

## *L'avenir de la rue Sainte-Thérèse...*



***Zonage commercial***

***ou***

***Zonage résidentiel ?***

*Étude réalisée par : Véronique Larose, stagiaire en urbanisme, supervisée par Karine Bonneville, conseillère en urbanisme, été 2004.*

## Table des matières :

<b>Introduction</b>	<b>3</b>
<b>Orientations commerciales de la ville</b>	<b>3</b>
<b>Situation géographique de la rue Sainte-Thérèse</b>	<b>4</b>
<i>Carte du secteur Sainte-Thérèse</i>	5
<b>Situation actuelle de la rue</b>	<b>6</b>
<i>Photo 1 et 2</i>	6
<i>Tableau des commerces recensés sur la rue Sainte-Thérèse</i>	7
<i>Carte des commerces sur la rue Ste-Thérèse</i>	9
<i>Photo 3 et 4</i>	10
<i>Zonage actuel</i>	11
<i>Plan de zonage de la zone C04-09</i>	12
<b>L'évolution historique</b>	<b>13</b>
<b>Analyse des données de la population</b>	<b>13</b>
<i>Tableau représentant l'âge de la population du quartier Sainte-Thérèse et de Drummondville en 2001</i>	14
<i>Tableau du revenu total pour le secteur Sainte-Thérèse et de Drummondville en 2001</i>	14
<i>Tableau du niveau de scolarité pour le secteur Sainte-Thérèse et de Drummondville en 2001</i>	15
<b>Liens avec les autres rues</b>	<b>16</b>
<i>Photo 5</i>	16
<i>Photo 6-7-8</i>	16
<b>Recommandations</b>	<b>17</b>
<i>Principales conséquences de l'octroi d'un droit acquis sur les commerces</i>	18
<i>Nouveau Plan de zonage</i>	20
<b>Conclusion</b>	<b>21</b>
<b>Bibliographie</b>	<b>22</b>

### **Introduction :**

Le Commissariat au commerce a été mandaté par la Ville de Drummondville pour l'analyse de la rue Sainte-Thérèse dans le secteur Drummondville Sud. La mission consiste à définir la vocation future de la rue Sainte-Thérèse par une analyse urbanistique et commerciale dont le principal objectif est :

- *De revoir les usages commerciaux actuels de façon à mieux répondre aux besoins de la population environnante.*

Ceci permettra de décider du zonage futur et de répondre à la question suivante : Le zonage commercial sur la rue Sainte-Thérèse a-t-il encore sa raison d'être ?

Dans le présent rapport, il sera exposé, dans un premier temps, la situation géographique de la rue Sainte-Thérèse ainsi que sa situation actuelle. L'évolution historique sera exposée dans la deuxième partie. Dans un troisième temps, il sera également question de l'analyse sociodémographique du secteur Sainte-Thérèse. Puis, viendra ensuite le lien qui la relie avec les autres rues. Enfin, ce rapport se complètera avec des recommandations au niveau du zonage et une petite conclusion.

### **Orientations commerciales de la ville :**

La MRC Drummond veut concentrer les activités commerciales ayant un rayonnement régional dans la ville de Drummondville et revoir celles situées dans les anciens pôles afin de mieux répondre aux besoins de la population. Pour ce faire, elle entend délimiter les affectations commerciales le long de l'autoroute 20 et du boulevard Saint-Joseph. Elle veut aussi revoir les anciens pôles commerciaux, afin de savoir s'ils ont encore leur raison d'être sur le territoire drummondvillois. (MRC de Drummond, 1997).

Les propositions dans le plan d'urbanisme font référence à la migration du pôle commercial du centre-ville vers le carrefour autoroute 20/boulevard Saint-Joseph. Ceci entraînera comme impact, une érosion commerciale du centre-ville et de certaines zones commerciales, dont fait partie la rue Sainte-Thérèse. L'enjeu ici est de revoir les classes d'usages désignées dans les affectations commerciales, afin de mieux répondre aux besoins de la population.

Pour remédier à ce problème, l'orientation générale qui en ressort est la suivante : "favoriser la structuration des pôles de desserte régionale, de voisinage et de quartier, de façon à circonscrire les zones à développer et en révisant les catégories d'usages commerciaux".

