

## PROJET DE RÈGLEMENT

### MUNICIPALITÉ DE SAINT-JEAN-DE-L'ÎLE-D'ORLÉANS

RÈGLEMENT NO 2005-240

---

Sur le plan d'urbanisme

---

À une assemblée régulière du Conseil de la Municipalité de Saint-Jean-de-L'Île-d'Orléans, tenue le 6 septembre 2005, ajournée au 8 septembre 2005 à 20 heure, à l'endroit ordinaire des réunions du Conseil, tous les membres présents formant quorum;

ATTENDU QUE la Municipalité de Saint-Jean-de-L'Île-d'Orléans a adopté un plan d'urbanisme le 8 septembre 2005 par le règlement numéro 2005-240 et que celui-ci est entré en vigueur le .....

ATTENDU QU'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le Conseil municipal peut réviser son plan d'urbanisme;

ATTENDU QUE la MRC de L'Île-d'Orléans a révisé son schéma d'aménagement et que celui-ci est entré en vigueur le 22 août 2001;

ATTENDU QUE la MRC de L'Île-d'Orléans a adopté une modification du schéma d'aménagement révisé et que cette modification est entrée en vigueur le 24 mars 2005;

ATTENDU QUE le Conseil juge opportun de réviser son plan d'urbanisme et d'en assurer la conformité au schéma d'aménagement révisé et modifié;

EN CONSÉQUENCE, il est décrété par règlement de la Municipalité ce qui suit :

#### Article 1

Le Conseil de la Municipalité de Saint-Jean-de-L'Île-d'Orléans adopte le plan d'urbanisme joint à l'annexe A, ce document faisant partie intégrante du présent règlement.

Article 2

Ce règlement remplace le plan d'urbanisme adopté par le règlement numéro 112

Article 3

Ce règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Saint-Jean-de-L'Île-d'Orléans, ce ..... jour de ..... 2005.

---

Jean-Claude Pouliot, maire

---

Lucie Lambert., secrétaire-trésorière et  
directrice générale

**ANNEXE A**

**PLAN D'URBANISME**

**MUNICIPALITÉ DE SAINT-JEAN-DE-  
L'ÎLE-D'ORLÉANS**

**PLAN D'URBANISME**

## **AVANT-PROPOS**

---

La préparation du plan d'urbanisme s'inscrit dans un processus de planification intégré. En effet, le plan d'urbanisme doit être conforme au schéma d'aménagement de la MRC de L'Île-d'Orléans et la réglementation d'urbanisme de la Municipalité doit être conforme au plan d'urbanisme. L'ensemble du plan d'urbanisme remplace celui de 1991. Bien qu'il se situe dans une certaine continuité du précédent, ce plan d'urbanisme apporte des nuances et de nombreux ajustements quant aux orientations qui sont préconisées par le Conseil. Ainsi, il entraîne des modifications tout aussi nombreuses dans la réglementation qui en découle.

Le plan d'urbanisme doit enfin être considéré comme un outil de gestion. Il permet aux responsables municipaux de prendre des décisions éclairées quant aux interventions publiques et privées en matière d'aménagement.

Essentiellement, Saint-Jean-de-L'Île-d'Orléans donne l'impression d'un milieu mature. La démographie est stable; peu de nouvelles constructions s'ajoutent dans le milieu bâti; celui-ci résulte principalement des siècles passés et prend la forme d'un développement linéaire occupant une grande partie du chemin Royal, avec une densité plus grande dans le vieux noyau villageois; les vocations sont établies, soit agricole, résidentielle et, dans une moindre mesure, agro-touristique; les installations et services sont en place et la taille de la municipalité ne laisse plus espérer de nouveaux services à la population.

Le charme et l'authenticité ancestrale de Saint-Jean-de-L'Île-d'Orléans étonnent les visiteurs et témoignent d'un passé prospère. Sa valeur reconnue en fait un des villages les plus charmants du Québec : elle fait d'ailleurs partie de l'Association des plus beaux villages du Québec. La préservation des acquis est certainement l'enjeu premier pour la communauté. Par contre, ces acquis ne sont pas que patrimoniaux; ils sont aussi environnementaux et économiques. En fait, on pourrait parler des patrimoines bâti, agricole et environnemental qui donnent lieu aux grandes orientations d'aménagement de la Municipalité.

