

# **PLAN D'URBANISME**

# **LA GUADELOUPE**

**2 0 0 7**

## **ANNEXE**

**○ Plan d'affectation du sol**

**ÉQUIPE DE RÉALISATION**

(Mise à jour : Janvier 2007)

Nous tenons à souligner que le présent plan d'urbanisme a été réalisé grâce à la collaboration des personnes suivantes:

**Les membres du conseil municipal**

Madame Huguette Plante	Mairesse
Madame Lise Roy	Conseillère siège 1
Monsieur Richard Morin	Conseiller siège 2
Monsieur Normand Pouliot	Conseiller siège 3
Monsieur Paul Joly	Conseiller siège 4
Monsieur Claude Grondin	Conseiller siège 5
Monsieur Richard Fluet	Conseiller siège 6

**Les membres du comité consultatif d'urbanisme**

**L'équipe de coordination**

Monsieur Marc-André Doyle	Directeur général
Madame Louise Roy	Coordonnatrice à l'aménagement

**L'équipe de rédaction de la MRC**

Madame Louise Roy	Urbaniste
Madame Nicole Desrochers	Secrétaire de direction

RÈGLEMENT NO. : 370-2007

ADOPTION LE : 19 février 2007

ENTRÉE EN VIGUEUR : 28 février 2007

**TABLE DES MATIÈRES**

ÉQUIPE DE RÉALISATION	i
TABLE DES MATIÈRES	ii
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	vi
INTRODUCTION	1
CHAPITRE 1 LE PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE	2
1.1 L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE	2
1.2 LE PROFIL DE LA POPULATION	3
3. LES MÉNAGES	4
CHAPITRE 2 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	5
2.1 LE MILIEU AGRICOLE	5
2.2 LE MILIEU AGROFORESTIER	6
2.3 LE MILIEU URBAIN	9
2.4 LE TOURISME	10
CHAPITRE 3 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL	11
1. L'AFFECTATION AGRICOLE	11
3.1.1 Définition, caractéristiques et densité d'occupation	11
3.1.2 Objectifs	12
3.1.3 Usages, constructions et activités compatibles	12
3.1.4 Délimitation géographique	13
3.1.5 Critères d'aménagement particuliers	13
2. L'AFFECTATION AGROFORESTIÈRE	13
3.2.1 Définition, caractéristiques et densité d'occupation	13
3.2.2 Objectifs	14
3.2.3 Usages, constructions et activités compatibles	14
3.2.4 Délimitation géographique	15
3.2.5 Critères d'aménagement particuliers	15

3.3	LES SECTEURS AGRICOLES DYNAMIQUES	15
3.3.1	Définition, caractéristiques et densité d'occupation	15
3.3.2	Objectif	16
3.3.3	Usages, constructions et activités compatibles	16
3.3.4	Délimitation géographique	16
3.4	LES SECTEURS AGRICOLES DYNAMIQUES	17
3.4.1	Définition, caractéristiques et densité d'occupation	17
3.4.2	Objectifs	18
3.4.3	Usages, constructions et activités compatibles	18
3.4.4	Délimitation géographique	18
3.4.5	Critères d'aménagement particuliers	18
3.5	L'AFFECTATION RÉSIDENTIELLE	19
3.5.1	Définition, caractéristiques et densité d'occupation	19
3.5.2	Objectifs	20
3.5.3	Usages, constructions et activités compatibles	20
3.5.4	Délimitation géographique	20
3.5.5	Critères d'aménagement particuliers	20
3.6	L'AFFECTATION COMMERCIALE	21
3.6.1	Définition, caractéristiques et densité d'occupation	21
3.6.2	Objectifs	21
3.6.3	Usages, constructions et activités compatibles	22
3.6.4	Délimitation géographique	22
3.6.5	Critères d'aménagement particuliers	22
3.7	L'AFFECTATION INDUSTRIELLE	23
3.7.1	Définition, caractéristiques et densité d'occupation	23
3.7.2	Objectifs	24
3.7.3	Usages, constructions et activités compatibles	24
3.7.4	Délimitation géographique	24
3.7.5	Critères d'aménagement particuliers	25

3.8	L’AFFECTATION PUBLIQUE ET INSTITUTIONNELLE	25
3.8.1	Définition, caractéristiques et densité d’occupation	25
3.8.2	Objectifs	26
3.8.3	Usages, constructions et activités compatibles	26
3.8.4	Délimitation géographique	26
3.8.5	Critères d’aménagement particuliers	26
3.9	L’AFFECTATION VILLÉGIATURE	27
3.9.1	Définition, caractéristiques et densité d’occupation	27
3.9.2	Objectifs	27
3.9.3	Usages, constructions et activités compatibles	27
3.9.4	Délimitation géographique	28
3.9.5	Critères d’aménagement particuliers	28
3.10	L’AFFECTATION LOISIR	28
3.10.1	Définition, caractéristiques et densité d’occupation	28
3.10.2	Objectifs	28
3.10.3	Usages, constructions et activités compatibles	29
3.10.4	Délimitation géographique	29
3.10.5	Critères d’aménagement particuliers	29
CHAPITRE 4	LES VOIES DE CIRCULATION ET LES RÉSEAUX DE TRANSPORT	30
4.1	LA PROBLÉMATIQUE	30
4.2	LE TRANSPORT LOURD	31
3.	LE TRANSPORT FERROVIAIRE	31
4.4	LES SENTIERS RÉCRÉOTOURISTIQUES	32