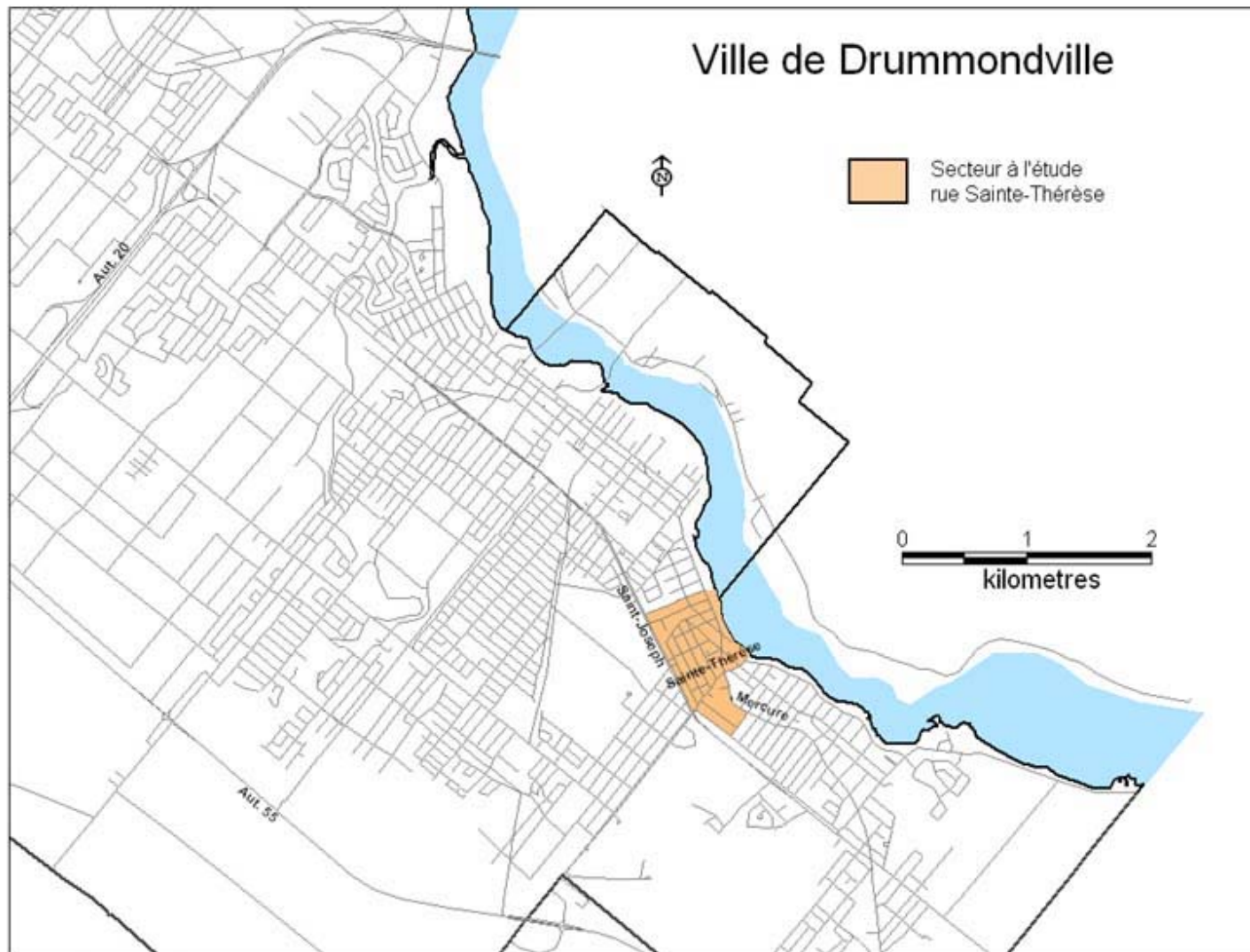
Les propositions sont les suivantes :

- Réviser les catégories d'usages commerciaux du règlement de zonage en fonction des affectations du sol;
- Réduire les zones commerciales de quartiers en perte de dynamisme;
- Identifier les zones potentielles pour le développement du commerce de quartier en fonction des carrefours routiers ou des axes commerciaux de façon à créer une desserte en biens et services de base (Plan d'urbanisme, 1996).

Donc, ces propositions, inclus dans le document de planification de la ville, permettront d'orienter l'analyse et le contenu de ce travail.

### **Situation géographique de la rue Sainte-Thérèse :**

La rue Sainte-Thérèse est située dans le secteur Drummondville sud dans le quartier St-Simon (Carte du secteur Sainte-Thérèse p.5). Elle est entourée de deux grands boulevards urbains. Ces boulevards, qui sont Saint-Joseph et Mercure, la desservent par des commerces de proximité. D'ailleurs, dans l'environnement du boulevard Mercure, on y retrouve un dépanneur, une station-service, etc. Bref, ce sont tous des commerces qui répondent en grande majorité aux besoins essentiels des résidents du quartier. Le boulevard Saint-Joseph, quant à lui, traverse la ville de nord au sud, donnant un accès direct à l'autoroute 20, à la municipalité de Saint-Nicéphore et au pôle de commerces régionaux (Wal Mart, Loblaws, L'Équipeur, le centre commercial «Les Promenades de Drummondville »)



Source: Statistique Canada

Auteur: Karine Bonneville, Commissariat au commerce, juin 2004

*Localisation de la rue Sainte-Thérèse. Elle démontre sa situation géographique sur le territoire à la ville de Drummondville.*

**Situation actuelle de la rue :**

Lorsque nous nous promenons sur la rue Sainte-Thérèse, l'atmosphère qui s'en dégage est conviviale. C'est une rue peu passante en terme de circulation automobile. Elle est esthétique et bien desservie en terme d'infrastructures (trottoirs) (Photo 1).

