

MISE EN GARDE : Cette codification administrative a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Afin d'obtenir la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements, le lecteur doit contacter le Service juridique et greffe au 450-780-5600 ou greffe@vdst.qc.ca

VILLE DE SOREL-TRACY

PLAN D'URBANISME
Règlement numéro 2221



AVIS DE MOTION : 18 février 2013

ADOPTION : 25 février 2013

ENTRÉE EN VIGUEUR : 15 mars 2013

Modifications incluses dans ce document

Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur
2232	10 octobre 2013
2247	14 mars 2014
2252	10 avril 2014
2269	12 mars 2015
2368	24 août 2017
2408	5 juillet 2018
2410	23 août 2018
2448	13 novembre 2019
2475	26 novembre 2020
2545	10 novembre 2023

LE CONSEIL DE LA VILLE DE SOREL-TRACY DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIERES

CONSIDÉRATIONS MÉTHODOLOGIQUES	1
1 PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE.....	2
1.1 DÉCROISSANCE DE LA POPULATION EN PERTE DE VITESSE.....	2
1.2 UNE POPULATION VIEILLISSANTE	3
1.3 PLUS DE MÉNAGES, MAIS MOINS DE PERSONNES PAR MÉNAGE.....	4
1.4 PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES.....	4
1.5 SCOLARISATION D'AVANTAGE AXÉE SUR LA FORMATION PROFESSIONNELLE.....	6
1.6 UNE POPULATION ACTIVE IMPORTANTE DANS LES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	7
1.6.1 Une majorité de la population active travaille dans la ville même.....	9
1.7 DES PERSPECTIVES ENCOURAGEANTES EN MATIÈRE D'EMPLOI.....	9
1.7.1 Stabilité relative des taux d'activité et d'emploi depuis 1996.....	9
1.7.2 Diminution du taux de chômage depuis 1996.....	10
1.7.3 La part des prestataires de l'assistance-emploi plus élevée dans la MRC que dans la région.....	11
1.7.4 Légère augmentation du revenu depuis 1995.....	12
2 CONTEXTE PHYSICO-SPATIAL	14
2.1 TERRITOIRE	14
2.2 MILIEUX PHYSIQUES ET ATTRAITS NATURELS	14
3 DOSSIERS SECTORIELS.....	15
3.1 HABITATION.....	15
3.1.1 Un parc de logement en bon état, malgré son âge	15
3.1.2 Diminution des coûts pour se loger	16
3.1.3 Hausse des constructions résidentielles depuis 2001.....	17
3.1.4 Une typologie résidentielle équilibrée.....	19
3.1.5 Un taux d'inoccupation des logements locatifs fluctuant plus élevé que la moyenne provinciale.....	21
3.1.6 Hausses prévues de la demande de logements pour les résidences de personnes âgées.....	22
3.2 COMMERCE ET SERVICE	22
3.2.1 Près de 1000 places d'affaires.....	22
3.2.2 Une mixité commerciale à promouvoir.....	23

3.2.3	<i>Des pôles commerciaux à consolider</i>	24
3.2.4	<i>Des fuites commerciales</i>	26
3.3	INDUSTRIE	26
3.3.1	<i>Le secteur de la fabrication occupe une part importante de l'emploi</i>	27
3.3.2	<i>Première Technopole en écologie industrielle</i>	29
3.4	AGRICULTURE	30
3.4.1	<i>Hausse des grandes cultures et positionnement à venir</i>	30
3.5	ÉDUCATION, SANTÉ ET SERVICES SOCIAUX	31
3.5.1	<i>De nombreuses institutions d'enseignement du primaire jusqu'au collégial</i>	31
3.5.2	<i>Un centre régional de services en santé et services sociaux</i>	32
3.5.3	<i>Un nouvel établissement de détention pour la Montérégie</i>	32
3.6	CULTURE, LOISIRS, TOURISME	33
3.6.1	<i>De nombreux parcs et espaces verts</i>	33
3.6.2	<i>Un milieu communautaire très présent</i>	34
3.6.3	<i>Une offre touristique à positionner</i>	35
3.6.4	<i>Quelques bâtiments patrimoniaux à protéger et à mettre en valeur</i>	38
3.6.5	<i>Une politique culturelle en marche et en évolution</i>	39
3.7	TRANSPORT	40
3.7.1	<i>Réseau routier</i>	40
3.7.2	<i>Réseau ferroviaire</i>	40
3.7.3	<i>Transport maritime</i>	40
3.7.4	<i>Aéroport de Sorel</i>	41
3.7.5	<i>Service de transport collectif</i>	41
3.8	IMMOBILIER	41
3.8.1	<i>Une richesse foncière croissante</i>	41
3.8.2	<i>Les immeubles résidentiels dominent la montée de la valeur foncière</i>	42
3.8.3	<i>Le nombre de logements demeure stable</i>	44
3.8.4	<i>Augmentation du fardeau fiscal des immeubles résidentiels par rapport aux autres catégories d'immeubles</i>	44
3.8.5	<i>Une planification péri métropolitaine complémentaire</i>	44
4	CONSTATS ET ENJEUX	46
4.1	CONSTATS DU DIAGNOSTIC	46
4.2	ENJEUX	49
5	ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	52
5.1	GRANDES ORIENTATIONS	52

5.2	OBJECTIFS SECTORIELS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE.....	53
6	AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉ.....	68
6.1	LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL.....	68
6.1.1	<i>La division du territoire en aires d'affectation</i>	<i>68</i>
6.1.2	<i>Identification des grandes affectations du sol</i>	<i>68</i>
6.2	LES AFFECTATIONS ET LEUR DENSITÉ	69
6.3	LES ZONES PRIORITAIRES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RÉSERVE.....	71
6.3.1	<i>Les zones prioritaires de développement</i>	<i>71</i>
6.3.2	<i>Les zones de réserve</i>	<i>72</i>
7	RÉFÉRENCES	74
8	ENTRÉE EN VIGUEUR	76
9	ANNEXE « A » PLAN PARTICULIER D'URBANISME DU CENTRE-VILLE.....	77

CONSIDÉRATIONS MÉTHODOLOGIQUES

Les villes de Sorel et de Tracy se sont regroupées le 15 mars 2000 en vertu du Décret numéro 130-2000 pour former la Ville de Sorel-Tracy, alors que la Ville de Sorel avait déjà fusionné avec la Municipalité de Saint-Pierre-de-Sorel en 1992. Les données du recensement de Statistique Canada ont été compilées en tenant compte de ces changements.

Les données du recensement 2011 n'étant pas encore intégralement diffusées au moment de la rédaction de ce plan d'urbanisme, il n'a pas été possible d'actualiser en totalité le contenu statistique du diagnostic. Par contre, il a été possible d'intégrer les dernières nouveautés quant aux données suivantes :

- Chiffres de la population et des logements;
- Âge et sexe;
- Famille, ménages et état matrimonial;
- Type de construction résidentielle et logements collectifs;
- Taux d'inoccupation des logements locatifs;
- Caractérisation commerciale;
- Construction résidentielle et valeur de la construction résidentielle;
- Valeurs des immeubles imposables et non imposables;
- Valeur du rôle foncier et unités d'évaluation.

Toutefois, certaines informations proviennent du recensement 2006 et d'autres sources qui appuient leurs constats à partir de la banque de données de Statistique Canada ou qui n'ont pas été mises à jour dernièrement, notamment :

- Prévisions démographiques;
- Scolarisation;
- Travail et emploi;
- Transport et déplacements;
- Revenu et prestation de l'assistance-emploi;
- Année de construction et état des logements;
- Coûts des logements locatifs;
- Exploitations agricoles.

Dans de telles circonstances, lorsque possibles, des informations plus récentes provenant de différentes sources, tels les journaux locaux et des études, ont été incorporées.

1 PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE

1.1 DÉCROISSANCE DE LA POPULATION EN PERTE DE VITESSE

Au Décret 1287-2011 publié le 4 janvier 2012, la Ville de Sorel-Tracy comptait une population de 34 114 habitants, soit 67,8 % de la population de la MRC de Pierre-De Saurel. Depuis 1986, cette proportion est demeurée relativement stable dans la MRC.

Évolution et taux de variation de la population entre 1986 et 2012

	1986		1991		1996		2001		2006		2012	
	Pop.	Pop.	%	Pop.	%	Pop.	%	Pop.	%	Pop.	%	
Sorel-Tracy	37 166	37 434	0,7	36 021	-3,8	34 194	-5,1	34 076	-0,4	34 114	0,1	
MRC de Pierre-De Saurel	53 530	53 909	0,7	52 288	-3,0	50 066	-4,3	49 932	-0,3	50 317	0,8	
Le Québec	6 532 461	6 895 963	5,6	7 138 795	3,5	7 237 479	1,4	7 546 131	4,3	8 054 756*	6,7*	

* Données provisoires de l'Institut de la statistique du Québec.

Sources : Recensements de 1986, 1991, 1996, 2001 et 2006 de Statistique Canada et de l'Institut de la statistique du Québec; décret de population 2012 du MAMROT.

Le phénomène d'exode des populations régionales vers les grands centres touche plusieurs municipalités du Québec depuis quelques années, et marque particulièrement la MRC de Pierre-De Saurel. Alors que la population du Québec s'est accrue de près de 23,3 % entre 1986 et 2012, celle de Sorel-Tracy a diminué de près de 8,1 %.

En examinant l'évolution de la croissance démographique de la population de la Ville de Sorel-Tracy, la décroissance a été parfois plus importante entre 1986 et 2006. En effet, entre 1986 et 1991, la Ville connaissait une augmentation de sa population de 0,7 %, alors qu'à partir de 1991, elle commençait déjà à afficher une diminution, passant de -3,8 % entre 1991 et 1996, à -5,1 % entre 1996 et 2001 pour connaître une baisse moins marquée de -0,3 % entre 2001 et 2006. De 2006 à 2012, toutefois, une très légère reprise de la croissance a été constatée (0,11 %), ce qui semblerait indiquer une perte de vitesse de la diminution de la population à Sorel-Tracy.

Le déclin démographique constaté jusqu'en 2006 s'explique notamment par la fermeture successive d'entreprises industrielles majeures à partir de 1980 impliquant une perte importante d'emplois dans les secteurs traditionnels de son économie, tel que les chantiers maritimes. Toutefois, durant la dernière décennie, le solde migratoire de la Ville de Sorel-Tracy et de la MRC de Pierre-De Saurel semble s'être renversé puisqu'il se chiffrait à 877 pour la période de 2001 à 2010¹. Avec ce solde positif, la MRC occupe le onzième rang sur les quinze MRC de la Montérégie.

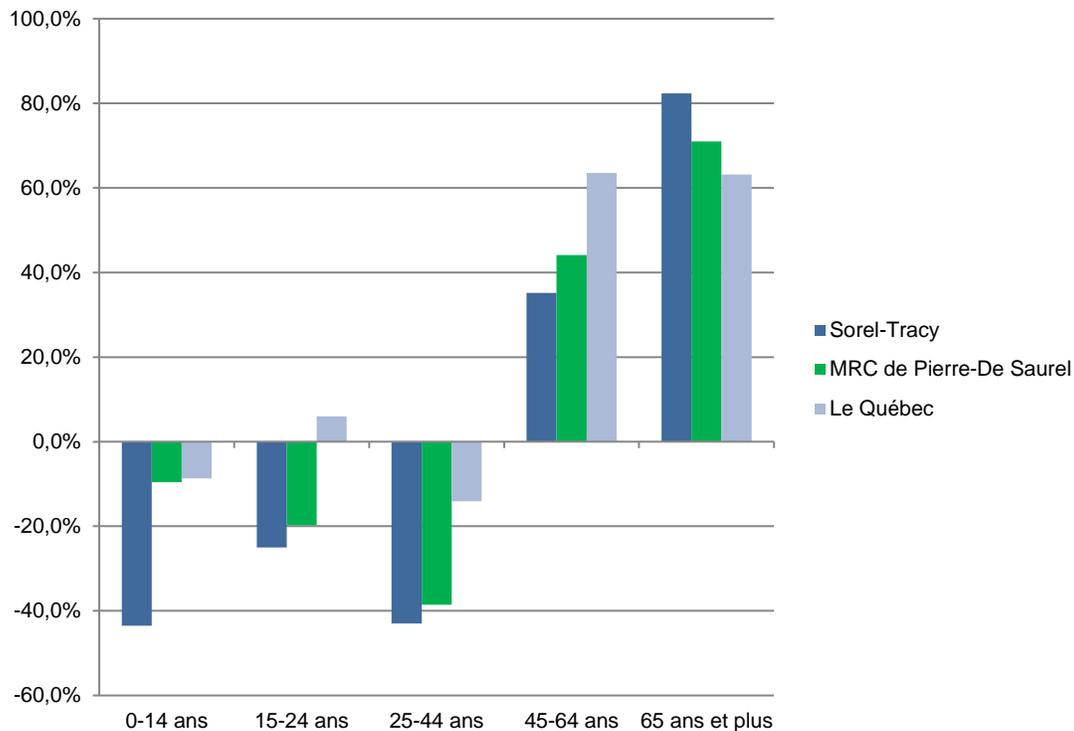
¹ Institut de la statistique du Québec, Direction des statistiques sociodémographiques, exploitation du Fichier d'inscription des personnes assurées (FIPA) de la Régie de l'assurance maladie du Québec (RAMQ), 25 janvier 2011 http://www.stat.gouv.qc.ca/donstat/societe/demographie/migrat_poplt_imigr/9_migr_mrc_2001_2010.htm (Consultée le 5 octobre 2012).

1.2 UNE POPULATION VIEILLISSANTE

Entre 1991 et 2011, la Ville de Sorel-Tracy a connu une forte croissance relative de la population âgée de 45 ans à 64 ans (35,2 %) et encore davantage pour les 65 ans et plus (82,4 %). Une tendance similaire s'observe également au niveau de la MRC (laquelle affiche des variations respectives de 44,1 % et 70,9 %).

À l'inverse, la part des groupes d'âges de moins de 45 ans a considérablement diminué durant la même période dans la Ville de Sorel-Tracy. Les tranches de 0 à 14 ans et de 25 à 44 ans ont chuté d'environ 43 %, ce qui semble indiquer une baisse importante des familles avec enfants. La MRC a montré le même genre de diminution pour ces groupes d'âge alors que les variations sont moins substantielles au niveau de la province.

Taux de croissance de la population selon les groupes d'âge entre 1991 et 2011



Sources : Recensements de 1991 et 2011 de Statistique Canada.

Il y a une population vieillissante à la Ville de Sorel-Tracy, phénomène retrouvé ailleurs dans la province, mais qui demeure plus accentué dans la MRC de Pierre-De Saurel. La MRC de Pierre-De Saurel reconnaît que « la situation économique d'une région est intimement liée à la performance des principales industries qui font vivre sa population »². Les difficultés éprouvées au cours des dernières années par le secteur des mines et de la métallurgie, une des principales industries du territoire, ont affecté la situation des familles.

² MRC de Pierre-De Saurel, *Politique familiale*, 2011.

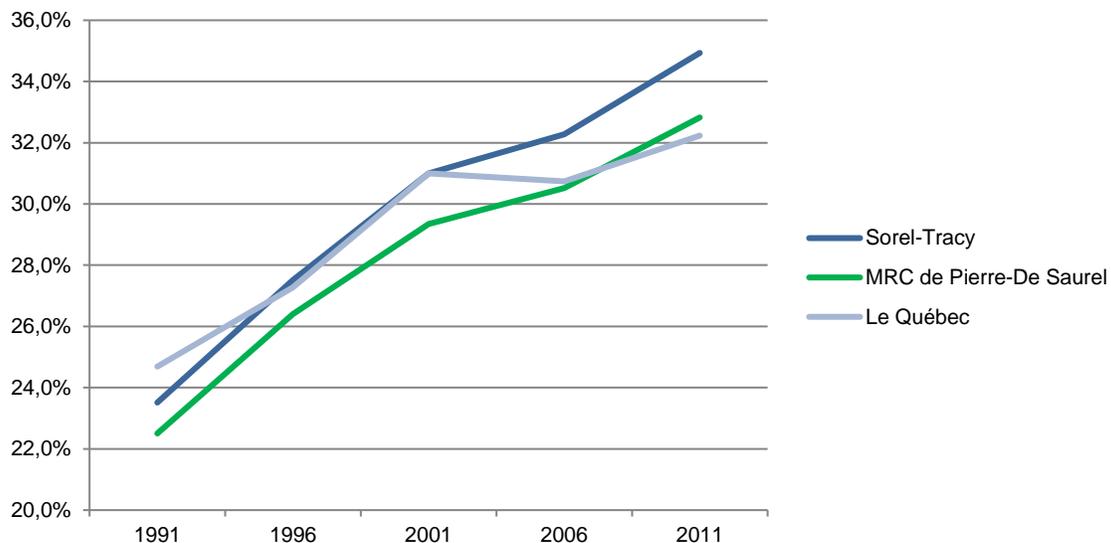
1.3 PLUS DE MÉNAGES, MAIS MOINS DE PERSONNES PAR MÉNAGE

En 2011, la Ville de Sorel-Tracy comptait 16 130 ménages, soit 12 % de plus qu'en 1991, une augmentation similaire à celle de la MRC (15,3 %), mais bien moindre que celle de la province (28,9 %).

La taille des ménages a cependant diminué, passant de 2,6 personnes par ménage en 1991 à 2,1 en 2011, décroissance similaire à celles des autres territoires comparés.

La part de ces ménages composés d'une seule personne a connu une hausse importante à Sorel-Tracy, passant de 23,5 % en 1991 à 34,9 % en 2011. La MRC et le Québec ont également connu des hausses semblables.

Évolution de la part des ménages d'une personne entre 1991 et 2011



Sources : Recensements de 1991, 1996, 2001, 2006 et 2011 de Statistique Canada.

Il est aussi intéressant de noter que la proportion des familles monoparentales a augmenté légèrement dans la Ville, passant de 14,3 % en 1991 à 15,2 % en 2011. Cette croissance demeure similaire à celle de la MRC, qui a eu une hausse de 1,2 %, et de la province de Québec, avec une augmentation de 2,3 %.

1.4 PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES

Il est important de noter que les prévisions de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) s'appuient sur l'estimation au 1er juillet 2006 de Statistique Canada, avec un arrimage sur l'estimation au 1er juillet 2007 de l'ISQ puis des indicateurs disponibles jusqu'en 2008. Considérant que la population de la Ville de Sorel-Tracy a connu une décroissance de sa population depuis le début des années 1990 jusqu'à 2006, il se peut que les perspectives

démographiques présentées dans cette section ne reflètent pas les dernières tendances démographiques de la Ville.

Selon le scénario démographique de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ, édition 2009), la MRC De Pierre-De Saurel connaîtra une croissance de sa population au cours des vingt prochaines années, soit près de 7,4 %. En comparaison, le Québec verra sa population croître de près de 15,8 % pour la même période.

À la MRC de Pierre-De Saurel, tous les groupes d'âge connaîtront une croissance, mais les 65 ans et plus expérimenteront la progression la plus importante atteignant 380 %. Pour l'ensemble du Québec, l'expansion de cette même tranche d'âge sera également la plus notable (112 %), mais, de manière générale, les taux de croissance de la population selon les groupes d'âge seront moins élevés pour la province.

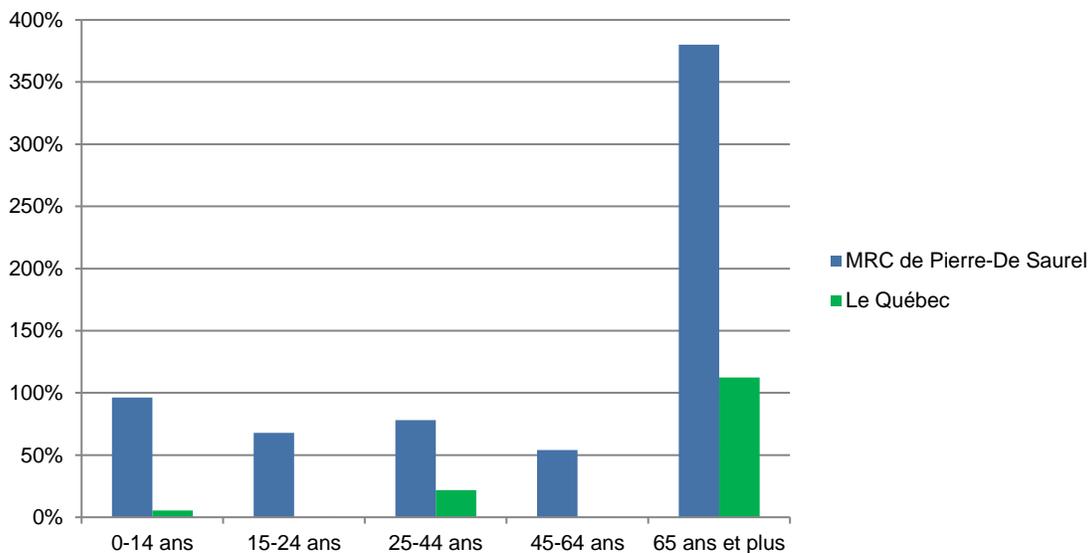
Prévisions de l'évolution de la population entre 2006 et 2031

	Recens. 2006	2016	2031	Variation 2006-2031
MRC de Pierre-De Saurel	50134	51534	53864	7,4%
Le Québec	7 631 552	8 227 004	8 838 257	15,8%

Source : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2006-2031 (Édition 2009).

En 2031, la part des 45 ans et plus dans l'ensemble de la MRC devrait atteindre 59 %. Ceci annonce une importante baisse de la population active dans la MRC. Comme le souligne Emploi-Québec³, ces changements pourraient affecter le marché du travail par une plus forte demande de travailleurs qualifiés.

Prévision du taux de croissance de la population selon les groupes d'âge entre 2006 et 2031



Source : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2006-2031 (Édition 2009).

³ Direction régionale d'Emploi-Québec de la Montérégie, Direction de la planification, du partenariat et de l'information sur le marché du travail, *Portrait du marché du travail, MRC de Pierre-De Saurel*, janvier 2009.

