Pôle.
3. Le cœur du secteur s'articulera autour d'un pôle communautaire et d'innovation structurant, intégrant notamment un centre intergénérationnel et une concentration d'entreprises liées à la recherche et à l'innovation en santé et en biotechnologie.
4. Le redévelopper des terrains à potentiel d'intensification dans une perspective de densification et de mixité permettra de créer un milieu de vie complet et dynamique.
5. Le secteur de l'hôpital aura comme fonction d'accueillir l'ensemble des institutions et des services de santé qui lui sont associés.
6. Une évolution modérée de la densité sur certaines rues et têtes d'îlots, ainsi qu'aux abords des parcs, sera possible dans les quartiers résidentiels s.



3.3 STRATÉGIE DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT

Saint-Jérôme ayant un statut de ville-centre et de Pôle de services, celui-ci doit demeurer accessible pour les automobilistes, mais également réunir des conditions favorables aux usagers à pied, à vélo ou en transport collectif.

UNE TRAME PLUS PERMÉABLE

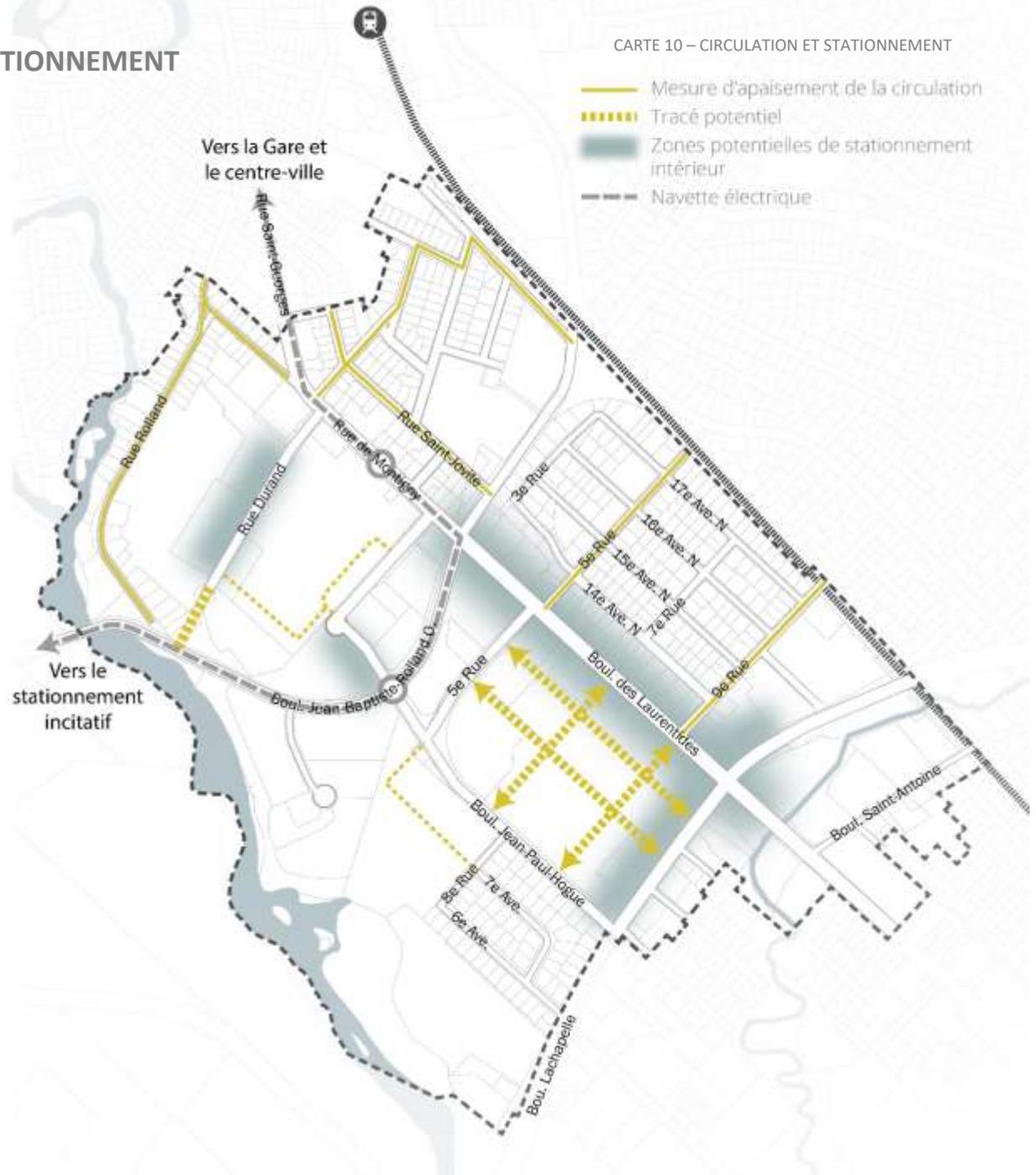
Le secteur se distingue par sa grille de rues désordonnée et en cul-de-sac. La création de nouveaux liens piétonniers et cyclables, traversant notamment certains îlots et terrains de très grande taille (terrains de l'hôpital, Galeries des Laurentides), favoriseront le transport actif, ainsi que la prolongation de la rue Durand jusqu'au boulevard Jean-Baptiste-Rolland.

DES RUES LOCALES APAISÉES

Afin de rendre les quartiers plus agréables à parcourir, des mesures d'apaisement de la circulation sont proposées sur certaines rues locales : avancée de trottoir, stationnement sur rue, chicane, terre-plein, dos d'âne, passage piéton surélevé, marquage au sol, etc.

UNE OPTIMISATION DES ESPACES DE STATIONNEMENT

Afin d'optimiser l'espace, réduire les îlots de chaleur et créer de nouveaux milieux de vie, les superficies de stationnement de surface seront réduites de manière significative. Des stationnements intérieurs étagés pourront ainsi être construits et des bornes de jalonnement dynamique orienteront les usagers vers les espaces disponibles. Une navette électrique est envisagée afin de relier les stationnements incitatifs qui se trouvent à l'extérieur du secteur.



3.4 STRATÉGIE DE TRANSPORT ACTIF ET COLLECTIF

Le PPU entend favoriser la réduction de l'utilisation individuelle de l'automobile et minimiser sa présence dans les rues. Cela passe notamment par la priorisation des déplacements à pied, à vélo et en transport collectif. L'EIS recommande certaines mesures pour bien délimiter les usages et éviter les conflits entre les divers utilisateurs (ex. : séparations physiques entre la piste sur rue et la voie de circulation sur les routes ayant un débit de circulation élevé, dénivellation, pistes cyclables unidirectionnelles en particulier lorsque le nombre d'intersections et d'entrées charretières est élevé).

RÉSEAU CYCLABLE

Il n'y a actuellement aucune piste cyclable dans le secteur outre le parc linéaire des Basses-Laurentides. Il est proposé de créer un deuxième axe cyclable structurant préférentiel, qui empruntera la route 117. De plus, la création de liens cyclables locaux nord-sud et est-ouest permettra de lier les différents quartiers entre eux. À cet effet, en adéquation avec les recommandations de l'EIS, la Ville a bonifié la piste cyclable sur rue du boulevard Jean-Baptiste-Rolland entre le boulevard Jean-Paul-Hogue et la route 117, pour favoriser la connectivité du réseau cyclable.

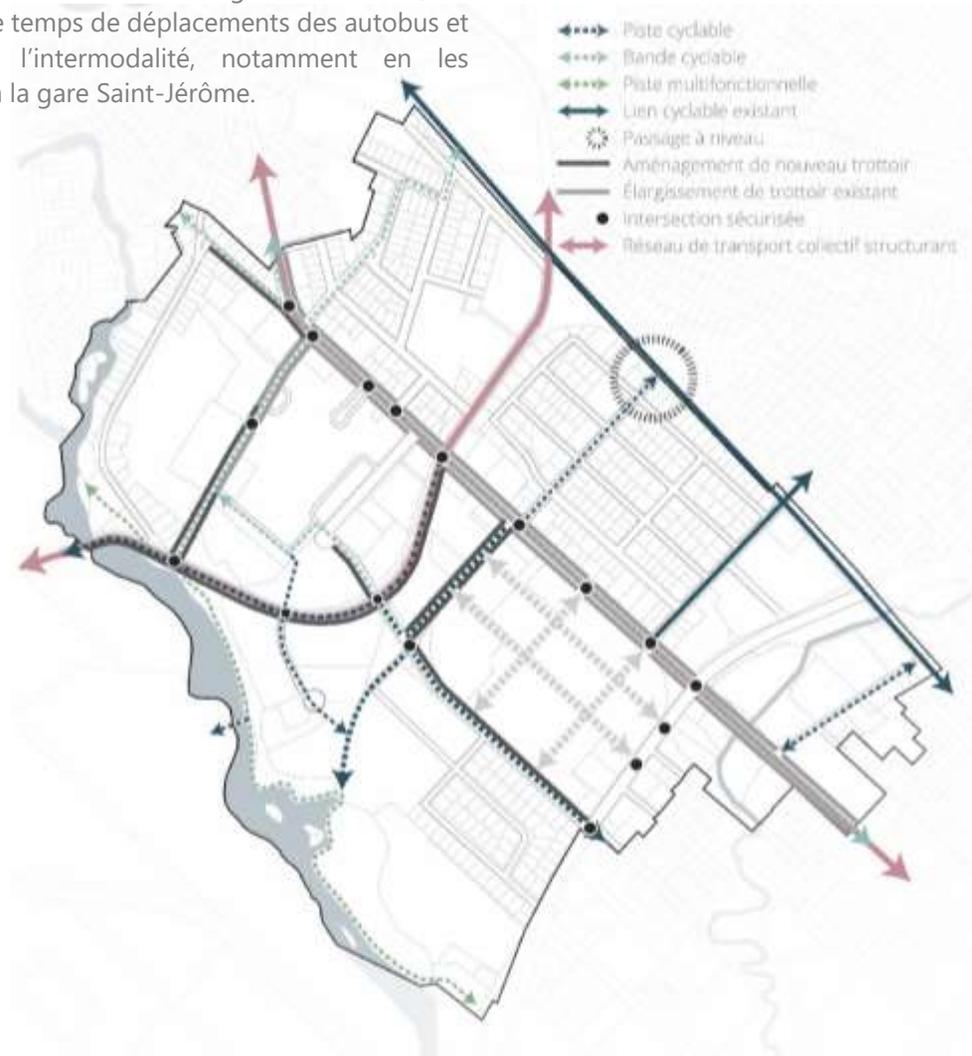
RÉSEAU PIÉTON

L'ensemble du secteur bénéficiera d'une augmentation de l'espace pour piétons : aménagement ou élargissement des trottoirs, espaces de repos, principes d'accessibilité universelle, reconfiguration d'intersections jugées dangereuses (redéfinition du tracé, ajout de saillies de trottoirs, marquage au sol, ajout d'îlots de refuge pour piétons au centre de la voie pour les traverses, etc.).