**Photo 1 :**  
*Vue de la  
rue Sainte-  
Thérèse*











**Photo 2 :** *Coin  
Sainte-Thérèse  
et Saint-Adélaïde  
desservie par  
l'autobus de la  
ville.*



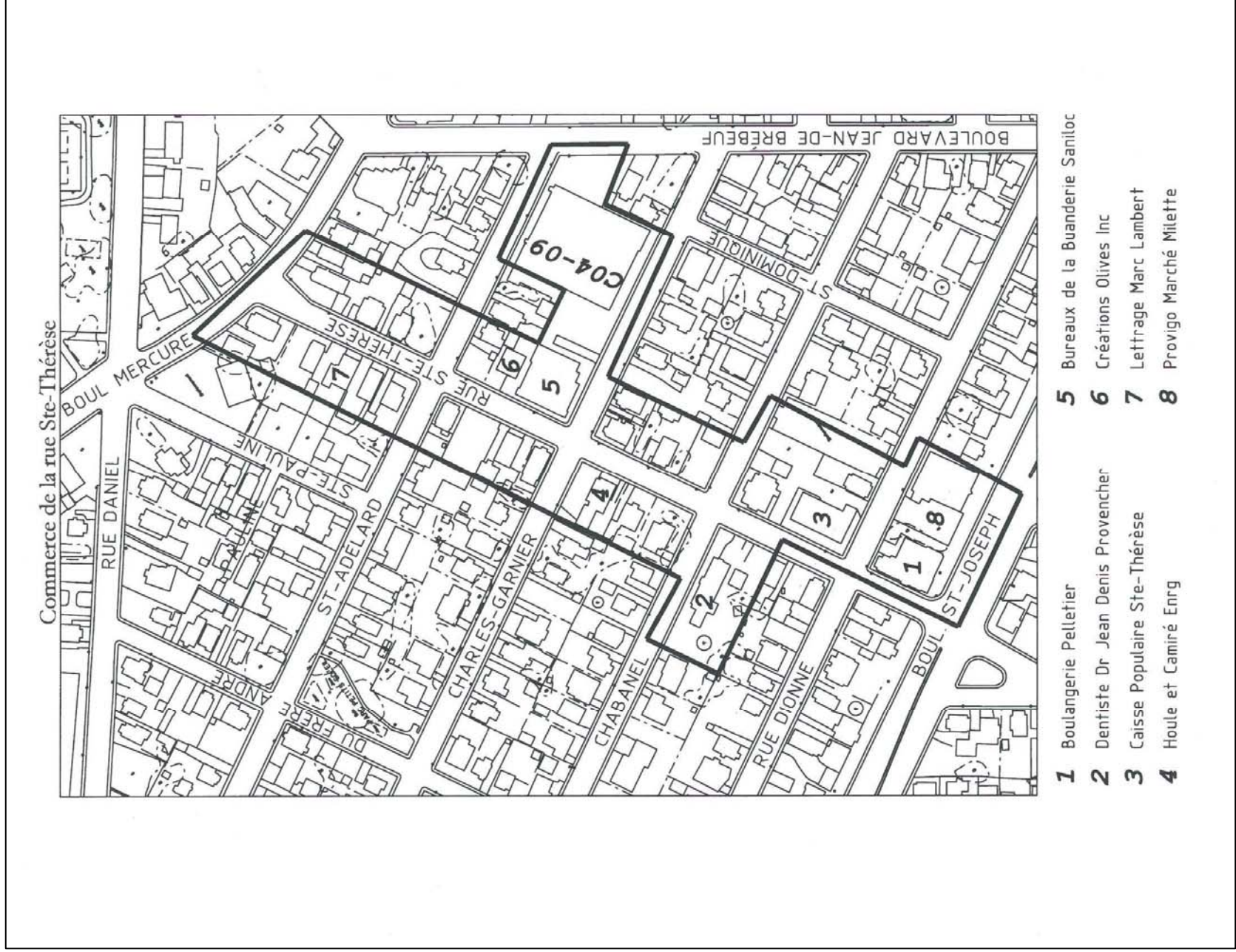
De plus, le service de transport en commun dessert le quartier. Elle est entourée de quartiers résidentiels et semble elle aussi devenir une petite rue de quartier (Photo 2). Au niveau commercial, on retrouve encore huit commerces dont le Provigo sur la rue Dionne (Carte des commerces sur la rue Ste-Thérèse p.8). La mixité commerciale est la suivante : deux commerces de services courants, deux commerces de services réfléchis, deux commerces de biens réfléchis et deux commerces de biens courants (Tableau des commerces recensés p.6-7). Les services courants que l'on retrouve sur cette rue sont la Caisse Populaire de Sainte-Thérèse et la buanderie "Saniloc Inc". Les services réfléchis quand à eux sont le dentiste Jean Denis Provencher et "Lettrage Marc Lambert Enr". Pour ce qui est des biens réfléchis, on retrouve la galerie d'art, "Les créations Olivine.inc." et les électroménagers "Houle et Camire Enreg". Il y a deux commerces de biens courants, qui desservent cette rue soit : la boulangerie Pelletier et le Provigo (Tableau des commerces recensés p.6-7).