En ce qui concerne le nombre de ménages résidant sur le territoire de la MRC de Pierre-De Saurel, l'ISQ prévoit une augmentation de 17,6 % entre 2006 et 2031. En comparaison, le Québec devrait afficher une croissance de 26,3 % durant cette même période.

Prévisions de l'évolution du taux de croissance des ménages entre 2006 et 2031

	2006-2016	2016-2031	2006-2031
MRC de Pierre-De Saurel	9,0%	7,9%	17,6%%
Le Québec	13,3%	11,6%	26,3%

Source : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2006-2031 (Édition 2009).

La taille des ménages de la population de la MRC continuera sa diminution au cours des vingt prochaines années pour atteindre une moyenne de 2,08 personnes par ménage en 2031, comparativement à 2,27 en 2006.

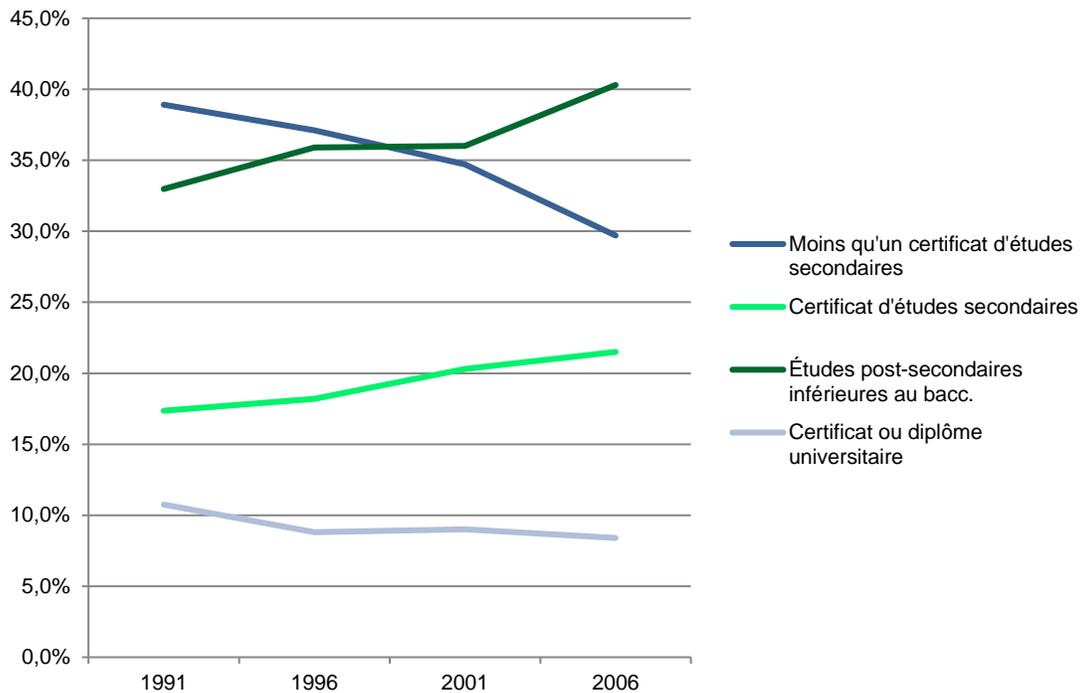
L'essor démographique de la population de la MRC de Pierre-De Saurel, plus faible que la forte augmentation des personnes âgées de plus de 65 ans, affectera sans doute le marché de l'habitation. En effet, selon les perspectives démographiques, la demande de logements devrait se maintenir selon les tendances des dernières années dans la Ville, à l'exception d'une demande accrue de résidences pour personnes âgées.

1.5 SCOLARISATION DAVANTAGE AXÉE SUR LA FORMATION PROFESSIONNELLE

L'analyse des quinze années entre 1991 et 2006 permet de déceler certaines tendances au niveau de la scolarisation qui risquent fort de continuer à évoluer dans le même sens.

En 2006, sur le plan de la scolarité, la population de Sorel-Tracy comptait moins de diplômés universitaires (8,4 %) en comparaison à l'ensemble de la province (16,5 %). Aussi, entre 1991 et 2006, la population qui n'a pas obtenu un certificat d'études secondaires a diminué constamment, soit de 9,2 %. En contrepartie, durant la même période, il y a eu une hausse soutenue de la proportion de la population ayant achevé des études postsecondaires inférieures au baccalauréat, soit une augmentation de 7,3 %. L'atteinte du certificat d'études secondaires a connu une légère augmentation alors que celle d'un certificat ou d'un diplôme universitaire révèle une faible baisse.

Ces tendances reflètent sans doute l'importance du secteur manufacturier dans l'économie de la région, qui compte davantage sur les compétences professionnelles et techniques de ses travailleurs. Également, l'exode des jeunes vers les grands centres pourrait expliquer le faible niveau de scolarité, de même que la tendance des personnes plus scolarisées à quitter une région qui offre peu de possibilités d'emploi dans leurs domaines de spécialisation.

Évolution de la répartition de la population selon le plus haut degré de scolarité atteint, entre 1996 et 2006, à Sorel-Tracy


Sources : Recensements de 1991, 1996, 2001, 2006 de Statistique Canada.

1.6 UNE POPULATION ACTIVE IMPORTANTE DANS LES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE

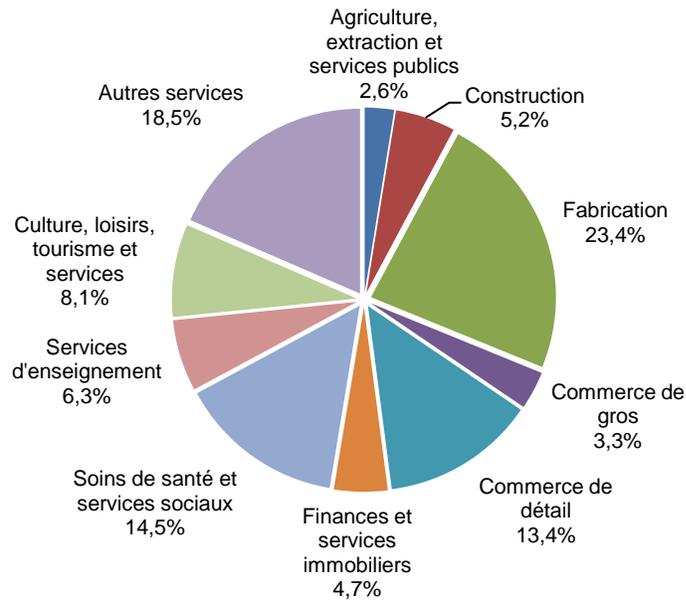
Tout comme les données relatives à la scolarité, les statistiques du recensement 2011 concernant le travail et l'emploi n'ont pas encore été diffusées. Néanmoins, les informations provenant du recensement 2006 offrent un portrait adéquat pour évaluer le portrait de la Ville de Sorel-Tracy.

En effet, il est possible de constater que la structure d'emploi selon le type d'industries de la Ville de Sorel-Tracy correspond en grande partie à celle du territoire de la province, à l'exception du secteur des autres services qui occupent une portion plus importante au niveau provincial. Ceux-ci englobent les secteurs tels que le transport et l'entreposage, l'industrie de l'information et culturelle ainsi que les services administratifs.

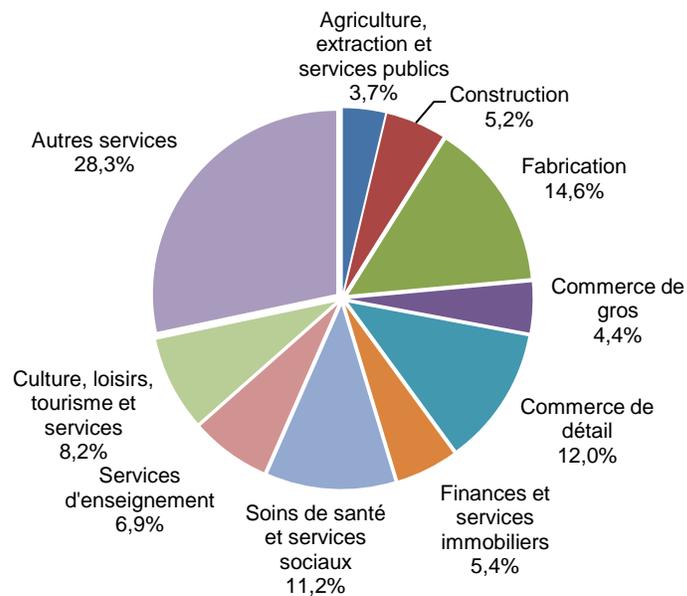
En 2006, la population active de Sorel-Tracy totalisait 15 630 personnes et presque la totalité de celle-ci travaillait dans les secteurs économiques secondaire (28,6 %) et tertiaire (68,8 %). Plus spécifiquement, elle se répartissait principalement dans les secteurs de la fabrication (23,4 %), des soins de santé et services sociaux (14,5 %) et du commerce de détail (13,4 %).

Répartition de la population selon le secteur d'activité en 2006

Sorel-Tracy



Le Québec

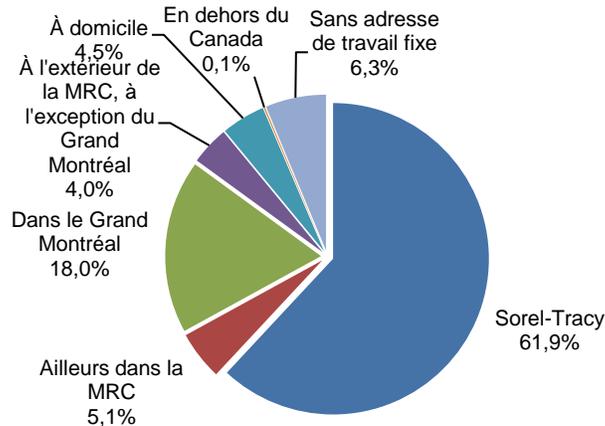


Source : Recensement de 2006 de Statistique Canada.

1.6.1 UNE MAJORITÉ DE LA POPULATION ACTIVE TRAVAILLE DANS LA VILLE MÊME

En 2006, la majorité de la population active de Sorel-Tracy travaillait dans la ville même (61,9 %). Aussi, un grand nombre de navetteurs⁴ résidant à la Ville de Sorel-Tracy se rend tous les jours à leur lieu de travail dans le Grand Montréal⁵.

Répartition des lieux d'emploi de la population résidant à Sorel-Tracy en 2006



Sources : Recensement de 2006 de Statistique Canada; CMM, Perspective Grand Montréal, octobre 2009.

1.7 DES PERSPECTIVES ENCOURAGEANTES EN MATIÈRE D'EMPLOI

1.7.1 STABILITÉ RELATIVE DES TAUX D'ACTIVITÉ ET D'EMPLOI DEPUIS 1996

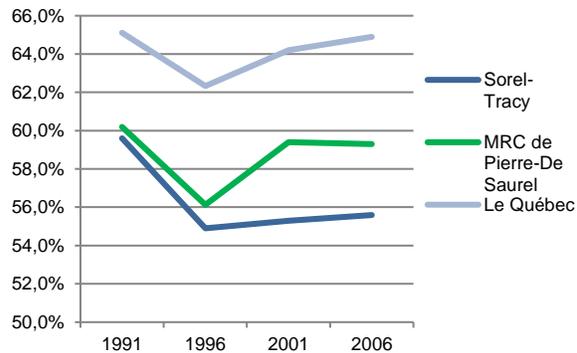
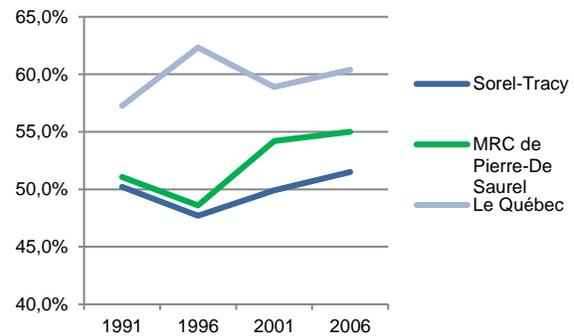
Avec le vieillissement de la population caractérisant la région, les taux d'activité⁶ et d'emploi⁷ de la population de Sorel-Tracy demeurent moins élevés que ceux du Québec. En 2006, ces taux atteignaient respectivement 55,6 % et 51,5 %, alors que ceux du Québec affichaient respectivement 64,9 % et 60,4 %. Depuis 1996, ces taux sont demeurés relativement stables à Sorel-Tracy.

⁴ Population active qui se déplace pour se rendre à son lieu de travail.

⁵ CMM, Perspective Grand Montréal, octobre 2009.

⁶ Le taux d'activité = population active/population de 15 ans et plus. Population active = personne occupée ou en chômage.

⁷ Le taux d'emploi = population occupée/population de 15 ans et plus.

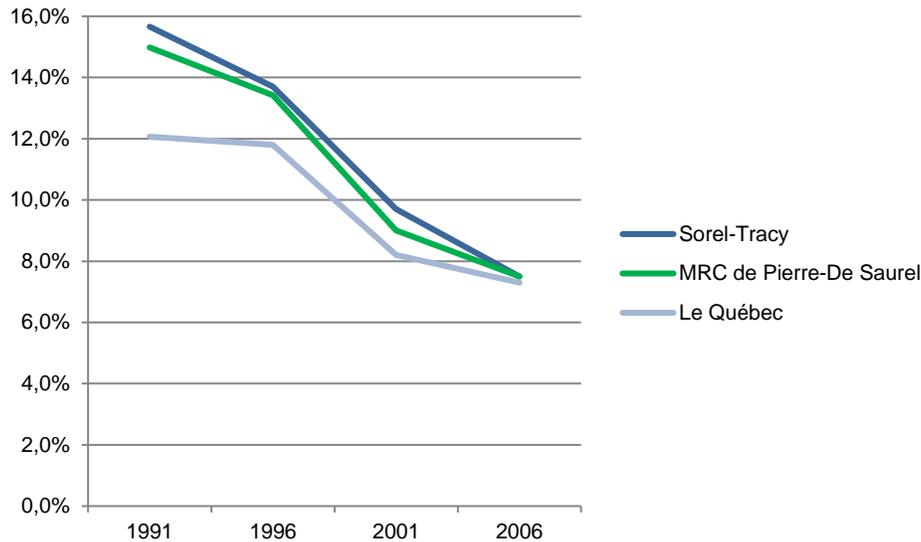
Évolution des taux d'activité et d'emploi de la population de Sorel-Tracy entre 1991 et 2006
Taux d'activité

Taux d'emploi


Sources : Recensements de 1991, 1996, 2001 et 2006 de Statistique Canada.

1.7.2 DIMINUTION DU TAUX DE CHÔMAGE DEPUIS 1996

Après avoir observé une importante part de chômage en 1991, la Ville de Sorel-Tracy a connu une diminution régulière de son taux de chômage⁸ entre 1996 et 2006. Elle affichait 7,5 % en 2006, taux légèrement plus élevé que ceux observés pour l'ensemble de la MRC (7,3 %) et du Québec (7,0 %). Plus particulièrement depuis 1996, la Ville a connu, comme les autres territoires comparés, une baisse marquée du taux de chômage. La tendance observée pour Sorel-Tracy suit celle de la MRC et celle du Québec.

⁸ Le taux de chômage = chômeurs/population active (personnes occupées et chômeurs). Les chômeurs sont les personnes **sans emploi salarié et sans travail à leur compte, prêtes à travailler** et ayant activement cherché un emploi salarié au cours des quatre semaines précédentes; ou ayant été mis à pied, mais prévoyait reprendre leur emploi; ou ayant pris des arrangements définis en vue de se présenter à un nouvel emploi dans les quatre semaines suivantes.

Évolution du taux de chômage de la population de Sorel-Tracy entre 1991 et 2006


Sources : Recensements de 1991, 1996, 2001 et 2006 de Statistique Canada.

1.7.3 LA PART DES PRESTATAIRES DE L'ASSISTANCE-EMPLOI PLUS ÉLEVÉE DANS LA MRC QUE DANS LA RÉGION

Selon Emploi-Québec⁹, au cours de l'année 2008, la MRC de Pierre-De Saurel comptait 1 375 prestataires de l'assistance-emploi sans contraintes à l'emploi, soit 7,8 % des prestataires de la Montérégie, qui pourtant ne compte que pour 3,2 % de l'emploi en Montérégie. Toujours dans la MRC, 63,6 % des prestataires n'ont pas terminé leur secondaire V, ce qui est davantage que la proportion retrouvée dans l'ensemble de la Montérégie (52,8%).

Selon cette étude, les prestataires peu qualifiés sont moins compétitifs sur le marché du travail et éprouvent plus de difficulté pour se trouver un emploi. De façon générale, il y a une relation directe entre le taux de chômage et le niveau de scolarité. Ainsi, dans la MRC, plus de la moitié des prestataires sont dépendants de l'assurance emploi depuis plus de dix ans et seulement 5,7 % cumulent moins d'un an.

Les prestataires de la MRC, ajoutent les auteurs de l'étude, sont largement représentés dans les secteurs des métiers, transport et machinerie (43,4 %), ce qui suggère notamment que l'activité économique est importante dans les secteurs s'y rattachant et que la concurrence pour l'emploi y est plus forte.

⁹ Direction régionale d'Emploi-Québec de la Montérégie, Direction de la planification, du partenariat et de l'information sur le marché du travail, *Portrait du marché du travail, MRC de Pierre-De Saurel*, janvier 2009.

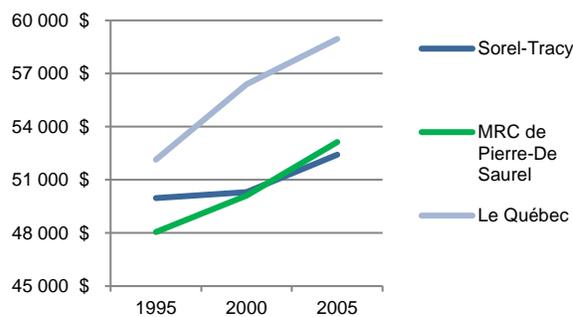
1.7.4 LÉGÈRE AUGMENTATION DU REVENU DEPUIS 1995

Depuis 1995, les trois territoires à l'étude ont connu une augmentation du revenu moyen des ménages¹⁰ (en dollars constants de 2005). En 2005, le revenu moyen des ménages de Sorel-Tracy atteignait 52 418 \$, un revenu similaire à celui des ménages de l'ensemble de la MRC (53 132 \$), mais plus faible que celui des ménages québécois (58 954 \$). Cette situation peut notamment s'expliquer par le fait que la population de Sorel-Tracy a un plus faible niveau de scolarité et par sa structure particulière de l'emploi.

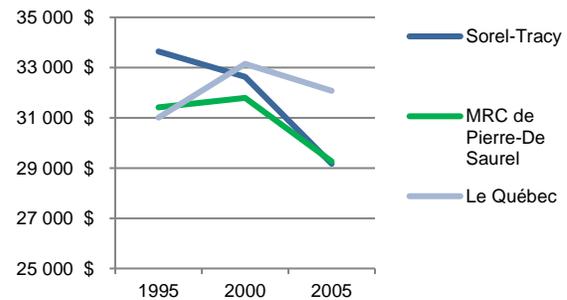
Le revenu moyen de la population de 15 ans et plus ayant un revenu¹¹ a connu une évolution différente. En dollars constants de 2005, il a diminué jusqu'en 2005 au lieu de croître. Aussi, il faut souligner que le revenu à Sorel-Tracy était plus élevé que la moyenne québécoise avant 1995 et il a diminué depuis pour se situer sous la moyenne provinciale. Ainsi, en 2005, alors que le revenu moyen des Québécois se situait à 32 074 \$, celui des Sorelois atteignait 29 168 \$.

Évolution du revenu de la population de Sorel-Tracy entre 1995 et 2005

Revenu moyen des ménages (\$ constants 2005)



Revenu moyen de la population de 15 ans et plus ayant un revenu (\$ constants 2005)



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

En 2005, le seuil de faible revenu pour les secteurs de la taille de Sorel-Tracy équivalait à 22 139 \$ pour un ménage de deux personnes (avant impôt) et à 27 217 \$ pour un ménage de trois personnes. Le tableau suivant indique que 21,7 % des ménages gagnaient moins de 20 000 \$ en 2005. Plus du cinquième de la population vivait sous le seuil de pauvreté en 2005 puisque la moyenne des ménages est de 2,2 personnes à Sorel-Tracy. En comparaison avec le Québec, la part de ménages à faible revenu est beaucoup plus importante. Toutefois, elle n'est que légèrement plus élevée que celle de la MRC.

¹⁰ Le revenu moyen des ménages est la valeur en dollars obtenue en additionnant le revenu total (toutes les sources, y compris un revenu d'emploi, un revenu provenant de programmes gouvernementaux, une pension, un revenu de placements ou tout autre revenu en espèces) de tous les membres du ménage et en divisant cette somme par le nombre de ménages.

¹¹ Le revenu moyen de la population de 15 ans et plus ayant un revenu est la valeur en dollars obtenue en additionnant le revenu total des particuliers et en divisant cette somme par le nombre de particuliers ayant un revenu (revenu avant impôt).

Répartition des ménages selon la tranche de revenu en 2005

	Sorel-Tracy	MRC de Pierre-De Saurel	Le Québec
Moins de 19 999 \$	21,7%	20,6%	18,1%
20 000 - 39 999 \$	26,6%	26,7%	24,7%
40 000 - 59 999 \$	17,5%	18,4%	20,1%
60 000 - 79 999 \$	14,5%	14,9%	14,3%
80 000 \$ et plus	19,5%	19,4%	22,8%

Source : Recensement de 2006 de Statistique Canada.

2 CONTEXTE PHYSICO-SPATIAL

2.1 TERRITOIRE

Stratégiquement localisée au confluent de la rivière Richelieu et du fleuve Saint-Laurent, la Ville de Sorel-Tracy tire profit d'une position avantageuse en ce qui a trait à la navigation fluviale. Elle est accessible par une autoroute à quatre voies (l'autoroute 30) et par une voie ferrée reliant la Ville de Sorel-Tracy à la région métropolitaine de Montréal, ainsi que trois routes régionales (132, 133 et 223). De plus, une traverse maritime, accessible par le centre-ville de Sorel-Tracy, effectue le lien entre les deux rives du Saint-Laurent et permet de joindre la route 158 à Saint-Ignace-de-Loyola dans la MRC de D'Autray.