Le territoire offre bien quelques opportunités, notamment en développement touristique, mais la communauté, un peu par la force des choses, accorde une importance plus grande à la préservation des acquis qu'à l'exploitation des quelques opportunités qui pourraient être mises en valeur. Il faut comprendre que Saint-Jean-de-L'Île-d'Orléans, à l'instar de l'île dans son ensemble, dispose de sols agricoles d'une grande qualité et déjà exploités qui couvrent une grande partie de son territoire. Le développement résidentiel linéaire qui a pris place dans le corridor du chemin Royal constitue un état de fait, un héritage de son passé de villégiature, qui ne pourrait probablement plus se produire aujourd'hui s'il n'était déjà existant.

Deux lois en particulier encadrent le développement et le figent dans un état pratiquement stationnaire : la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA) d'une part et, la Loi sur les biens culturels d'autre part.

Le territoire est en grande majorité agricole et le périmètre d'urbanisation enserme le bâti en laissant très peu de place à la croissance urbaine. Le bâti possède aussi une grande valeur patrimoniale et, comme on le sait, est protégé par la Loi sur les biens culturels dans la mesure où l'ensemble de l'île possède le statut d'arrondissement historique. Ces deux ensembles législatifs se conjuguent aux orientations gouvernementales traduites dans le schéma d'aménagement de la MRC de l'Île d'Orléans pour produire cet effet de stabilité économique, démographique et culturelle. La vocation agricole fait elle-même partie du décor que la Loi sur les biens culturels cherche à protéger. On parle ici du paysage de façon globale.

En outre, le processus de révision des schémas d'aménagement des MRC, tel que prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, oblige les MRC à se conformer aux orientations gouvernementales. En traduisant ces

orientations dans son schéma d'aménagement, la MRC a adopté des lignes directrices qui obligent les municipalités à se donner une vision davantage axée sur la consolidation que la croissance, comme le veulent les orientations gouvernementales.

Cet encadrement législatif, cette vision de l'aménagement et du développement et, il faut le dire, les caractéristiques du territoire donnent lieu aux orientations qui suivent.

## **1.1 ASSURER LA PÉRENNITÉ DE L'AGRICULTURE ET EN FAVORISER LA VITALITÉ**

Les sols agricoles couvrent l'essentiel du territoire. Seuls une bande résidentielle bordant le chemin Royal, quelques zones de villégiature longeant le fleuve du côté est ainsi que le noyau villageois ne sont pas exploités à des fins agricoles. Les boisés qui occupent principalement le centre de l'île, bien souvent sont aussi exploités pour la fabrication des produits d'érable. Les sols sont riches et les terres orientées vers le sud profitent d'un ensoleillement favorable.

Le dynamisme de l'activité agricole, la grande valeur des terres et l'homogénéité du territoire militent en faveur de la préservation des sols et de l'activité agricoles.

La Municipalité entend assurer la pérennité du territoire agricole et y garantir la priorité aux activités agricoles. Cette orientation se traduit nécessairement dans la délimitation des aires d'affectation agricole. Il s'ensuit également que les activités non agricoles dans les aires agricoles doivent être fonctionnellement ou économiquement complémentaires aux activités principales de l'établissement agricole et doivent représenter une condition favorable au développement de l'entreprise plutôt qu'une menace pour la pérennité de la vocation. C'est le cas par exemple des entreprises de transformation agro-alimentaires artisanales sur les fermes et des activités reliées à l'agro-tourisme, entre autres les gîtes touristiques, les cabanes à sucre et les kiosques de fruits et légumes.

Aussi, certains commerces ou services associés à l'habitation peuvent être souhaitables en milieu agricole en raison de leur compatibilité au caractère agro-touristique de l'île ou pour répondre aux besoins des résidents. C'est le cas par exemple des ateliers d'art ou d'artisanat, des gîtes touristiques, des salons de coiffure et de certains services de réparation. Ces services associés à l'habitation doivent demeurer accessoires et ne doivent pas représenter une menace pour l'agriculture. Afin d'éviter les nuisances qui, pour le voisinage, pourraient être occasionnées par une concentration de tels services, la Municipalité préconise l'instauration d'une mesure de contingentement en appliquant une distance minimale entre ces activités.

La réglementation doit également autoriser en milieu agricole les ouvrages de captage des eaux souterraines ainsi que les installations relatives au traitement des eaux usées compte tenu de leur nécessité pour la communauté et des contraintes de localisation inhérentes à leur aménagement. La Municipalité projette d'ailleurs l'aménagement d'étangs aérés pour le traitement des eaux usées du secteur villageois.