CHAPITRE 5	LES ZONES DE CONTRAINTES NATURELLES ET D'ORIGINE ANTHROPIQUE	33
5.1	LES ZONES DE CONTRAINTES NATURELLES	33
2.	LES ZONES DE CONTRAINTES ANTHROPIQUES ET NUISANCES	33
1.	Les sites d'extraction	33
2.	Le site de boues de fosses septiques	34
3.	Les dépotoirs et le site d'enfouissement	34
4.	L'affichage	34
ANNEXE :	PLAN D'AFFECTATION DU SOL	En pochette

**DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

1. Titre et numéro du règlement

Le présent règlement s'intitule «Plan d'urbanisme de la municipalité de La Guadeloupe» et porte le numéro 370-2007.

2. Territoire assujetti

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de La Guadeloupe.

3. Document annexe

La carte «Plan d'affectation du sol» en annexe fait partie intégrante du présent règlement.

4. Remplacement de règlement

Le présent règlement remplace le règlement 205-1991 ainsi que ses amendements, s'il y a lieu.

5. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

Adopté à La Guadeloupe, ce 19<sup>e</sup> jour de février 2007.

---

Huguette Plante, mairesse

---

Marc-André Doyle, sec.-trés.

**INTRODUCTION**

## Municipalité de La Guadeloupe

---

Suite à l'entrée en vigueur du premier schéma d'aménagement de la MRC de Beauce-Sartigan, le 13 octobre 1988, la municipalité de La Guadeloupe adoptait le 8 avril 1991 un premier plan d'urbanisme.

Désirant se munir d'un guide et d'outils de planification en aménagement afin d'assurer une gestion municipale adaptée aux particularités et besoins de développement urbain et rural sur son territoire, tout en traduisant les aspirations et attentes des citoyens, un processus de réflexion avait permis la formulation des grandes orientations suivantes:

- Promouvoir et planifier le développement résidentiel;
- Consolider, mettre en valeur et stimuler le développement du centre du village de La Guadeloupe et consolider les axes commerciaux secondaires;
- Doter la municipalité des équipements publics et communautaires nécessaires au rythme des besoins du secteur urbain;
- Consolider et mettre en valeur le secteur industriel existant et prévoir un secteur d'expansion pour accueillir de nouvelles entreprises;
- Répondre aux besoins actuels et futurs en terme d'infrastructure:
  - de transport;
  - d'égout sanitaire et pluvial;
  - d'aqueduc;
- Mettre en valeur les éléments naturels et les éléments d'intérêt patrimonial et améliorer la qualité visuelle de certains secteurs.

La réalisation de ce plan d'urbanisme a rendu possible une meilleure connaissance du territoire, une évaluation des besoins à combler et l'identification des potentiels à exploiter.

Le présent document, principal outil de gestion et de planification de l'aménagement et du développement du territoire municipal, a été élaboré non seulement dans la poursuite d'objectifs établis à l'époque mais également en y incorporant de nouveaux objectifs afin de tenir compte des réalités locales et régionales d'aujourd'hui. Le plan d'urbanisme doit être perçu comme un outil de connaissance, de concertation, de planification et de mise en œuvre.

Sa révision, rendue nécessaire par l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Beauce-Sartigan, permet une nouvelle réflexion sur l'organisation du territoire municipal. Ce plan d'urbanisme révisé s'avère être le nouvel instrument d'urbanisme de référence en matière de gestion du territoire.

**MUNICIPALITÉ DE LA GUADELOUPE**

La municipalité de La Guadeloupe, dont la population s'élève à 1 748 résidants en 2005<sup>1</sup>, prend son appellation actuelle en 1949, Saint-Évariste Station étant son nom d'origine. Localisée à la limite nord-ouest de la MRC de Beauce-Sartigan, la municipalité est entourée par celles de Saint-Éphrem-de-Beauce, Saint-Honoré-de-Shenley, Saint-Évariste-de-Forsyth et Saint-Méthode-de-Frontenac (MRC de l'Amiante). D'une superficie totale de 31,67 km<sup>2</sup>, le territoire de La Guadeloupe est essentiellement situé en zone agricole permanente (91,35%). Le périmètre d'urbanisation s'est historiquement développé autour de la gare, à la «Station». La présence du chemin de fer et de 2 axes routiers importants, les Routes 108 et 269, peut expliquer le nombre considérable d'industries, d'usines, de commerces et de services qui se sont établis dans la municipalité ce qui lui a valu le statut de pôle secondaire de services sur le territoire de la MRC.