Décidément, le développement territorial sorelois est le reflet d'une région marquée par l'histoire du développement de la Nouvelle-France. Il y a des zones archéologiques à fort potentiel, un riche noyau historique, un accès par voie navigable et un pôle manufacturier ancien.

2.2 MILIEUX PHYSIQUES ET ATTRAITS NATURELS

La Ville de Sorel-Tracy possède des milieux naturels uniques attribuables au fleuve Saint-Laurent, à la rivière Richelieu et à une multitude de petits cours d'eau et de milieux humides. Des dépôts de surface constitués de terre noire et d'argile limoneuse réduisent la capacité portante à certains endroits sur le territoire de Sorel-Tracy pour soutenir l'implantation urbaine. Également, des zones inondables de faible et de forte récurrence sont identifiées en bordure de la rivière Richelieu et du fleuve Saint-Laurent.

Plusieurs attraits naturels d'intérêt se retrouvent sur le territoire de la Ville de Sorel-Tracy, surtout le long des berges. Au parc Regard-sur-le-Fleuve, la faune présente un intérêt. Les visiteurs peuvent observer la héronnière et les canards. Ces milieux devraient être protégés et mis en valeur afin maintenir cette richesse soreloise. À ce même parc, l'ouverture sur le fleuve Saint-Laurent offre une excellente vue sur de superbes couchers de soleil. Ce paysage représente aussi un attrait de la Ville de Sorel-Tracy. Il va de soi que le parc Regard-sur-le-Fleuve est devenu un lieu de rassemblement important pour la population soreloise.

3 DOSSIERS SECTORIELS

3.1 HABITATION

En 2012, le territoire de la Ville de Sorel-Tracy compte 16 130 unités d'habitation¹² pour une population de plus de 34 000 personnes¹³. Contrairement aux municipalités situées plus près de la grande région montréalaise, la Ville de Sorel-Tracy ne bénéficie pas nécessairement de l'expansion domiciliaire liée au phénomène d'étalement urbain retrouvé autour de l'agglomération métropolitaine. La Ville a connu un fort ralentissement de son expansion urbaine du début des années 1990 jusqu'à la moitié des années 2000, résultat de l'effritement économique de son secteur industriel. Par conséquent, le parc de logement de la Ville de Sorel-Tracy compte une part considérable de logements construits dans les années 1970. La proportion de mises en chantier a été considérablement réduite par la suite. Toutefois, depuis 2004, de nouvelles initiatives de la Ville ont permis de renverser la tendance et d'insuffler une nouvelle dynamique à la croissance de la population.

En parallèle à la croissance du parc immobilier résidentiel, la Ville de Sorel-Tracy a consacré des efforts de verdissement. Le centre-ville de Sorel-Tracy a été longtemps dépourvu d'arbres et des bienfaits qui en découlent. À présent, le nombre plus important d'arbres permet non seulement d'agrémenter les milieux de vie, mais également de diminuer les îlots de chaleur. Aussi, la plantation de ces arbres a réussi à augmenter la biomasse des milieux résidentiels.

3.1.1 UN PARC DE LOGEMENT EN BON ÉTAT, MALGRÉ SON ÂGE

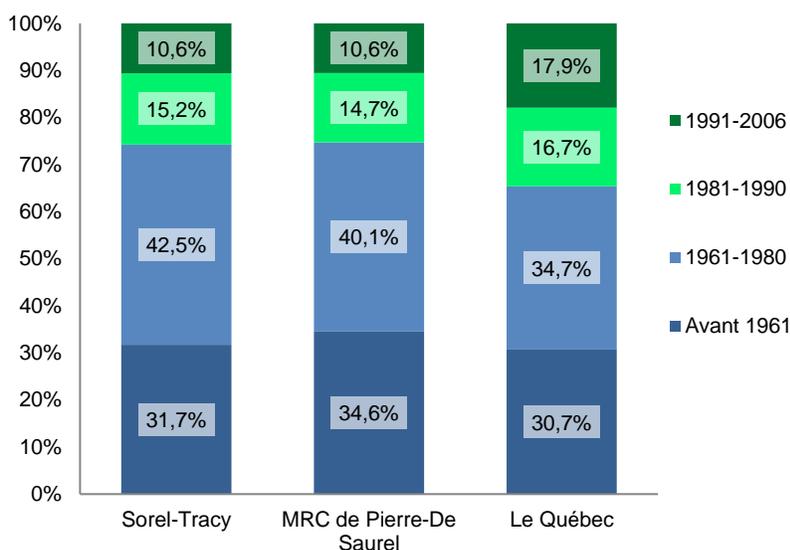
À Sorel-Tracy, comme dans la MRC et même au Québec, la majorité des logements ont été construits entre 1960 et 1981 (42,5 % des logements). Cependant, le parc de logements de Sorel-Tracy demeure un peu plus âgé que pour l'ensemble du Québec. La Ville de Sorel-Tracy comporte 74,2 % des logements ayant été construits avant 1990, alors que le Québec en compte 65,4 %. Les logements construits depuis 1991 comptent pour 25,8 % dans la Ville de Sorel-Tracy, alors qu'ils représentent 34,6 % dans l'ensemble de la province.

Malgré l'âge du parc de logements de la Ville, une faible proportion des logements nécessite des réparations majeures, soit seulement 6 %, comparativement à 8 % pour le Québec¹⁴.

¹² Source : Recensement 2011 de Statistique Canada.

¹³ 34 114 selon le décret de la population 2012, 34 600 selon le recensement 2011 de Statistique Canada.

¹⁴ Source : Recensement 2006 de Statistique Canada.

Répartition des logements selon l'année de construction, 2006


Source : Recensement de 2006 de Statistique Canada.

3.1.2 DIMINUTION DES COÛTS POUR SE LOGER

Selon le recensement de 2006, le coût moyen du logement locatif¹⁵ à Sorel-Tracy demeure relativement faible (464 \$) en comparaison avec la moyenne provinciale (603 \$). Depuis 1991, les loyers des locataires comme les dépenses des propriétaires¹⁶ ont diminué à Sorel-Tracy (en dollars constants), de même que dans les territoires comparés.

Évolution des coûts pour se loger entre 1991 et 2006 (\$ constants de 2006)

	Sorel-Tracy				MRC de Pierre-De Saurel				Le Québec			
	1991	1996	2001	2006	1991	1996	2001	2006	1991	1996	2001	2006
Locataires : loyer brut	560 \$	565 \$	484 \$	464 \$	557 \$	553 \$	477 \$	466 \$	n.d.	619 \$	586 \$	603 \$
Propriétaires : dépenses de propriété	691 \$	667 \$	633 \$	622 \$	649 \$	641 \$	614 \$	602 \$	n.d.	827 \$	782 \$	817 \$

Sources : Recensements de 1991, 1996, 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Par exemple, entre 1991 et 2006, les loyers ont chuté de 96 \$ à Sorel-Tracy, similairement à la MRC (-91 \$). En ce qui a trait aux dépenses mensuelles de propriété dans la Ville et dans la MRC, la diminution a été moins importante que pour les loyers (-69 \$ et -47 \$ respectivement).

Selon le recensement 2006, la valeur moyenne du logement à Sorel-Tracy se situait à 132 077 \$, valeur comparable à celle de la MRC (130 847 \$), mais en deçà de la valeur moyenne provinciale (182 399 \$).

¹⁵ Locataire : *Loyer brut* = Montant total moyen de tous les frais de logement payés, chaque mois, par les ménages qui sont locataires de leur logement (prix du loyer, ainsi que les frais d'électricité, de chauffage et des services municipaux).

¹⁶ Propriétaires : *principales dépenses de propriété* = Montant total moyen de tous les frais de logement payés, chaque mois, par les ménages qui sont propriétaires de leur logement (par exemple le paiement de l'hypothèque, ainsi que les frais d'électricité, de chauffage et des services municipaux).

3.1.3 HAUSSE DES CONSTRUCTIONS RÉSIDENTIELLES DEPUIS 2001

Entre 2001 et 2011, la Ville a connu à une augmentation notable des constructions et rénovations résidentielles ainsi qu'une hausse substantielle des investissements rattachés à ces types de travaux. Ainsi, en 2011, la Ville de Sorel-Tracy comptait 188 nouvelles unités d'habitation (comparativement à 37 en 2001).

Il est intéressant de noter qu'à partir de 2004 la construction d'habitations trifamiliales et multifamiliales a commencé à progresser considérablement pour finalement représenter plus de la moitié de l'ensemble des projets de constructions neuves en 2011 (57 %), témoignant ainsi d'une tendance à la hausse en matière de densification résidentielle.

Quant aux investissements pour les nouvelles constructions résidentielles, ils ont atteint 27 642 300 \$ en 2011, une hausse de plus de sept fois la valeur déclarée en 2001 qui était de 3 797 100 \$.

Évolution de la construction résidentielle par type d'habitation, Sorel-Tracy, 2001-2011 (en nouvelles unités de logement)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Unifamiliales	33	54	71	79	108	113	89	123	87	127	103
Bifamiliales	4	-	-	2	-	-	-	2	4	8	0
Tri-Multifamiliales	-	3	30	53	92	32	118	56	181	184	85
Maisons mobiles	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	37	58	101	134	200	145	207	181	272	319	188

Source : Ville de Sorel-Tracy, Service de la planification et du développement urbain 2011

Évolution de la valeur de la construction résidentielle, Sorel-Tracy, 2001-2011 (en \$)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Unifam.	3 647 100	7 006 900	8 651 900	10 316 000	15 395 800	15 791 700	14 844 000	15 008 000	13 715 500	19 911 000	18 310 300
Bifam.	150 000	-	-	140 000	-	-	-	150 000	356 000	600 000	-
Tri-Multif.	-	192 000	1 630 000	5 204 500	7 555 000	2 960 000	8 748 000	4 985 000	4 500 000	12 492 000	9 332 000
M.mobiles	-	35 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	3 797 100	7 233 900	10 281 900	15 660 500	22 950 800	18 751 700	23 592 000	20 143 000	18 571 500	33 003 000	27 642 300

Source : Ville de Sorel-Tracy, Service de la planification et du développement urbain 2011

Cette importante croissance en construction domiciliaire résulte en partie de différentes initiatives municipales, dont les congés de taxes octroyés par la Ville de Sorel-Tracy aux nouveaux propriétaires de constructions neuves. En effet, en dépit des prévisions de l'Institut de la statistique du Québec qui prévoyaient un déclin démographique pour la Ville de Sorel-Tracy, ces nouvelles initiatives de la Ville ont permis de renverser la tendance et d'insuffler une nouvelle dynamique à la croissance de la population. Depuis 2004, la Ville de Sorel-Tracy accorde un congé de taxes de trois ans (de quatre ans et cinq ans pour les nouvelles constructions répondant aux normes Novoclimat ou LEED, depuis 2012) aux nouveaux propriétaires de constructions neuves. Cette mesure est secondée par les efforts mis de l'avant dans le cadre de la campagne « onconstruit.ca » lancée en 2005. Ces actions auront certainement contribué à stabiliser le déclin démographique et même à accroître la population soreloise. Grâce à ces incitatifs fiscaux, les coûts avantageux des terrains par

rapport à la rive-sud de Montréal, les bas taux d'intérêt pour les prêts hypothécaires et le dynamisme des promoteurs et entrepreneurs en construction, la Ville de Sorel-Tracy observe à présent une effervescence de la construction domiciliaire sur son territoire¹⁷.

Selon les plus récentes données publiées par la SCHL¹⁸, pour les six premiers mois de l'année 2012, la Ville de Sorel-Tracy se positionnait en première position parmi les villes de taille comparable (de 10 000 à 50 000 habitants), et ce malgré un ralentissement dans la construction domiciliaire au Québec. De ces mises en chantier, les maisons unifamiliales continuent d'occuper une part importante des typologies de logements (40,9 % de janvier à juin 2012)¹⁹.

Une enquête menée auprès de notaires et d'agents immobiliers de Sorel-Tracy a permis de confirmer l'augmentation de l'activité immobilière sur le territoire. Cette étude, très sommaire, visait à connaître les principales caractéristiques de cette récente croissance, c'est-à-dire le profil des acheteurs, les principales typologies en demande, la valeur du marché des habitations neuves comme existantes ainsi que les secteurs de la ville touchés. Les réponses révèlent entre autres que près de la moitié des acheteurs de maisons unifamiliales à Sorel-Tracy proviennent de l'extérieur de la Ville, principalement de la couronne périurbaine de Montréal. Dans certains cas, il s'agit de jeunes familles profitant du marché favorable pour s'installer dans la Ville. En effet, ces nouveaux acheteurs voient le coût de la proximité trop élevé et préfèrent sortir du marché de la banlieue pour diminuer leur achat résidentiel. De plus, la venue à Sorel-Tracy de ménages en fin de vie active désirant s'établir à nouveau dans leur région d'origine en début de leur retraite s'ajoute aux nouveaux acheteurs. Dans ce cas, certains opteront pour l'achat de terrains afin de se construire tandis que d'autres visent l'achat d'une maison ou d'un condominium. Quant aux jeunes familles provenant de l'extérieur ou de la région, les maisons unifamiliales neuves ainsi que les maisons jumelées demeurent leur premier choix.

Bien que le marché du résidentiel neuf soit bien actif à Sorel-Tracy, certaines jeunes familles optent pour le stock de la maison unifamiliale existante, profitant d'une certaine recrudescence depuis quelques années dans le marché de la revente. De l'avis de plusieurs notaires interrogés, le marché de la revente est bien présent dans un marché immobilier bien amorcé. À titre d'indice, sur l'ensemble des maisons existantes vendues, une partie significative a été vendue au-dessus de l'évaluation foncière municipale.

Les atouts qu'offre Sorel-Tracy, de par son accès direct vers la région métropolitaine de Montréal et ses maisons encore sous-évaluées, jumelées au marché favorable actuel se reflètent par des développements notables sur le territoire. Ces projets intégrés prennent la forme d'une composition variée d'habitations implantées sur des sites offrant une accessibilité aux espaces verts, aux pôles commerciaux ainsi qu'aux activités économiques.

¹⁷ Site internet de la campagne « onconstruit.ca » <http://www.onconstruit.ca/region-sorel-tracy/vivre-a-sorel-tracy.php>

¹⁸ Société canadienne d'hypothèques et de logement.

¹⁹ onconstruit.ca, communiqué de presse « Malgré un ralentissement, Sorel-Tracy, à nouveau en première position au Québec! », diffusé le 14 août 2012.

La qualité de vie, étant au centre des interventions, constitue, de l'avis des notaires et des agents immobiliers interrogés, le prérequis pour les futurs acheteurs.

3.1.4 UNE TYPOLOGIE RÉSIDENTIELLE ÉQUILIBRÉE

Avec les données du recensement de 2011, le secteur de l'habitation occupe la majorité de l'espace urbanisé de la Ville. Il est composé d'une variété de typologie répartie de façon équilibrée sur le territoire. Plus précisément, comme dans la plupart des municipalités du Québec, le type d'habitation retrouvé le plus souvent à Sorel-Tracy est la maison individuelle (54 %), suivi des logements de moins de cinq étages (27,9 %).

Entre 2006 et 2011, la part des habitations de plus de cinq étages s'est accrue, passant de 1 % à 8,6 %. Cette croissance rapide s'explique en partie par les nombreuses mises en chantier des dernières années ainsi que pour la tendance à la densification résidentielle. Aussi, avec les taux d'hypothécaires relativement bas, les tendances du marché montrent qu'un plus grand bassin d'acheteurs peut accéder à la propriété. Les premiers acheteurs procèdent souvent à l'achat de condominiums.

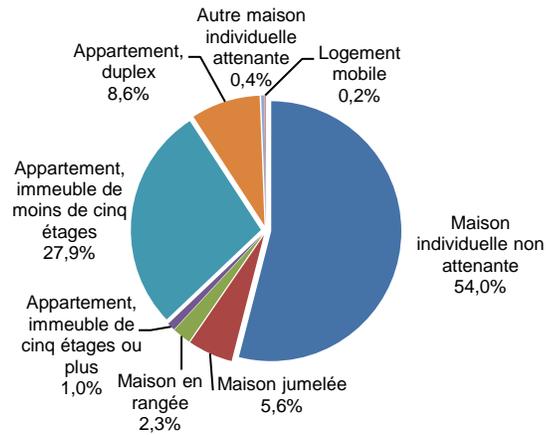
Répartition des habitations selon le type en 2011

	Sorel-Tracy	MRC de Pierre-De Saurel	Le Québec
Maison isolée	54,0 %	62,6%	55,0%
Maison jumelée	5,6%	5,0%	4,9%
Maison en rangée	2,3%	1,6%	5,9%
Duplex	1,0%	0,7%	9,3%
Moins de 5 étages	27,9%	21,6%	18,0%
Plus de 5 étages	8,6%	7,8%	5,3%
Autres (comprend maisons mobiles)	0,4%	0,5%	0,3%

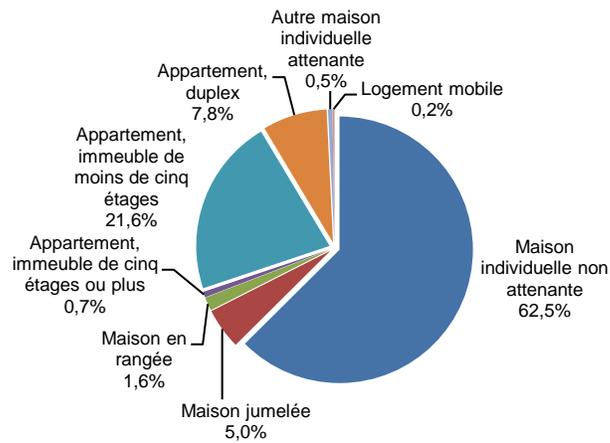
Source : Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Répartition des habitations selon le type en 2011

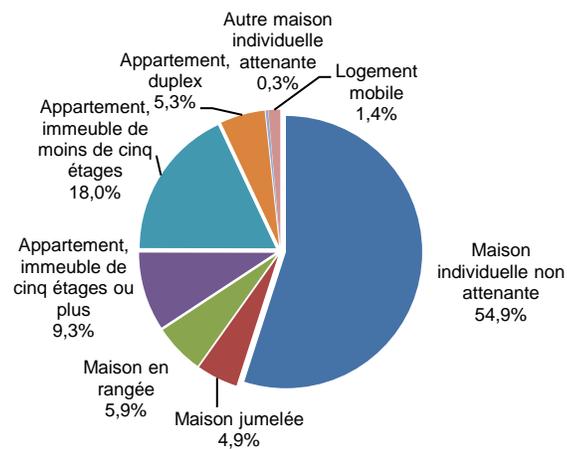
Sorel-Tracy



MRC de Pierre-De Saurel



Le Québec

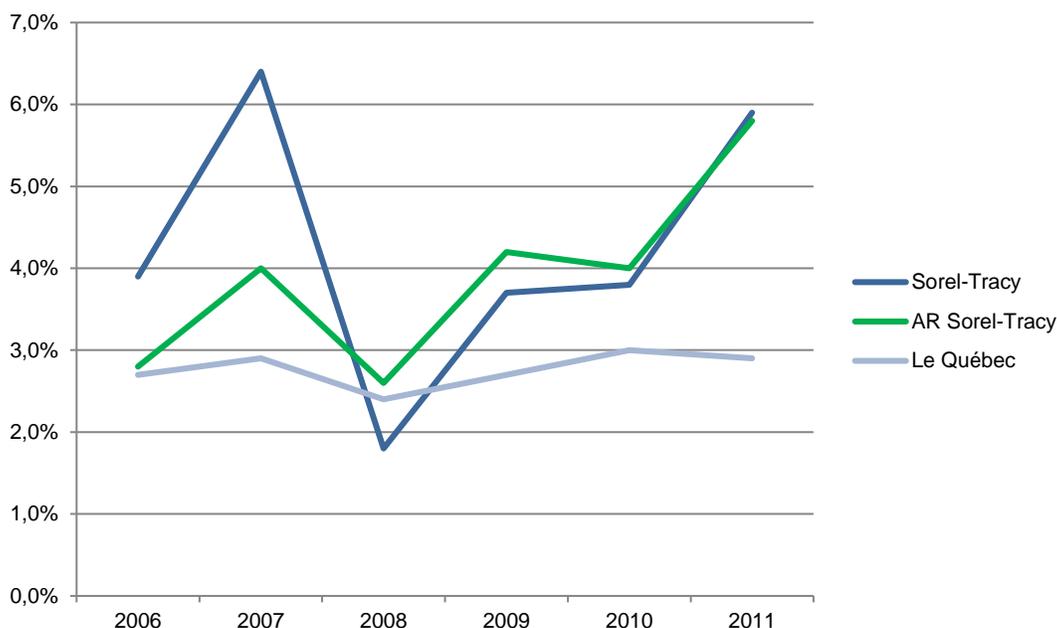


Source : Recensement de 2011 de Statistique Canada.

3.1.5 UN TAUX D'INOCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS FLUCTUANT PLUS ÉLEVÉ QUE LA MOYENNE PROVINCIALE

Selon les enquêtes de la SCHL, le taux d'inoccupation des logements locatifs dans la Ville de Sorel-Tracy comporte une fluctuation de son taux d'inoccupation des logements entre 2006 et 2011, se situant à 3,9 % en 2006 pour grimper à 6,4 % en 2007, descendre à 1,8 % en 2008 puis remonter à 5,9 % en 2011. Cette instabilité se constate avec moins d'envergure au niveau de l'agglomération de recensement de Sorel-Tracy, mais ne suit pas la relative stabilité du taux provincial, lequel a oscillé entre 2,4 et 3 % durant la même période.

Évolution du taux d'inoccupation des logements locatifs entre 2006 et 2011



Source : SCHL, Rapport sur les logements locatifs, 2006 à 2011.