À l'est de l'église, le chemin Royal s'éloigne du rivage. Sur une courte distance on sent encore la forme villageoise. Par la suite, les abords du chemin Royal sont essentiellement agricoles. Par contre, les talus en pente douce vers le fleuve ont connu un certain envahissement de la villégiature et d'une urbanisation plus récente qui se sont introduits à l'extrémité des terres agricoles. Avec le temps, cette grande zone de villégiature qui s'étire jusqu'à la limite municipale à l'est se convertit progressivement en zone résidentielle.

La zone de villégiature est séparée du chemin Royal par la zone agricole. Quelques chemins privés y donnent accès. L'aménagement s'y est fait sans planification, procurant ainsi un développement peu ou pas structuré, et géré par les résidents. La Municipalité ne souhaite aucunement que ce développement gêne l'activité agricole et n'y préconise pas la croissance résidentielle.

## **1.2 CONSOLIDER L'HABITAT VILLAGEOIS**

Saint-Jean-de-L'Île-d'Orléans n'a aucune prétention en matière de croissance urbaine et entend plutôt consolider son espace résidentiel, que ce soit le noyau villageois ou le corridor du chemin Royal dans la portion ouest du territoire. La forme du territoire procure elle-même le prétexte pour délimiter la zone agricole et la zone urbaine : la première étant détachée de la seconde par un escarpement boisé qui agit comme un tampon et favorise l'harmonisation des deux vocations.

Ainsi le développement résidentiel se réalise dans la partie basse, longeant le fleuve, de part et d'autre du chemin Royal. Il prend une allure relativement dense autour de l'église où s'est formé le vieux noyau villageois. La portion ouest témoigne d'un passé de villégiature, avec ses grands terrains et ses habitations (autrefois des chalets dans bien des cas) implantées près du fleuve.

Le périmètre d'urbanisation prescrit par la MRC dans son schéma d'aménagement révisé et inscrit sur le plan des affectations du sol comprend un espace assez vaste incluant le noyau villageois et les abords du chemin Royal dans toute la portion ouest du territoire. Ce périmètre délimite l'espace propice à la consolidation de l'habitat villageois. C'est principalement dans ce territoire que les nouvelles constructions non agricoles pourront s'implanter.

De part et d'autre du noyau villageois, mais à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, se trouvent des îlots déstructurés reconnus par la MRC dans son schéma d'aménagement révisé. Les îlots résidentiels comprennent essentiellement des usages résidentiels. Aux îlots mixtes correspondent des concentrations bâties comprenant des usages variés, notamment résidentiels, commerciaux, de service et de loisir. Compte tenu de la concentration du bâti qu'on y trouve et de leur délimitation, ces îlots laissent peu de place aux nouvelles constructions. Tant dans les îlots déstructurés qu'ailleurs en zone agricole, les seules résidences autorisées sont les résidences conformes à la LPTAA et celles bénéficiant de droits acquis en vertu de cette loi. Éventuellement, des demandes à portée collective pourraient être formulées conformément à la LPTAA, permettant alors l'ajout de quelques nouveaux bâtiments bien que les espaces disponibles y soient très peu nombreux.

### **1.3 PRÉSERVER LES BOISÉS**

Il est convenu que les boisés du plateau central représentent un espace d'intérêt écologique dont il faut désormais assurer la pérennité. Ils contribuent à l'image de l'Île d'Orléans, participent à l'activité agricole (on y pratique notamment l'acériculture), constituent un apport écologique et visuel et protègent les sols agricoles de l'érosion éolienne. Ils protègent la nappe phréatique et ils contribuent de façon importante à la qualité de l'air. La Municipalité entend donc protéger l'intégrité des forêts en interdisant la coupe forestière autrement qu'à des fins d'approvisionnement domestique ou d'assainissement forestier. Même si la Municipalité valorise l'agriculture, le déboisement en vue d'agrandir le territoire agricole ne sera pas autorisé.

Ainsi, les boisés cartographiés au plan des affectations du sol seront protégés par une affectation « de conservation » qui viendra fixer la troisième grande vocation du territoire municipal de Saint-Jean-de-L'Île-d'Orléans.

### **1.4 À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION, FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT COMPATIBLE AVEC LES CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU**

La fonction résidentielle prédomine largement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, mais celui-ci comporte quand même deux types d'environnement assez bien différenciés.