**CHAPITRE 1: LE PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE**

**1.1 L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE**

L'analyse de l'évolution démographique de la municipalité permettra de dégager des tendances et facilitera l'évaluation des besoins en terme d'espaces constructibles à des fins urbaines.

Entre 1986 et 2001, la population de La Guadeloupe s'est accrue de 1,5% ce qui représente une augmentation inférieure à la moyenne régionale qui est de 14,9%. Ce taux de croissance est le 11<sup>e</sup> en importance parmi les 16 municipalités qui composent la MRC.

<b>ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE 1986-2001</b>		
<b>ANNÉE</b>	<b>POPULATION</b>	<b>POURCENTAGE</b>
1986	1 715	-----
1991	1 725	(86-91) 0,6 %
1996	1 780	(91-96) 3,2 %
2001	1 740	(96-01) -2,2%
1986-2001	25	1,5 %
Source: Statistique Canada, recensements 1986, 1991, 1996 et 2001.		

---

<sup>1</sup> Décret 1248-2005, Gazette officielle du Québec, 14 décembre 2005, estimation de l'Institut de la statistique du Québec.

La densité d'occupation du territoire pour 2001 était de 54 habitants par km<sup>2</sup> par rapport à la moyenne régionale qui était de 24<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Schéma d'aménagement et de développement révisé, MRC de Beauce-Sartigan, avril 2005.

## Municipalité de La Guadeloupe

### 1.2 LE PROFIL DE LA POPULATION

L'analyse de la population par groupes d'âge permettra à la municipalité d'orienter ses décisions et interventions en fonction des besoins à combler selon les paramètres de sa population.

<b>RÉPARTITION DE LA POPULATION</b>				
<b>PAR GROUPES D'ÂGE QUINQUENNAUX</b>				
<b>Groupes d'âge</b>	<b>1996</b>	<b>%</b>	<b>2001</b>	<b>%</b>
0-4 ans	125	7,0	75	4,3
5-9 ans	120	6,7	130	7,5
10-14 ans	120	6,7	100	5,7
15-19 ans	135	7,6	115	6,6
20-24 ans	95	5,3	120	6,9
25-29 ans	125	7,0	75	4,3
30-34 ans	130	7,3	115	6,6
35-39 ans	145	8,1	140	8,0
40-44 ans	135	7,6	145	8,3
45-49 ans	100	5,6	130	7,5
50-54 ans	90	5,1	100	5,7
55-59 ans	75	4,2	95	5,5
60-64 ans	80	4,5	70	4,0
65-69 ans	100	5,6	80	4,6
70-74 ans	80	4,5	90	5,2
75-79 ans	60	3,4	75	4,3
80-84 ans	35	2,0	45	2,6
85 et plus	30	1,7	40	2,3
<b>TOTAL</b>	<b>1 780</b>	<b>100%</b>	<b>1 740</b>	<b>100%</b>
Source : Statistique Canada, recensements 1996 et 2001.				

Constats:

## Municipalité de La Guadeloupe

- Entre 1996 (20,4%) et 2001 (17,5%), la population des moins de 15 ans a légèrement diminuée;
- Une diminution est observée chez le groupe 15-24 ans. Celle-ci peut être attribuable aux personnes qui quittent la région afin de poursuivre des études supérieures;
- La majorité de la population (50,5 % en 1996 et 53,0% en 2001) a entre 20 et 59 ans;
- Les personnes de 60 ans et plus représentent pour 1996 et 2001 respectivement 21,7% et 23,0% de la population ce qui est le plus faible pourcentage recensé pour un aussi important regroupement de tranches d'âge.

### 1.3 LES MÉNAGES

Selon Statistique Canada, un ménage est défini comme étant une personne ou un groupe de personnes vivant dans un même logement. Une personne vivant seule est donc considérée comme un ménage.

Les données sur l'évolution des ménages nous indiqueront les besoins en logements que pourrait rencontrer la municipalité puisqu'un ménage équivaut à un logement.

ÉVOLUTION DES MÉNAGES 1986-1996	Nombre de ménage			Personnes / ménage		
	1986	1991	1996	1986	1991	1996
	La Guadeloupe	600	650	675	2,8	2,6
Québec (province)	---	---	---	2,7	2,6	2,5
Sources : Statistique Canada, recensements 1986, 1991 et 1996. Institut de la statistique du Québec 1986, 1991, 1996.						

On constate qu'entre 1991 et 1996, le nombre de ménage a augmenté de 25 soit une moyenne de 5 par année et qu'entre 1986 et 1991, cette augmentation a été de 50 ce qui équivaut à une augmentation moyenne de 10 par année. Si nous suivons cette logique, la municipalité devrait disposer pour les 10 prochaines années, de 75 logements afin de répondre à une demande basée sur les années antérieures. Cependant, cette donnée peut fluctuer de façon appréciable en raison de la mobilité des ménages, de changements d'ordre économique, et de la recherche d'une proximité de services.