Note : L'agglomération de recensement (AR) de Sorel-Tracy comprend la Ville de Sorel-Tracy, les municipalités de Sainte-Anne-de-Sorel, de Sainte-Victoire-de-Sorel, de Saint-Joseph-de-Sorel et de Saint-Robert, mais ne correspond pas au territoire de la MRC de Pierre-De Saurel.

Selon la SCHL, le taux d'inoccupation considérable atteint dernièrement s'explique par plusieurs facteurs. Premièrement, la construction importante de logements locatifs entraîne une augmentation de l'offre, ce qui alimente la concurrence. Deuxièmement, les faibles taux hypothécaires favorisant l'accès à la propriété contribuent à faire diminuer le nombre de jeunes familles qui vivaient en appartement même si le prix moyen d'un loyer à Sorel-Tracy est actuellement le plus abordable de la Montérégie. Troisièmement, l'exode des jeunes de moins de 30 ans réduit la clientèle susceptible de louer un appartement. Avec ce taux d'inoccupation fluctuant et plus élevé que la moyenne provinciale, il est possible de croire que la population soreloise n'augmente pas aussi rapidement que se fait la construction.

3.1.6 HAUSSES PRÉVUES DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS POUR LES RÉSIDENCES DE PERSONNES ÂGÉES

Considérant les prévisions démographiques annonçant la croissance de la cohorte des personnes âgées de 65 ans et plus, la Ville de Sorel-Tracy devrait observer une augmentation de la construction des résidences pour personnes âgées dans les années à venir.

3.2 COMMERCE ET SERVICE

De manière générale, la Ville de Sorel-Tracy comprend quatre formes commerciales, notamment :

- le centre-ville traditionnel avec une implantation mixte de commerces de quartiers et d'usages connexes. En termes de déploiement spatial, l'intensité commerciale augmente à proximité du centre-ville. Dans le présent cas, il s'agit du centre-ville situé dans le Vieux-Sorel;
- les artères commerciales dont la portée est à la fois locale, mais aussi régionale, notamment les regroupements commerciaux sur la route Marie-Victorin entre la rue de l'Ilménite et le pont Turcotte, sur le boulevard Fiset entre l'avenue de l'Hôtel-Dieu et le boulevard Poliquin ainsi que le boulevard Poliquin entre le boulevard Fiset et les Promenades de Sorel;
- l'activité commerciale concentrée le long des routes d'entrées/sorties de la ville (132, 133 et 223). Ces commerces en périphérie, répartis dans les anciennes municipalités de Tracy et de Saint-Pierre-de-Sorel regroupent des commerces artériels et à caractère régional. Parmi les principales artères se retrouvent le boulevard Fiset, la route Marie-Victorin, le boulevard de Tracy et le chemin des Patriotes;
- les centres commerciaux en bordure de l'autoroute 30 et aux intersections des grands boulevards.

3.2.1 PRÈS DE 1000 PLACES D'AFFAIRES

La Ville de Sorel-Tracy représente un pôle commercial important dans la région. Selon l'*Étude de caractérisation et de planification des pôles et tronçons commerciaux de la MRC de Pierre-De Saurel*²⁰ menée en 2012, la Ville comporte actuellement 853 de commerces et services ainsi que 125 emplacements de services publics et institutions. Ceci résulte en un total de 978 places d'affaires commerciales et de services (privés et publics).

²⁰ Fondation Rues Principales, *Étude de caractérisation et de planification des pôles et tronçons commerciaux de la MRC de Pierre-De Saurel*, présentée au CLD de Pierre-De Saurel, 2012.

3.2.2 UNE MIXITÉ COMMERCIALE À PROMOUVOIR

L'analyse de la mixité commerciale révèle que la proportion des commerces de biens (36 %) est inférieure à la moyenne « idéale »²¹, laquelle est de 40 à 46 %, alors que la part des services (53 %) dépasse la moyenne idéale de 36 à 44 %. La portion des établissements de restauration n'atteint pas les indices de référence. Quant aux services publics et institutions, leur part relative se situe au-dessus des rapports idéaux.

Analyse de la mixité commerciale en 2012

Catégorie	Nombre de places d'affaires	Proportion	Indice de référence de diversité « idéale »
Commerces de biens	305	36 %	Entre 40 % et 46 %
Services	450	53 %	Entre 34 % et 44 %
Restauration-divertissement	98	11 %	Entre 16 % et 21 %
Total	853	100 %	100 %
Services publics et institutions	125	15 %	Entre 9 % et 13 %

Source : Fondation Rues Principales, *Étude de caractérisation et de planification des pôles et tronçons commerciaux de la MRC de Pierre-De Saurel*, présentée au CLD de Pierre-De Saurel, 2012.

Parmi les commerces et les services, il est également possible d'évaluer la diversité de l'offre commerciale selon les types d'achats : courants, semi-courants, réfléchis et de restauration-divertissement. Les achats courants sont des biens ou services que le consommateur a l'habitude d'acheter fréquemment, rapidement et avec un minimum d'efforts. Les achats semi-courants consistent en les biens ou services que le consommateur achète fréquemment, mais non sur impulsion; il aime magasiner, avoir du choix, comparer. Finalement, les achats réfléchis représentent les biens ou services que le consommateur a l'habitude de comparer au cours d'un processus de choix et d'achat selon certains critères tels que la qualité, le prix, l'aspect pratique, le style.

La proportion des établissements d'achats courants et semi-courants correspond relativement aux indices de référence de diversité idéale, alors que ceux d'achats réfléchis et de restauration-divertissement sont respectivement trop et pas assez élevés.

²¹ La Fondation Rues principales, en collaboration avec le ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation, a étudié la composition commerciale d'artères et de centres-villes dynamiques du Québec pour en extraire une composition « idéale ». À l'issue de cette étude, il est apparu que quelle que soit la taille de la municipalité, à l'exception des très petites, et la situation géographique, tous les secteurs commerciaux dynamiques ont une structure commerciale similaire. La vitalité commerciale est avant tout une question d'équilibre commercial.

Analyse de la mixité commerciale selon la typologie commerciale en 2012

Typologie commerciale	Nombre de places d'affaires	Proportion	Indice de référence de diversité « idéale »
Courant	87	10 %	Entre 10 % et 15 %
Semi-courant	275	32 %	Entre 29 % et 34 %
Réfléchi	393	46 %	Entre 33 % et 42 %
Restauration-divertissement	98	11 %	Entre 16 % et 21 %
Total	853	100 %	100 %

Source : Fondation Rues Principales, *Étude de caractérisation et de planification des pôles et tronçons commerciaux de la MRC de Pierre-De Saurel*, présentée au CLD de Pierre-De Saurel, 2012.

Ces deux moyens d'analyse de la structure commerciale permettent de révéler certains aspects du contexte commercial. En effet, la Ville de Sorel-Tracy comporte une forte concentration de services et de professionnel ainsi que des établissements d'achats semi-courants et réfléchis. Ceci confirme que la Ville joue le rôle de pôle de services régional. Il y aurait également un potentiel de développement pour les établissements d'achats courants, la restauration et le divertissement.

3.2.3 DES PÔLES COMMERCIAUX À CONSOLIDER

L'étude de caractérisation commerciale identifie sept principaux pôles commerciaux sur le territoire de la Ville de Sorel-Tracy : le centre-ville, le boulevard Fiset Nord et Sud, le boulevard Poliquin, le chemin des Patriotes, le boulevard Tracy et le chemin Saint-Roch. Le centre-ville et le boulevard Fiset Nord représentent presque la moitié (45 %) du nombre de tous les établissements commerciaux de la Ville.

Répartition des commerces et services selon certains pôles et axes commerciaux en 2012

Pôles et axes commerciaux	Nombre de places d'affaires commerciales et de services (sans les services publics)	Proportion
Centre-ville	229	26,8 %
Boulevard Fiset Nord	155	18,2 %
Boulevard Fiset Sud	40	4,7 %
Boulevard Poliquin	81	9,5 %
Chemin des Patriotes	45	5,3 %
Boulevard de Tracy	28	3,3 %
Chemin Saint-Roch	32	3,8 %
Boulevard Marie-Victorin Sud	45	5,3 %
Boulevard Marie-Victorin Nord	89	10,4 %
Ailleurs sur le territoire	109	12,8 %
Total	853	100,0 %

Source : Fondation Rues Principales, *Étude de caractérisation et de planification des pôles et tronçons commerciaux de la MRC de Pierre-De Saurel*, présentée au CLD de Pierre-De Saurel, 2012.

À la suite de l'analyse de mixité de chacun de ces secteurs, le rapport de caractérisation avance des recommandations pour chacun d'entre eux. Le tableau suivant présente ces suggestions. Le centre-ville, les boulevards Fiset Nord et Poliquin représentent les pôles commerciaux majeurs de la Ville de Sorel-Tracy. Selon l'étude, les efforts de développement commercial devraient se concentrer sur ces secteurs. De plus, l'ouverture récente du Wal-Mart aux Promenades Sorel aura inévitablement des impacts sur l'ensemble de l'offre commerciale soreloise, ce qui nécessitera des mesures pour s'adapter aux changements plutôt que de les subir. Il y a également le boulevard Marie-Victorin Nord qui mériterait une attention particulière, considérant son potentiel intéressant et fort sous-utilisé.

Secteur commercial	Recommandations de l'étude de caractérisation commerciale ²²
Centre-ville	<ol style="list-style-type: none"> Maintenir la diversité commerciale déjà présente Renforcer la vocation de centre d'affaires Conserver un équilibre entre les services et les commerces de biens par la gestion de la localisation des commerces et services Attirer des commerces de biens, notamment semi-courants et réfléchis, et le développement d'établissements de restauration et de divertissement Se distinguer par une spécialisation accrue de l'offre Limiter l'étalement commercial en priorisant une concentration au nord de l'avenue de l'Hôtel-Dieu, autour du Parc carré Royal et des rues adjacentes Mettre en valeur le patrimoine et la vue sur le fleuve par la rénovation de bâtiments et des travaux d'aménagements
Boulevard Fiset Nord	<ol style="list-style-type: none"> Améliorer l'image du secteur pour en faire une entrée de centre-ville attrayante Renforcer la vocation de commerces de destination tout en diversifiant l'offre des commerces de biens semi-courants sans concurrencer avec les secteurs du centre-ville et le boulevard Poliquin Améliorer l'offre des services de restauration et de divertissement Améliorer le cadre bâti par la rénovation de bâtiments, l'embellissement de l'affichage commercial et une augmentation des aménagements paysagers Resserrer la trame urbaine en favorisant l'implantation de nouveaux bâtiments en bord de rue
Boulevard Fiset Sud	<ol style="list-style-type: none"> Maintenir la vocation de commerces de destination de moyennes et grandes surfaces, particulièrement dans le créneau de l'automobile Embellir l'entrée de ville par la rénovation de bâtiments et une augmentation des aménagements paysagers
Boulevard Poliquin	<ol style="list-style-type: none"> Maintenir la vocation de pôle de magasinage régional Prioriser l'occupation des locaux vacants avant la construction de nouveaux édifices Augmenter l'offre en restauration Offrir un accompagnement aux commerces existants pour planifier des changements nécessaires avec la venue de Wal-Mart Préserver l'architecture extérieure du centre d'achat et l'aménagement paysager des espaces environnants Favoriser une intégration architecturale des nouveaux bâtiments

²² Fondation Rues Principales, *Étude de caractérisation et de planification des pôles et tronçons commerciaux de la MRC de Pierre-De Saurel*, présentée au CLD de Pierre-De Saurel, 2012.

Secteur commercial	Recommandations de l'étude de caractérisation commerciale ²²
Chemin des Patriotes	1. Maintenir la vocation combinée de commerces de proximité et spécialisés, mais il n'apparaît pas essentiel de concentrer les efforts de développement commercial
Boulevard de Tracy	1. Confirmer la vocation de pôle multifonctionnel par une densification mixte, commerciale et résidentielle 2. Améliorer l'offre en restauration
Chemin Saint-Roch	1. Artère commerciale de transit sans vocation commerciale claire où il n'apparaît pas essentiel de concentrer les efforts de développement commercial
Boulevard Marie-Victorin Sud	1. Secteur à vocation commerciale floue où il n'apparaît pas essentiel de concentrer les efforts de développement commercial
Boulevard Marie-Victorin Nord	1. Revitaliser ce secteur commercial diversifié 2. Améliorer le cadre bâti par la rénovation de bâtiments, l'embellissement de l'affichage commercial et une augmentation des aménagements paysagers

3.2.4 DES FUITES COMMERCIALES

Au niveau local, l'adéquation de l'offre et de la demande commerciales montre qu'il y a d'importantes fuites commerciales dans les domaines de la restauration (-10 758 977 \$) et de la vente de vêtements pour hommes (-5 410 019 \$)²³. À l'échelle régionale, ces deux mêmes secteurs commerciaux présentent des fuites importantes (respectivement -26 058 043 \$ et -10 520 908 \$). Néanmoins, l'offre commerciale d'autres produits confirme que la Ville de Sorel-Tracy conserve un rôle de pôle municipal et régional dans certains créneaux commerciaux, notamment les meubles et appareils ménagers (12 546 890 \$) ainsi que la quincaillerie et rénovation (4 486 922 \$).

3.3 INDUSTRIE

Localisation :

- Un axe fortement industrialisé s'est constitué à l'embouchure de la rivière Richelieu et du fleuve Saint-Laurent ainsi qu'en bordure du fleuve Saint-Laurent;
- Les autres zones industrielles se sont constituées en bordure des anciens noyaux urbains. Au nombre de deux, les parcs industriels se sont implantés par la suite à même ces zones;
- Le parc industriel **Joseph-Simard** est localisé dans la zone industrielle longeant l'autoroute 30 et délimitée au sud par l'arrière des terrains du chemin du Golf, à l'ouest par la route Marie-Victorin, la voie ferrée à l'est et par l'arrière des terrains de la rue des Chantiers au nord;

²³ Fondation Rues Principales, *Étude de caractérisation et de planification des pôles et tronçons commerciaux de la MRC de Pierre-De Saurel*, présentée au CLD de Pierre-De Saurel, 2012.

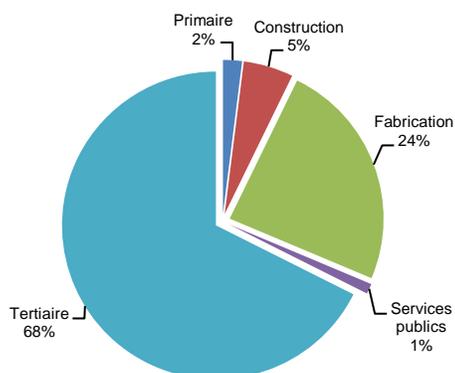
- Le parc industriel **Ludger-Simard** est localisé en bordure de la rivière Richelieu et délimité à l'ouest par le chemin Saint-Roch ainsi qu'au nord par la voie ferrée. Il s'agit des terrains des anciens chantiers maritimes de Marine Industrie;
- L'industrie est répartie sur le territoire à plusieurs endroits et elle est en cohabitation parfois avec l'activité résidentielle et commerciale;
- Desservis par des voies fluviales, routières et dans certains cas ferroviaires, ces parcs et zones industrielles regroupent la plus récente expression de l'activité industrielle implantée depuis bien longtemps dans la région;
- Finalement, l'établissement récent de la Technopole en écologie industrielle regroupe des organismes et entreprises majoritairement situés dans la Ville de Sorel-Tracy, le long de l'autoroute 30 et de la route Marie-Victorin.

3.3.1 LE SECTEUR DE LA FABRICATION OCCUPE UNE PART IMPORTANTE DE L'EMPLOI

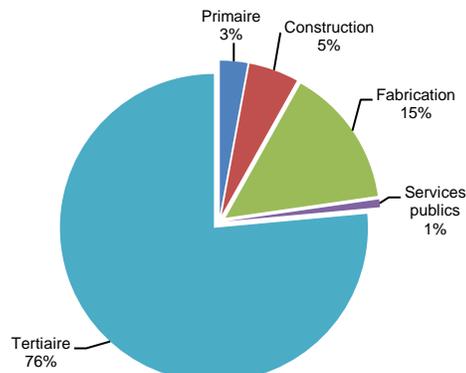
Selon le recensement de 2006 de Statistique Canada, la Ville de Sorel-Tracy compte 22 820 emplois. De ce nombre, 23,4 % se retrouve dans le secteur de la fabrication qui demeure encore fortement représenté dans la Ville, comparativement à la moyenne provinciale (14,6 %). L'importance de ce secteur, également observée pour l'ensemble de la MRC, est associée à la structure historiquement industrielle du territoire de Sorel-Tracy.

Répartition des emplois selon le secteur d'activité en 2006

Sorel-Tracy



Le Québec



Source : Recensement de 2006 de Statistique Canada.

L'industrie de la fabrication à Sorel-Tracy est majoritairement reliée au secteur de la métallurgie. En effet, les emplois reliés à la première transformation des métaux et la fabrication de produits métalliques représentent 60,4 % des emplois du secteur de la fabrication²⁴.

²⁴ Ces emplois représentent 14,6 % des emplois totaux.

Répartition des emplois du secteur de la fabrication selon l'activité en 2006 à Sorel-Tracy

Première transformation de métaux	47,6 %
<i>Sidérurgie</i>	21,5 %
<i>Production et transformation de métaux non ferreux, sauf l'aluminium</i>	19,6 %
<i>Fonderies</i>	3,6 %
<i>Fabrication de produits en acier à partir d'acier acheté</i>	2,5 %
<i>Production et transformation d'alumine et d'aluminium</i>	0,3 %
Fabrication de produits métalliques	12,8 %
<i>Fabrication de produits d'architecture et d'éléments de charpentes métalliques</i>	6,0 %
<i>Ateliers d'usinage, fabrication de produits tournés, de vis, d'écrous et de boulons</i>	4,5 %
<i>Fabrication de chaudières, de réservoirs et de contenants d'expédition</i>	1,0 %
<i>Fabrication d'autres produits métalliques</i>	0,9 %
Fabrication d'aliments	10,4 %
<i>Fabrication de produits de viande</i>	3,1 %
<i>Mise en conserve de fruits et de légumes et fabrication de spécialités alimentaires</i>	3 %
<i>Fabrication de produits laitiers</i>	2,2 %
<i>Boulangeries et fabrication de tortillas</i>	1,5 %
<i>Fabrication d'autres aliments</i>	0,3 %
Fabrication de matériel de transport	3,8 %
Fabrication de produits chimiques	3,5 %
Fabrication de produits en bois	3,1 %
Activités diverses de fabrication	3,1 %
Fabrication de matériel, d'appareils et de composants électriques	2,7 %
Fabrication de machines	2,6 %
Impression et activités connexes de soutien	1,8 %
Fabrication de produits minéraux non métalliques	1,8 %
Fabrication de produits en plastique et en caoutchouc	1,2 %
Fabrication de boissons et de produits du tabac	1,1 %
Fabrication du papier	0,9 %
Fabrication de meubles et de produits connexes	0,9 %
Usines de produits textiles	0,8 %
Fabrication de vêtements	0,6 %
Fabrication de produits informatiques et électroniques	0,5 %
Usines de textiles	0,4 %
Fabrication de produits du pétrole et du charbon	0,3 %
	100 %

Source : Recensement de 2006 de Statistique Canada.

La plupart de ces entreprises sont localisées dans les différents parcs industriels de la Ville, soit les parcs Ludger-Simard, Joseph-Simard et les secteurs industriels situés à proximité du fleuve Saint-Laurent et de la rivière Richelieu. Les parcs industriels sont localisés à proximité de la voie fluviale (port de Sorel-Tracy, Port James Richardson) et de la voie ferroviaire (CN). Ceux-ci sont tous accessibles par l'autoroute 30 et par les routes 132, 133 et 223. Cependant, l'autoroute 30 exige des travaux majeurs de réfection, et les routes secondaires sont peu propices à la circulation de poids lourds. Le port et l'aéroport devront être adaptés aux besoins des entreprises pour constituer un véritable atout pour le développement industriel de la région²⁵.

²⁵ Comité conjoint de planification stratégique, *Plan de redressement de la MRC de Pierre-De Saurel*, 1999.

L'industrie de la métallurgie demeure dominante à Sorel-Tracy, sans toutefois être mono-industrielle : « Toutefois, la diversité qui a marqué son histoire s'est perdue sous l'effet des restructurations dans les secteurs qui ont contribué à sa prospérité dans le passé. De plus, la région est demeurée à l'écart des secteurs qui ont servi de tremplin à la modernisation des années quatre-vingt comme l'aérospatiale, les équipements de communication et les plastiques »²⁶.

La fabrication de la machinerie est caractérisée par une forte présence sur les marchés extérieurs notamment à cause de la spécialisation des produits et de la recherche d'économie d'échelle. Par conséquent, la hausse de la valeur du dollar canadien affecte de façon marquée les fabricants de cette industrie. Aussi, la baisse drastique des investissements des entreprises durant la récession économique a réduit la demande en machinerie. Le retour en mode croissance et la hausse des investissements des entreprises qui en découle sont de bon augure et plusieurs fabricants connaissent une hausse de leurs activités. C'est le cas notamment de Alstom Hydro Canada qui, via le consortium Bombardier-Alstom, a obtenu le contrat pour le remplacement des wagons du métro de Montréal. Dans le cadre de ce projet, l'entreprise devra embaucher une centaine de travailleurs à ses installations à Sorel-Tracy²⁷. La nouvelle usine de 55 000 pieds carrés occupera un terrain d'une superficie de 235 000 pieds carrés localisé dans le parc industriel Ludger-Simard. La livraison du bâtiment est prévue pour novembre 2012.

3.3.2 PREMIÈRE TECHNOPOLE EN ÉCOLOGIE INDUSTRIELLE

Depuis 1990, alors que la Ville de Sorel-Tracy souffrait de la récession économique de son secteur industriel, cette dernière a entrepris une démarche pour se doter d'une approche en développement durable. Il y eu la fondation du Centre de recherche en environnement UQAM / Sorel-Tracy (CREUST), puis du Centre de transfert technologique en écologie industrielle (CTTÉI) en 2000. En 2008, la région de Sorel-Tracy a mandaté le Technocentre en écologie industrielle (TÉI) afin de préparer et de déposer le dossier de candidature auprès de Zones Québec Innovation (ZQI). Le 30 mai 2012, la ZQI a accordé la certification de zone d'innovation pour la région de Sorel-Tracy, lui permettant ainsi de devenir la première Technopole en écologie industrielle au monde.