Le noyau villageois correspond à cette concentration résidentielle assez densément bâtie autour de l'église et de l'ancienne école, aujourd'hui transformée en centre municipal. On y trouve en outre une quincaillerie, une petite boulangerie-pâtisserie, le vieux quai et quelques petits ateliers et boutiques. On veut continuer d'y accueillir les établissements de commerces et services compatibles avec la taille des terrains, avec les besoins de la population et avec les potentiels de développement récréo-touristique de l'île. Certaines activités de fabrication artisanale sont également compatibles avec cet environnement. Le manoir Mauvide-Genest, servant principalement de musée, fait partie du noyau villageois et assure la transition avec l'entrée ouest de la municipalité.

À l'ouest du village, l'habitat péri-urbain forme un long corridor d'entrée aménagé en relation avec le fleuve. Les terrains y sont généralement plus grands; les cours offrent davantage d'espace vert et permettent souvent des vues sur le fleuve. Les activités non résidentielles y sont plus rares. On y assiste à une certaine gentrification de l'habitat : les vieux chalets étant de plus en plus rares, au profit de maisons de plus en plus imposantes. Du côté sud du chemin Royal, la Municipalité préconise des cours latérales plus grandes afin de favoriser le maintien de quelques percées visuelles vers le fleuve.

Le village fera prochainement l'objet d'un projet d'assainissement des eaux, ce qui assurera une meilleure protection de la source d'approvisionnement en eau, soit la nappe phréatique. L'absence d'infrastructures dans les autres parties du territoire y limite les potentiels de développement.

## 1.5

### **MAINTENIR LA VOCATION PRINCIPALEMENT AGRICOLE ET RÉSIDENTIELLE**

Les orientations précédentes déterminent dans une large mesure la vocation de la municipalité. L'espace agricole se voit protégé et ne laisse aucun espoir aux promoteurs d'établissements récréo-touristiques, que ce soit pour des projets de golf, de camping ou autres activités semblables. Le périmètre d'urbanisation offre peu d'espace constructible et permet tout au plus l'aménagement de quelques boutiques, ateliers et services, notamment pour un tourisme culturel. La démographie représente aussi une contrainte importante à l'essor des services et équipements publics. Néanmoins, les services nécessaires à la population demeurent disponibles à distance raisonnable, que ce soit dans les autres municipalités de l'île ou à proximité, notamment dans Beauport.

Par ailleurs, le milieu ne se prête pas à l'instauration de certains commerces et services tels les établissements à caractère érotique, les bars et les boîtes de nuit.

La culture et l'agro-tourisme sont donc essentiellement les deux grands axes de l'économie touristique, en parfaite harmonie avec les caractéristiques maîtresses du milieu. Le développement pourrait se traduire par l'aménagement de nouveaux gîtes touristiques, quelques petits comptoirs commerciaux en lien avec l'agriculture, des ateliers-boutiques d'art et d'artisanat, des services de restauration. Toutefois, la Municipalité souhaite préserver le caractère résidentiel du milieu urbain et limite la multiplication des activités commerciales en adoptant des règles de contingentement.

Une seule entreprise industrielle significative existe sur le territoire. Il s'agit d'une scierie, située à l'extrémité est du territoire, en milieu agricole. La Municipalité préserve la vocation du site présentement affecté à cet usage. Ailleurs, les orientations d'aménagement et de développement ne permettent que des activités à caractère artisanal, donc de faible envergure et généralement de façon accessoire à l'habitation.

Par contre, plusieurs petits établissements commerciaux et de services sont disséminés le long du chemin Royal, sans vraiment former de concentration. La Municipalité reconnaît ces usages, les confirme dans sa réglementation d'urbanisme, mais ne souhaite pas qu'ils se multiplient au détriment de l'activité agricole.

## 1.6

### **PRÉSERVER LE PATRIMOINE BÂTI ET LE PAYSAGE CHAMPÊTRE DE LA MUNICIPALITÉ**

Le ministère de la Culture joue un rôle important dans la préservation du patrimoine bâti. Tous les projets de construction, modification, agrandissement, démolition de bâtiment, tous les projets d'affichage, changements d'usage et opérations cadastrales doivent être approuvés par le ministre avant leur réalisation.