## CHAPITRE 2 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Composantes obligatoires du plan d'urbanisme (L.A.U. art.83, par.1), les grandes orientations d'aménagement sont des énoncés de politique, des lignes directrices en vertu desquelles la municipalité entend agir en matière d'aménagement du territoire.

Ces grandes orientations indiquent la manière dont la municipalité va planifier son territoire selon ses vocations (agricole, résidentielle, etc.) et son organisation selon la nature de ses infrastructures et équipements existants et projetés.

### 2.1 LE MILIEU AGRICOLE

ASSURER LA PÉRENNITÉ DES ACTIVITÉS  ET DES ENTREPRISES AGRICOLES	
OBJECTIFS	MOYENS



2.2 LE MILIEU AGROFORESTIER

<p>PROTÉGER L'ACTIVITÉ AGRICOLE EXISTANTE ET ASSURER LES CONDITIONS NÉCESSAIRES À L'EXPANSION DES ENTREPRISES</p>	
<p>OBJECTIFS</p>	<p>MOYENS</p>
<p>Éviter d'accentuer la régression de l'activité agricole en protégeant l'occupation actuelle.</p> <p>Reconnaître l'agriculture à temps partiel comme une façon d'occuper le territoire.</p>	<p>Les normes de distances prescrites au règlement de zonage visent à assurer l'agrandissement des entreprises existantes. La limitation des usages et activités autres qu'agricoles autorisés à pour but d'éviter la régression de la zone agricole.</p> <p>Dans l'affectation agroforestière, l'exploitation à temps partiel sur des superficies plus restreintes et la diversification des usages de nature agricole doivent être envisagés au règlement de zonage.</p>

<p>GARANTIR DES CONDITIONS FAVORABLES À LA CONSOLIDATION ET AU DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ET DES ENTREPRISES AGRICOLES</p>	
<p>OBJECTIF</p>	<p>MOYENS</p>

## Municipalité de La Guadeloupe

---

<p>Conserver le caractère rural de la municipalité.</p>	<p>Par le règlement de zonage, restreindre les usages autorisés dans la zone agricole permanente.</p> <p>Délimiter au plan de zonage des zones agroforestières et des secteurs agricoles dynamiques.</p> <p>Autoriser au règlement de zonage, de nouveaux usages reliés à l'agriculture afin d'encourager le développement et la diversification des activités et des entreprises agricoles.</p>
---	--

**Municipalité de La Guadeloupe**

---

<p>ASSURER UNE COEXISTENCE HARMONIEUSE DES UTILISATIONS</p> <p>AGRICOLES ET NON-AGRICOLES</p>	
<p>OBJECTIF</p>	<p>MOYENS</p>
<p>Diversifier les usages autorisés de façon à permettre l'occupation du territoire dans le respect des activités agricoles et sylvicoles existantes.</p>	<p>Le règlement de zonage identifie les usages et activités autres qu'agricoles autorisés. Ces usages et activités sont restreints à ceux jugés compatibles et complémentaires afin de ne pas limiter ou entraver le développement agricole dans la zone agricole permanente.</p>

<p>OPTIMISER L'UTILISATION DU TERRITOIRE ET</p> <p>DIVERSIFIER LES ACTIONS DE MISE EN VALEUR</p>	
<p>OBJECTIFS</p>	<p>MOYENS</p>

## Municipalité de La Guadeloupe

---

<p>Favoriser la mise en valeur des terres en friche.</p>	<p>À l'extérieur des secteurs dynamiques, favoriser l'établissement de nouvelles activités liées à la ressource.</p>
<p>Miser sur la qualité des paysages ruraux pour appuyer le développement touristique et diversifier l'économie de la municipalité.</p>	<p>Effectuer un relevé des friches et proposer des actions de mise en valeur en fonction notamment du milieu environnant (boisé, habité, agricole, etc.) et du potentiel naturel.</p> <p>Identifier les secteurs qui ont un potentiel de développement touristique et inscrire au règlement de zonage des normes afin de préserver dans ces secteurs les paysages significatifs.</p>

**Municipalité de La Guadeloupe**

---

<b>FAVORISER LA MISE EN VALEUR ET LA PRODUCTIVITÉ DU MILIEU FORESTIER DANS UNE OPTIQUE D'AMÉNAGEMENT DURABLE</b>	
<b>OBJECTIFS</b>	<b>MOYENS</b>
<p>Favoriser un aménagement plus intensif des boisés privés.</p> <p>Tendre à une plus grande protection des érablières et soutenir les efforts de mise en valeur du produit acéricole notamment à des fins touristiques et de transformation.</p>	<p>Selon certains critères d'évaluation du potentiel forestier, dont les classes de fertilité des sols et le dynamisme agricole, déterminer des secteurs prioritaires de reboisement.</p> <p>Élaborer des normes au règlement de zonage de sorte à régir les travaux de déboisement à proximité des érablières.</p> <p>Faire la promotion de l'activité acéricole comme outil de développement agrotouristique.</p>