TRANSPORT COLLECTIF

Pour inciter davantage d'usagers à adopter le transport collectif, il faut d'abord améliorer l'offre (fréquence, fiabilité, rapidité, confort). Le PPU propose, par exemple, de mettre en place de voies réservées aux autobus aux heures de pointe sur la 117 et sur Jean-Baptiste-Rolland. Celles-ci permettront de réduire la congestion routière, de minimiser le temps de déplacements des autobus et d'améliorer l'intermodalité, notamment en les rattachant à la gare Saint-Jérôme.

CARTE 11 – TRANSPORT ACTIF ET COLLECTIF



3.5 STRATÉGIE DE VERDISSEMENT ET D'ESPACE PUBLIC

Le secteur du PPU souffre d'un déficit marqué de végétation au sol. Une stratégie de verdissement et d'espace public permettrait de lutter contre les îlots de chaleur.

RUE PLANTÉE

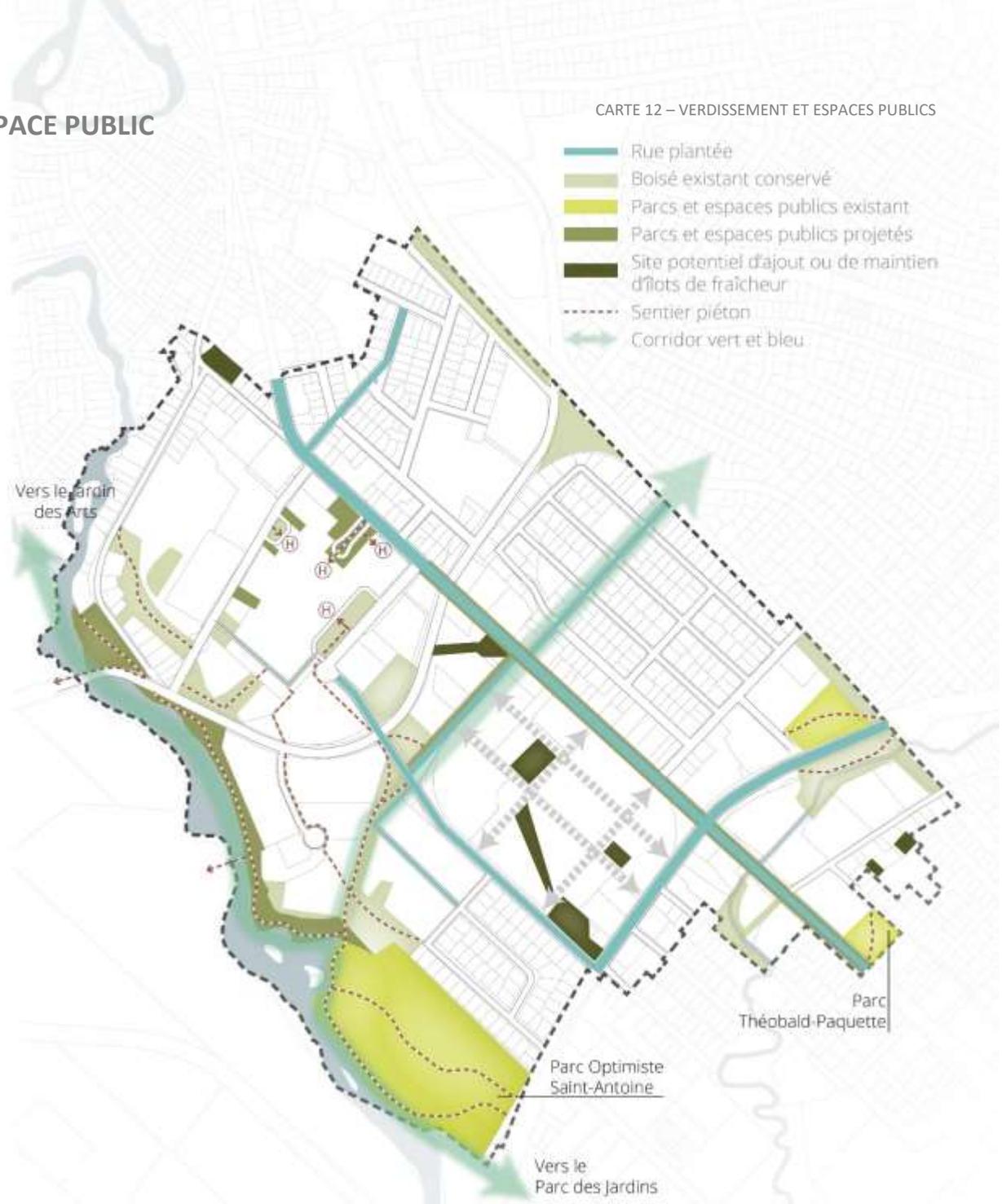
En proposant la reconfiguration de plusieurs rues, le PPU identifie l'espace excédentaire voué à l'automobile qui pourra désormais laisser place à la plantation de massifs d'arbres dans des fosses de plantation continues afin d'assurer un verdissement généreux du domaine public et une meilleure gestion des eaux de ruissellement.

PARCS ET ESPACES VERTS

Le verdissement dans le tissu urbain et l'augmentation de la densité d'arbres, l'intégration des boisés existants dans la planification des projets de développement, l'ajout de sites dédiés à l'agriculture urbaine permettront de végétaliser le secteur. L'emplacement des boisés existants conservés sur la carte 12 est à titre schématisé et devra être précisé à l'échelle du projet déposé.

L'offre en espaces verts et en places publiques sera également largement bonifiée par la création de nouveaux parcs de quartier, aménagés sur les terrains entourant les divers établissements institutionnels et commerciaux ainsi que les grands ensembles résidentiels. Les berges de la rivière du Nord seront aménagées pour en faire un véritable parc riverain.

Deux parcs intégrant des équipements de sports et de loisirs dans le secteur sont à améliorer : le parc Optimiste-Saint-Antoine et le parc Théobald-Paquette. Les aménagements de ces derniers seront ainsi bonifiés par des équipements favorisant les saines habitudes de vie.



3.6 PLAN D'AMÉNAGEMENT

La vision de mise en valeur du Pôle régional de la santé préconisée par le PPU et les interventions qui en découleront permettront la réalisation d'un nouveau *Quartier de la santé* correspondant à un milieu de vie habité, durable et plus compact.

Le plan d'aménagement ci-contre illustre, à titre indicatif, les possibilités offertes par le présent outil de planification, dans une vision à terme, en 2040.

CARTE 13 – PLAN D'AMÉNAGEMENT







4 PROGRAMME DE MISE EN OEUVRE

4.1 INTERVENTIONS SUR LE DOMAINE PUBLIC

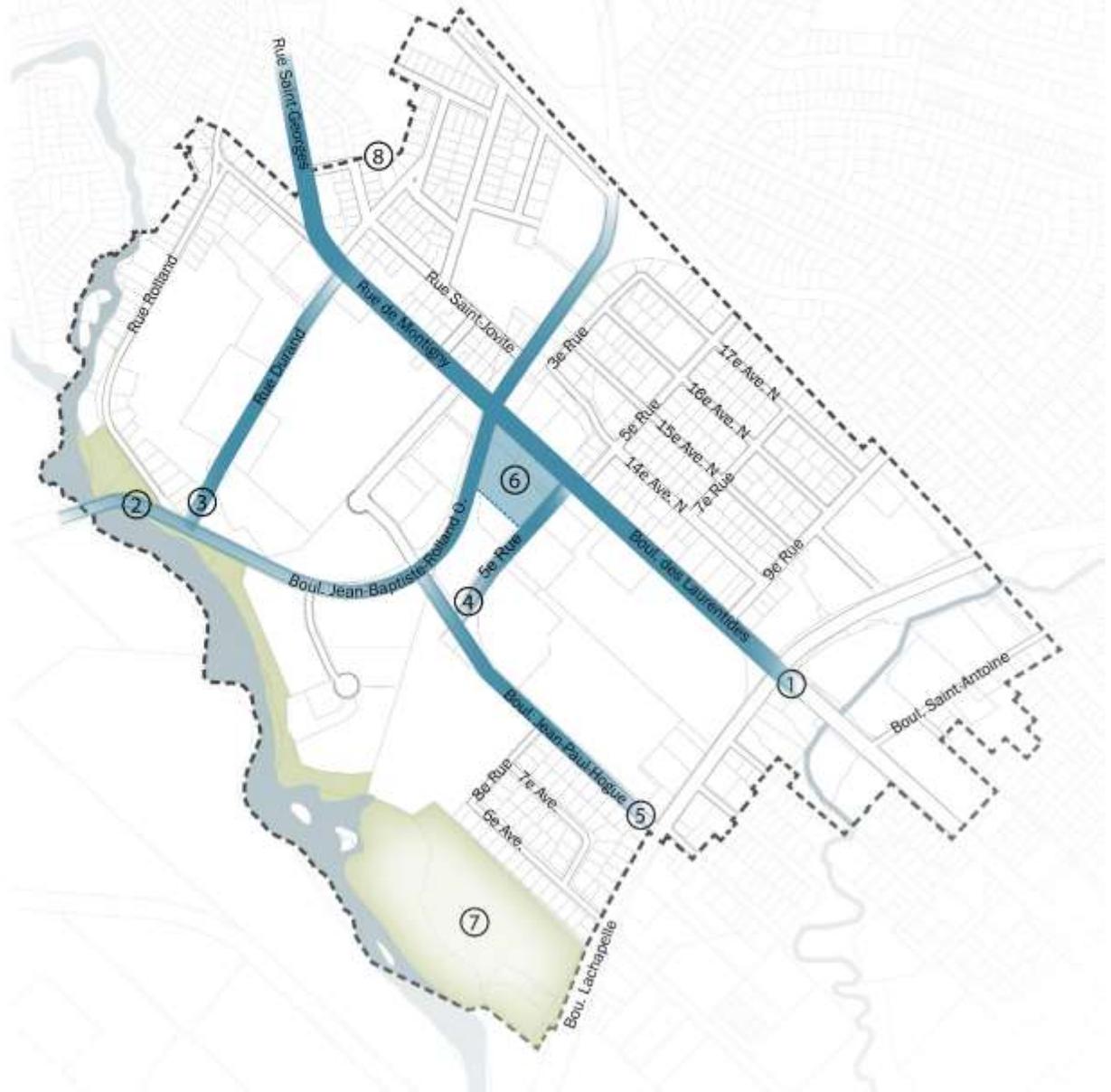
La requalification du Pôle régional de la santé nécessite une transformation majeure du domaine public, dont le réaménagement de certaines rues du secteur. De plus, la création et le renouvellement de multiples lieux de rencontre, de repos et d'accès à la nature compléteront un espace désormais compact et durable rendu vibrant, convivial, serein et animé.