L'écologie industrielle est une notion développée il y a une trentaine d'années dont les premières expériences pratiques représentent les fondements de ce qui est aujourd'hui connu comme étant l'application du développement durable au domaine industriel de même qu'aux commerces, institutions, entreprises de service et organismes.

Cette notion où la structure industrielle est considérée comme un écosystème est relativement nouvelle au Québec. La région de Sorel-Tracy en est le berceau, notamment grâce à l'émergence du CTTÉI. La pratique de l'écologie industrielle a amené l'industrie

²⁶ Selon l'étude réalisée par Yves Bélanger, *Pour une stratégie de reconversion de l'industrie manufacturière du Bas-Richelieu*, Synthèse, UQAM, mars 1997.

²⁷ Service Canada, *Perspectives sectorielles 2011-2013 - Montérégie*, juin 2011.

lourde à se préoccuper davantage de ses impacts environnementaux et à aligner son développement en intégrant les trois composantes du développement durable. D'un autre côté, l'écologie industrielle a des répercussions étonnantes parmi une dizaine de PME progressistes de la région qui ont expérimenté jusqu'à quel point les pratiques du développement durable peuvent avoir un impact direct sur la pérennité de leurs marchés²⁸.

3.4 AGRICULTURE

3.4.1 HAUSSE DES GRANDES CULTURES ET POSITIONNEMENT À VENIR

Selon des statistiques compilées par le Centre de services agricoles de Sorel-Tracy, la MRC comptait 475 producteurs agricoles en 1990²⁹. En 2009, ce nombre avait diminué à 298 (une baisse de 37,2 %). L'industrie laitière est sans aucun doute l'activité agricole la plus répandue de la région. En 1990, 163 producteurs laitiers et près de 7 029 vaches laitières se trouvaient dans la MRC. En 2009, il y avait plutôt 74 producteurs laitiers et 3807 vaches laitières (des réductions respectives de 54,6 % et 45,8 %).

Alors que ces données semblent offrir un portrait négatif à la MRC, la superficie pour les grandes cultures, comme le maïs, le soya et les céréales, est passée de 18 911 hectares à 26 625 hectares (une hausse de 40,8 %). Au total, 32 201 hectares étaient utilisés pour l'agriculture en 2009 comparativement à 29 711 hectares en 1990, représentant une augmentation de 8,3 %.

À la Ville de Sorel-Tracy, très peu de producteurs agricoles s'y retrouvent, soient quelques fermes seulement, principalement des producteurs de céréales, des producteurs bovins et des producteurs laitiers.

Consciente de la forte influence du Technopole agroalimentaire et bioalimentaire à Saint-Hyacinthe, la Ville de Sorel-Tracy ne désire pas entrer en compétition, mais cherche plutôt à tirer profit de cette proximité. Le secteur agroalimentaire sorelois pourra être développé et mis en valeur³⁰. Il faudrait évaluer la pertinence de développer une offre de formation en développement de produits, en gestion et transformation agroalimentaire au Cégep de Sorel-Tracy. Il y aurait également la possibilité de développer la production et la mise en marché des produits locaux, notamment les produits de la Réserve mondiale de la biosphère du lac Saint-Pierre. Aussi, la proximité de Saint-Hyacinthe pourrait permettre d'attirer de nouvelles entreprises à s'installer dans la région.

Depuis 1999, aucune demande d'exclusion de la zone agricole sur le territoire de la Ville de Sorel-Tracy n'a été présentée auprès de la CPTAQ alors qu'il n'y a eu que 19 demandes

²⁸ Site du Technopole en écologie industrielle, <http://www.technopole-ei.com/> (Consultée le 5 octobre 2012).

²⁹ Turgeon, Patrick. « Le nombre de producteurs agricoles décroît » dans *Les 2 Rives*, 14 avril 2009. <http://www.hebdosregionaux.ca/monteregie/2009/04/14/le-nombre-de-producteurs-agricoles-decroit> (Consultée le 5 octobre 2012).

³⁰ Plan d'action de la SADC de Pierre-De Saurel 2011-2012. <http://www.soreltracyregion.net/fich/doc/econo/sadc/557.pdf> (Consultée le 5 octobre 2012).

d'autorisation. Ceci indique que l'intégrité du territoire destiné aux fins agricoles ne semble pas menacée.

3.5 ÉDUCATION, SANTÉ ET SERVICES SOCIAUX

3.5.1 DE NOMBREUSES INSTITUTIONS D'ENSEIGNEMENT DU PRIMAIRE JUSQU'AU COLLÉGIAL

Les institutions du secteur de l'éducation sont nombreuses. Le réseau des écoles de la Commission scolaire Sorel-Tracy comprend, dans la Ville, six écoles primaires, deux écoles secondaires, un cégep, deux centres de formation professionnelle et un centre d'éducation des adultes. Par ailleurs, le secteur de Tracy accueille une école primaire de langue anglaise, l'école Harold-Sheppard. En 2010, le nombre d'élèves inscrits dans les six écoles primaires atteignait 2 423, alors que les écoles secondaires recevaient 2 415 étudiants³¹.

Écoles à Sorel-Tracy	Nombre
Primaire en français	5
Primaire en anglais	1
Secondaire	2
Cégep	1
Centres de formation professionnelle	2
Éducation des adultes	1

Le ministère de l'Éducation a identifié les indices de défavorisation afin de calculer et de comparer le milieu socio-économique des différentes écoles et commissions scolaires³². À Sorel-Tracy en 2010-2011, les indices indiquent un milieu socio-économique plutôt faible pour l'ensemble des écoles dans la Ville :

- École Maria-Goretti (rang 9 sur 10)
- École Saint-Gabriel-Lalemant (rang 8 sur 10)
- École Harold-Sheppard (rang 8 sur 10)
- École secondaire Fernand-Lefebvre (rang 8 sur 10)
- École secondaire Bernard-Gariépy (rang 8 sur 10)
- École Au Petit Bois (rang 7 sur 10)
- École Laplume (rang 7 sur 10)
- École Saint-Jean Bosco (rang 7 sur 10)

³¹ Ministère de l'Éducation, Commission scolaire de Sorel-Tracy. -<http://www.meq.gouv.qc.ca>

³² Idem. L'indice de milieu socio-économique a été calculé en fonction de la proportion des mères sans diplôme et la proportion de parents dont aucun ne travaille à temps plein, alors que l'indice du seuil de faible revenu a été calculé en fonction de la proportion de familles qui déclarent un revenu équivalent ou inférieur au seuil de faible revenu établi par Statistique Canada sur le territoire de résidence des familles. Plus l'indice et le rang sont élevés, plus le milieu socio-économique est faible.

Le Cégep de Sorel-Tracy, un collège hautement technologique, s'est doté d'un Centre de recherche en environnement et d'un Centre collégial de transfert technologique en écologie industrielle. Le Cégep accueillait en 2010 1 074 étudiants. Selon le *Bilan du plan d'aide à la réussite*, réalisé en mars 2004 par la Commission d'évaluation de l'enseignement collégial, le Cégep de Sorel-Tracy s'est distingué sur plusieurs points parmi les collèges du réseau : « De façon globale, la réussite des cours au premier trimestre a progressé depuis la mise en œuvre du plan (2000). Le taux de réussite maximal des cours en première session suit une tendance à la hausse, et le taux global est supérieur de 2 % à 5 % à celui du réseau. La réinscription globale au troisième trimestre est en hausse et systématiquement supérieure de 3 % à 6 % à celle du réseau³³.

3.5.2 UN CENTRE RÉGIONAL DE SERVICES EN SANTÉ ET SERVICES SOCIAUX

La Ville de Sorel-Tracy regroupe sur son territoire la plupart des lieux de soins et de services de santé de toute la MRC. Elle dessert donc une population régionale pour tout ce qui concerne les soins de santé. Les établissements suivants s'y retrouvent³⁴ :

- Centre hospitalier Hôtel-Dieu de Sorel-Tracy (156 lits);
- CLSC Gaston-Bélanger;
- Centre d'hébergement Élisabeth-Lafrance (anciennement l'Hôpital Général) de Sorel-Tracy (148 lits);
- Centre d'hébergement de Tracy (33 lits);
- Centre d'hébergement J.-Arsène-Parenteau (Foyer Richelieu) (60 lits);
- Résidence Sorel-Tracy (64 lits) (CHSLD privé subventionné);
- 12 cliniques médicales;
- 56 centres d'hébergement privés et de résidences privées d'hébergement.

3.5.3 UN NOUVEL ÉTABLISSEMENT DE DÉTENTION POUR LA MONTÉRÉGIE

Le Ministère de la Sécurité publique a opté pour la Ville de Sorel-Tracy pour y établir un nouvel établissement de détention desservant le territoire de la Montérégie. La nouvelle prison nécessitera des investissements de 143 000 000 \$ et créera 300 emplois durant sa construction puis 159 emplois une fois en opération, majoritairement des agents des services correctionnels. L'ancienne prison de 90 places, rendue désuète, sera fermée une fois que la construction du nouveau centre sera terminée, ce qui est prévu pour 2014³⁵.

³³ Ministère de l'Éducation, Commission d'évaluation de l'enseignement collégial. Bilan du plan d'aide à la réussite (2000-2003) du Cégep de Sorel-Tracy. Mars 2004.

³⁴ Santé et services sociaux : <http://www.msss.gouv.qc.ca>

³⁵ Ministère de la Sécurité publique. Communiqué de presse « Jacques Dupuis annonce la construction d'un nouvel établissement de détention », 29 mars 2010. (Consultée le 5 novembre 2012). http://www.securitepublique.gouv.qc.ca/ministere/salle-presse/communiqués/126.html?tx_ttnews%5Btt_news%5D=3529

La nouvelle fonction de l'ancienne prison reste toutefois à déterminer. Présentement, étant une propriété de la Société immobilière du Québec (SIQ), l'édifice construit avant 1985 a été identifié comme contenant de l'amiante³⁶. Ainsi, avant de requalifier ce bâtiment, il sera nécessaire que le Ministère évalue le besoin de procéder à des travaux de désamiantage. Lorsqu'il n'y aura plus de danger pour la santé publique, ce site pourra accueillir un projet d'envergure pour la Ville de Sorel-Tracy.

3.6 CULTURE, LOISIRS, TOURISME

3.6.1 DE NOMBREUX PARCS ET ESPACES VERTS

Divers parcs et espaces verts sont répartis sur le territoire, en plus de réseaux cyclables, sentiers pédestres et pistes de ski de fond. Plusieurs terrains de sport et aires de jeu se retrouvent également sur le territoire de la Ville.

TERRAINS DE SOCCER

Chalifoux	Rues Parenteau et Ledoux
Dorimène-Desjardins	Rue des Soleils
Lemieux	Rue Martin
Mairie	Boulevard de Tracy
Nordic	Boulevard Fiset
Pelletier	Rue du Collège et boulevard Poliquin

TERRAINS DE BASEBALL / BALLE

Des Trembles	Place des Trembles
Dorimène-Desjardins	Rue des Soleils
Pelletier	Boulevards Fiset / Poliquin
Stade René St-Germain	Rues Robidoux / du Collège

PARCS / AIRES DE JEU / PLATEAUX SPORTIFS

André-Ossant	Rues André-Jean / Martine
Avignon	Rue Avignon
Bibeau	560, rue des Chênes
Carré Royal	Rues du Roi / George / Prince / Charlotte
Chalifoux	Rues Parenteau / Ledoux
De Bourbon	Rue de Bourbon
De Grandpré	Rue De Grandpré
de la Terrasse Duvernay	Terrasse Duvernay
des Bouleaux	Rue Labrie
des Roitelets	Rues des Roitelets / des Muguets
des Trembles	9, place des Trembles

³⁶ Société immobilière du Québec. *Loi d'accès à l'information, Listes des immeubles publics contenant de l'amiante et coûts de désamiantage pour ces immeubles, N/Réf. : SC-177 12, 10 avril 2012.*

Dorimène-Desjardins	5350, rue des Soleils
du Voilier	Rue le Marinier
École au Petit Bois	1060, rue des Grands Bois
École Bernard-Gariépy	2800, boulevard des Érables
École Laplume	2555, rue Cardin
Hervé-Larivière	75, rue Lambert
Jean-Marie-Marcotte	1245, rue Bonin
Lafèche	Rue Lafèche
Maisouna	625, route Marie-Victorin
Monseigneur-Nadeau	330, rue Monseigneur-Nadeau
Montmagny	Route Marie-Victorin / rue Montmagny
Nordic	2522, boulevard Fiset
Optimiste	99, rue du Souvenir
Pelletier	Boulevards Fiset / Poliquin
Plein air	3100, chemin du Golf
Réal-Lemieux	1151, rue Martin
Regard-sur-le Fleuve	5, rue Saint-Pierre
Sous-les-Pins	Rue de Ramezay
Vieux-Sorel	105, rue du Prince

Source : Ville de Sorel-Tracy. Service des Loisirs

3.6.2 UN MILIEU COMMUNAUTAIRE TRÈS PRÉSENT

La Ville compte deux bibliothèques, un centre culturel, deux Maisons de jeunes et plusieurs autres centres récréatifs. Aussi, les trois centres communautaires accueillent plus de 60 organismes communautaires :

- Centre communautaire Notre-Dame
- Centre Desranleau
- Centre Sacré-Cœur (propriété de la Ville).

INFRASTRUCTURES

Bâtiment Jean-Paul-Dubois	3100, chemin du Golf
Bibliothèque Le Survenant	145, rue George
Bibliothèque Marie-Didace	3015, place des Loisirs
Centre Culturel	3015, place des Loisirs
Centre d'interprétation du Patrimoine	6, rue Saint-Pierre
Centre des Aînés Au-Fil-des-Ans	3225, rue Courchesne
Centre Sacré-Cœur	105, rue du Prince
Colisée Cardin	200, rue Victoria
Curling Aurèle-Racine	3010, place des Loisirs
Maison des Gouverneurs	90, chemin des Patriotes
Maison des Jeunes L'Air du temps	3500, chemin Saint-Roch
Maison des Jeunes La Place	95, chemin des Patriotes
Piscine extérieure Parc Robidoux	315, rue Robidoux
Piscine intérieure Laurier-R.-Ménard	3035, place des Loisirs

INFRASTRUCTURES

Salle de l'harmonie Calixa-Lavallée	28, rue du Roi
Salle Georges-Codling	28, rue du Roi

Source : Ville de Sorel-Tracy, Service des Loisirs

La Ville compte aussi deux parcs nautiques, la Marina de Sorel-Tracy et le parc nautique fédéral, qui représentent un avantage certain dans le développement touristique de la région. La rivière Richelieu, quoiqu'elle offre un accès limité aux berges, présente également un potentiel récréatif intéressant dans le cadre du développement touristique.

3.6.3 UNE OFFRE TOURISTIQUE À POSITIONNER

L'offre touristique de la Ville de Sorel-Tracy est diversifiée. Elle couvre notamment les volets agrotouristique, culturel, écotouristique, événementiel, nautique et patrimonial.

La Ville de Sorel-Tracy compte plusieurs centres et galeries d'art présentant un large éventail d'expositions temporaires ou permanentes. Aussi, le Salon des métiers d'art représente une vitrine annuelle pour les artistes de la région. Ajout indéniable à l'offre culturelle, la Maison de la Musique qui a ouvert ses portes en 2012 enrichit la programmation soreloise en termes de musique classique.

L'écotourisme pratiqué sur le territoire de la Ville de Sorel-Tracy consiste principalement en circuits cyclables et piétonniers. La récente homologation de l'Axe #3 de la Route Verte permet de raccorder le circuit de La Sauvagine avec le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville. Toutefois, les timides efforts publicitaires semblent pour le moment insuffisants pour promouvoir adéquatement ce produit.

Du côté événementiel, les fêtes et festivals sont nombreux à la Ville de Sorel-Tracy. Citons entre autres le Festival de musique classique, la Compétition hippique Quarter Horse, l'Expo agricole, les Soirées musicales et le Festival de la Gibelotte.

À la convergence du fleuve Saint-Laurent et de la rivière Richelieu, la Ville de Sorel-Tracy attire les amateurs des activités nautiques ainsi que ceux qui en apprécient le spectacle. La marina Saurel possède deux bassins, soit le Parc nautique fédéral et le Parc nautique de Sorel, qui ensemble peuvent accueillir 470 embarcations de toutes tailles.

Quatrième plus ancienne ville au Canada, le tourisme patrimonial sorelois demeure toutefois limité. La Maison des Gouverneurs et certaines églises classées monuments historiques font partie de circuits touristiques. Tout comme elle a réussi à mettre en lumière la richesse naturelle environnante par le Biophare, la Ville de Sorel-Tracy gagnerait également à mettre en valeur son riche passé colonial et industriel. Le tableau suivant énumère sommairement les produits qui forment l'offre touristique soreloise.

Description sommaire de l'offre touristique à Sorel-Tracy en 2012

Domaine	Attrait	Offre
Agrotourisme	Laiterie Chalifoux	Vente de fromages fins et de crème glacée.
Culture	Centre culturel de Sorel-Tracy	Café-théâtre les Beaux Instants, présentation de spectacles de chanson, de musique, d'humour et des pièces de théâtre.
	Galerie Au fil des ans	Galerie d'art dans le Centre des aînés de Sorel-Tracy qui promeut la diffusion d'œuvres d'artistes de la région.
	Galerie Horizon	Dans le centre culturel de Sorel-Tracy, expositions d'art régulières, un symposium annuel et une boutique d'objets d'art.
	Maison de la Musique	Petite salle de concert et de récital, studios de pratique dans une ancienne maison des Sœurs de Saint-Joseph de Saint-Hyacinthe.
Écotourisme	Club de golf de Sorel-Tracy « Les Dunes »	Terrain de golf de championnat, accessible à tous les niveaux.
	Parc de plein air de Sorel-Tracy	Randonnée en forêt, patins à roues alignées, ornithologie, ski de fond et raquettes l'hiver.
	Randonnée nature des îles de Sorel	Randonnées guidées à bord d'embarcations confortables. Interprétation du paysage insulaire, de la faune et de la flore. Départ du Vieux-Sorel.
	Réseau cyclable La Sauvagine	12 km
	Réseau cyclable Sorel-Tracy	35 km
	Sentier pédestre et cyclable du parc plein air Sorel-Tracy	7 km, chalet de service, tables de pique-nique à l'intérieur.
Événements	Compétitions hippiques Quarter Horse	Une compétition de fin de semaine durant les mois de mai, juin, juillet et août.
	Expo agricole de Sorel-Tracy	Exposition d'animaux et d'artisanat, mini-ferme, concours hippiques, manèges, animation musicale.
	Familles en fête	Activités de tous genres pour les familles
	Festival de la Gibelotte	Activités pour les aînés : animation, danse en ligne, spectacle d'artiste, village des artisans, animation pour enfants.
	Festidanse	Jeunesse, compétition provinciale de danse artistique.
	Festival Fast	Art émergent sous toutes ses formes : court-métrage, danse, performances, musique, littérature, théâtre, arts visuels.
	Festival rétro et populaire	Dans le centre-ville de Sorel-Tracy.
	Festival de musique classique de Pierre-De Saurel	Concours, concert bénéfique et récital.
	Festival de théâtre de Sorel-Tracy	Atelier et spectacle théâtral avec étudiants du secondaire et professionnels du théâtre et de la télévision.
Hamfest	Marché aux puces d'équipements de radio amateur, d'électronique et d'informatique.	

Domaine	Attrait	Offre
Événements	Plage urbaine sur le quai Richelieu	Plage temporaire sur le belvédère : jeux, ateliers, concours de châteaux de sable, beach party, zumba.
	Salon des métiers d'art de Sorel-Tracy	Présentation d'artistes de la région.
	Les Soirées musicales	Concerts en plein air. Les lundis dans les parcs de quartier et les mercredis au parc Regard-sur-le-Fleuve.
	Virée Blues Sorel-Tracy	Programmation blues rock sur le quai Richelieu et dans les bars du centre-ville
Nautisme	Marina Saurel	Capacité d'accueil de 470 embarcations de toutes tailles Deux rampes de mise à l'eau, dont une ouverte 24h par jour
	Parc Dorimène-Desjardins	Une rampe de mise à l'eau
	Rue du Marinier	Une rampe de mise à l'eau
Patrimoine et interprétation	Biophare	Musée dédié à la réserve de la biosphère du Lac-Saint-Pierre qui offre également des croisières commentées dans l'archipel du lac Saint-Pierre
	Centre d'interprétation du patrimoine de Sorel	Exposition permanente de la première présence amérindienne à aujourd'hui, de l'agriculture aux cheminées des grandes industries, des agglomérations urbaines à l'archipel du lac Saint-Pierre. Exposition estivale annuelle.
	Circuit pédestre patrimonial de Saint-Joseph-de-Sorel/Tracy	3 circuits thématiques : La route de la navigation (2 km), le Vieux Saint-Joseph (2 km), l'époque de la guerre (2 km).
	Église Christ Church	Église de style gothique qui date de 1842. La première chapelle fut construite en 1784. Ses cloches furent les premières d'un temple anglican à se faire entendre au Canada.
	Église Notre-Dame	Bâtiment d'intérêt patrimonial dont la vocation et l'usage restent à déterminer.
	Église Saint-Pierre	Monument historique (1830) reconnu en 1960. Visite guidée.
	Maison des Gouverneurs	Construite en 1781 sous les ordres du gouverneur du Canada (général Haldimand), elle fut la résidence secondaire du duc de Kent. Premier lieu d'illumination d'un sapin de Noël en 1781 par le baron Von Riedesel. Classée monument historique en 1957, elle abrite maintenant un centre d'exposition dédié à l'art actuel.
	Traverse-Sorel-Tracy/Saint-Ignace-de-Loyola	Visite de la salle des machines et de la timonerie (pour groupes seulement) et traversée du fleuve Saint-Laurent.
Visites historiques du Vieux-Sorel	Survол du fort Richelieu, la seigneurie de Saurel, les loyalistes, les patriotes et les chantiers navals de Marine Industries en 40 minutes.	