<b>TENDRE À L'AMÉLIORATION ET AU MAINTIEN DE LA QUALITÉ VISUELLE DES PAYSAGES AFIN DE DÉVELOPPER DES ATTRAITS TOURISTIQUES ET DIVERSIFIER LA BASE ÉCONOMIQUE DE LA MUNICIPALITÉ</b>	
<b>OBJECTIF</b>	<b>MOYENS</b>

## Municipalité de La Guadeloupe

---

<p>Faire en sorte que la qualité des paysages devienne une priorité pour la municipalité.</p>	<p>Identifier des sites d'intérêt et y appliquer des normes de déboisement afin de limiter l'impact visuel négatif des coupes.</p> <p>Limitier le développement des sites d'extraction (carrières et sablières) et les circonscrire par des mesures visant l'élimination des impacts négatifs sur le paysage.</p>
---	---

2.3 LE MILIEU URBAIN

OPTIMISER L'UTILISATION DES ESPACES URBAINS EXISTANTS EN FAVORISANT LE DÉVELOPPEMENT DES SECTEURS DÉJÀ DESSERVIS ET CELA DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT	
OBJECTIFS	MOYENS

## Municipalité de La Guadeloupe

<p>Éviter l'étalement urbain dans la zone agricole permanente et limiter la pression sur la ressource:</p> <p>Rentabiliser les équipements et infrastructures existants;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Desservir les nouveaux secteurs bâtis de façon économique.</li></ul>	<p>Le règlement de zonage oriente les usages résidentiels, commerciaux, de services et industriels à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.</p> <p>Dans les secteurs du périmètre d'urbanisation avec services, le développement urbain se réalisera aux conditions suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• le développement se fera uniquement en bordure des rues existantes à la date d'entrée en vigueur des règlements d'urbanisme conformes;</li><li>• avant l'ouverture ou le prolongement de nouvelles rues et des réseaux, la municipalité devra s'assurer que les espaces disponibles identifiés (à la date d'entrée en vigueur des règlements d'urbanisme conformes) sur les rues existantes auront été comblés à 75% et plus;</li><li>• lors de l'ouverture ou du prolongement de nouvelles rues, la municipalité devra s'assurer que les services présents seront aussi prolongés et que la capacité des réseaux existants suffira à la demande;</li><li>• une éventuelle extension du périmètre d'urbanisation devra se réaliser en continuité avec le noyau urbain existant.</li></ul>
---	--

**Municipalité de La Guadeloupe**

---

--	--

2.4 LE TOURISME

<p>APPUYER LE DÉVELOPPEMENT D'UN CONCEPT POUR L'INDUSTRIE TOURISTIQUE PAR LA PRÉSERVATION DU MILIEU NATUREL ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE</p>	
<p>OBJECTIFS</p>	<p>MOYENS</p>
<p>Développer un concept touristique à partir du circuit thématique «Les Sommets» (Routes 108 et 269) en y intégrant les éléments d'intérêt de la municipalité:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Société des 5 moulins;</li> <li>● Moulin Blanc.</li> </ul> <p>Conserver et mettre en valeur le patrimoine naturel</p>	<p>Prescrire des normes au règlement de zonage afin de préserver les paysages et sites d'intérêt d'un affichage abusif et disgracieux, de l'occupation du sol par des usages incompatibles (carrières - sablières, entreposage, etc.) et de la présence de bâtiments abandonnés ou délabrés.</p> <p>Appliquer la réglementation relative à la coupe d'arbres.</p>

## **CHAPITRE 3            LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL**

Les grandes affectations du sol et leur densité d'occupation réfèrent à l'une des composantes obligatoires du plan d'urbanisme (L.A.U., art.83, par.2). Chaque grande affectation du sol représente la vocation d'une partie du territoire à des groupes d'usages ou de constructions ou à des usages et des constructions déterminés. Ces grandes affectations du sol sont la traduction spatiale des grandes orientations de l'aménagement du territoire retenues par le conseil municipal. Une densité d'occupation se définit comme une mesure quantitative de l'intensité de l'occupation du sol.

### **3.1    L'AFFECTATION AGRICOLE**

#### **1.    Définition, caractéristiques et densité d'occupation**

##### **Définition**

L'identification d'une grande affectation agricole vise à confirmer la vocation prédominante de l'agriculture et des activités connexes dans des secteurs à potentiel particulier. La grande affectation agricole correspond à un territoire ayant un ensemble de caractéristiques propres à ce genre de milieu.

##### **Caractéristiques**

L'affectation agricole est caractérisée selon les critères suivants:

- milieu agricole dynamique (valeur des ventes);
- homogénéité agricole des terres;
- forte concentration des fermes;
- potentiel de développement;
- structure foncière peu morcelée;
- peu de friches;
- bonne valeur foncière;
- concentration d'érablières.