La Municipalité peut aussi intervenir par le biais de sa réglementation d'urbanisme. Le règlement de zonage notamment doit prévoir que les implantations respectent les caractéristiques du bâti ancien, en particulier les marges de recul. Plusieurs bâtiments, surtout dans le village, sont implantés

très près de la rue, ce qui contribue considérablement au paysage de la rue. Aussi, l'affichage doit être sobre et soigné et témoigner d'un grand respect pour le patrimoine architectural. Conformément au schéma d'aménagement, les normes d'affichage sont harmonisées d'une municipalité à l'autre et la réglementation est très sévère en cette matière.

Saint-Jean dispose aussi d'un paysage de rue fortement marqué par la présence d'arbres matures. Il est essentiel de protéger ces arbres et, au besoin, d'en assurer le remplacement. Le long du chemin Royal et sur une partie de la route du Mitan, la réglementation interdit la coupe des arbres situés en cour avant, à moins qu'il ne soit vraiment nécessaire de procéder à l'abattage parce que l'arbre est malade, qu'il est une menace pour la sécurité des biens et des personnes ou pour permettre la réalisation d'un projet de construction lui-même autorisé par la Municipalité.

Dans le but de protéger le paysage rural de l'île, les antennes des entreprises de télécommunication ne sont autorisées que sur les constructions existantes; il n'est donc pas possible d'ériger de nouvelles structures à ces fins.

Également dans le but de protéger le paysage champêtre de la municipalité, l'implantation de maison mobile est limitée à un seul secteur où ce genre de bâtiment existe déjà et qui se trouve en zone agricole. De même, l'occupation des roulottes et autres véhicules de camping est interdite sur le territoire municipal.

Conformément aux orientations du schéma d'aménagement, la Municipalité fait siennes les orientations suivantes :

- 1° Toute intervention sur les bâtiments et sites d'intérêt doit contribuer à conserver et à rehausser leur valeur patrimoniale. Toutes les interventions de restauration et d'entretien des bâtiments patrimoniaux peuvent bénéficier d'un programme d'aide financière à la restauration dans le cadre de l'entente entre la MRC et le ministère de la Culture.
- 2° Toute intervention de rénovation ou d'agrandissement sur les bâtiments d'intérêt patrimonial doit contribuer à conserver et mettre en valeur ses caractéristiques architecturales traditionnelles. De même, toutes les additions, agrandissements ou ajouts doivent s'inscrire en continuité et s'intégrer harmonieusement au caractère architectural du bâtiment patrimonial.
- 3° Toute nouvelle construction (maison, bâtiment agricole, bâtiment secondaire, etc.) dans le voisinage immédiat de bâtiments et sites d'intérêt patrimonial doit s'intégrer à ceux-ci en respectant notamment leur caractère traditionnel, leur mode d'implantation, leur orientation, leur gabarit (volume) et leur traitement architectural (matériaux, type d'ouvertures, ornementation, etc.).
- 4° Toute opération de démolition de bâtiments d'intérêt patrimonial est interdite sur le territoire de la MRC, sauf si le bâtiment présente des dangers pour la sécurité des personnes, s'il constitue une menace pour le secteur environnant ou s'il présente un état de détérioration très avancé de sa structure (jugée irrécupérable). Il est d'ailleurs recommandé qu'un professionnel procède à un examen détaillé

(rapport d'inspection ou expertise) de l'état de détérioration du bâtiment avant d'autoriser une démolition.

La Municipalité considère qu'il appartient au ministère de la Culture d'assurer le respect de ces orientations dans le cadre de l'application de la *Loi sur les biens culturels*.

## 1.7 PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT

Outre les boisés qui présentent un intérêt écologique manifeste à bien des égards, les cours d'eau, les zones inondables et les fortes pentes méritent une certaine attention.

La protection des cours d'eau suppose que les rives et le littoral seront préservés contre des interventions qui nuiraient à la qualité de l'eau ou qui pourraient détruire ces milieux essentiels pour de nombreuses espèces végétales et animales. Les normes de protection s'appliquent à tous les lacs et cours d'eau à débit régulier ou intermittent, à l'exception des fossés.

Les abords du fleuve ainsi que l'embouchure des tributaires présentent des risques d'inondation. La Municipalité introduit dans sa réglementation les cotes de récurrence de 20 ans et de 100 ans ainsi que les mesures de protection applicables à chacune de ces cotes. À peu près toutes les constructions et tous les ouvrages sont interdits dans les zones inondables.