Source : Office du tourisme de la région de Sorel-Tracy, 2012.

En 2011, le CLD de Pierre-De Saurel publiait son Plan stratégique de développement durable de l'industrie touristique pour la région de la MRC de Pierre-De Saurel. Dans l'analyse de l'offre touristique, plusieurs opportunités et menaces pour développement touristique ont été identifiées, dont :

- Le développement de l'offre nautique par l'amélioration de la qualité des structures d'accueil et des services offerts ainsi que par la cohabitation harmonieuse des usagers (excursionnistes, plaisanciers, kayakistes);
- La mise en valeur du spectacle nautique, par le biais d'aménagements en rive, comme élément stratégique d'achalandage de clientèles terrestres;
- Le besoin de divers aménagements sur le parcours cyclable (ex. : bornes d'interprétation, panneaux de signalisation, restauration, haltes) et un programme promotionnel pour sa mise en marché;
- L'absence de ligne directrice pour le tourisme culturel et patrimonial;
- La nécessité de la mise à jour du Plan de revitalisation du centre-ville pour s'assurer de son développement harmonieux;
- L'opportunité de miser sur la mise en valeur du passé industriel;
- Le potentiel de positionnement en événement équestre;
- Le besoin de pérennisation du financement et les faibles budgets dédiés à la promotion;
- La volonté des acteurs d'établir une concertation sectorielle afin de mieux harmoniser la programmation, la mise en marché dans l'objectif de donner une personnalité distinctive à la région sous le volet événementiel;
- L'offre en matière d'hébergement relativement faible et le faible nombre d'établissements de qualité supérieure et remarquable.
- La publicité peu axée sur les nouveaux médias.

En avril 2012, le Bureau d'information touristique a lancé la version mobile de son site Internet et, déjà en juillet, il y a eu une hausse du nombre de visiteurs uniques sur le site de l'Office du tourisme de Sorel-Tracy comparativement à l'année précédente³⁷. En plus d'utiliser les outils à sa portée, la Ville de Sorel-Tracy doit positionner son offre touristique et, de cette manière, élaborer une stratégie promotionnelle qui permettra d'augmenter son achalandage touristique.

3.6.4 QUELQUES BÂTIMENTS PATRIMONIAUX À PROTÉGER ET À METTRE EN VALEUR

Malgré le fait d'être une des premières villes du Canada, la Ville de Sorel-Tracy n'a réussi à garder que quelques bâtiments de son héritage patrimonial. Le secteur du Vieux-Sorel détient les principaux vestiges du noyau ancien, notamment les églises Saint-Pierre-de-Sorel, Christ Church et Notre-Dame. D'ailleurs, les églises Saint-Pierre-de-Sorel et Christ Church ainsi que son presbytère, la Maison des Gouverneurs et le Carré royal ont été classés monuments ou sites historiques par le Ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine (MCCCF). Il y a également le site archéologique Mandeville qui a reçu la

³⁷ Lambert, Julie. « Augmentation de 25 % à l'Office du tourisme » dans *Les 2 Rives*, 23 juillet 2012.
<http://www.hebdosregionaux.ca/monteregie/2012/07/23/augmentation-de-25-a-loffice-du-tourisme> (Consultée le 5 octobre 2012)

reconnaissance du MCCCCF. Malgré l'âge de la Ville, peu de bâtiments subsistent pour refléter le passé de Sorel-Tracy. Cette rareté s'explique par les nombreuses démolitions dans le passé, à titre d'exemple, l'ancien bureau de poste, l'Hôtel Saurel, l'ancien poste de police et le collège du Mont-Saint-Bernard. Aussi, le centre-ville de Sorel-Tracy a connu une succession d'importants incendies qui sont venus ravager les joyaux historiques de la Ville. Les quelques bâtiments restants qui représentent le patrimoine bâti et religieux sorelois méritent des efforts de protection et de mise en valeur. Des mesures sont nécessaires pour pallier aux importantes pertes du passé.

À titre d'exemple, le projet de rénovation de la salle George-Codling et du marché Richelieu illustre bien les efforts de la Ville de Sorel-Tracy de mettre en valeur son patrimoine bâti. Grâce aux travaux de rénovation et d'amélioration de l'enveloppe du bâtiment, l'immeuble accueillera une salle de spectacles de 400 places ainsi que, fort possiblement, un marché extérieur de producteurs maraîchers.

3.6.5 UNE POLITIQUE CULTURELLE EN MARCHÉ ET EN ÉVOLUTION

En 2001, la Ville de Sorel-Tracy se dote d'une politique culturelle afin de mieux contribuer à l'enrichissement et à l'épanouissement culturel de ses citoyens. En orientant sa sphère culturelle, la Ville s'est engagée à mettre en valeur son patrimoine, à favoriser l'accessibilité aux activités à caractère culturel et artistique, à soutenir les artistes et organismes de diffusion culturelle ainsi qu'à promouvoir les événements artistiques et culturels sur son territoire.

Depuis, plusieurs actions ont été réalisées, notamment des projets d'amélioration des installations du Centre d'interprétation du patrimoine, la création d'un comité du patrimoine bâti, la recherche d'investissements pour la rénovation du Marché Richelieu et l'engagement d'artistes de la région lors d'événements à caractère culturel. Utilisée de manière dynamique, la politique culturelle est en constante évolution et les façons de faire sont régulièrement renouvelées. Un nouveau plan d'action 2012-2015 a été adopté afin d'impliquer d'une part la collaboration des différents services municipaux entre eux et, d'autre part, celle des partenaires et des intervenants du milieu (organismes, MRC, etc.).

En se dotant d'une politique culturelle, la Ville de Sorel-Tracy donne suite à une de ses orientations stratégiques, soit celle d'assurer un leadership pour redevenir un pôle dynamique de développement au plan culturel. La Ville de Sorel-Tracy s'engage à créer des conditions favorables à l'épanouissement des activités culturelles en facilitant l'utilisation, tant par les artistes que par les usagers, des équipements culturels mis à leur disposition tout en étant à l'écoute de leurs besoins pour l'aménagement de lieux propices à leurs activités³⁸.

³⁸ Ville de Sorel-Tracy. *Politique culturelle (Version modifiée le 27 mars 2012), Plan d'action 2012-2015.*

3.7 TRANSPORT

La Ville de Sorel-Tracy est desservie par trois axes routiers importants, à savoir l'autoroute 30, la route 132 et la route 133, en plus d'un port et d'une voie ferrée. La Ville a donc un accès direct aux grands réseaux de transport, tout en étant éloignée des grands corridors autoroutiers du Québec, soit les autoroutes 20 et 40.

3.7.1 RÉSEAU ROUTIER

Située à l'extrémité est de l'autoroute 30, la Ville de Sorel-Tracy bénéficie de la présence de deux routes nationales, soit la route 132 (route Marie-Victorin, avenue de l'Hôtel-Dieu et boulevard Fiset) et la route 133 (chemin des Patriotes, boulevard Gagné et rue du Roi) ainsi que la route régionale 223 (chemin Saint-Roch). La Ville de Sorel-Tracy est également liée à la route 158 par le biais du traversier Sorel-Tracy / Saint-Ignace-de-Loyola. À ce réseau, s'ajoutent les principales artères urbaines suivantes : du nord au sud, boulevard Gagné, rue De Ramezay; route Marie-Victorin, avenue de la Plaza; d'est en ouest : boulevard Poliquin, rue Victoria, boulevard de Tracy, boulevard Saint-Louis, rue du Collège, boulevard des Érables.

Les artères urbaines assurent le lien entre les quartiers. Elles drainent les déplacements vers les grands axes routiers et accueillent les commerces de détail à caractère régional.

Les rues locales ont un patron régulier dans les secteurs plus anciens, tel que le centre-ville de Sorel, alors que les autres quartiers sont caractérisés par une trame organique.

3.7.2 RÉSEAU FERROVIAIRE

Le transport ferroviaire est assuré par le Canadien National. Il permet le transport des marchandises lourdes du secteur de Tracy jusqu'à la région métropolitaine. La voie ferrée ne dessert plus le port public de Sorel-Tracy depuis que le pont de Sorel-Tracy traversant le Richelieu a été démolie, mais dessert encore quelques quais privés situés dans le secteur de Tracy et à Saint-Joseph-de-Sorel.

3.7.3 TRANSPORT MARITIME

Les infrastructures portuaires jouent un rôle majeur dans l'économie de la région, puisqu'elles représentent un atout pour les industries et les entreprises agricoles. Notamment, le Port James Richardson International possède et exploite des silos élévateurs et un terminal portuaire dans le Vieux-Sorel. Un lieu d'embarquement et de descente du traversier est également présent à l'embouchure du Richelieu, sur la voie maritime du Saint-Laurent.

Le traversier Sorel-Tracy/Saint-Ignace-de-Loyola (service à l'année) demeure le seul endroit entre Trois-Rivières et Montréal faisant le lien entre les deux rives du fleuve. Le traversier permet le passage de 900 000 passagers par année. La durée de la traverse atteint 10 minutes sur un parcours de 1,6 km.

La Ville compte aussi deux parcs nautiques : le Parc nautique de Sorel et le parc nautique fédéral qui totalisent 470 places à quai.

3.7.4 AÉROPORT DE SOREL

L'Aéroport de Sorel-Tracy, situé à Saint-Robert demeure la propriété de la Ville de Sorel-Tracy. Il accueille des avions privés et d'affaires ainsi que des hélicoptères d'affaires et gouvernementaux.

L'aéroport, qui ne dispose pas de tous les équipements spécialisés nécessaires à son développement, serait sous-utilisé, et son importance est remise en question³⁹.

3.7.5 SERVICE DE TRANSPORT COLLECTIF

La Ville de Sorel-Tracy est desservie par la CIT Sorel-Varennes qui offre un service d'autobus, intra et interurbain, régulier et express vers le métro de Longueuil. Ce service dessert également les villes de Contrecoeur, Verchères, Varennes et Boucherville. De plus, un terminus d'autobus ultra moderne a été inauguré en 2012 et comptant près de 350 cases de stationnement. Finalement, un stationnement incitatif de 180 places a été aménagé dans le secteur Tracy, près de l'autoroute 30.

Par ailleurs, un service de transport à mi-chemin entre le taxi et l'autobus appelé «Taxibus» dessert les citoyens à l'intérieur de l'agglomération urbaine.

3.8 IMMOBILIER

3.8.1 UNE RICHESSE FONCIÈRE CROISSANTE

L'augmentation de 14,1 % de la valeur totale de l'ensemble des immeubles de Sorel-Tracy entre 2006 et 2011 s'explique en grande partie par l'augmentation considérable de l'année 2008 (variation 2007-2008 de 32 %). Entre 2006 et 2011, les valeurs des immeubles imposables ont eu une hausse de 70,5 %. L'année 2008 présente la hausse annuelle la plus notable avec des valeurs des immeubles imposables qui ont bondi de 36,8 %. De leur côté, la valeur des immeubles non imposables a connu une augmentation d'environ 25 %.

Valeur des immeubles imposables et non imposables de 2006 à 2011

	Valeur au rôle foncier (Milliards \$)					
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Immeubles imposables	1,29	1,33	1,82	1,84	1,89	2,20
Immeubles non imposables	0,20	0,20	0,20	0,20	0,21	0,25

³⁹ Plan de redressement de la MRC de Pierre-De Saurel.

Total	1,49	1,53	2,02	2,04	2,10	2,45
-------	------	------	------	------	------	------

Source : Ville de Sorel-Tracy, Service de l'évaluation, Statistiques annuelles.

3.8.2 LES IMMEUBLES RÉSIDENTIELS DOMINENT LA MONTÉE DE LA VALEUR FONCIÈRE

Entre 2001 et 2011, l'augmentation la plus importante de la valeur foncière de la Ville de Sorel-Tracy provient des immeubles résidentiels. En effet, ce type d'immeubles a généré une hausse de 978 949 320 \$ au rôle foncier, représentant une croissance de 118 % pour cette seule catégorie. Au deuxième rang, le secteur des transports, communications et services publics a connu une augmentation de 85 %. En troisième place, les immeubles dans la catégorie culturelle, récréative et loisirs, immeubles non exploités, étendues d'eau ont augmenté de 45 %. Durant la même période, seulement la catégorie des industries, manufacturières, production, extraction de richesse naturelle a signalé une faible augmentation de valeur foncière (11 %). Toutefois, la construction de la nouvelle usine d'Alstom et l'attraction qu'elle générera en plus de reconnaissance de la Technopole d'écologie industrielle permettent de croire que ce ralentissement sera rattrapé dans les prochaines années.

Évolution de la valeur du rôle foncier de 2000 à 2011 (en \$)

Catégorie d'immeuble	Évol.	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
1. Résidentielle	118 %	832 121 480	841 242 920	848 331 540	857 059 110	970 133 770	976 139 570	1 012 229 370	1 463 966 400	1 481 511 450	1 529 353 090	1 811 070 800
2. Industries manufacturières, Production, ext. de richesse naturelle	11 %	87 551 310	88 176 330	88 175 680	88 819 110	88 918 800	92 001 900	91 905 700	79 496 100	78 389 100	79 049 800	97 271 900
3. Transports, comm., services publics	85 %	11 808 170	12 117 640	12 048 680	11 936 990	12 359 260	11 755 660	11 379 210	13 664 560	14 836 760	15 005 560	21 866 350
4. Commerciale, Services	35 %	170 391 740	177 646 880	177 515 140	180 014 790	187 908 720	187 866 920	187 732 220	219 836 300	225 038 200	226 749 410	230 765 120
5. Culturelle, récréative et loisirs, Immeubles non exploités, étend. d'eau	45 %	29 707 340	31 190 070	30 326 020	28 660 230	29 078 920	27 138 750	28 594 020	38 154 700	39 254 800	36 486 600	43 013 800
Total	95 %	1 131 580 040	1 150 373 840	1 156 397 060	1 166 490 230	1 288 399 470	1 294 902 800	1 331 840 520	1 815 118 060	1 839 030 310	1 886 644 460	2 203 987 970

Source : Ville de Sorel-Tracy, Service de l'évaluation, Statistiques annuelles.

3.8.3 LE NOMBRE DE LOGEMENTS DEMEURE STABLE

De 2005 à 2010, le nombre total de logements est resté stable avec une augmentation de 0,06 %. Aussi, le nombre d'unités évaluées a subi une augmentation de 691 unités entre 2005 et 2010. Cependant, le nombre total d'autres locaux a diminué de 0,09 % avec 159 unités en moins.

Cette stabilité au niveau du nombre d'unités d'évaluation permet de jeter un regard plus éclairé sur l'augmentation de la valeur foncière. Cette augmentation est attribuable au stock d'unités déjà en place puisque ce dernier est resté stable entre 2005 à 2010. En revanche, cet état des faits démontre la faible croissance qui a eu lieu à Sorel-Tracy au cours des dernières années.

Évolution des unités d'évaluation

	<u>2005</u>	<u>2010</u>
Nombre d'unités d'évaluation	13 301	13 992
Nombre total de logements	16 060	16 954
Nombre total d'autres locaux	1 733	1 574

Source : Ville de Sorel-Tracy, Service de l'évaluation, Statistiques annuelles.

3.8.4 AUGMENTATION DU FARDEAU FISCAL DES IMMEUBLES RÉSIDENTIELS PAR RAPPORT AUX AUTRES CATÉGORIES D'IMMEUBLES

En 2001, le secteur résidentiel représentait 73,5 % de la valeur de tous les immeubles imposables, alors qu'en 2011, ce secteur représentait plus de 82,2 %. La valeur foncière à Sorel-Tracy doit être rattachée en grande partie à ce secteur immobilier et la tendance semble s'accroître.

3.8.5 UNE PLANIFICATION PÉRI MÉTROPOLITAINE COMPLÉMENTAIRE

Au niveau de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), l'Institut de la statistique du Québec prévoit une croissance de la population entre 2006 et 2031 pour la CMM (20 %) et pour les cinq régions administratives auxquelles touche le territoire de la CMM (21,2 % pour Montréal, Laval, Lanaudière, Laurentides, Montérégie)⁴⁰.

Le résultat de cette croissance de population aura pour effet de modifier le poids démographique de la CMM par rapport aux cinq régions administratives qu'elle recoupe de même que le poids de ces cinq mêmes régions dans l'ensemble du Québec. Concrètement, cela signifie que si les cinq régions administratives visées doivent leur croissance avant tout à celle que connaîtra la région métropolitaine, les trois régions partiellement comprises dans la CMM, notamment la Montérégie, attireront proportionnellement plus de personnes dans leur partie située à l'extérieur de la CMM.

⁴⁰ MAMROT, Addenda modifiant les orientations gouvernementales en matière d'aménagement pour le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal en vue de l'élaboration d'un plan métropolitain d'aménagement et de développement, 6 mai 2011.

Dans ce contexte, le gouvernement considère que le contrôle de l'urbanisation qu'il entend exiger de la part de la CMM doit se traduire par des gestes complémentaires de la part des MRC péri métropolitaines, notamment la MRC de Pierre-De Saurel. À cette fin, il a énoncé l'orientation suivante : « Dans une optique de complémentarité des planifications métropolitaine et péri métropolitaine, consolider le développement dans le principal pôle de services et d'équipements localisé sur le territoire de chacune des MRC péri métropolitaines. ».

Pour y arriver, le gouvernement précise ses attentes envers les MRC péri métropolitaines. Celles qui s'appliquent à la Ville de Sorel-Tracy sont :

- Consolider et réutiliser le tissu urbain existant en favorisant :
 - l'optimisation des infrastructures et des équipements collectifs existants, principalement en termes d'alimentation en eau et en matière de transport en commun;
 - le redéveloppement et la requalification des terrains;
 - l'augmentation de la densité et de l'intensité de l'occupation du sol en fonction des caractéristiques du milieu.
- Orienter le développement urbain à l'intérieur des périmètres d'urbanisation en accordant la priorité à celui du principal pôle de services et d'équipements des MRC concernées.
- À l'intérieur des aires d'affectation inscrites au schéma comprises dans le principal pôle de services et d'équipements des MRC concernées, prévoir des mesures d'urbanisation qui assurent l'utilisation durable et continue du sol et la diversité des usages.

Ce cadre d'aménagement découlant des orientations gouvernementales aura certainement des conséquences sur le développement résidentiel de la Ville de Sorel-Tracy. En effet, cette dernière devra diriger sa croissance immobilière de manière à maximiser les infrastructures et équipements déjà mis en place. Pour ce faire, elle désigne des zones prioritaires de développement et de réserve au présent plan d'urbanisme.

4 CONSTATS ET ENJEUX

4.1 CONSTATS DU DIAGNOSTIC

La lecture diagnostique du territoire de la Ville de Sorel-Tracy permet de dégager des constats à plusieurs niveaux, soit :

Un profil socio-économique précaire

- La Ville de Sorel-Tracy a connu une baisse de sa population, mais ce déclin s'est ralenti et tend à s'inverser;
- Cette population est vieillissante et ce phénomène se traduit par une augmentation du nombre de ménages, mais aussi par une diminution du nombre de personnes, par ménage;
- Les niveaux de scolarisation sont à la hausse et une part importante de Sorelois détiennent une formation professionnelle ou de métier;
- La population active tire son épingle du jeu, mais est surtout concentrée dans le secteur de la fabrication qui est fortement affecté par la mondialisation de l'économie;
- Les taux d'activité et d'emploi sont relativement stables.

Un parc immobilier qui croît rapidement

- Le parc de logements est en bon état malgré son âge;
- La construction résidentielle est en hausse avec les mesures incitatives qu'a adoptées la Ville de Sorel-Tracy, notamment le congé de taxes;
- La typologie résidentielle est équilibrée;
- La demande en logement pour personnes âgées est susceptible de croître;
- L'évolution des valeurs foncières connaît une bonne croissance;
- La contribution des immeubles résidentiels à la richesse foncière tend à augmenter plus rapidement que les autres catégories d'immeubles.

Des pôles commerciaux à consolider

- Le centre-ville est à revaloriser;
- Plusieurs pôles et artères dont la vocation commerciale doit être consolidée;
- L'image de certains secteurs commerciaux mériterait un traitement particulier;
- La Ville détient un rôle de pôle commercial local et régional malgré certaines fuites commerciales.

Des activités économiques stables et d'autres émergentes

- L'emploi du secteur tertiaire, et plus spécifiquement dans les services publics, demeure important dans l'économie, mais est tributaire des politiques et des budgets situés à d'autres niveaux de décision;
- Certaines activités économiques émergent, mais requièrent un support pour s'affermir;
- La construction et l'investissement immobilier sont devenus positifs grâce à des programmes municipaux, tels le congé de taxe sur plusieurs années, et des campagnes de marketing;
- Le dynamisme des gens d'affaires locaux et leur implication dans des projets de revitalisation favorisent la vitalité économique.

Une demande pour la construction industrielle neuve attendue

- Le secteur de la fabrication, et plus particulièrement celui de la métallurgie, est prédominant et constitue toujours le moteur de l'économie locale;
- La reconnaissance de la Technopole d'écologie industrielle ainsi que la construction de l'usine d'Alstom entraîneront un dynamisme et généreront la venue de nouvelles entreprises.

Une offre en services publics et communautaires complète et diversifiée

- L'ensemble du territoire est desservi par de nombreuses institutions d'enseignement débutant au niveau du primaire jusqu'au collégial;
- Toute la gamme des services de santé et des services sociaux est disponible et est constituée d'équipements de desserte régionale;
- La Ville comporte de nombreux parcs et espaces verts accessibles;

- Le milieu communautaire très actif et présent dans de nombreux secteurs;
- L'offre touristique est à positionner;
- La rareté du patrimoine bâti et l'importance d'en assurer la reconnaissance et la protection.

Un territoire bien desservi

- Sorel-Tracy est accessible de Montréal en moins d'une heure par le réseau autoroutier et par deux routes nationales et une route régionale;
- La Ville possède un système efficace de transport en commun intermunicipal desservant tout le secteur de la Rive-Sud, de Sorel-Tracy jusqu'à Longueuil;
- Des solutions novatrices sont adaptées aux besoins particuliers de transport tels que le service de covoiturage Taxibus;
- Présence d'installations portuaires au centre-ville;
- Une traverse maritime relie Sorel-Tracy à la Rive-Nord du Saint-Laurent;
- Un aéroport à proximité dessert l'ensemble de la région;
- Le réseau ferroviaire ne dessert que la portion ouest de la Ville.