La présente section décrit des propositions d'interventions sur les terrains appartenant à la Ville de Saint-Jérôme. Ces concepts constituent des exemples de réalisations possibles. Ceux-ci pourront être modifiés selon les résultats des études à réaliser, dont un plan de mobilité durable à l'échelle de la ville. À noter également que des investissements au niveau des infrastructures d'égout et d'aqueduc seront requis.

Le PPU prévoit des interventions sur le domaine public qui sont regroupées selon huit projets :

1. Réaménagement de l'axe de la 117 ;
2. Réaménagement du boulevard Jean-Baptiste-Rolland ;
3. Prolongement et réaménagement de la rue Durand ;
4. Réaménagement de la 5^e Rue ;
5. Réaménagement du boulevard Jean-Paul-Hogue ;
6. Construction d'un centre culturel, communautaire et sportif intergénérationnel (localisation approximative) ;
7. Aménagement d'un parc riverain ;
8. Aménagement d'un *Quartier de la santé* favorisant les saines habitudes de vie.

CARTE 14 – INTERVENTIONS SUR LE DOMAINE PUBLIC



1 RÉAMÉNAGEMENT DE L'AXE DE LA 117 EN BOULEVARD URBAIN ENTRE LA ROUTE 158 ET LA RUE DURAND



L'axe de la 117 deviendra la colonne vertébrale du quartier. Il sera accessible à pied et à vélo et facilitera ainsi les saines habitudes de vie. La proposition de réaménagement du boulevard vise à mettre l'accent sur la convivialité et l'animation du domaine public, au-delà de la seule fonction de transit automobile. Cela assurera un équilibre judicieux entre les usages qu'en font les piétons, les cyclistes, les

automobilistes et les usagers du transport collectif. Pour ce faire, le PPU propose d'adapter la largeur des voies de circulation et d'implanter une voie réservée aux autobus à l'heure de pointe en vue de créer un réseau de transport collectif véritablement structurant. L'intégration de larges trottoirs adjacents aux façades commerciales et aux terrasses, un éclairage d'ambiance, de nombreux bancs

publics au design distinctif ainsi que des aménagements paysagers de qualité assureront le confort des piétons. Le réaménagement de l'espace public concrétisera davantage la fonction de corridor cyclable est-ouest de l'axe de la 117 dans le secteur, où se trouveront des bandes cyclables de



part et d'autre de la voie de circulation. L'enfouissement des utilités publiques sera analysé..

Finalement, considérant le haut niveau de circulation automobile sur cet axe, des saillies de trottoirs assureront la sécurité des piétons à chacune des intersections.

L'aménagement du domaine public permettra ainsi aux utilisateurs de vivre une expérience agréable dans un environnement unique. Le boulevard assurera à la fois sa fonction de transit, de rue de quartier et de porte d'entrée de Saint-Jérôme. La circulation automobile y sera toujours fluide, avec voies de virage à gauche, des feux de circulation synchronisés, des points de chute dans les stationnements incitatifs et des navettes efficaces.

Principales composantes de l'aménagement :

- Aménagement de deux voies de circulation automobile dans chaque sens, dont une voie réservée aux autobus à l'heure de pointe;
- Réduction de la largeur des voies de circulation automobile;
- Aménagement de stationnements sur rue du côté sud;
- Aménagement de larges trottoirs intégrant une bande cyclable et une bordure végétale plantée;
- Intégration de bancs et de lampadaires distinctifs.

COUPE 1 -PROPOSITION





RÉAMÉNAGEMENT DE L'AXE DE LA 117 À PARTIR DE LA RUE DURAND JUSQU'AU CENTRE-VILLE

Entre la rue Durand et le centre-ville, là où la rue de Montigny devient la rue Saint-Georges, l'emprise est plus étroite. Cela ne permet donc pas l'aménagement de larges trottoirs et de bandes végétales plantées. Toutefois, la largeur des voies de circulation sera également réduite et une voie réservée au transport collectif à l'heure de pointe se poursuivra afin de rejoindre le centre-ville. Les transports actifs auront également leur place, avec des trottoirs et des bandes cyclables de part et d'autre du boulevard.

Principales composantes de l'aménagement :

- Aménagement de deux voies de circulation automobile dans chaque sens, dont une voie réservée aux autobus à l'heure de pointe ;
- Réduction de la largeur des voies de circulation automobile ;
- Aménagement de trottoirs et de bandes cyclables de part et d'autre de la rue.

La coupe 2 illustre l'aménagement proposé afin de rendre les divers modes de transport sécuritaires, notamment par l'aménagement de pistes cyclables unidirectionnelles surélevées par rapport à la chaussée, deux voies réservées ainsi que des trottoirs aux extrémités de l'emprise, le tout conformément à l'EIS.

COUPE 2 - PROPOSITION



2

RÉAMÉNAGEMENT DU BOULEVARD JEAN-BAPTISTE-ROLLAND



Le boulevard Jean-Baptiste-Rolland est une route collectrice prisée par les automobilistes puisqu'elle relie l'autoroute 15 à l'hôpital, à la gare et au centre-ville de Saint-Jérôme. Le circuit d'autobus 105 et les navettes proposées emprunteront également le boulevard Jean-Baptiste-Rolland, qui demeurera un axe structurant de transport collectif à l'échelle de la ville. La proposition consiste ainsi en l'intégration

d'une voie réservée aux autobus à l'heure de pointe afin de consolider la vocation de cet axe de transport collectif structurant.

Entouré d'arbres et de végétation, sans bâtiment encadrant la rue entre le pont des Cascades, qui traverse la rivière du Nord et la route 117, le boulevard a des allures de promenade verdie qu'il

est souhaitable de conserver. Ainsi, les aménagements proposés souligneront le caractère structurant de cette route collectrice en adaptant la marge en avant prescrite des bâtiments pour permettre la plantation de plus d'arbres. Une piste cyclable située au sud du boulevard reliera celle située à l'ouest du site, connectant ainsi les différents secteurs.



Principales composantes de l'aménagement :

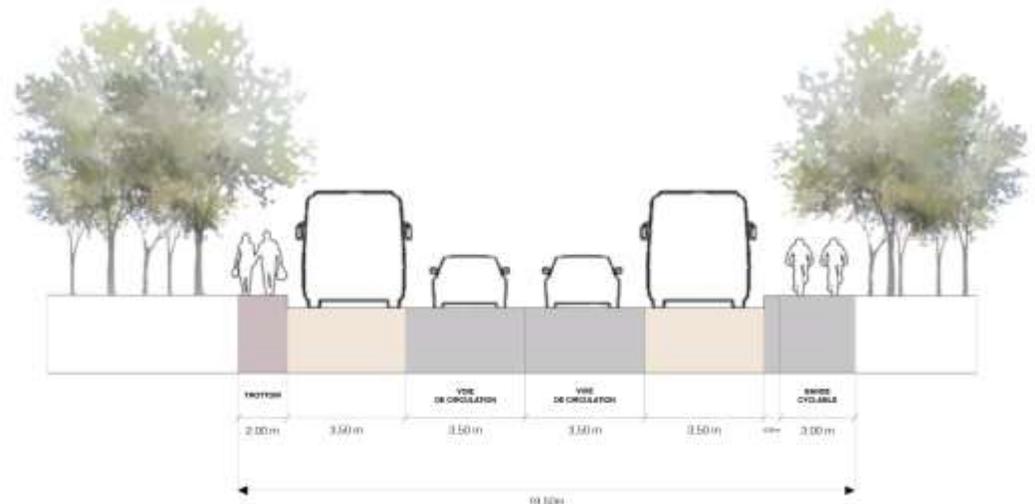
- Aménagement de deux voies de circulation automobile dans chaque sens, dont une voie réservée aux autobus à l'heure de pointe ;
- Réduction de la largeur des voies de circulation automobile ;
- Aménagement d'une piste cyclable au sud du pont jusqu'au boulevard Jean-Paul-Hogue ;
- Selon les études de circulation à venir, intégration possible sur le pont de deux voies de circulation automobile dans chaque sens et d'une passerelle, par exemple, pour l'aménagement d'une piste cyclable.

La coupe 4 illustre l'aménagement du boulevard Jean-Baptiste-Rolland favorisant un transport actif sécuritaire pour l'intégration de mesures particulières comme une surélévation par rapport à la chaussée. La proposition d'aménagement tient compte de la distance des intersections qui sont espacées de plus de 300 m. Des mesures de sécurité pour l'exclusivité offerte aux piétons devront être prévues aux intersections.