##### **Densité d'occupation**

Aucun réseau d'aqueduc et d'égout ne dessert l'affectation agricole. La densité minimale par résidence est de 3 000 m<sup>2</sup> et de 50 mètres de façade et pour les terrains riverains et situés à l'intérieur d'un corridor riverain<sup>3</sup> la superficie minimale pour une implantation résidentielle est de 4 000 m<sup>2</sup>, de 50 mètres de largeur et de 75 mètres de profondeur.

---

<sup>3</sup> Corridor riverain : bande de terre qui s'étend à partir de la ligne naturelle des hautes eaux vers l'intérieur des terres sur une profondeur de 300 mètres dans le cas d'un lac et de 100 mètres dans le cas d'un cours d'eau. Un terrain dont la superficie est comprise à plus de 50% à l'intérieur du corridor riverain, est réputé riverain.

## 2. Objectifs

Par la reconnaissance d'une grande affectation du sol agricole, la municipalité poursuit les objectifs suivants :

- Assurer la pérennité de l'activité et des entreprises agricoles et garantir des conditions favorables à leur consolidation et développement;
- Garantir une coexistence harmonieuse des utilisations agricoles et non agricoles.

La délimitation d'une affectation agricole exclusive et un contrôle accru des usages et des activités autres qu'agricoles autorisés dans celle-ci vise principalement à assurer des conditions favorables à la consolidation et au développement des activités et des entreprises agricoles sur le territoire municipal. En restreignant les usages et bâtiments non agricoles, on évite ainsi l'implantation d'activités incompatibles qui pourraient être la cause de problèmes de cohabitation et freiner le développement des exploitations agricoles et on favorise indirectement leur implantation à l'intérieur du périmètre d'urbanisation rentabilisant par le fait même, les équipements et les infrastructures déjà existants. De nouvelles implantations en milieu rural amènent à coup sûr, des dépenses supplémentaires à la municipalité: prolongement des services, augmentation des coûts de déneigement, d'entretien du réseau de circulation, des coûts d'enlèvement des ordures, etc.

L'imposition de normes de distances séparatrices a pour but de favoriser la coexistence harmonieuse des utilisations agricoles et non agricoles autorisées.

### 3.1.3 Usages, constructions et activités compatibles

- a. Habitations unifamiliales en vertu de droits acquis (art.101, 103 et 105, LPTAA), de privilèges et droits personnels conférés aux agriculteurs (art. 40, LPTAA), ainsi que de droits mixtes (art. 31.1, LPTAA) et des autorisations accordées avant l'entrée en vigueur du règlement de zonage révisé;
- b. Commerces et services intégrés à l'habitation, sous conditions;
- c. Activités commerciales et de services complémentaires à l'activité agricole ou forestière, sous conditions;
- d. Industries complémentaires aux activités agricoles ou forestières et liées à une entreprise agricole ou forestière, sous conditions;
- e. Exploitation agricole et forestière;
- f. Activités récréatives de type extensif, sous conditions;
- g. Équipements et infrastructures publics, sous conditions;

h) Abris forestiers, sous conditions.

#### 4. Délimitation géographique

Un secteur du territoire de la municipalité répond à ces critères : certaines parties des lots 15b et 15c du rang VI, cadastre du canton de Forsyth.

#### 5. Critères d'aménagement particuliers

- Dans le cas de coupe d'arbres sur un terrain contigu à une érablière, une zone tampon boisée d'une largeur minimale de 20 mètres doit être conservée sur la ligne adjacente au terrain voisin;
- Inciter les commerces bénéficiant de droits acquis dans l'affectation agricole à aménager leur terrain d'écrans (haies ou clôtures) afin d'atténuer l'impact visuel négatif de l'entreposage extérieur.

### 3.2 L'AFFECTATION AGROFORESTIÈRE

#### 3.2.1 Définition, caractéristiques et densité d'occupation

##### Définition

L'importance des friches et des espaces boisés de même que l'absence de concentration d'exploitations agricoles ou la régression qu'elles accusent, distinguent principalement l'affectation agroforestière de l'affectation agricole.

##### Caractéristiques

L'affectation agroforestière est caractérisée selon les critères suivants:

- activité agricole dispersée (pas de concentration);
- reboisement;
- régression de l'activité agricole (abandon des entreprises agricoles);
- contraintes physiques ou sols moins attrayants pour l'agriculture;
- présence d'usages non agricoles;
- plusieurs terres en friche;
- faible valeur des ventes;
- présence d'érablières.

Les constructions et les usages autorisés sont, en général, moins exclusifs de façon à permettre l'expression des autres potentiels du territoire afin de conserver la population et un niveau d'activité économique nécessaire à la viabilité de la municipalité.

Par contre, les activités et bâtiments agricoles non autorisés ne devront pas accentuer la régression de l'activité agricole, mais plutôt permettre une utilisation plus variée du territoire tout en favorisant les activités agricoles et forestières.

Il est important de préserver le caractère rural du territoire et d'évaluer les possibilités de relance de l'agriculture soit par de nouveaux types de production, la mise en place de petites usines de transformation reliées à la ressource ou l'exploitation du potentiel agrotouristique.