*Tableau des commerces recensés sur la rue Sainte-Thérèse.*

<b>Référence Carte p.8 No.</b>	<b>Commerces recensés Adresses</b>	<b>Nom du commerce</b>	<b>Description</b>	<b>Photo du commerce</b>
7	862 Sainte-Thérèse	Lettrage Marc Lambert Enrg.	Étalages et panneaux publicitaires extérieures	
6	905 Sainte-Thérèse	Les créations Olivine Inc.	Galerie d'art, magasins de fournitures pour les arts et cours d'art.	
5	909 Sainte-Thérèse	Buanderie Saniloc Inc.	Bureaux du service de blanchissage et nettoyage à sec	
4	928 Sainte-Thérèse	Houle et Camire Enrg.	Atelier, réparations générales et spécialisées ainsi que la vente d'électroménagers	

2	950 Sainte-Thérèse	Dr. Jean Denis Provencher, Dentiste	Dentiste (usage accessoire à l'habitation)	
3	975 Sainte-Thérèse	Caisse Populaire Sainte-Thérèse	Caisse d'épargne et de crédit	
1	989 Sainte-Thérèse	Boulangerie Pelletier	Boulangerie-pâtisserie	
8	1226 Dionne	Provigo	Épicerie	

Source : Logiciel Gestion commerciale, Commissariat au commerce.



- |          |                                   |          |                                 |
|----------|-----------------------------------|----------|---------------------------------|
| <b>1</b> | Boulangerie Pelletier             | <b>5</b> | Bureaux de la Buanderie Saniloc |
| <b>2</b> | Dentiste Dr Jean Denis Provencher | <b>6</b> | Créations Olives Inc            |
| <b>3</b> | Caisse Populaire Ste-Thérèse      | <b>7</b> | Lettrage Marc Lambert           |
| <b>4</b> | Houle et Camiré Enrg              | <b>8</b> | Provigo Marché Milette          |

Trois commerces, qui de par leur nature sont des services de proximités, sont présents (services et biens courants). Les quatre autres commerces sont plutôt à vocation régionales (services professionnels par exemple). Ces commerces possèdent tous de l'affichage, excepté le commerce d'électroménagers (Photo 3). Toutefois, l'affichage est vieillissant et peu esthétique tout comme l'architecture des bâtiments commerciaux. De plus, l'animation des vitrines commerciales est absente. Ces aspects démontrent bien la perte de dynamisme commerciale du secteur.



**Photo 3 :**  
*Houle et Camire Enreg. : seul commerce d'électroménagers ne possédant pas d'affichage sur la rue Sainte Thérèse.*



**Photo 4 :**  
*Petite maison unifamiliale implantée en isolée sur la rue Sainte-Thérèse.*

Les commerces de proximité se retrouvent entre la rue Chabanel et le boulevard Saint-Joseph. La trame urbaine est quant à elle, relativement homogène. On retrouve des duplex et des maisons unifamiliales implantées en isolé (Photo 4).

**Zonage actuel :**

La rue Sainte-Thérèse se situe dans la zone C04-09. Les classes d'usages actuellement permises au niveau de l'habitation sont le h1 (habitation unifamiliale), le h2 (habitation bi et trifamiliale), le h3 (habitation multifamiliale) et le h5 (habitation mixte). Les types d'usages permis au niveau du commerce sont : c2 (commerce de détail et de service) et c4 (commerce artériel lourd) dont "seul les ateliers spécialisés (article 5.1.4.1) sont autorisés et ce selon les dispositions suivantes : un maximum de deux employés dont au moins l'un des deux doit être occupant de l'usage principal; aucun entreposage extérieur et aucun stationnement de véhicules lourds relatif à l'usage commercial n'est autorisé (Ville de Drummondville, règlement de zonage). La zone C04-09 autorise également l'usage "lieux de culte" comme usage spécifiquement permis. Les zones entourant le secteur à l'étude sont les suivantes : H04-19, H04-17, H04-20, H04-21 et H04-18. Toutes ces zones sont en majorités constituées d'habitations unifamiliales, bi et trifamiliales isolées (Voir plan de zonage p.11).