Aucun risque de glissement de terrain n'est connu sur le territoire municipal. Par contre, les fortes pentes sont sujettes à érosion. Elles doivent être protégées, ce qui suppose certaines interdictions d'intervention dans le talus ainsi que dans le haut et dans le bas du talus. En particulier, il importe d'y préserver la végétation et donc d'interdire l'abattage des arbres.

Certains usages nuisibles pour l'environnement sont prohibés sur l'ensemble du territoire. C'est le cas par exemple des carrières et sablières, des sites de récupération de véhicules automobiles et des sites d'enfouissement sanitaire.

En outre, des distances séparatrices sont prévues entre certains usages, certains types de milieu et certains ouvrages ou équipements afin d'atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles. Le règlement de zonage reconduit à cet effet les normes du schéma d'aménagement de la MRC.

La Municipalité participe également à la protection des sources d'approvisionnement en eau potable dans la mesure où elle applique une partie du *Règlement sur le captage des eaux souterraines*, conformément à ce même règlement, soit les dispositions relatives aux projets de captage d'eau souterraine destinée à alimenter 20 personnes et moins ainsi que les projets de captage d'eau souterraine d'une capacité inférieure ou égale à 75 m<sup>3</sup> par jour.

Le lotissement des terrains doit avoir des dimensions suffisantes pour respecter le *Règlement relatif à l'évacuation et au traitement des eaux usées des résidences isolées*. En matière de lotissement, la Municipalité applique les normes minimales du schéma d'aménagement en tenant compte de la

présence ou non des infrastructures d'aqueduc et d'égout et en considérant la proximité ou non (plus ou moins de 100 mètres) d'un cours d'eau.

## **2 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS DE SON OCCUPATION**

---

### **2.1 PRÉSENTATION**

Les affectations du sol traduisent les volontés de la Municipalité quant à la vocation des différentes parties du territoire. Il s'agit donc de définir ces vocations qui constituent somme toute, des regroupements d'activités compatibles aptes à satisfaire les orientations de la Municipalité en matière d'aménagement. Seront alors exposées ici la définition des différentes affectations du sol, les objectifs qui les sous-tendent et les usages autorisés dans chacune d'elles; mais d'abord seront exprimés certains principes d'interprétation et des précisions sur les usages dérogatoires.

### **2.2 PRINCIPES D'INTERPRÉTATION**

#### **2.2.1 Les grandes affectations du sol**

Les grandes affectations du sol sont les suivantes :

- AGRICOLE
- DE CONSERVATION
- URBAINE
- DE VILLÉGIATURE
- RÉSIDENTIELLE EN ZONE AGRICOLE
- MIXTE EN ZONE AGRICOLE

Les grandes affectations du sol sont cartographiées au plan des affectations du sol, ce plan faisant partie intégrante du plan d'urbanisme. Un autre élément figure au plan des affectations du sol afin d'illustrer des intentions rattachées à des interventions ou des intentions particulières. Il s'agit du périmètre d'urbanisation.

#### **2.2.2 Les limites d'une aire d'affectation**

Les limites d'une aire d'affectation indiquée sur le plan des affectations du sol coïncident avec une des lignes suivantes :

- L'axe des voies de circulation actuelles et projetées;
- L'axe des servitudes d'utilités publiques;
- L'axe des cours d'eau;
- Les lignes de lot ou de terrain et leur prolongement imaginaire;
- Les limites du territoire de la municipalité;
- La limite de la zone agricole permanente;
- Toute autre ligne indiquée spécifiquement sur le plan des affectations du sol.

Lorsqu'une limite d'une aire d'affectation suit à peu près une des lignes visées, la première est réputée coïncider avec la seconde. À noter que la limite des aires d'affectation du noyau villageois correspond à la limite du périmètre d'urbanisation, laquelle coïncide avec la limite de la zone agricole permanente; or, la zone agricole permanente ne respecte pas toujours la limite des lots et des terrains et suit parfois un tracé arbitraire. Afin d'assurer la conformité au schéma d'aménagement, la limite des aires d'affectation suit ce tracé arbitraire.

Aussi, le schéma d'aménagement introduit des règles particulières quant à l'interprétation des limites des affectations RÉSIDENTIELLE EN ZONE AGRICOLE et MIXTE EN ZONE AGRICOLE. Ces règles qui visent à assurer l'harmonisation avec la LPTAA sont explicitées dans le règlement de zonage.