### Densité d'occupation

Aucun réseau d'aqueduc et d'égout ne dessert l'affectation agroforestière. La densité minimale par résidence est de 3 000 m<sup>2</sup> et de 50 mètres de façade et pour les terrains riverains et situés à l'intérieur d'un corridor riverain la superficie minimale est de 4 000 m<sup>2</sup>, de 50 mètres de largeur et de 75 mètres de profondeur.

## 2. Objectifs

Par la reconnaissance d'une grande affectation du sol agroforestière, la municipalité poursuit les principaux objectifs suivants:

- Protéger l'activité agricole existante et assurer les conditions nécessaires à l'expansion des entreprises;
- Reconnaître l'agriculture à temps partiel comme une façon d'occuper le territoire;
- Diversifier les usages autorisés de façon à permettre l'occupation du territoire dans le respect des activités agricoles et sylvicoles existantes;
- Favoriser le maintien et l'établissement de nouveaux résidants dans une perspective rationnelle de l'utilisation de l'espace;
- Conserver le caractère rural de l'affectation.

## 3. Usages, constructions et activités compatibles

- a. Tous les usages et bâtiments énumérés à l'affectation agricole aux mêmes conditions;
- b. Habitation demeurant rattachée à une terre à potentiel agricole ou forestier d'une superficie minimale de 20 hectares;
- c. Habitation sur un terrain vacant décrit par tenants et aboutissants dans un ou plusieurs actes enregistrés avant l'entrée en vigueur du décret de la zone agricole désignée (13 juin 1980);
- d. Habitations à caractère saisonnier ou utilisées à des fins récréatives;
- e. Activités récréatives de type intensif, sous conditions;

f. Sites d'extraction (carrières, sablières et gravières), sous conditions.

4. Délimitation géographique

Les territoires assujettis à cette affectation sont ceux correspondants à la zone agricole permanente à l'exception de certaines parties des lots 15b et 15c du rang VI, cadastre du canton de Forsyth.

5. Critères d'aménagement particuliers

- Lors de l'implantation de nouveaux sites d'extraction, une zone tampon boisée d'une largeur minimale de 20 mètres doit être conservée ou aménagée sur toutes les lignes du terrain;
- En bordure du circuit touristique «Les Sommets», les usages autorisés, l'affichage, les sites d'extractions et la coupe d'arbres font l'objet de normes particulières;
- Dans le cas de coupe d'arbres sur un terrain contigu à une érablière, une zone tampon boisée d'une largeur minimale de 20 mètres doit être conservée sur la ligne adjacente au terrain voisin.

3. LES SECTEURS AGRICOLES DYNAMIQUES

1. Définition, caractéristiques et densité d'occupation

Définition

L'identification des secteurs agricoles dynamiques par la municipalité dans la grande affectation agroforestière vise à confirmer la vocation prédominante de l'agriculture et des activités connexes dans des secteurs à potentiel particulier.

Caractéristiques

Les caractéristiques qui définissent ces secteurs sont :

- milieu agricole dynamique (valeur des ventes);
- homogénéité agricole des terres;
- concentration de fermes;
- potentiel de développement;
- structure foncière peu morcelée;
- peu de friches;
- bonne valeur foncière;
- présence d'érablières.

D'autres critères permettent à la municipalité d'identifier les secteurs dynamiques de son territoire :

- il s'agit d'un ensemble de bâtiments agricoles et de superficies en culture situés dans l'affectation agroforestière et regroupant :
  - au moins 3 établissements de production animale actifs situés dans un diamètre de 1000 mètres (1 kilomètre);
  - une valeur moyenne des ventes à la ferme de plus de 20,000 \$.

### Densité d'occupation

Aucun réseau d'aqueduc et d'égout ne dessert les secteurs agricoles dynamiques. La densité minimale par résidence est de 3 000 m<sup>2</sup> et de 50 mètres de façade et pour les terrains riverains et situés à l'intérieur d'un corridor riverain la superficie minimale pour une implantation résidentielle est de 4 000 m<sup>2</sup>, de 50 mètres de largeur et de 75 mètres de profondeur.

### 3.3.2 Objectif

L'objectif poursuivi avec l'identification des secteurs agricoles dynamiques est de préserver à l'intérieur de l'affectation agroforestière les regroupements de fermes actives en regard à l'agriculture et les activités connexes qu'elles génèrent et ainsi freiner l'empiètement et l'expansion de l'urbanisation en zone agricole permanente.

### 3. Usages, constructions et activités compatibles

- a. Habitations unifamiliales en vertu de droits acquis (art.101, 103 et 105, LPTAA), de privilèges et droits personnels conférés aux agriculteurs (art. 40, LPTAA), des droits mixtes (art.31.1, LPTAA) et des autorisations accordées avant l'entrée en vigueur du règlement de zonage révisé;
- b. Commerces et services intégrés à l'habitation, sous conditions;
- c. Activités commerciales et de services complémentaires à l'activité agricole ou forestière, sous conditions;
- d. Industries qui ont un lien direct avec l'exploitation agricole ou forestière, ou industries liées à une entreprise agricole ou forestière, sous conditions;
- e. Activités récréatives de type extensif, sous conditions;
- f. Abris forestiers, sous conditions.