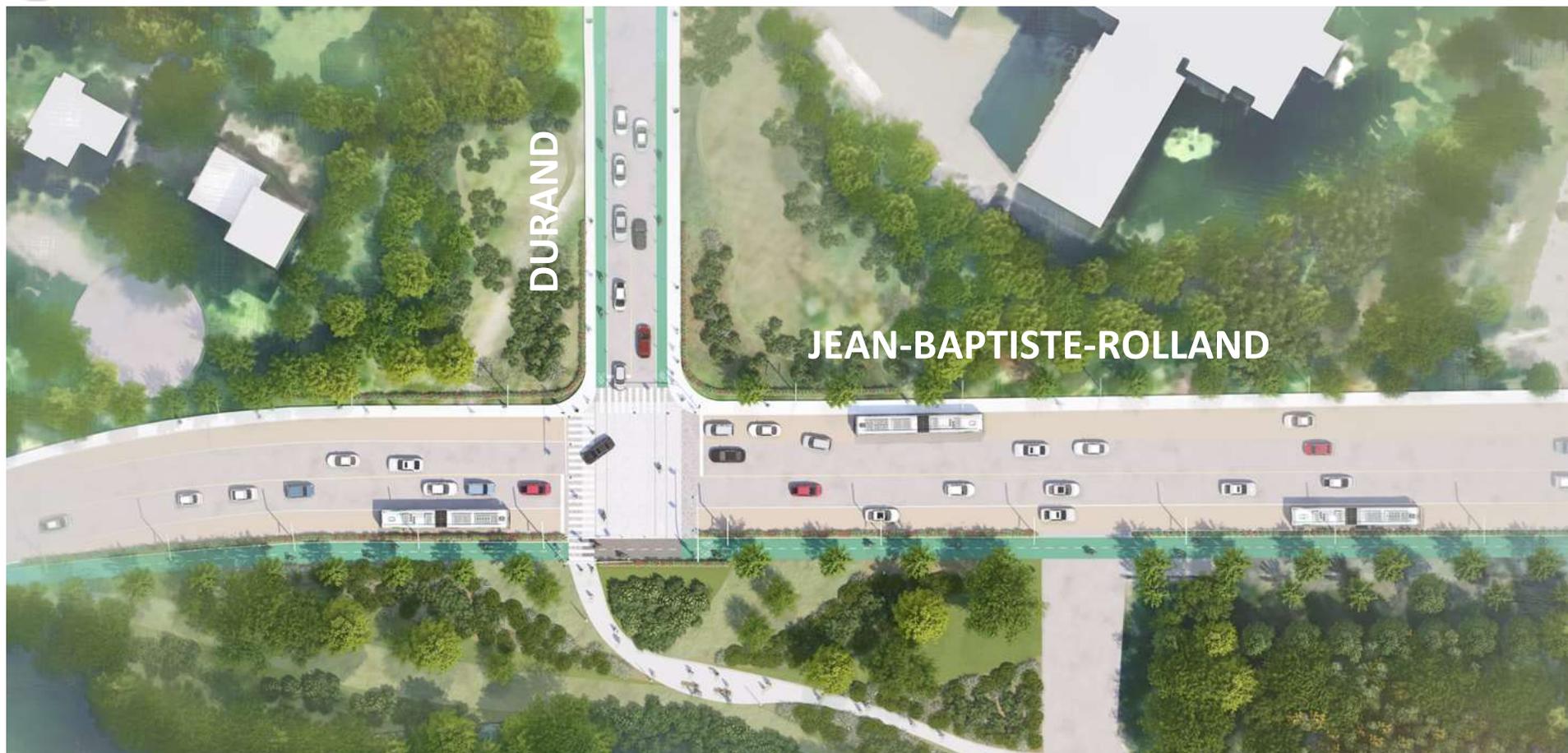
COUPE 3 - EXISTANT



COUPE 4 - PROPOSITION



3 PROLONGEMENT ET RÉAMÉNAGEMENT DE LA RUE DURAND



Rue locale desservant principalement les urgences de l'hôpital, la rue Durand pourra se prolonger jusqu'au boulevard Jean-Baptiste-Rolland afin de faciliter le parcours des ambulances. Un feu de préemption automatisé pourra être intégré à cette intersection, permettant aux ambulances d'atteindre l'hôpital de façon sécuritaire et rapide. Le virage à gauche sera interdit sur la rue Durand à partir du

boulevard Jean-Baptiste-Rolland, sauf pour les véhicules d'urgence. Des mesures d'apaisement de la circulation seront également intégrées sur la rue Durand afin d'éviter qu'elle ne devienne une voie de transit.

Le réaménagement de cette rue créera également un endroit convivial et sécuritaire pour le

déplacement des cyclistes et des piétons. Effectivement, l'aménagement d'une piste cyclable et de trottoirs plus larges des deux côtés de la rue assurera la continuité du réseau cyclable et piéton utilitaire vers le centre-ville et vers le parc linéaire des Basses-Laurentides, ainsi que jusqu'au parc riverain de la rivière du Nord. Une intersection pavée

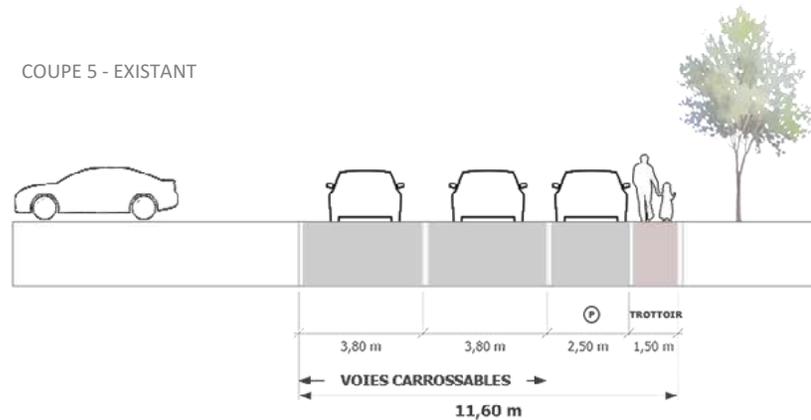


et surélevée au croisement de la rue Durand et du boulevard Jean-Baptiste-Rolland offriront aux piétons un accès direct, agréable et sécuritaire à la promenade riveraine longeant la rivière du Nord, en plus de marquer l'entrée du secteur.

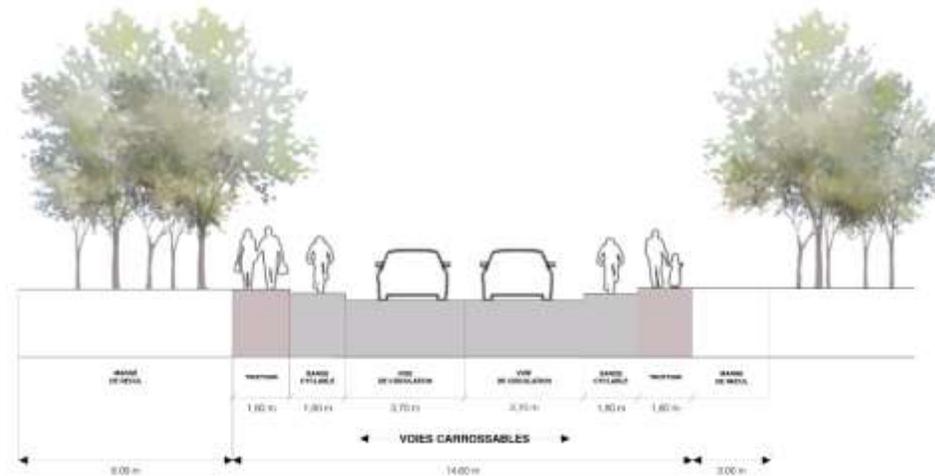
Principales composantes de l'aménagement :

- Prolongement de la rue Durand jusqu'au boulevard Jean-Baptiste-Rolland et relocalisation du bassin de rétention ;
- Réduction de la largeur des voies de circulation automobile ;
- Élargissement du trottoir à l'est ;
- Aménagement d'un nouveau trottoir à l'ouest ;
- Aménagement de bande cyclable unidirectionnelle de chaque côté ;
- Suppression des quelques stationnements sur rue ;
- Sécurisation de l'intersection Durand / Jean-Baptiste-Rolland par l'aménagement d'une intersection surélevée et pavée ;
- Sécurisation de l'intersection Durand / 117 ;
- Implantation d'éclairage d'ambiance et de mobilier de détente ;
- Intégration de mesures d'apaisement de la circulation.

COUPE 5 - EXISTANT



COUPE 6 - PROPOSITION



AMÉNAGEMENT DE LA 5^E RUE EN CORRIDOR VERT ET ACTIF STRUCTURANT



Bien qu'elle soit d'une largeur de 22 mètres, dont près de 70 % sont consacrés à l'automobile, la 5^e Rue, qui relie le boulevard Jean-Paul-Hogue à la route 117, est très peu achalandée. Au terme de la mise en œuvre du PPU, elle deviendra un corridor vert et actif structurant. Cette voie fera le pont entre le nouveau centre culturel, communautaire et sportif intergénérationnel et la place publique du parc

riverain de la rivière du Nord. La 5^e Rue deviendra ainsi l'un des principaux liens est-ouest pour le transport actif.

Traversant le quartier, l'axe de la 5^e Rue constituera le cœur du pôle d'emploi et d'innovation. À terme, la 5^e Rue sera bordée de bâtiments accueillant des entreprises liées à l'éducation, à la recherche et à

l'innovation en santé et en biotechnologie. Les gains d'espace obtenus par la réduction du nombre de voies permettront d'accueillir des aménagements importants composés de mobilier de détente et de modules d'entraînement extérieur pour les travailleurs. Ces aménagements favoriseront les déplacements actifs et le verdissement du quartier. Ainsi, le corridor vert qui en résultera accueillera des

trottoirs larges, une double rangée d'arbres et l'aménagement d'une piste cyclable. Dans la continuité du parc riverain de la rivière du Nord, le corridor vert de la 5^e Rue constituera un lien piétonnier et cyclable de grande qualité.

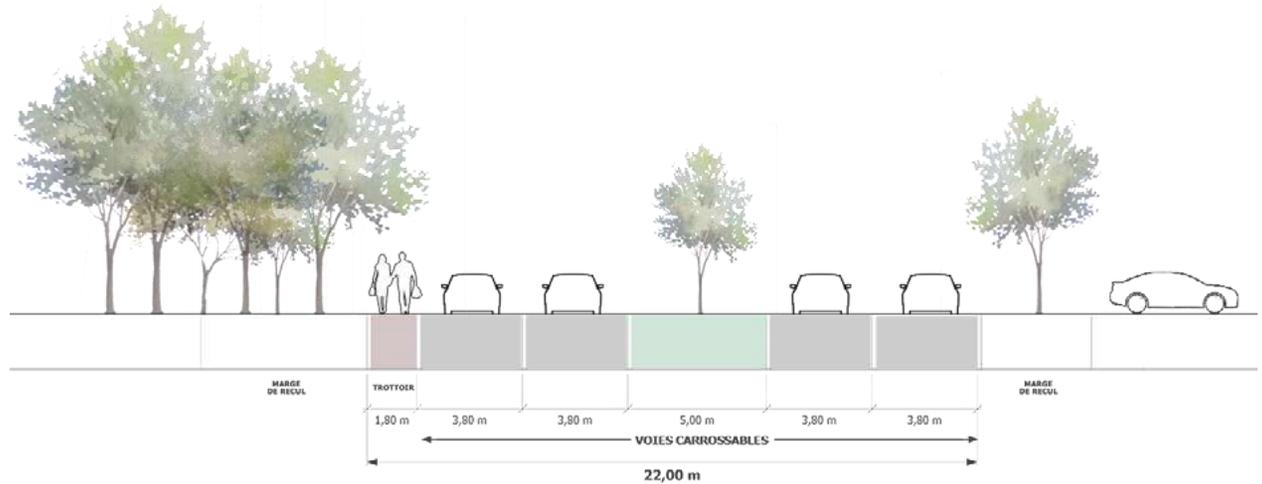
Les accès véhiculaires, le camionnage et la livraison seront à limiter le plus possible. Les accès véhiculaires à privilégier passeront par le boulevard Jean-Baptiste-Rolland pour les terrains du côté nord et par les Galeries Laurentides, conditionnellement à la réalisation de servitude, pour les terrains du côté sud.