Des milieux naturels d'intérêt

- Certains endroits sont caractérisés par la richesse de sa flore ainsi que par sa diversité faunique;
- Le fleuve Saint-Laurent et la rivière Richelieu constituent des plans d'eau d'intérêt;
- Le territoire comporte la présence d'une forêt urbaine de qualité et des espaces urbains boisés appuyée par des actions municipales de verdissement, augmentant l'indice de biomasse;
- Des milieux humides à mettre en valeur et à conserver.

Une expansion urbaine limitée

- Les espaces vacants disponibles à l'intérieur de la zone blanche seront suffisants pour répondre aux besoins actuels de développement, de redéveloppement et de densification;

- Les orientations gouvernementales dictent un cadre d'aménagement qui fait en sorte que la Ville de Sorel-Tracy devra diriger son développement urbain vers les milieux déjà desservis pour densifier son tissu urbain.

4.2 ENJEUX

Sur la base de ces constats, force est de constater que la planification du territoire de la Ville de Sorel-Tracy soulève plusieurs enjeux. En effet, l'aménagement et le développement du territoire devront composer avec plusieurs éléments interreliés qui comportent un risque d'être affectés par les orientations d'aménagement et les moyens de mise en œuvre prévus par le présent plan d'urbanisme. Ces enjeux sont multiples et touchent diverses sphères, notamment :

Le profil socio-économique

- La stabilité de la population;
- L'adaptation des services et équipements à la réalité démographique;
- La tendance à la scolarisation;
- La stabilité des taux d'activité et d'emploi.

Le parc immobilier

- Le bon état du parc immobilier;
- L'équilibre de la typologie résidentielle;
- La poussée récente de développement immobilier;
- La hausse des valeurs foncières.

Le commerce

- Le repositionnement du centre-ville;
- La consolidation et le renforcement des pôles et artères commerciales;
- Le maintien du rôle de pôle commercial local et régional.

Les activités économiques

- L'importance du secteur tertiaire dans l'économie;

- L'émergence de nouvelles activités économiques;
- La contribution des gens d'affaires à la vitalité économique;
- La pérennité du territoire et des activités agricoles;
- Le positionnement de l'offre touristique.

L'industrie

- La prédominance du secteur de la fabrication;
- L'effet d'entraînement de la Technopole d'écologie industrielle et de la nouvelle usine d'Alstom.

Les services publics

- La desserte adéquate en services d'éducation, de santé et communautaires;
- L'accessibilité des parcs et espaces verts;
- La reconnaissance et la protection du patrimoine bâti.

Le territoire

- L'accessibilité de l'ensemble du territoire;
- L'efficacité du service de transport en commun;
- La contribution des installations portuaires au dynamisme économique;
- La mise à niveau de l'aéroport.
- Le maintien du service ferroviaire.

Le milieu naturel

- La diversité floristique et faunique;
- La qualité de la forêt urbaine et le verdissement du milieu
- La conservation et la mise en valeur des milieux humides.

L'expansion urbaine

- L'adéquation des espaces disponibles aux besoins de développement, de redéveloppement et de densification;
- La qualité des milieux de vie;
- L'augmentation de l'indice de biomasse due aux efforts de verdissement.

5 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

En prenant de considération les enjeux présents sur le territoire de la Ville de Sorel-Tracy, des orientations d'aménagements ont été élaborées. Ces dernières sont illustrées sur les cartes du concept d'aménagement spatial qui se retrouvent à la fin du présent chapitre et sont décrites, plus précisément, dans les lignes qui suivent :

5.1 GRANDES ORIENTATIONS

Ces grandes orientations sous-tendent une série d'objectifs sectoriels et de moyens de mise en œuvre permettant l'aménagement et le développement de la Ville en lien avec les constats et enjeux établis précédemment.

- Continuer à inscrire le territoire dans une perspective de développement durable, et ce, dans un contexte péri métropolitain;
- Favoriser le développement résidentiel neuf et le redéveloppement;
- Stimuler la demande externe et interne du marché immobilier résidentiel;
- Renforcer les activités économiques existantes en optimisant les acquis et en évitant la concurrence;
- Protéger et mettre en valeur les potentiels du territoire afin d'améliorer la qualité de vie;
- Maintenir et renforcer la qualité de l'environnement naturel et bâti;
- Adopter des modes d'urbanisation qui favorisent la complémentarité, la densité et la connectivité des quartiers;
- Prévoir des standards d'efficacité énergétique quant à la performance des bâtiments et des infrastructures;
- Opter pour des modes de développement qui correspondent aux besoins de ses citoyens;
- Rechercher des alternatives pour limiter les impacts de l'urbanisation envers les aspects sociaux et environnementaux ainsi que maximiser la valeur ajoutée des propositions.

5.2 OBJECTIFS SECTORIELS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

Les objectifs sectoriels dressent les bases pour l'élaboration du plan d'urbanisme. Ils sont une réponse aux enjeux soulevés sur le territoire en proposant des directions à prendre à l'égard des différentes composantes de la Ville et se traduisent concrètement par des moyens de mise en œuvre.

Habitation

Objectif : Stimuler la demande en logements neufs et la rénovation des résidences existantes

Moyens de mise en œuvre

- Identifier sur le territoire les secteurs propices à l'établissement de nouveaux développements résidentiels;
- Désigner des zones prioritaires de développement;
- Développer des outils de connaissance du marché immobilier afin de prévoir les besoins futurs (profil des acheteurs, etc.) et actualiser le programme de recrutement;
- Cibler la clientèle future;
- Développer une stratégie publicitaire de développement immobilier pour attirer les jeunes ménages;
- Assurer la desserte en services et équipements publics à proximité;
- Établir des formes de financement pour la rénovation des résidences existantes;
- Adopter un règlement sur les PIIA concernant le développement résidentiel de certains secteurs;
- Adopter un règlement sur les ententes avec les promoteurs.

Objectif : Stimuler l'offre immobilière en logements pour ménages pré-retraités et retraités

Moyens de mise en œuvre

- Identifier les lieux où résident les clientèles cibles et caractériser la demande;
- Repérer les sites propices pour recevoir ce type de projets immobiliers, à proximité des services;
- Implanter des programmes de sollicitation d'investissement pour des projets immobiliers de grande envergure destinés aux différentes échelles de revenu des clientèles cibles;
- Adopter des dispositions spécifiques visant à favoriser la construction de logements intergénérationnels et de logements à prix abordables.

Objectif : Favoriser le redéveloppement et la rénovation du parc de logements résidentiels existant dans les secteurs anciens

Moyens de mise en œuvre

- Doter la Ville d'un programme de rénovation des vieux quartiers dans une perspective de mise en valeur du patrimoine bâti;
- Établir des programmes ciblés de revitalisation urbaine dans les secteurs propices au réaménagement urbain, toutes clientèles confondues;
- Élaborer et adopter un Programme d'aide à la rénovation domiciliaire;
- Encourager l'instauration de programmes de démolition de bâtiments vétustes, abandonnés ou incompatibles avec les efforts de revitalisation.

Commerce

Objectif : Maintenir le rôle de pôle commercial local et régional

Moyens de mise en œuvre

- Consolider les artères et les pôles commerciaux;
- Adopter des dispositions au règlement de zonage limitant l'implantation de commerces à caractère régional dans les autres secteurs que ceux déjà identifiés à cette fin (usage et superficie).

Objectif : Développer une identité commerciale propre au centre-ville

Moyens de mise en œuvre

- Élaborer un PPU pour préciser les actions nécessaires pour le secteur;
- Mettre en œuvre le Plan de revitalisation commerciale en partenariat avec les acteurs concernés;
- Orienter les commerces du centre-ville vers une offre spécialisée en reconnaissant les éléments d'intérêt uniques à ce secteur.
- Élaborer et adopter un Programme incitatif de rénovation commerciale;
- Assurer la pérennité du tissu commercial et la vitalité et l'animation du centre-ville;
- Sensibiliser les ministères et autres organismes publics et parapublics à l'importance d'implanter les services administratifs dans le secteur stratégique du centre-ville;
- Profiter de l'opportunité de la disponibilité du quai numéro 2 pour dynamiser le centre-ville.

Industrie

Objectif : Consolider les activités industrielles existantes

Moyens de mise en œuvre

- Concentrer l'activité industrielle future dans les sites industriels prévus à cette fin de façon à limiter les nuisances et pour renforcer la position concurrentielle de la Ville;
- Adopter des dispositions spécifiques au règlement de zonage limitant les usages industriels dans les autres secteurs;
- Augmenter l'offre d'espaces industriels.

Objectif : Identifier les potentiels pour l'établissement d'industries nouvelles

Moyens de mise en œuvre

- Mettre à jour les études relatives aux activités industrielles du territoire et identifier les potentiels pour la venue de nouvelles industries;
- Identifier, en fonction des potentiels identifiés dans la région, les domaines d'activités industrielles à recruter pour l'établissement de nouvelles entreprises;
- Élaborer et adopter un Plan directeur des parcs et secteurs industriels;
- Adopter des dispositions spécifiques au règlement de zonage limitant les usages industriels dans les autres secteurs.

Agricole

Objectif : Assurer la pérennité du territoire et des activités agricoles

Moyens de mise en œuvre

- Maintenir les usages agricoles existants;
- Adopter des dispositions spécifiques concernant le milieu agricole et la limitation des usages autres qu'agricoles en zone agricole;
- Adopter des dispositions spécifiques concernant les distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs en milieu agricole;
- Identifier et gérer les îlots déstructurés en territoire agricole par une planification détaillée;
- Adopter des dispositions spécifiques concernant les îlots déstructurés;
- Adopter des dispositions spécifiques concernant les usages agrotouristiques en zone rurale et agricole;
- Adopter des dispositions spécifiques concernant l'agriculture à temps partiel, d'appoint ou de loisir, l'agriculture biologique, les productions en émergence et l'agriculture urbaine;
- Conscientiser les agriculteurs à l'application des principes du développement durable aux activités agricoles.

Services et équipements publics

Objectif : Maintenir et promouvoir la qualité des services publics et communautaires

Moyens de mise en œuvre

- Adapter les services publics à la réalité démographique;
- Élaborer et mettre à jour annuellement un Plan directeur des équipements et des infrastructures;
- Élaborer un Programme d'inventaire, d'entretien et de réfection des infrastructures;
- Réaliser un Programme de mise aux normes des infrastructures;
- Adopter des dispositions spécifiques concernant l'obligation de desserte en aqueduc et égout à l'intérieur du périmètre urbain;
- Consolider les espaces verts et récréatifs, dont les pistes cyclables et les sentiers piétonniers pour assurer l'intégration des réseaux et ainsi accroître le potentiel d'utilisation et la qualité de vie;
- Élaborer, adopter et mettre en œuvre un Plan directeur des parcs, des espaces verts et des équipements récréatifs;
- Favoriser la création d'espaces verts au centre-ville;
- S'assurer d'une répartition équitable des espaces verts dans la Ville;
- Actualiser le Plan directeur du réseau cyclable;
- Mettre en place un Programme de signalisation des services et des équipements;
- Poursuivre la réflexion quant à la mise à niveau de l'aéroport.

Environnement et qualité de vie

Objectif : Protéger et mettre en valeur les milieux naturels dans une perspective de développement durable

Moyens de mise en œuvre

- Inventorier les secteurs à potentiel d'intérêt et de contraintes;
- Mettre en place des mesures de protection et de mise en valeur des milieux naturels;
- Évaluer le potentiel de réutilisation des terrains ayant potentiellement des contraintes;
- Adopter des dispositions visant à :
 - limiter l'ouverture de nouvelles rues à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, sauf à des fins de bouclage (réseau routier, aqueduc, égout) et de sécurité publique en lien avec le schéma de couverture de risque de sécurité incendie;
 - limiter la construction aux rues publiques ou privées existantes;
 - protéger le paysage existant;
 - assujettir le développement des zones de réserve au dépôt d'une étude de rentabilité fiscale.
- Adopter des dispositions spécifiques concernant la protection des espaces naturels d'intérêt et des paysages d'intérêt;
- Intégrer à la réglementation d'urbanisme les dispositions de la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables du Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs du Québec (décret 468-2005);
- Adopter des dispositions spécifiques visant à limiter et réglementer la construction dans les zones de contraintes naturelles et anthropiques;
- Améliorer l'accès aux berges et aux milieux naturels;
- Réaliser une analyse spécifique du potentiel de mise en valeur et d'accessibilité aux corridors nautiques;
- Élaborer un Programme d'acquisition des espaces en bordure du fleuve Saint-Laurent et de la rivière Richelieu;

Objectif : Protéger et mettre en valeur les milieux naturels dans une perspective de développement durable

- Adopter des dispositions spécifiques au règlement de zonage visant notamment à prohiber tout usage pouvant mettre en péril la biodiversité des aires de conservation;
- Adopter des mesures de protection du couvert forestier;
- Préciser la caractérisation des principaux espaces boisés déjà réalisés;
- Élaborer et adopter une Politique de l'arbre;
- Adopter des dispositions spécifiques concernant la plantation et l'abattage d'arbres;
- Favoriser l'aménagement de zones de conservation et de découverte des milieux naturels;
- Renforcer la responsabilité environnementale par la sensibilisation et l'implication des différents acteurs du milieu.

Objectif : Assurer la qualité des milieux de vie**Moyens de mise en œuvre**

- Actualiser et mettre en œuvre l'Agenda 21 de la Ville en s'appuyant sur des critères de performance en matière de :
 - aménagement urbain incluant le domaine public;
 - densité et mixité d'usages;
 - diversité des choix d'habitation;
 - qualité architecturale et rénovation du cadre bâti;
 - certification LEED;
 - création de quartiers distinctifs à l'échelle humaine favorisant la marche à pied et les transports alternatifs;
 - parcs, espaces verts et réseaux récréatifs;

Objectif : Assurer la qualité des milieux de vie

- équipements publics et communautaires,
- desserte en commerces et services de proximité;
- infrastructures;
- protection des espaces boisés et du paysage;
- gestion des contraintes naturelles et anthropiques.
- Harmoniser la cohabitation des usages;
- Adopter des dispositions au règlement de zonage portant notamment sur les zones tampons et la gestion des droits acquis;
- Mettre en place des mesures d'atténuation liées à la présence de contraintes anthropiques;
- Intervenir sur l'aspect visuel des entrées de ville et le long des artères principales et commerciales pour améliorer le paysage urbain;
- Adopter des dispositions normatives relatives à l'affichage, aménagement paysager, etc. sur les terrains privés;
- Adopter un règlement sur les PIIA (Objectifs et critères liés notamment à la rénovation des façades et à l'affichage);
- Poursuivre les actions municipales de verdissement.

Transport

Objectif : Améliorer les liens de transport de la Ville avec les régions adjacentes

Moyens de mise en œuvre

- Poursuivre la réflexion relative au prolongement de l'autoroute 30 vers l'est ainsi qu'à l'établissement d'un lien autoroutier avec la Rive-Nord;
- Élaboration d'une Politique interne d'aménagement des corridors, des axes routiers majeurs et des portes d'entrée;
- Élaborer un Programme de signalisation;
- Évaluer l'opportunité de desservir le secteur de Sorel par le réseau ferroviaire;
- Collaborer aux études relatives à la relocalisation du traversier et de ses installations.

Objectif : Maintenir la fluidité des artères principales et secondaires

Moyens de mise en œuvre

- Développer une hiérarchisation fonctionnelle du réseau routier;
- Élaborer et adopter un Plan de déplacements urbains pour définir les principes d'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement;
- Orienter adéquatement la circulation lourde;
- Caractériser les intersections potentiellement dangereuses;
- Implanter des mesures d'apaisement de la circulation sur les rues locales;
- Adopter des dispositions spécifiques concernant les usages, l'aménagement, les entrées charretières et l'affichage.

Objectif : Accroître l'utilisation du transport collectif et actif**Moyens de mise en œuvre**

- Élaborer et adopter un Plan stratégique de développement des transports alternatifs;
- Consolider les services de transport en commun actuels (autobus, Taxibus, transport adapté, etc.);
- Réaliser une étude de faisabilité pour l'implantation d'un réseau de train de banlieue jusqu'à Sorel-Tracy;
- Compléter le réseau des pistes cyclables et de sentiers piétonniers à des fins fonctionnelles et récréatives;
- Adopter des dispositions spécifiques visant à privilégier une densification résidentielle le long des couloirs des transports collectifs et une concentration de commerces dans les pôles et artères commerciales;
- Développer un réseau piétonnier en lien avec l'accessibilité au transport collectif, notamment en prévoyant des trottoirs et des allées au sein des projets de développement;
- Promouvoir l'utilisation de la marche, du vélo et du transport en commun auprès de la communauté (stratégie de communication).

Patrimoine et culture

Objectif : Reconnaître et mettre en valeur les éléments à valeur culturelle, historique ou patrimoniale

Moyens de mise en œuvre

- Favoriser la mise en valeur des sites et du cadre bâti présentant un intérêt culturel, historique ou patrimonial;
- Reconnaître la valeur culturelle, historique ou patrimoniale de certains bâtiments par la citation;
- Identifier des interventions ciblées en matière d'appréciation de la qualité de certains éléments à valeur culturelle, historique ou patrimoniale;
- Réaliser un inventaire des immeubles à valeur culturelle, historique ou patrimoniale, incluant des orientations quant à la réutilisation de ces immeubles (potentiel de reconversion);
- Adopter des dispositions spécifiques concernant la rénovation et la réaffectation de certains immeubles à valeur culturelle, historique ou patrimoniale;
- Adopter un règlement sur les PIIA (Objectifs et critères liés à la rénovation et à la réaffectation de certains immeubles à valeur culturelle, historique ou patrimoniale);
- Adopter un règlement sur les usages conditionnels ou un règlement sur les PPCMOI visant à encadrer la réaffectation éventuelle de certains immeubles à valeur culturelle, historique ou patrimoniale;
- Revoir la vocation du bâtiment et du site de l'ancienne gare et adopter des dispositions spécifiques à cet égard;
- Mettre en œuvre le projet de rénovation du marché Richelieu et de la salle Georges-Codling;
- Informer et sensibiliser la population à l'importance de protéger et de mettre en valeur les bâtiments et les espaces d'intérêt.

**Règl. 2247
2014-03-14**

Objectif : Mettre en valeur l'offre touristique

Moyens de mise en œuvre

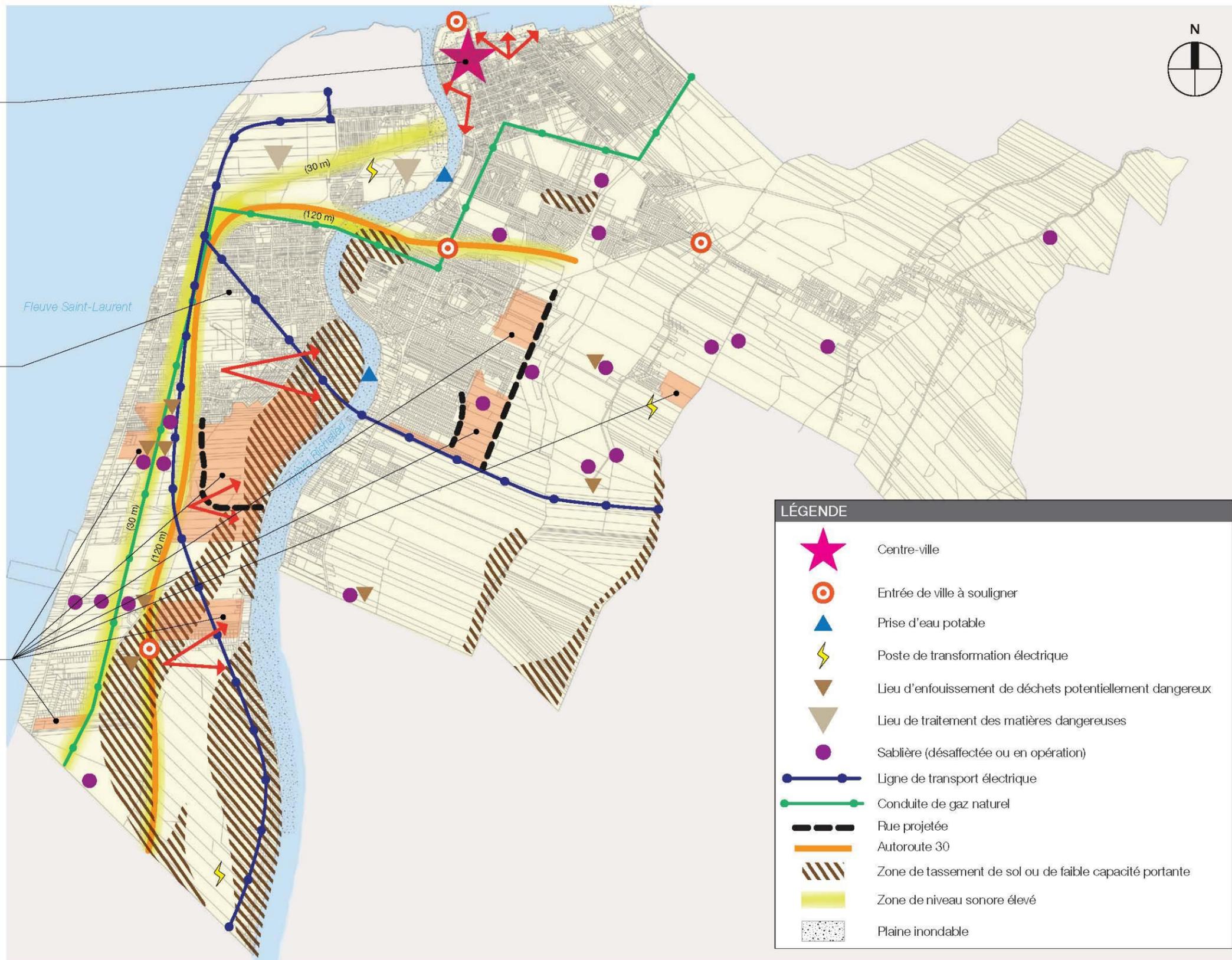
- Identifier les potentiels du territoire;
- Élaborer et adopter un Plan quinquennal de développement touristique;
- Élaborer et adopter un Plan d'action triennal pour l'évaluation et l'accueil des événements, fêtes et festivals;
- Développer une stratégie de mise en œuvre de projets touristiques d'envergures.