### **L'évolution historique :**

La rue Sainte-Thérèse se situe dans le quartier Saint-Simon du secteur Drummondville Sud. Le quartier Saint-Simon s'est développé en raison de l'usine de poudre à canon, "Aetna Chemical", attirant par le fait même des ouvriers (Corporation Rues principales Drummondville, 2002). Vers 1920, on retrouve seulement dans ce secteur des maisons ouvrières. Ce n'est qu'au début des années 40, que s'est développée la rue Sainte-Thérèse et ce, pendant la période de grande croissance démographique. La rue s'est aussi développée en raison de la grande portée qu'a eu la construction de la Celanese. À cette époque, la rue Sainte-Thérèse comprend des habitations, qui sont modestes et disparates en terme de densité, de gabarit et de style architectural. Elle fait partie d'un noyau de forte densité résidentiel, à proximité d'une zone industrielle lourde. C'est une artère commerciale dynamique et de destination. De plus, elle est très achalandée en raison de la grande circulation automobile, qui doit obligatoirement emprunter le boulevard Mercure dans leur parcours Sherbrooke-Drummondville (Carte de Drummondville de 1960). Donc, des gens de l'extérieur s'y arrêtent, mais aussi ceux du coin pour faire leurs emplettes quotidiennes (Corporation Rues principales Drummondville, 2002). Le secteur comprend une épicerie et il est desservi par plusieurs petits commerces spécialisés attirant la clientèle de quartiers éloignés. Il en est de même avec les rues Goupil et Jogues.

Aujourd'hui, cette rue est affectée par l'érosion commerciale. Plusieurs commerces ont d'ailleurs disparus, et ce peut-être en raison de la construction de l'autoroute 55, déplaçant par le fait même la circulation automobile du parcours Sherbrooke-Drummondville. Il en est de même avec la vocation industrielle, qui s'est déplacée vers d'autres secteurs de la ville. Avec le temps, un pôle commercial s'est progressivement développé vers le nord-ouest de la ville, près de l'autoroute 20. Ce carrefour est desservi par des magasins à grandes surfaces tels que "Wal Mart", "Loblaw", "Retmains", l'Équipeur, etc. Plusieurs restaurants l'entourent aussi. Depuis l'annexion de Drummondville Sud en 1981, la fonction de ce secteur a beaucoup changé. En effet, l'Hôtel de Ville, la caserne des pompiers et de police a totalement disparu.

### **Analyse des données de la population :**

La population totale du quartier Sainte-Thérèse est de 2475 personnes. On dénombre 840 personnes de sexe féminin et 1525 de sexe masculin. (Tableau de la population p.16) La grande majorité des femmes de ce quartier, ont entre 50 et 54 ans tandis que les hommes, ils se situe entre 40 et 44 ans. Lorsque l'on fait une comparaison avec la ville, pour l'ensemble de la population, les gens sont âgés en majorité entre 20 et 24 ans. En somme, c'est un quartier avec une population plus vieillissante comparativement à l'ensemble de la ville de Drummondville.

**Tableau représentant l'âge de la population du quartier**

**Sainte-Thérèse et de Drummondville en 2001.**

	Secteur Sainte- Thérèse		Drummondville
	sexe masculin	sexe féminin	Deux sexes
Total	1525	840	46599
0-4	20	40	2195
5-9	30	30	2335
10-14	30	40	2500
15-19	50	55	3010
20-24	70	70	3885
25-29	40	55	3020
30-34	50	40	2635
35-39	45	50	3215
40-44	70	65	3740
45-49	60	55	3755
50-54	50	75	3510
55-59	35	40	2875
60-64	30	50	2150
65-69	40	45	2000
70-74	35	45	1925
75-79	20	40	1755
80-84	20	25	1145
85+	15	15	955

Source : Statistiques Canada, Recensement 2001.

En ce qui concerne le revenu moyen total en 2000 du quartier Sainte-Thérèse, il est de 22 830\$ comparativement à 23 660\$ pour l'ensemble de la population de la ville de Drummondville. (Tableau du revenu p.16)

**Tableau du revenu total pour le secteur Sainte-Thérèse et de Drummondville en 2000.**

	Secteur Sainte- Thérèse	Drummondville
<b>Revenu moyen total en 2000</b>	22 830 \$	23 660\$

Source : Statistiques Canada, Recensement 2001.

Au niveau de la scolarité dans le quartier Sainte-Thérèse, une majorité de la population a fait des études collégiales, soit 340 personnes, mais n'ont pas tous leur diplôme (Tableau de la scolarité p.17). Donc, une plus grande partie de la population du secteur détient une scolarité de la 9<sup>e</sup> à la 13<sup>e</sup> année. Pour la ville de Drummondville, la majorité de la population a complété de la 9<sup>e</sup> à la 13<sup>e</sup> année. Bref, les gens du quartier Sainte-Thérèse se retrouvent à être autant scolarisés que l'ensemble de la population de Drummondville (Tableau de la scolarité p.17).