Principales composantes de l'aménagement :

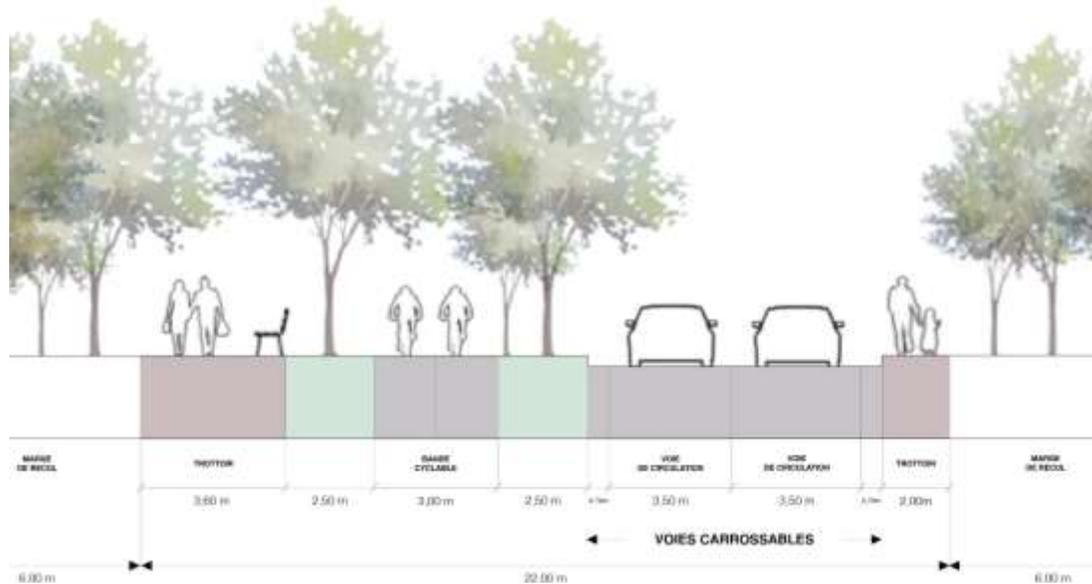
- Réduction du nombre de voies ;
- Aménagement d'un nouveau trottoir à l'est ;
- Aménagement d'un large trottoir du côté ouest, intégrant un mobilier urbain distinctif et des modules d'entraînement extérieur ;
- Aménagement d'un large corridor vert du côté ouest, intégrant une piste cyclable ;
- Verdissement des abords de rue et implantation d'éclairage d'ambiance.

La coupe 8 illustre l'aménagement de la 5^e Rue comportant la ségrégation des modes de transport par divers aménagements (plantations, surélévations et mobilier). La piste cyclable est ainsi en site propre. Le peu d'accès véhiculaire rend les lieux sécuritaires pour le transport actif.

COUPE 7 - EXISTANT



COUPE 8 - PROPOSITION



5 RÉAMÉNAGEMENT DU BOULEVARD JEAN-PAUL-HOGUE



Comme le boulevard Jean-Baptiste-Rolland, le boulevard Jean-Paul-Hogue est l'un des accès principaux à l'hôpital de Saint-Jérôme. La fluidité de la circulation automobile associée à la présence des travailleurs, des patients et des visiteurs de l'hôpital sera donc maintenue avec la conservation des deux voies à l'ouest du boulevard. Il sera possible de réduire le nombre de voies au nord du boulevard, et

ce, afin d'offrir un endroit plus convivial pour les cyclistes et les piétons.

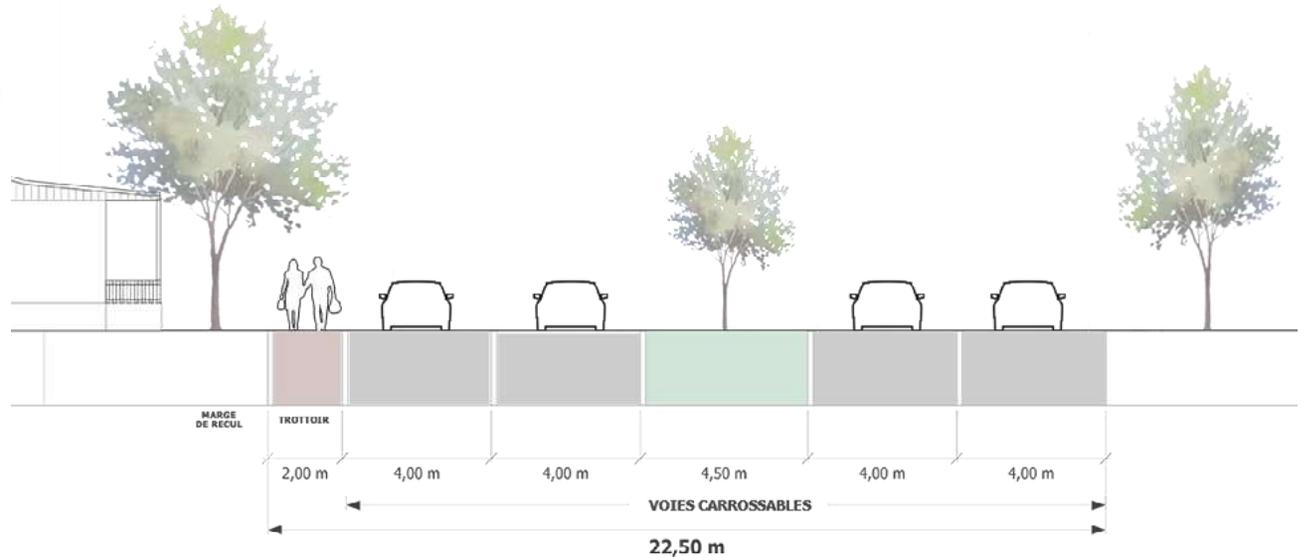


Principales composantes de l'aménagement :

- Réduction du nombre de voies au nord ;
- Aménagement d'une piste cyclable pouvant laisser place, en hiver, à un stationnement sur rue;
- Aménagement d'un trottoir au nord intégrant du mobilier urbain ;
- Verdissement du terre-plein existant.

La coupe 10 illustre l'aménagement du boulevard Jean-Paul-Hogue comportant un terre-plein central, 2 voies pour véhicules automobiles, des trottoirs aux extrémités de l'emprise et 2 pistes cyclables unidirectionnelles, conformément à l'EIS afin d'assurer une meilleure sécurité pour les usagers du transport actif.

COUPE 9 - EXISTANT



COUPE 10 - PROPOSITION



6 AMÉNAGEMENT D'UN CENTRE CULTUREL, COMMUNAUTAIRE ET SPORTIF INTERGÉNÉRATIONNEL

Le secteur révèle une insuffisance de services publics. Le Quartier 50+, un centre récréatif municipal destiné aux citoyens de 50 ans et plus, se situe toutefois à proximité. La Ville loue actuellement les espaces dans un bâtiment dont l'accès en mode actif est contraignant sur le boulevard Jean-Baptiste-Rolland. C'est donc l'occasion idéale de déménager les activités sportives, culturelles et communautaires au cœur du Pôle régional de la santé. Ces activités seront réunies dans un nouveau bâtiment qui incarnera l'image du *Quartier de la santé* et sera facilement accessible à pied ou en vélo.

Diverses activités axées sur la promotion d'un mode de vie sain et la présence d'équipements sportifs compléteront l'offre du centre. Ainsi, ce dernier rendra plus accessibles les services et les activités qui existent déjà dans le secteur ou aux alentours, en les hébergeant sous un même toit. Les automobilistes pourront profiter du stationnement intérieur. L'ouverture d'un centre communautaire au cœur du Pôle régional de la santé concrétise la volonté claire de la Ville de revaloriser le secteur. L'emplacement spécifique du centre sera tributaire d'études et analyses pour identifier le site qui répond aux besoins notamment en termes de coûts, d'espace disponible, de visibilité et d'accessibilité.





Principales composantes de l'aménagement :

- Une architecture novatrice, durable et ouverte sur la rue ;
- Un bâtiment facilement accessible à pied ;
- Un bâtiment accueillant des activités et des équipements sportifs axés sur la promotion d'un mode de vie sain, tel que des plateaux sportifs, des salles de rencontres et de conférences, etc. ;
- Une place publique face au bâtiment ;
- Un stationnement public intérieur.



7 AMÉNAGEMENT D'UN PARC RIVERAIN AUX ABORDS DE LA RIVIÈRE DU NORD

L'aménagement d'un parc et d'un sentier longeant la rivière du Nord constitue une intervention importante prescrite au PPU, qui reflète l'intention de la Ville de créer un corridor vert et bleu. Cet aménagement a le potentiel de devenir une véritable destination accessible pour tous et permettant d'offrir des perspectives visuelles sur la rivière et sur le patrimoine environnant.

Par ailleurs, l'interaction avec le plan d'eau doit être sécuritaire. Le *Guide de bonnes pratiques à l'intention des propriétaires et d'exploitants de sites riverains*, de la Société de Sauvetage, souligne le résultat de recherches et de rapports d'enquête indiquant qu'un nombre important de « décès par noyade survenus en milieu riverain sont attribuables à des comportements spécifiques, tels que ne pas connaître les risques particuliers aux rivières, surestimer ses capacités, tenter d'accomplir des exploits, et agir sans réfléchir aux conséquences. » La Ville aura donc un rôle clef à jouer lors de l'aménagement du site riverain tant sur le plan récréatif qu'au niveau de la sécurité des usagers et de l'information au public.

Principales composantes de l'aménagement :

- Aménagement d'un sentier quatre saisons avec haltes et accès à l'eau sécurisé ;
- Intégration de mobilier urbain, de blocs sanitaires, de modules d'entraînement extérieur et d'un éclairage d'ambiance ;
- Conservation des massifs boisés ;
- Réaménagement et bonification du parc Optimiste-Saint-Antoine ;
- Mise en valeur du patrimoine par l'intégration des panneaux d'information et d'orientation à l'égard des bâtiments d'intérêt dans le secteur ;
- Interrelation avec les autres parcs structurants ;
- Intégration de mesures de sécurité en bordure de la rivière et de sensibilisation afin de favoriser les interactions sécuritaires avec le plan d'eau.



Source : projetpaysage.com



8 AMÉNAGEMENT D'UN QUARTIER FAVORISANT LES SAINES HABITUDES DE VIE



Source: Art public de Bridgepoint Hospital, Cesar Guisilieri



Source: CBC News, Winnipeg



Source: In.situ / wordpress.com



Source: Ville de Moreland, Bouldergeist

Principales composantes de l'aménagement :

Le réaménagement et le verdissement des rues conjugués à la création d'espaces de rassemblement et à la construction d'un centre culturel, communautaire et sportif favoriseront de saines habitudes de vie. Outre ces projets d'aménagement ou de réaménagement du domaine public, des interventions ponctuelles seront prévues dans l'ensemble du secteur afin de renforcer son caractère unique et d'encourager les modes de déplacements actifs ainsi que les activités axées sur le bien-être et le développement durable.