### **2.2.3 Les usages et les constructions autorisés dans les aires d'affectation**

Les grandes affectations du sol permettent de cerner la vocation actuelle et future des terrains ou des bâtiments dans chaque aire d'affectation. Plusieurs usages ou groupes d'usages peuvent être compatibles pour une même affectation du sol. Ces usages et groupes d'usages compatibles par affectation sont listés à la section 2.4 et ils sont définis au règlement de zonage.

Dans l'ensemble, le plan des affectations du sol recherche l'équilibre entre la situation actuelle et la volonté de développement à long terme, et respecte les orientations énoncées précédemment.

Le règlement de zonage aura pour effet de préciser les usages autorisés par zone et sera donc souvent plus restrictif; en effet, une aire d'affectation peut couvrir plusieurs zones.

La réglementation précise aussi les usages autorisés en complémentarité avec un usage principal. Par exemple, elle doit prévoir que les gîtes touristiques sont autorisés comme usage complémentaire à une résidence.

### **2.2.4 Les densités d'occupation du sol**

La densité se rapporte à l'intensité d'une utilisation du territoire et se mesure par un rapport entre l'importance d'un usage et une unité de territoire. La densité d'occupation du sol est exprimée ici par un nombre maximum de logements à l'hectare.

D'autres expressions de la densité d'occupation du sol peuvent apparaître à la réglementation d'urbanisme et il est possible que la réglementation soit plus sévère que le plan d'urbanisme.

Lorsqu'aucune mesure de densité n'est précisée pour une affectation du sol, il n'y a dans le plan d'urbanisme aucune restriction relativement à l'intensité de l'occupation du territoire concerné compte tenu notamment de divers autres mécanismes qui viennent réguler l'intensité d'occupation du sol, par exemple la LPTAA et la Loi sur les biens culturels.

## **2.3 LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION**

Le périmètre d'urbanisation n'est pas une affectation du sol bien qu'il figure sur le plan des affectations du sol. Il représente la limite de l'urbanisation selon les besoins évalués par la MRC et la Municipalité et selon les orientations de développement préconisées.

Le périmètre d'urbanisation correspond à une portion de territoire qui n'est pas assujettie à la LPTAA; par contre, ce périmètre qui est conforme au schéma d'aménagement, laisse moins de place au développement urbain que le permet la LPTAA. Il comprend le noyau villageois et les abords du chemin Royal jusqu'à la limite ouest de la municipalité.

Les aires de villégiature situées à l'est du village ne font pas partie de la zone agricole au sens de la LPTAA, mais dans la mesure où l'on ne souhaite pas y encourager le développement urbain, elles ne sont pas comprises non plus dans le périmètre d'urbanisation. La construction résidentielle y est autorisée. Par contre, la Municipalité n'entend pas y aménager de rue publique ni convertir en rues publiques les rues privées existantes.

## **2.4 DESCRIPTION DES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DES DENSITÉS DE SON OCCUPATION**

### **2.4.1 Affectation AGRICOLE**

Les aires d'affectation AGRICOLE correspondent à la zone agricole protégée en vertu de la LPTAA à l'exclusion des boisés qui font partie de l'affectation CONSERVATION et des îlots déstructurés qui font partie des affectations RÉSIDENTIELLE EN ZONE AGRICOLE ou MIXTE EN ZONE AGRICOLE.

Conformément au schéma d'aménagement et à la LPTAA, ces aires sont réservées à la pratique de l'agriculture. Toutefois, il est possible dans le règlement de zonage que des zones commerciales, résidentielles, publiques, mixtes ou récréatives soient prévues dans l'aire agricole. Ces zones ont pour but de reconnaître des usages non agricoles existants en zone agricole. Ce sont surtout les quelques commerces et services dispersés le long du chemin Royal ainsi que la scierie située à l'extrémité est du territoire. Ces usages font l'objet d'un zonage spécifique en vertu du règlement de zonage de façon à les reconnaître sans en permettre une multiplication compte tenu qu'ils se situent en zone agricole.

Afin de participer au dynamisme de l'agriculture, la Municipalité favorise l'essor des activités complémentaires à l'agriculture sur les fermes, par exemple certaines activités agro-touristiques (les gîtes touristiques, la restauration à la ferme, les activités d'animation et de visite, l'auto-cueillette), certaines activités de transformation ainsi que la vente des produits de la ferme, sous réserve d'un certain encadrement normatif, de façon à préserver le caractère agricole prédominant et assurer une bonne intégration des activités commerciales dans l'environnement rural.