**Tableau du niveau de scolarité pour le secteur Sainte-Thérèse et la ville de Drummondville en 2001.**

	Sainte-Thérèse	Drummondville
Population totale de 20 ans et plus selon le plus haut niveau de scolarité atteint - Données-échantillon (20 %)	1150	35005
Niveau inférieur à la 9e année	195	6440
De la 9e à la 13e année	220	11385
Sans certificat d'études secondaires	155	5120
Avec certificat d'études secondaires	170	6260
Certificat ou diplôme d'une école de métiers	175	4575
Études collégiales	340	7935
Sans certificat ou diplôme	135	2540
Avec certificat ou diplôme	195	5395
Études universitaires	120	4665
Sans grade	40	1280
Sans certificat ou diplôme	0	245
Avec certificat ou diplôme	35	1035
Avec baccalauréat ou diplôme supérieur	80	3385

Sources : Statistiques Canada, Recensement 2001.

Dans le secteur Sainte-Thérèse, les emplois les plus répandus se retrouvent dans les domaines suivants : transformation, fabrication et services d'utilité publique, ventes et services ainsi qu'affaires, finances et administration. (Statistiques Canada, recensement 2001) À Drummondville, les emplois les plus répandus se retrouvent dans les ventes et les affaires suivis par le domaine des affaires, finances et administration ainsi que de très près par le domaine métier, transport et machinerie. (Statistiques Canada, recensement 2001)

### Liens avec les autres rues :

La rue Sainte-Thérèse est entourée de deux grands boulevards importants, dont l'un dessert toute la ville de Drummondville. Il s'agit effectivement du boulevard Saint-Joseph (au nord de la rue Sainte-Thérèse), qui est au centre de la structure urbaine de la ville. Il la traverse de long en large et constitue la principale voie pour la circulation de transit (Photo 5).



*Photo 5 : Vue du boulevard Saint-Joseph de la rue Sainte-Thérèse.*

C'est un boulevard très achalandé par la circulation automobile. (Carte du secteur Sainte-Thérèse p.5) D'ailleurs, il est la principale porte d'entrée de la ville de Drummondville. Le débit moyen journalier au coin du boulevard St-Joseph et de la 110<sup>e</sup> avenue direction nord (vers Saint-Majorique) est de 7882,5 automobiles. En direction sud (vers Saint-Nicéphore) le débit moyen journalier, est de 5247,75 automobiles. Quant au boulevard Mercure, c'est un boulevard à vocation résidentiel et commercial, qui se rend vers la municipalité de Saint-Nicéphore. Il dessert la rue Sainte-Thérèse par ses nombreux services de proximités : dépanneur, station d'essence, parc, etc. (Photos 6-7-8).



*Photo 6 : Station service sur le boulevard Mercure.*



*Photo 7 : Parc Bellevue sur le boulevard Mercure.*



*Photo 8 : Dépanneur et complexe multi-service, coin boulMercure/Jean de Bréboeuf.*

À l'intérieur du secteur Sainte-Thérèse, plusieurs petites rues l'entourent et sont en lien direct avec elle. Leurs vocations est essentiellement résidentielles. Il s'agit en fait des rues Dionne, Chabanel, Charles-Garnier, Saint-Adélar, Frère André, Saint-Dominique, etc.

### **Recommandations:**

Aujourd'hui, la rue Sainte-Thérèse a perdu énormément de sa vocation commerciale. Le rôle à attribuer à cette rue se détermine en partie par sa localisation sur le territoire urbain de la ville. Elle fait partie d'un quartier résidentiel de taille importante et la plupart des commerces de proximité se retrouvent dans l'environnement du boulevard Mercure et certains sur la rue Ste-Thérèse. On peut donc se demander si un zonage commercial a sa raison d'être sur cette rue. Suite à toutes les transformations, qui sont survenues au cours des années, la vocation de la rue Sainte-Thérèse a beaucoup évolué et devenue davantage résidentielle que commerciale.