- Signalisation ludique pour guider les piétons vers les points d'intérêt ;
- Indicateur de bénéfices pour la santé physique et mentale pour se rendre aux points d'intérêt ;
- Modules d'entraînement extérieurs et d'équipements sportifs favorisant l'adoption d'un mode de vie sain et actif ;
- Zones de fraîcheur accessibles à tous (fontaines, jeux d'eaux, etc.) comme recommandées dans l'EIS ;
- Parcours extérieur d'art public ;

- Image de marque déclinée au mobilier et à l'affichage, axée sur la santé.

4.2 PROGRAMME D'ACQUISITION D'IMMEUBLES

Le présent règlement de Programme particulier d'urbanisme (PPU) s'applique au Pôle régional de la Santé, soit un secteur central de Saint-Jérôme. Il établit un programme d'acquisition d'immeubles pour le secteur désigné. Dans le cadre de ce programme, la Ville peut acquérir tout immeuble situé à cet endroit pour l'aliéner ou le louer aux fins décrites dans le présent document. Elle peut aussi détenir et administrer ces immeubles, et exécuter tous les travaux d'aménagement, de restauration, de démolition ou de déblaiement requis auprès de ceux-ci. La Ville de Saint-Jérôme pourra réaliser ce programme à la suite de l'entrée en vigueur du PPU et des règlements d'urbanisme conformes à ce programme.

4.3 STRATÉGIES RÉGLEMENTAIRES

Il faudra réviser la réglementation d'urbanisme applicable au secteur. Le PPU propose une stratégie réglementaire novatrice. La présente sous-section détaille les intentions derrière la réglementation qui devra s'appliquer au secteur.

Une réglementation qui génère des opportunités

La réglementation sera révisée de manière à refléter la vision du PPU et à mettre en place des potentiels de réaménagement dans le secteur.

Cet axe stratégique comprend :

Un nouveau découpage du territoire (affectations et zonage) et par secteurs particuliers ;

Une plus grande flexibilité des usages autorisés (mixité) et un zonage de plein droit.

Une réglementation qui assure une bonne gestion de la forme urbaine

La réglementation normative et discrétionnaire sera révisée de manière à encadrer davantage la forme urbaine.

Cet axe stratégique comprend :

Des nouvelles normes et critères concernant la forme bâtie et l'aménagement des terrains qui permettent de guider les interventions vers la vision d'aménagement souhaitée ;

Des nouvelles normes visant à assurer le verdissement des terrains et la création d'un environnement sain.

Une réglementation qui génère un environnement favorable aux saines habitudes de vie

La réglementation normative et discrétionnaire sera révisée de manière à assurer une transition du secteur vers un milieu de vie sain.

Cet axe stratégique comprend :

Une bonne gestion des usages et des projets de développement structurants ;

La révision des règles encadrant les droits acquis ou des dispositions particulières applicables, pour atteindre les objectifs du PPU, en termes de superficie minimale d'îlots de verdure dans les aires de stationnement, par exemple. Des ratios minimaux de stationnement pour vélos pourraient être prescrits pour faciliter le transport actif des citoyens, des clients, des étudiants et des travailleurs. Le tableau suivant illustre les recommandations de l'EIS à cet égard :

FONCTION	NOMBRE DE PLACES RECOMMANDÉES
Habitation	1 ou + par 2 logements
École	1 par 5 à 20 élèves
Travail	1 par 10 à 40 employés
Services	1 par 25 à 100 clients/jour
Commerce isolé	2 ou plus
Rue commerciale	5 par 100 m de façade
Centre commercial	1 par 500 m ²

L'encadrement réglementaire prévu offre un potentiel de développement, de requalification et de mise en valeur du secteur, ce qui permettra d'atteindre la vision établie en terme notamment de forme, de densité, de compacité, de mixité et de verdissement. La réalisation de cette vision se fera au fur et à mesure des investissements publics et également de la construction de nouveaux projets immobiliers privés jusqu'à créer, à terme, un véritable *Quartier de la santé*.

Les visualisations ci-contre illustrent ce à quoi pourrait ressembler le secteur à court, moyen et long terme, selon la mise en œuvre de projets publics et privés.

ÉVOLUTION DU SECTEUR

Court terme : Proposition du réaménagement de l'axe de la 117 en boulevard urbain



Moyen terme : Proposition de transformation de terrains à potentiels de consolidation



Long terme : Proposition du Quartier de la santé une fois développé de manière optimale



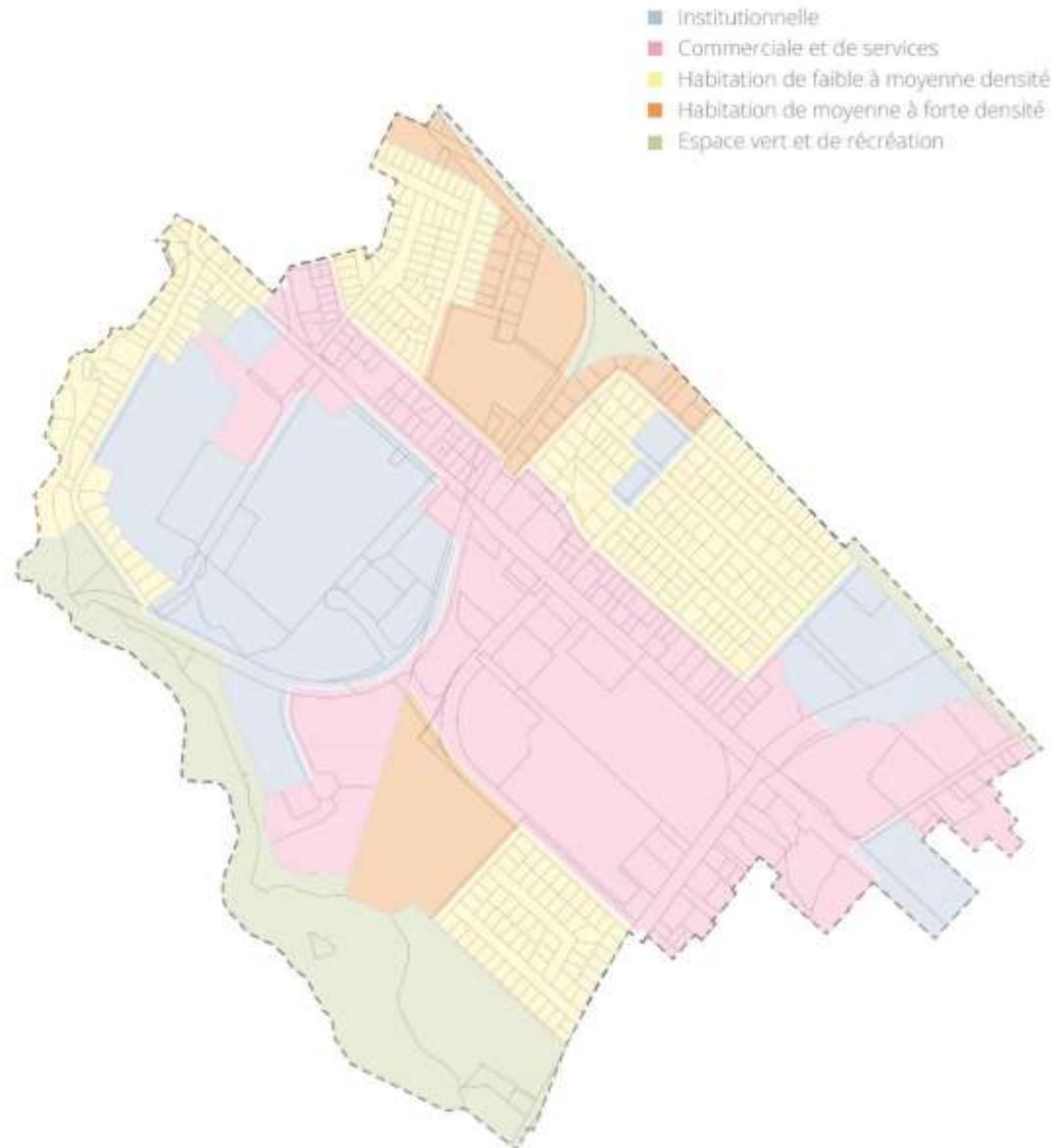
LE DÉCOUPAGE DE TERRITOIRE

Le découpage du territoire a été réfléchi selon des usages prescrits, mais également selon le concept d'entités d'aménagement, c'est-à-dire selon le caractère souhaité en termes de densité, d'harmonie, de dynamisme et d'attractivité. Le découpage proposé est donc issu d'une analyse des caractéristiques morphologiques et de la vision d'aménagement du Pôle régional de la santé qui vise une densification du secteur et une plus grande mixité d'usages.

Des normes et des critères d'aménagement s'appliquent ensuite afin que les différents usages autorisés respectent une forme urbaine déterminée.

La carte 15 illustre le découpage des affectations applicables au Pôle régional de la santé.