Sont aussi autorisées certaines activités accessoires à l'habitation comme les ateliers d'artistes et d'artisans, les garderies en milieu familial, certains services professionnels et personnels (comme les salons de coiffure), mais seulement en bordure des chemins publics. Afin de ne pas dévitaliser le périmètre d'urbanisation, de ne pas déstructurer le territoire agricole et de ne pas créer de pression ou de nuisance pour le voisinage, la réglementation prévoit des normes relatives à la taille maximale de ces usages et prévoit une mesure de contingentement en imposant une distance minimale entre des usages similaires.

Les seules habitations autorisées sont les habitations conformes à la LPTAA et celles bénéficiant de droits acquis ou de privilèges en vertu de cette loi.

La densité résidentielle nette ne doit pas excéder 5 logements à l'hectare.

#### **2.4.2 Affectation DE CONSERVATION**

Les aires de conservation correspondent aux boisés qui sont tous protégés. On n'y permet que l'agriculture et l'exploitation forestière. Ces deux activités font d'ailleurs l'objet d'un cadre normatif restrictif dans la réglementation afin d'assurer la préservation de ces milieux. On y autorise en outre la coupe de récupération et le prélèvement forestier à des fins domestiques.

#### **2.4.3 Affectation URBAINE**

Cette affectation correspond à l'espace compris à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. C'est là que devraient se concentrer les activités urbaines comme l'habitation, les commerces, les services, les activités communautaires et les activités de loisir.

On y autorise divers types d'habitation. Toutefois, les maisons mobiles, les résidences jumelées et les résidences en rangée ne sont pas compatibles avec l'architecture traditionnelle du noyau villageois.

La densité résidentielle nette ne doit pas excéder 15 logements à l'hectare.

#### **2.4.4 Affectation DE VILLÉGIATURE**

Tel qu'indiqué précédemment, la partie du territoire située à l'est du noyau villageois, près du fleuve Saint-Laurent, est occupée à des fins de villégiature, les chalets s'étant cependant convertis en résidences permanentes au fil du temps. Cette affectation vise à reconnaître cet état de fait en y autorisant l'habitation (permanente ou saisonnière). Par contre, la Municipalité ne souhaite pas y accentuer l'urbanisation, ne prévoit aucune ouverture de rue et ne prévoit aucune intervention sur les chemins privés existants

La densité résidentielle nette ne doit pas excéder 5 logements à l'hectare.

#### **2.4.5 Affectation RÉSIDENTIELLE EN ZONE AGRICOLE**

Cette affectation correspond aux îlots déstructurés voués à des fins résidentielles. Elle vise à autoriser les usages résidentiels déjà construits et à permettre la construction de tels bâtiments sur des terrains ayant obtenu les autorisations de la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ).

Les limites de ces aires d'affectation peuvent varier, conformément au schéma d'aménagement, afin d'assurer l'harmonisation avec la LPTAA. Les règles d'interprétation à cet effet sont inscrites dans la réglementation.

La densité résidentielle nette ne doit pas excéder 15 logements à l'hectare.

#### **2.4.6 Affectation MIXTE EN ZONE AGRICOLE**

Cette affectation correspond aux îlots déstructurés voués à divers usages non agricoles bien qu'ils soient situés en zone agricole. Elle vise à autoriser les usages résidentiels, commerciaux et de services, les institutions et les équipements culturels et publics, les équipements récréatifs légers et les gîtes touristiques déjà construits et à permettre la construction de tels usages sur des terrains ayant obtenu les autorisations de la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ).

Les limites de ces aires d'affectation peuvent varier légèrement, conformément au schéma d'aménagement afin d'assurer l'harmonisation avec la LPTAA.

La densité résidentielle nette ne doit pas excéder 15 logements à l'hectare.

Le seul réseau de transport disponible sur le territoire municipal est le réseau routier. Il est relativement limité. Il comprend principalement le chemin Royal, sous la juridiction du ministère des Transports du Québec, la route du Mitan, le chemin des Côtes, la rue de l'Église, quelques petits chemins comme le chemin Lafleur, le chemin du Quai, le chemin Pouliot et le chemin de l'Anse, ainsi que des chemins privés, surtout en secteur de villégiature.

La Municipalité ne projette aucune nouvelle voie de circulation sur son territoire. Elle ne projette aucune intervention sur les chemins privés.

À l'instar de la MRC, la Municipalité souhaite que le ministère poursuive l'entretien régulier du réseau et le pavage des accotements afin de rendre plus sécuritaire la pratique du vélo.