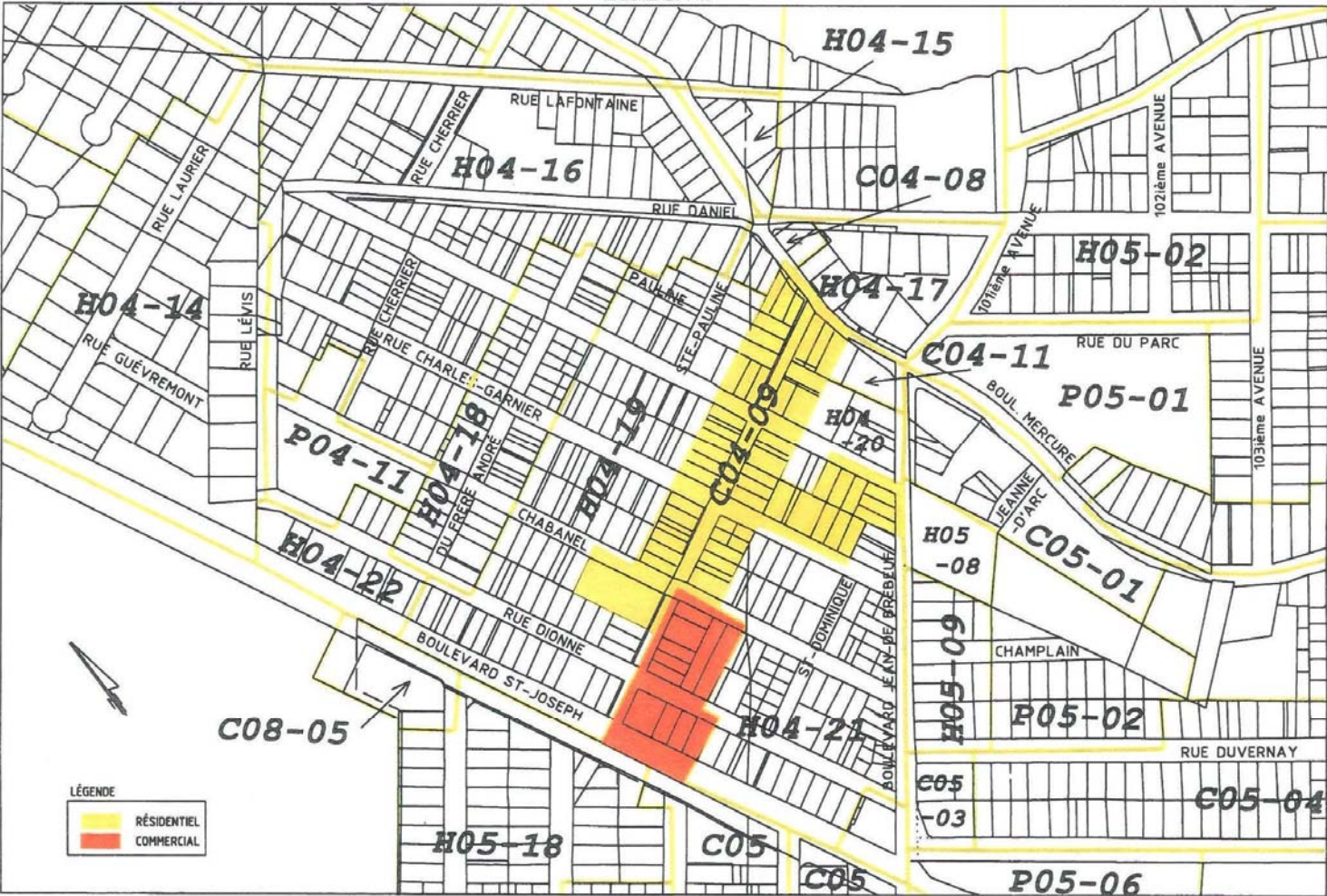
C'est pourquoi, il est approprié d'éliminer le zonage commercial sur cette rue, excepté à partir de la rue Chabanel jusqu'au boulevard St-Joseph, puisque nous retrouvons encore beaucoup de commerces essentiels à la desserte du secteur tels que la Caisse populaire, la boulangerie et le Provigo sur la rue Dionne (voir carte p. 19). D'ailleurs, ces services ne se retrouvent pas sur les boulevards Mercure et Saint-Joseph. Donc, à long terme, la rue Sainte-Thérèse devrait perdre une partie de ses commerces et devenir essentiellement résidentiel. Tous les usages au niveau de l'habitation resterait les mêmes excepté le h5 (habitation mixte) pour éviter l'implantation commerciale au rez-de-chaussée. Alors, le h1 (habitation unifamiliale), le h2 (habitation bi et trifamiliale) et du h3 (habitation multifamiliale) serait autorisé. Les entreprises « Les créations Olives Inc. » « Houle et Camire Enr. » ainsi que « Lettrage Marc Lambert » seront protégées par le règlement des droits acquis. La buanderie "Saniloc" situé au 1250 rue Saint-Adélar, est déjà en droits acquis, puisque c'est un usage industriel dans une zone commerciale. Toutefois, le bureau administratif sur la rue Sainte-Thérèse ne l'est pas. Il deviendra donc lui aussi en droit acquis. Les droits acquis se rapportent à l'immeuble et non au propriétaire de cet immeuble. Dans un délai de douze mois suite à la fermeture d'une entreprise, l'immeuble en question doit être occupé par un usage similaire ou être remplacé par un usage de classe inférieur, sinon il y a perte du droit acquis et l'immeuble ne pourra être occupé que par un usage conforme. Le tableau ci-dessous explique les principales conséquences de l'octroi d'un droit acquis sur les commerces concernés. Pour la buanderie Saniloc, sur la rue St-Adélar, étant donné la grandeur et l'importance de cette entreprise, celle-ci peut-être rendu conforme en autorisant cet usage au zonage. Cette entreprise sera donc totalement conforme et libre des changements qu'elle veut effectuer. Toutefois, lors de l'analyse du dossier de propriété, des plaintes relatives aux nuisances et aux odeurs ont été faites. L'expansion de cette entreprise n'est peut-être pas souhaitable. De la rue Chabanel jusqu'au boulevard Saint-Joseph, les classes d'usages permis seraient le c1 (le commerce de détail et de service de voisinage) et le c2 en excluant certaines

catégories comme les services professionnels, les bureaux d'affaires, les organismes privés/communautaires, les cliniques, les services de restauration, les grossistes légers et la vente/services de produits divers.