CARTE 15 – AFFECTATIONS DU SOL



	Espace vert et de récréation	Habitation de faible à moyenne densité	Habitation de moyenne à forte densité	Commerciale et de services	Institutionnelle
INTENTIONS RÉGLEMENTAIRES	<ul style="list-style-type: none"> • Conserver les espaces verts du secteur; • Permettre des constructions de faible emprise au sol pour soutenir les usages récréatifs et communautaires. 	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir le caractère des quartiers résidentiels; • Permettre la densification douce et encadrer les projets d'insertion. 	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'évolution des secteurs à plus forte densité; • Encadrer la qualité des aménagements et de l'architecture. 	<ul style="list-style-type: none"> • Offrir un potentiel de réaménagement sur les terrains sous-valorisés de manière à accroître la densité et la compacité du secteur; • Favoriser la mixité d'usages. 	<ul style="list-style-type: none"> • Consolider les terrains institutionnels en augmentant la compacité; • Contrôler la qualité architecturale; • Favoriser le verdissement.
FORME URBAINE					
Nombre d'étages minimal	1	1	2	2	1
Nombre d'étages maximal	2	2	6 (8 si mixité sociale et diversité des typologies)	6 (8 si respect des critères de développement durable et de qualité)	8
Implantation au sol max. (m ²)	500	-	5 000	5 000	-
Structure de bâtiment					
Isolée	•	•	•	•	•
Jumelée			•	•	
Contiguë			•	•	
Projet intégré		○	○	○	•
USAGES COMPATIBLES					
Habitation unifamiliale		•			
Habitation bifamiliale		•	•		
Habitation trifamiliale		○	•		
Habitation de 4 à 8 log.		○	•	•	
Habitation de 9 log. Et plus			•	•	
Habitation collective		○	•	•	•
Commerce de services, détail, divertissement, hébergement et restauration			○	○	○
Bureau et administration				○	○
Commerce artériel, lourd, en lien avec l'automobile et stations-service					
Industrie légère liée à la recherche et à l'innovation				•	•
Industrie autre					
Service public	•			•	•
Parcs et espaces récréatifs	•	•	•	•	•
DENSITÉ MINIMALE BRUTE		30 log. / ha	60 log. / ha	80 log. / ha	

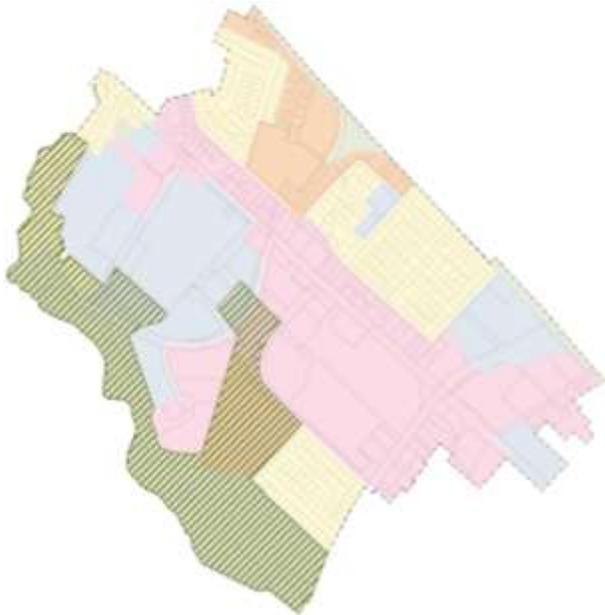
• Compatible

○ Compatible avec restriction et/ou sous respect de conditions

LES SECTEURS PARTICULIERS

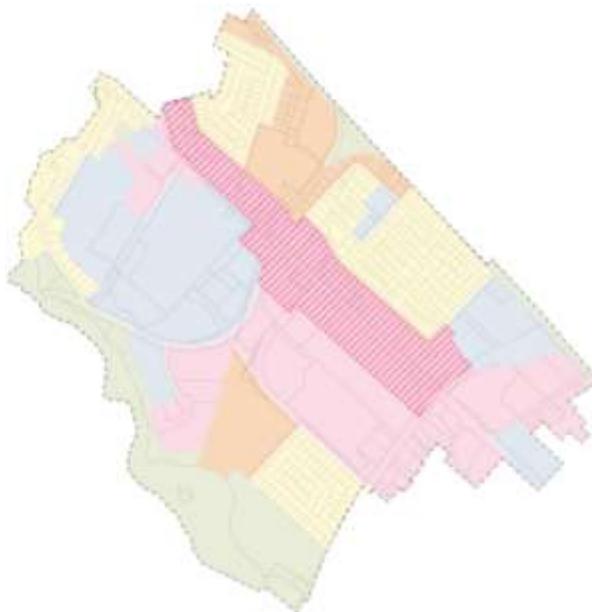
Le secteur d'aménagement écologique

Le secteur d'aménagement écologique borde la rivière du Nord et regroupe quelques terrains vacants ainsi que les derniers espaces naturels et boisés du quartier. La stratégie réglementaire vise à maximiser l'intégration des milieux naturels à la trame urbaine de manière à assurer l'équilibre entre la nature et le cadre bâti. À l'intérieur du secteur d'aménagement écologique, tout projet de lotissement et toute nouvelle implantation devra passer par une réglementation discrétionnaire, dont les critères devront minimalement favoriser la préservation de massifs boisés et des arbres matures, la minimisation des surfaces imperméables et l'intégration des constructions au milieu naturel.



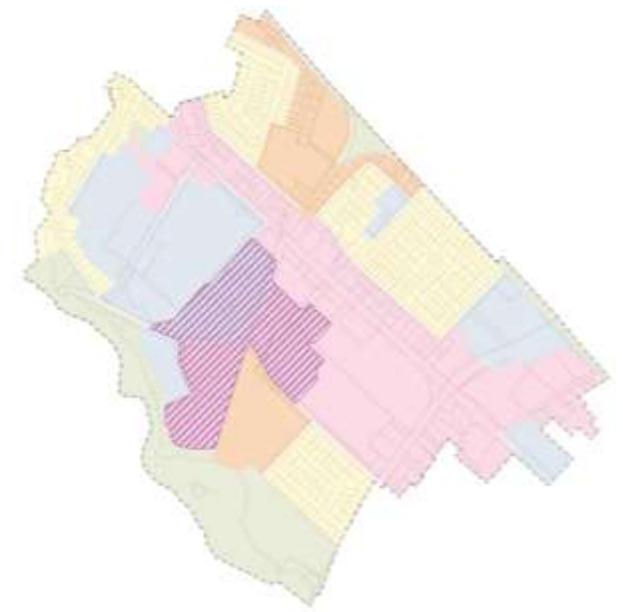
Le secteur de l'artère commerciale

Le secteur de l'artère commerciale comprend les terrains bordant le boulevard des Laurentides et la rue de Montigny. À l'intérieur de ce secteur, la réglementation d'urbanisme devra assurer une continuité commerciale en prohibant les usages résidentiels au rez-de-chaussée des bâtiments. La réglementation d'urbanisme assurera la création d'une vitrine commerciale dynamique. Pour ce faire, cette réglementation devra prévoir des normes ou des critères d'aménagement concernant la transparence des façades, l'encadrement de la rue, la restriction d'aires de stationnement dans les cours avant et l'aménagement des cours avant en continuité avec le domaine public de manière à renforcer l'image de l'artère. Certaines proportions du rez-de-chaussée pourront faire l'objet d'un cadre réglementaire spécifique (ex. : aires communes d'agrément).



Le secteur d'emploi et d'innovation

Le secteur d'emploi et d'innovation vise à conserver des terrains propices à l'implantation d'entreprises et d'institutions liées à l'éducation, à la santé, à la recherche et à l'innovation en soins et en biotechnologie. Ce type d'usage sera autorisé dans d'autres zones du Pôle régional de la santé. Cependant, à l'intérieur de ce secteur, les usages résidentiels y seront limités. Des conditions seront prévues pour les autres types d'usages commerciaux ou institutionnels.



LA GESTION DE LA FORME

En fonction des affectations, la réglementation d'urbanisme devra prévoir des normes ou des critères d'aménagement relativement à l'implantation et à l'architecture des bâtiments afin d'assurer la qualité des projets de construction et leur bonne intégration dans le secteur. Le règlement de démolition sera également utilisé pour la préservation du patrimoine bâti, mais également pour encadrer les plans de réutilisation du sol qui devront répondre aux critères d'aménagement en lien avec un *Quartier de la santé*.

Marge avant ou marge avant secondaire maximale

La réglementation d'urbanisme pourra prévoir des marges avant et des marges avant secondaires maximales dans certains secteurs, notamment le long du boulevard des Laurentides. Cela assurera un encadrement de la rue et une implantation favorable aux déplacements piétons.

Hauteur maximale du niveau de rez-de-chaussée

La réglementation d'urbanisme pourra prévoir une hauteur maximale du niveau du rez-de-chaussée de manière à améliorer l'accessibilité universelle et à contribuer à un environnement favorable aux déplacements piétons, notamment le long du boulevard des Laurentides.

Largeur maximale d'un plan de façade

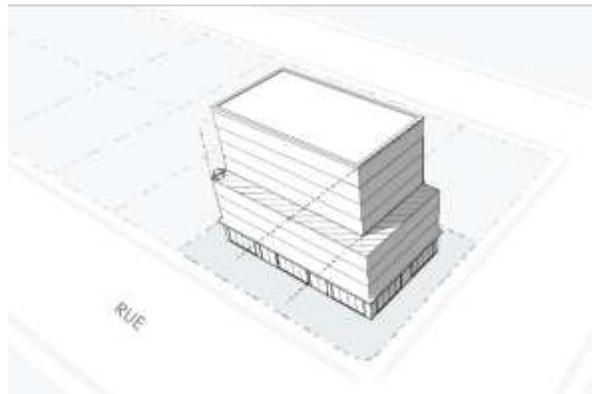
La réglementation d'urbanisme pourra prévoir des normes et/ou des critères quant aux largeurs des façades, de manière à assurer un rythme dans la conception architecturale des bâtiments de plus grand gabarit.

Ouverture d'une façade principale au rez-de-chaussée

La réglementation d'urbanisme pourra prévoir une proportion minimale de la façade principale au rez-de-chaussée composée d'ouvertures, notamment le long du boulevard des Laurentides. Cela favorisera la transparence et l'animation entre le bâtiment et la rue.

Plan angulaire

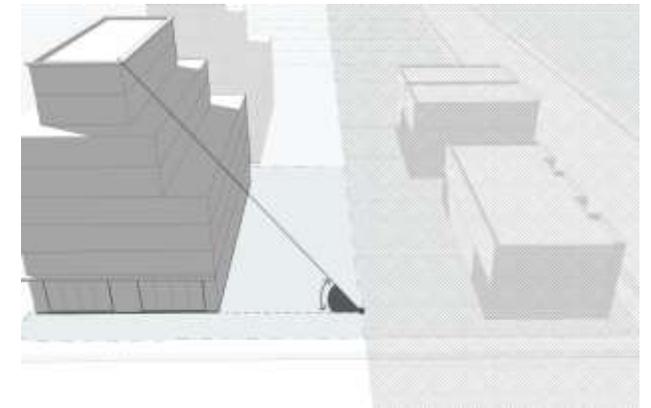
La réglementation d'urbanisme pourra prévoir une disposition visant à limiter la hauteur des bâtiments. Elle aura également comme objectif de moduler la volumétrie en fonction d'un terrain adjacent sur lequel l'affectation est « habitation de faible à moyenne densité », qu'il soit contigu ou séparé par une rue. Une transition des hauteurs pourra également être prévue sur une même rue. Cette disposition vise à favoriser une meilleure cohabitation des différentes formes de bâtiment par une augmentation graduelle des hauteurs.



Source : L'Atelier Urbain

Retrait avant des étages supérieurs au 6^e étage le long du boulevard des Laurentides

La réglementation d'urbanisme pourra notamment prévoir des normes et/ou des critères spécifiques concernant un retrait minimal pour les étages au-dessus du 6^e étage le long du boulevard des Laurentides. Ce retrait pourrait également être utilisé de manière générale pour créer des jeux de volumes. Cette disposition vise à régir la volumétrie des bâtiments dans le but de maintenir l'échelle humaine le long notamment, de la principale artère commerciale.