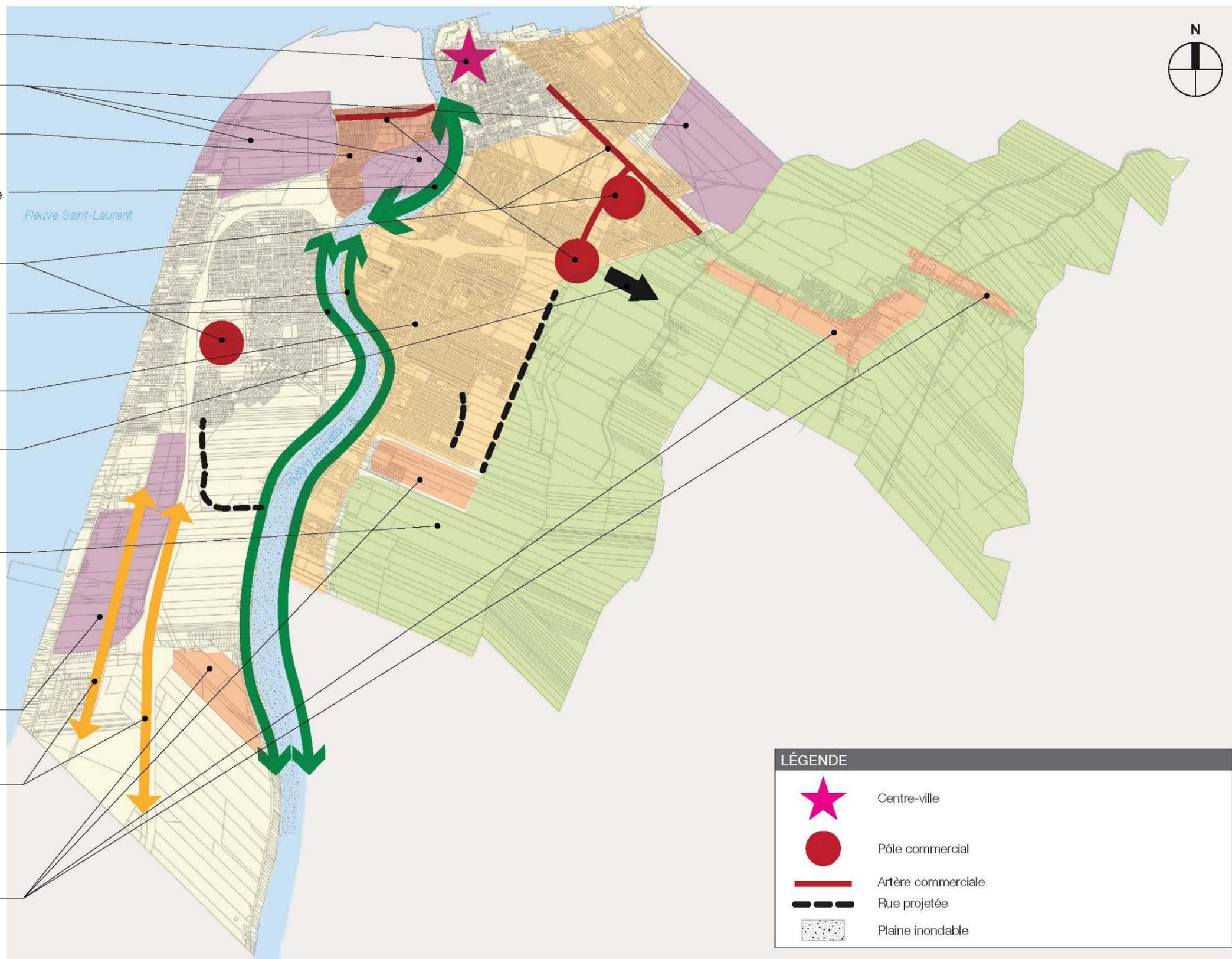
Centre-ville
Identité et spécialisation des activités
Mise en valeur du patrimoine naturel et bâti

Orientation vers les berges
Intensification des percées visuelles et physiques

Secteurs d'expansion urbaine
Secteurs prioritaires au développement résidentiel futur



- Centre-ville
Patrimoine bâti et naturel
Redéveloppement, revitalisation et verdissement
- Secteur industriel
Consolidation des activités
- Secteur commercial
Redéveloppement, revitalisation et verdissement
- Secteur de mise en valeur environnementale
Transition vers le centre-ville
Mise en valeur du patrimoine naturel et bâti
- Secteur commercial
Consolidation des pôles et artères
- Couloir de mise en valeur environnementale
Réappropriation des berges
Lien à privilégier avec le centre-ville
- Secteur résidentiel
Redéveloppement résidentiel
- Prolongement de l'autoroute 30
- Secteur agricole
Consolidation de la vocation agricole et
protection des milieux naturels d'intérêt
- Secteur industriel
Consolidation des activités
- Amélioration des liens de transport
avec les régions adjacentes
- Secteurs d'expansion urbaine
Développements résidentiels futurs



LÉGENDE	
	Centre-ville
	Pôle commercial
	Artère commerciale
	Rue projetée
	Plaine inondable

GTR_34135_sorel-tracy_v2_2012-12-05.indd

6 AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉ

Les grandes affectations du sol sont élaborées sur la base des orientations d'aménagement et de développement ainsi que sur les assises du concept d'aménagement, établies précédemment.

Pour chacune des aires d'affectation sont autorisés des usages faisant partie d'une fonction dominante et des usages faisant partie d'une fonction complémentaire.

6.1 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

6.1.1 LA DIVISION DU TERRITOIRE EN AIRES D'AFFECTATION

Le territoire de la Ville de Sorel-Tracy est divisé en grandes affectations du sol. Ces dernières sont identifiées par une affectation dominante au plan d'affectation joint au présent document pour en faire partie intégrante.

6.1.2 IDENTIFICATION DES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

Les grandes affectations du sol délimitées au plan sont identifiées par des lettres qui déterminent l'affectation dominante.

Le plan d'urbanisme de la Ville détermine sept grandes affectations du sol, soit :

AIRE D'AFFECTATION	AFFECTATION DOMINANTE
A	Agricole
AI	Agricole industrielle
CV	Centre-ville
H	Habitation
C	Commerciale
I	Industrielle
P	Publique et institutionnelle

Les limites des grandes affectations du sol réfèrent, dans la majorité des cas, aux limites municipales, aux limites des propriétés et de leur prolongement, à l'axe du réseau routier et à son prolongement ainsi qu'aux cours d'eau. Ces limites sont précisées par le biais du plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage.

6.2 LES AFFECTATIONS ET LEUR DENSITÉ

AFFECTATION « AGRICOLE (A) »

L'affectation agricole correspond essentiellement au territoire assujéti à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* et utilisé à des fins agricoles. Les autres activités n'y sont compatibles que dans la mesure où elles sont directement reliées à la pratique de l'agriculture ou s'il s'agit d'usages complémentaires à l'activité agricole, d'usages protégés par droits acquis ou d'usages ayant fait l'objet d'une autorisation en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Vocations compatibles :

- a) l'agriculture et la sylviculture, y compris l'acériculture;
- b) l'habitation de type unifamilial ou bifamiliale, à l'exception des maisons mobiles;
- c) les activités d'hébergement ou de restauration liées au milieu agricole ou sylvicole tels les gîtes à la ferme, les tables champêtres, les cabanes à sucre servant des repas, etc.;
- d) les activités commerciales ou les activités de première transformation directement liées à l'activité agricole ou sylvicole tels les kiosques de vente de produits de la ferme, les aménagements nécessaires aux activités d'autocueillette, les installations de conditionnement des produits agricoles ou sylvicoles, les services vétérinaires, les centres de vente d'engrais ou de semences, etc.;
- e) les activités de conservation;
- f) les équipements et réseaux d'utilité publique.

AFFECTATION « AGRICOLE INDUSTRIELLE (AI) »

L'affectation agricole industrielle correspond à certains secteurs de la zone agricole caractérisés par la présence d'industries. Cette affectation se caractérise donc par la consolidation du milieu industriel en englobant également les usages agricoles.

Vocations compatibles :

- a) l'agriculture;
- b) la récupération et triage de métaux;
- c) les activités de conservation;
- d) les équipements et réseaux d'utilité publique.

AFFECTATION « AGRICOLE HABITATION (AH) »

L'affectation agricole habitation correspond à certains secteurs de la zone agricole excédant les limites du périmètre d'urbanisation et caractérisés par la proximité immédiate de développements résidentiels qui nécessitent l'ouverture de rues à des fins de bouclage (réseau routier, aqueduc, égout) ou de sécurité publique en lien avec le schéma de couverture de risque.

Vocations compatibles :

- a) l'agriculture;
- b) les habitations unifamiliales et bifamiliales isolées;
- c) les activités de conservation;
- d) les parcs, espaces verts, terrains de jeux et les aménagements et équipements récréatifs ou sportifs publics;
- e) les équipements et réseaux d'utilité publique.

AFFECTATION « CENTRE-VILLE (CV) »

L'affectation centre-ville désigne le secteur du Vieux-Sorel. Elle vise à accentuer le rôle commercial de destination du centre-ville en se définissant comme lieu d'emploi dans les services, lieu de commerces spécialisés, lieu de divertissement et milieu de vie. En ce sens, cette aire d'affectation correspond davantage à un milieu de vie, dominé par l'habitation, mais favorisant la mixité avec les activités de services et de commerces.

Vocations compatibles :

- a) l'habitation, à l'exception des maisons mobiles;
- b) les logements intégrés à un bâtiment commercial;
- c) les commerces et services, à l'exception des commerces de gros;
- d) le travail à domicile et les activités de services exercées à l'intérieur d'une résidence;
- e) les institutions et les services gouvernementaux;
- f) les parcs, espaces verts, terrains de jeux et les aménagements et équipements récréatifs ou sportifs publics;
- g) les habitations collectives, les habitations pour personnes âgées et les centres d'accueil, de soin ou d'hébergement privé.

AFFECTATION « HABITATION (H) »

Cette affectation occupe la majeure partie du territoire développé de la Ville de Sorel-Tracy. À titre complémentaire sont les commerces et services de voisinage, les parcs, les espaces verts, les écoles, les bâtiments et les équipements communautaires ainsi que les bâtiments, les équipements publics et institutionnels et les activités de conservation sont également compatibles.

La densité d'occupation

La densité minimale d'occupation du sol autorisée est de 14 logements à l'hectare.

AFFECTATION « COMMERCIALE (C) »

Cette affectation dominée par l'usage commercial vise principalement des secteurs bordant le boulevard Fiset, la route Marie-Victorin, l'autoroute 30, le chemin des Patriotes et le boulevard Poliquin. Les commerces et services, les bâtiments et les équipements institutionnels, les bâtiments et les équipements communautaires ainsi que l'habitation sont compatibles avec cette aire d'affectation.

AFFECTATION « INDUSTRIELLE (I) »

Cette affectation comprend les industries, commerces lourds de types para-industriel, les commerces et services et les équipements et réseaux d'utilité publique.

AFFECTATION « PUBLIQUE ET INSTITUTIONNELLE (P) »

Cette affectation comprend les bâtiments et les équipements publics et institutionnels, les bâtiments et les équipements communautaires, les parcs et les espaces verts et leurs équipements, les activités et les espaces récréatifs tels les terrains de golf, les pistes cyclables et les sentiers piétonniers.

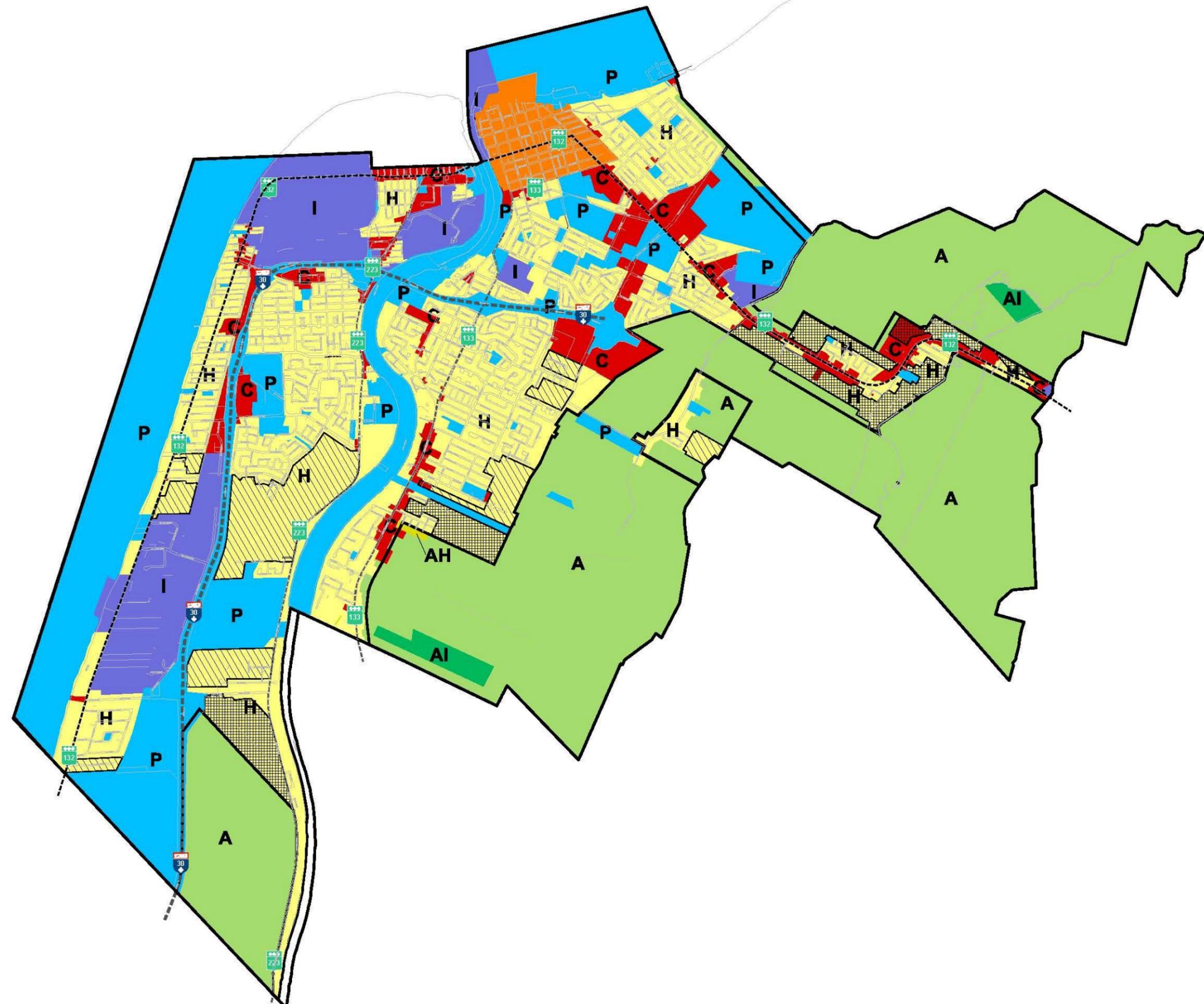
6.3 LES ZONES PRIORITAIRES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RÉSERVE

6.3.1 LES ZONES PRIORITAIRES DE DÉVELOPPEMENT

La détermination des zones prioritaires de développement est un élément facultatif de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* qui permet de déterminer les secteurs qui devront être développés en priorité sur le territoire d'une municipalité. Dans l'optique de diriger son développement urbain afin de maximiser les infrastructures et les équipements déjà mis en place, la Ville de Sorel-Tracy a identifié des zones qui devraient prioritairement accueillir les développements immobiliers pour un horizon de 15 ans. Ces zones prioritaires de développement sont identifiées au plan des grandes affectations du sol.

6.3.2 LES ZONES DE RÉSERVE

Les territoires non développés situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, mais qui ne sont pas intégrés à une zone prioritaire de développement constituent une zone de réserve. Ces zones sont vouées à un développement urbain à long terme, uniquement lorsque l'ensemble des zones prioritaires de développement aura été comblé ou dans l'éventualité d'un changement de la demande de marché. Ces zones sont également identifiées au plan des grandes affectations du sol.



AFFECTATION

CV	CENTRE VILLE
H	HABITATION
C	COMMERCIALE
I	INDUSTRIELLE
F	PUBLICUE ET INSTITUTIONNELLE
A	AGRICOLE
AI	AGRICOLE INDUSTRIELLE
AH	AGRICOLE HABITATION

PÉRIMÈTRE D'URBANISATION
 LIMITE MUNICIPALE
 Ave routier
 Zone prioritaire de développement
 Zone de réserve

Date	Description	Révision
20-11-26	Règlement N° 2475	28
19-11-13	Règlement N° 2448	26
18-08-24	Règlement N° 2410	22
19-07-05	Règlement N° 2408	21
17-06-24	Règlement N° 2368	15
15-03-12	Règlement N° 2269	6
14-04-10	Règlement N° 2252	4
13-10-10	Règlement N° 2232	2

DAA
 1800-363-6244
 450, rue de la Paix
 Montréal, Québec H2Y 2K2
 Tél. : 514-961-8248

Projet
 Plan d'urbanisme n° 2221

Titre du dessin
 Plan des grandes affectations du sol
 Vue d'ensemble

Dessiné par : Dominique Lupien
 Créé par : Vassil-Etienne Burdiana
 Approuvé par : Vassil-Etienne Burdiana

Échelle : 1:10000
 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Date : 2013-03-25
 Projet : Rôler DAA
 2014-03-11-10
 Feuille no. : 1 / 1
 Révision :

7 RÉFÉRENCES

CMM, Perspective Grand Montréal, octobre 2009.

Comité conjoint de planification stratégique (CLD, MRC. SADC). *Plan de redressement de la MRC du Bas-Richelieu*. 1999. Incluant une étude réalisée par Yves Bélanger, *Pour une stratégie de reconversion de l'industrie manufacturière du Bas-Richelieu*, Synthèse, UQAM, mars 1997.

CRÉ Montérégie-Est, *Plan de développement durable de l'industrie touristique pour la Montérégie Est*, 2007.

Direction régionale d'Emploi-Québec de la Montérégie, Direction de la planification, du partenariat et de l'information sur le marché du travail, *Portrait du marché du travail MRC du Bas-Richelieu*, février 2004 et *Portrait du marché du travail MRC de Pierre-De Saurel*, janvier 2009.

Lambert, Julie. « Augmentation de 25 % à l'Office du tourisme » dans *Les 2 Rives*, 23 juillet 2012. <http://www.hebdosregionaux.ca/monteregie/2012/07/23/augmentation-de-25-a-loffice-du-tourisme> (Consultée le 5 octobre 2012)

Lambert, Julie. « Un temps dur pour les propriétaires qui peinent à louer leur logement » dans *Les 2 Rives*, 10 janvier 2012. <http://www.hebdosregionaux.ca/monteregie/2012/01/10/un-temps-dur-pour-les-proprietaires-qui-peinent-a-louer-leur-logement> (Consultée le 5 octobre 2012).

MAMROT, Addenda modifiant les orientations gouvernementales en matière d'aménagement pour le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal en vue de l'élaboration d'un plan métropolitain d'aménagement et de développement, 6 mai 2011.

Ministère de l'Éducation http://www.meq.gouv.qc.ca/stat/Indice_defav/index_ind_def.htm (Consultée le 5 octobre 2012).

Ministère de la Santé et des Services sociaux <http://www.msss.gouv.qc.ca> (Consultée le 4 octobre 2012).

Ministère de la Sécurité publique. Communiqué de presse « Jacques Dupuis annonce la construction d'un nouvel établissement de détention », 29 mars 2010. (Consultée le 5 novembre 2012). http://www.securitepublique.gouv.qc.ca/ministere/salle-presse/communiques/126.html?tx_ttnews%5Btt_news%5D=3529 .

MRC de Pierre-De Saurel <http://www.mrcpierredesaurel.com> .

Office du tourisme de la région de Sorel-Tracy www.tourismeregionsoreltracy.com (Consultée le 19 octobre 2012).

onconstruit.ca, communiqué de presse « Malgré un ralentissement, Sorel-Tracy, à nouveau en première position au Québec! », diffusé le 14 août 2012.

Plan d'action de la SADC de Pierre-De Saurel 2011-2012.

<http://www.soreltracyregion.net/fich/doc/econo/sadc/557.pdf> (Consultée le 5 octobre 2012).

Service Canada, *Perspectives sectorielles 2011-2013 - Montérégie*, juin 2011.

Site du Technopole en écologie industrielle <http://www.technopole-ei.com/> (Consultée le 5 octobre 2012).

Site internet de la campagne « onconstruit.ca » <http://www.onconstruit.ca/region-sorel-tracy/vivre-a-sorel-tracy.php> (Consultée le 4 octobre 2012).

Société immobilière du Québec. *Loi d'accès à l'information, Listes des immeubles publics contenant de l'amiante et coûts de désamiantage pour ces immeubles, N/Réf. : SC-177 12*, 10 avril 2012.

Statistique Canada, *Recensements* 1986, 1991, 1996, 2001, 2006, 2011.

www.stat.gouv.qc.ca .

Turgeon, Patrick. « Le nombre de producteurs agricoles décroît » dans *Les 2 Rives*, 14 avril 2009. <http://www.hebdosregionaux.ca/monteregie/2009/04/14/le-nombre-de-producteurs-agricoles-decroit> (Consultée le 5 octobre 2012).

Ville de Sorel-Tracy, *Politique culturelle*, 2001.

Ville de Sorel-Tracy. *Politique culturelle (Version modifiée le 27 mars 2012), Plan d'action 2012-2015*.

8 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur après l'accomplissement des formalités prévues par la loi.



Maire



Greffier