<b>Principales conséquences de l'octroi d'un droit acquis sur les commerces</b>					
<b>Zone C04-09 - rue Ste-Thérèse, Drummondville</b>					
<b>Nom du commerce</b>	<b>adresse</b>	<b>usage actuel</b>	<b>Dossier de propriété</b>	<b>Conséquences</b>	<b>Recommandations</b>
Lettrage Marc Lambert	862, Ste-Thérèse	Usage C <sub>4</sub> , commerce « fabricant d'enseignes »	– Ouverture en 1992. – A nécessité une modification au zonage pour rendre cet usage spécifiquement permis dans la zone. – Aucune modification au bâtiment n'a été faite.	En droit acquis, le commerce pourra effectuer un seul agrandissement. Toutefois, si le commerce ferme, il ne pourra être remplacé que par un usage conforme à la zone ou par un commerce de classe inférieure (C <sub>3</sub> , C <sub>2</sub> ou C <sub>1</sub> ).	Effectuer le changement de zonage recommandé.
Les créations Olivines	905, Ste-Thérèse	Usage C <sub>2</sub> , commerce « vente de produits d'arts et cours d'arts »	– Ouverture en 1992. – Usage conforme à la zone. – Aucune modification depuis.	Le droit acquis découlant du changement d'usage de la zone n'aura pas d'impact majeur sur le commerce. Le commerce de classe C <sub>2</sub> pourra être remplacé par un usage conforme à la zone ou de même classe. Il pourra également effectuer un seul agrandissement.	Effectuer le changement de zonage recommandé.
Buanderie Saniloc	909, Ste-Thérèse	Usage C <sub>2</sub> , commerce « bureau administratif »	– Permis émis en janvier 2003 pour l'usage bureau. – L'usage lieu de culte est autorisé à la zone puisqu'une église baptiste siégeait dans cet immeuble avant.	Le droit acquis découlant du changement d'usage de la zone n'aura pas d'impact majeur sur le commerce. Le commerce de classe C <sub>2</sub> pourra être remplacé par un usage conforme à la zone ou de même classe.	Effectuer le changement de zonage recommandé.

Buanderie Saniloc	1250 St-Adéland	Usage industriel, « Blanchissage et nettoyage à sec »	– Cinq plaintes ont été déposées concernant les odeurs et l'entreposage extérieur. – Demande pour enseigne déposée en 1997. – Ajout d'un usage complémentaire en 1995. – Modification à l'intérieur du bâtiment faite en 1988. – Aucun agrandissement n'a été fait jusqu'à maintenant.	En droit acquis, l'industrie pourra effectuer un seul agrandissement. Toutefois, si celui-ci ferme, il ne pourra être remplacé que par un usage conforme ou un commerce de classe C <sub>2</sub> ou C <sub>1</sub> ou bien par un usage d'entreposage dont les biens ne sont pas des produits alimentaires.	Effectuer le changement de zonage recommandé ou autoriser cet usage en tant qu'usage spécifiquement permis à la zone pour le rendre conforme au zonage.
Houle et Camiré Inc.	928, Ste-Thérèse	Usage mixte, commerce « vente d'électroménagers, atelier et réparations générales et spécialisées».	Aucune modification ou demande importante n'a été notée.	Le droit acquis découlant du changement d'usage de la zone n'aura pas d'impact majeur sur le commerce. Le commerce de classe C2 pourra être remplacé par un usage conforme ou identique. Un agrandissement pourra être fait.	Effectuer le changement de zonage recommandé.
Dentiste, Jean-Denis Provencher	950, Ste-Thérèse	Usage accessoire à l'habitation		Aucune	Effectuer le changement de zonage recommandé.

NOUVEAU PLAN DE ZONAGE  
ZONE C04-09



### **Conclusion :**

L'environnement de la rue Sainte-Thérèse a énormément changé avec les années. Aujourd'hui, les commerces présents ne sont plus aussi effervescents et dominants et ce, depuis les années 80. C'est en majeure partie en raison du développement tant sur le plan économique que démographique de Drummondville. La croissance de la population, nouveau pôle et structure économique, l'arrivée de l'autoroute 55, etc. explique cette situation. Pour ces nombreuses raisons, elle semble vouée à devenir une rue résidentielle, une "petite rue de quartier".

### **Bibliographie :**

Carte de Drummondville de 1960, Cartographie

Corporation Rues principales Drummondville (mars 2002), Secteur Saint-Simon, Programme de revitalisation des centres urbains.

Ville de Drummondville, (février 1996), Plan d'urbanisme, Environnement conseil BGA.

MRC de Drummondville, (1997) Schéma d'Aménagement Révisé.

Règlement de zonage,(2001) Grilles des usages et normes, Ville de Drummondville, Règlement #2520.

Statistiques Canada, recensement 2001.