Source : L'Atelier Urbain

Localisation d'une aire de stationnement

Dans l'optique de favoriser la mobilité active, la réglementation d'urbanisme devra permettre de limiter toute nouvelle aire de stationnement en cours avant dans les types de milieux « habitation de moyenne à forte densité » et « commerciale et services ».

La densification douce dans les secteurs d'Habitation de faible à moyenne densité

La réglementation d'urbanisme pourra assouplir les normes d'implantation pour les usages résidentiels autorisés dans les secteurs de faible intensité. Cet assouplissement vise à favoriser la densification douce et la diversification de l'offre en logement. Les typologies autorisées pourraient être élargies et la Ville pourra évaluer la possibilité d'autoriser les unités d'habitation accessoires (logement de fond de cour). Toutefois, des normes ou des critères d'aménagements devront s'appliquer de manière à encadrer l'insertion de projets de densification.



Source : sightline.org / Source : Arpent

La préservation du caractère de la rue Rolland

La réglementation d'urbanisme devra assurer la préservation de l'ensemble d'intérêt des « Résidences de la compagnie de la rue Roland », des lieux d'attrait visuels et des caractéristiques paysagères de la rue Rolland, notamment la partie comprenant la plus faible densité. La préservation s'effectuera en assurant un contrôle des insertions, en élaborant des lignes directrices en ce qui a trait aux critères de développement, de protection, de gestion et de mise en valeur du patrimoine.

Les usages commerciaux incompatibles avec la vision du Virage santé

La réglementation d'urbanisme devra définir les usages de type commerce de services, de détail, de divertissement, d'hébergement et de restauration qui seront limités ou prohibés dans certains secteurs. De plus, elle devra interdire ou encadrer tout nouvel usage incompatible avec la définition d'un environnement ayant pour but de favoriser les saines habitudes de vie. Ces usages devront soit être prohibés, assujettis au règlement sur les usages conditionnels ou faire l'objet d'un contingentement.



Source : lepointeur.ca

Les usages de bureau et d'administration

La réglementation pourra assujettir tout nouvel usage de bureau et d'administration ainsi que tout agrandissement majeur visant un tel usage, par une réglementation à caractère discrétionnaire, comme par exemple, une évaluation qualitative en fonction d'aménagements basés sur la santé.



Source : Écohabitation

Accès aux aliments sains

La réglementation d'urbanisme devra assouplir les règles concernant l'agriculture urbaine, notamment en permettant des usages supplémentaires liés à la culture à des fins commerciales ou communautaires. La réglementation devra prévoir des normes ou des critères pour bien encadrer ce type d'usages, notamment les serres sur les toits.

L'Évaluation d'impact sur la santé (EIS) recommande la planification d'un zonage qui favorise l'implantation de petits commerces alimentaires sains (ex. : fruiteries), mais aussi de supermarchés afin que tous les résidents aient accès, en 10 minutes de marche ou moins, à une offre alimentaire saine et abordable.



Source : Bric à bacs / Source : Inhabitat

LES PROJETS DE LOTISSEMENT ET LES PROJETS INTÉGRÉS

Dans le secteur du Pôle régional de la santé, tout nouveau projet intégré résidentiel, commercial ou mixte, toute opération cadastrale incluant une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante, ainsi que toute opération cadastrale pour un terrain de 0,5 ha et plus visant à morceler un ou des lots constructibles, devra être assujéti à un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

L'évaluation qualitative devra, par exemple, viser :

- La priorisation du développement et un phasage permettant de mettre en œuvre la vision du PPU ;
- La diversification des typologies de bâtiments prévus et la compacité des projets ;
- L'emplacement optimal et la quantité d'espaces de verdure et d'espaces communs ;
- La présence de liens et de mobilier favorisant les déplacements actifs (ex. : abri et supports pour vélos) et l'échelle humaine (ex. : éclairage adapté et lieu de socialisation comme un jardin communautaire ou une placette ;
- La connectivité et la perméabilité de la trame urbaine (ex. voies de circulation et réseau de transport actif) ;
- Une architecture de qualité par ses matériaux et ses modulations et ainsi qu'une architecture écoresponsable comportant un souci envers notamment l'ensoleillement naturel, la présence d'une toiture végétalisée, de couleur blanche ou dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est égal ou supérieur à 78 ou une combinaison de ces revêtements.

Les normes de plantation d'arbres par terrain pourront être bonifiées. Elles incluent l'augmentation des îlots de verdure dans les grandes

surfaces imperméabilisées. Un pourcentage de canopée pourra ainsi être exigé pour les aires de stationnement de plus grandes superficies.



Source: Le Soleil

AFFECTATION COMMERCIALE ET SERVICES

À l'intérieur de l'affectation commerciale et services, les projets intégrés seront sujets à une réglementation discrétionnaire et devront répondre aux objectifs du PPU, notamment par l'outil des projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

De plus, la réglementation d'urbanisme devra assurer un phasage des projets dans l'affectation commerciale et services de manière à prioriser le développement des abords de la Route 117.

LA RÉVISION DES NORMES D'AMÉNAGEMENT DURABLE

La réglementation d'urbanisme pourra être révisée dans l'optique d'accroître le verdissement du secteur. Cela signifie la mise en place de normes plus strictes concernant la proportion maximale d'un terrain occupé par le stationnement de surface ainsi que la proportion minimale d'un terrain en surface végétale. La réglementation pourra permettre à toute construction de compenser une proportion

minimale de surface végétale au sol par l'aménagement de toiture végétalisée. De plus, la mise en place d'une toiture végétalisée sera exigée lors de l'évaluation des projets de plus de six étages dans le secteur.



Source: YWCAcmlive.org / Source: City of Thornton

LA RÉVISION DES DROITS ACQUIS POUR LE SECTEUR DU PPU

Dans le but de mettre en œuvre la vision du Virage santé et de favoriser une transition graduelle, la gestion des droits acquis pourra être révisée pour le secteur du PPU.

D'une part, le règlement de zonage pourra prévoir le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas une norme relative à la forme urbaine (p. ex. : marge maximale). D'autre part, considérant que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) ne prescrit aucun droit acquis en matière de verdissement de terrain, le règlement de zonage pourra prévoir à partir de quel moment la mise en conformité d'une aire de stationnement ou d'un terrain sera requise. En cohérence avec les recommandations de l'EIS des ratios minimaux de stationnements pour vélos pourraient être intégrés à la réglementation, en particulier pour les usages qui sont de grands générateurs de déplacements.

SYSTÈME D'ÉVALUATION DES PROJETS BASÉ SUR LA SANTÉ

Pour assurer l'atteinte de la vision d'aménagement, le PPU propose un outil novateur en urbanisme. Ainsi, tout projet structurant ou pouvant avoir un impact sur la santé des individus pourrait faire l'objet d'une évaluation qualitative basée sur les principes d'un milieu de vie sain. Cet outil serait constitué d'objectifs et de critères. Il servirait à évaluer certains projets soumis soit au règlement sur les usages conditionnels, au règlement sur les PIIA, au règlement sur les PPCMOI ou lors de l'analyse d'un plan de réutilisation du sol lors de la démolition. Une grille d'évaluation de projet pourrait également être développée à cet effet.

La réglementation pourrait minimalement assujettir les projets suivants au système d'évaluation basé sur la santé :

- Tout agrandissement ou tout nouvel usage de bureau et d'administration ;
- Toute construction, reconstruction ou tout agrandissement majeur d'un bâtiment d'usage public ou institutionnel ;
- Toute construction, reconstruction ou tout agrandissement majeur d'un bâtiment d'usage commercial, industriel ou mixte de quatre étages ou plus ou dont la superficie totale de plancher atteint 2 500 m² ;
- Toute construction, reconstruction ou tout agrandissement majeur d'un bâtiment d'usage résidentiel de plus de huit logements ;
- L'aménagement ou le réaménagement de toute aire de stationnement de 50 cases ou plus ;
- Tout projet assujéti à une approbation par le règlement sur les PPCMOI.



Inspiré du programme de certification des bâtiments WELL™, et de certains critères du programme LEED®, le système d'évaluation basé sur la santé devrait comprendre des critères mettant la santé, le confort et le bien-être des occupants au cœur de la conception des projets.

La certification WELL™ se décline en dix concepts. Le système d'évaluation des projets basé sur la santé devra minimalement prévoir des critères pour chacune de ces dix thématiques. Le critère demandera au requérant de permis de fournir certaines spécifications ou de répondre à certaines conditions d'aménagement.



Air

Les projets devront atteindre des seuils de qualité en matière d'élimination de contaminants, de purification de l'air et de mesures préventives au sein des bâtiments. En matière d'aménagement de terrain, les projets devront viser un verdissement significatif afin de favoriser la filtration naturelle.



Eau

Les projets devront proposer des techniques et des aménagements visant la réduction de la

consommation de l'eau et une gestion optimale des eaux usées ou pluviales.



Nourriture

Les projets offrant des produits alimentaires de qualité et des potagers seront favorisés.



Lumière

Les projets de construction de bâtiment devront satisfaire à des exigences prédéfinies sur le plan de l'ensoleillement et de l'éclairage naturel. Cela inclut l'évaluation de l'impact des projets de plus grande hauteur sur l'environnement immédiat des résidents ou des travailleurs.



Activité physique

Les projets devront présenter une architecture ou des aménagements qui favorisent les comportements actifs et les rapports sociaux. Par exemple, l'installation d'escaliers invitants et mieux disposés par rapport aux ascenseurs, la présence de stationnement pour vélos et de douches, les initiatives pour réduire l'utilisation de l'auto solo et l'implantation d'accès piétonniers seront favorisées.



Confort thermique

Les projets devront satisfaire à des exigences sur le plan du confort thermique au sein des bâtiments.



Confort acoustique

Les projets devront atteindre des seuils de réduction du bruit et d'insonorisation. La conception des projets et des aménagements extérieurs devra tenir compte des sources de bruits (appareils mécaniques, réseau routier, etc.)



Matériaux durables

Les matériaux devront être écologiques. L'exposition humaine aux produits toxiques présents dans de nombreux matériaux devra être limitée.



Esthétisme et environnement

L'intégration d'éléments naturels en accord avec des notions de biophilie et la mise en place d'ouvertures offrant un visuel intéressant vers l'extérieur seront prioritaires.



Communauté

Les projets devront démontrer leurs retombées positives pour la communauté et répondre aux besoins du secteur, comme par exemple répondre à des besoins en logement social ou encore intégrer des usages communautaires.