### 4. Délimitation géographique

La délimitation géographique de ces secteurs sur le plan de zonage doit être réalisée en fonction des règles suivantes :

- 1° Les limites doivent coïncider avec les lignes suivantes :
  - a) les lignes de terrains (cadastre, subdivision) ou leur prolongement;
  - b) l'axe médian ou le prolongement de l'axe des routes, rues ou autres voies publiques;
  - c) les limites de la municipalité;
  - d) l'axe des cours d'eau;
  - e) une cote (distance) exprimée en mètre sur le plan de zonage.
- 2° Lorsqu'une limite de zone suit à peu près la limite d'un terrain, elle est réputée coïncider avec celle-ci. Lorsqu'une limite est approximativement parallèle à l'axe d'une voie publique, elle est réputée être vraiment parallèle à cette ligne.
- 3° En aucun cas une propriété agricole ne devrait être fractionnée, c'est-à-dire que tous les terrains contigus utilisés à des fins agricoles au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* doivent être inclus dans la zone agricole telle que délimitée par la municipalité.
- 4° La limite de la zone définie comme étant un «secteur agricole dynamique» doit inclure le calcul des normes de distances séparatrices. Toutefois, cette délimitation ne devrait pas avoir pour effet de rendre dérogoire des bâtiments existants dont l'usage est autre qu'agricole.

### 3.4 LES ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS

#### 3.4.1 Définition, caractéristiques et densité d'occupation

##### Définition

Les îlots déstructurés correspondent à des secteurs caractérisés par une concentration d'usages non agricoles en zone agricole permanente. Il peut s'agir de développements amorcés antérieurement à l'application de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* ou d'une suite de décisions rendues ultérieurement par la Commission de protection du territoire agricole. Dans tous les cas, il s'agit de secteurs dont la superficie est restreinte et qui, en raison de leur occupation par des activités autres qu'agricoles, n'offrent plus aucune possibilité de mise en valeur à des fins agricoles.

##### Caractéristiques

Les îlots déstructurés sont délimités à l'aide de critères précis qui ont fait l'objet d'une approbation par le comité consultatif agricole de la MRC de Beauce-Sartigan. Ceux-ci ont été définis de façon à refléter diverses situations où les municipalités ont un intérêt à poursuivre le développement amorcé. Dans tous les cas il s'agira de secteurs déjà construits sur une trame de rue ou une voie publique existante et correspondant obligatoirement à une des situations suivantes :

a) Un ensemble de bâtiments non agricoles :

- regroupant au moins 5 habitations qui sont situées à l'intérieur d'un diamètre de 300 mètres;
- entièrement situé en zone agricole permanente;
- dont aucun ne constitue une résidence habitée par un producteur agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*;
  
- qui comprend des terrains vacants, disponibles pour des constructions à des fins autres qu'agricoles;
- situé à l'extérieur d'une zone de contraintes.

b. Un développement de villégiature :

- regroupant au moins 5 habitations qui sont situées à l'intérieur d'un diamètre de 300 mètres;
- entièrement situé en zone agricole permanente;
- lorsque aucune résidence n'est habitée par un producteur agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*;
- qui comprend des terrains vacants, disponibles à des fins de villégiature;
- dont les espaces constructibles sont situés à l'extérieur d'une zone de contraintes.

#### Densité d'occupation

Aucun réseau d'aqueduc et d'égout ne dessert les îlots déstructurés tous situés en zone agricole permanente. La superficie minimale des terrains pour l'implantation d'une résidence est de 3 000 m<sup>2</sup> et de 50 mètres de façade et pour les terrains riverains et ceux situés à l'intérieur d'un corridor riverain, la superficie minimale pour une implantation résidentielle est de 4 000 m<sup>2</sup>, de 50 mètres de largeur et de 75 mètres de profondeur.

#### 3.4.2 Objectifs

Les objectifs poursuivis sont les suivants:

- Circonscrire l'étendue de ces secteurs et éviter toute expansion à l'extérieur des périmètres ainsi définis;
- Consolider l'occupation du sol à des fins autres qu'agricoles en fonction des usages effectifs et des priorités définies par les municipalités locales;
- Assurer le maintien et le développement des activités agricoles à proximité.

#### 3.4.3 Usages, constructions et activités compatibles

Seules les habitations unifamiliales et les usages complémentaires et secondaires qui leur sont directement reliés (garage, remise, piscine, etc.) sont autorisés dans les îlots déstructurés.

#### 3.4.4 Délimitation géographique

Les îlots déstructurés doivent être limités exclusivement aux lots qui ont fait l'objet d'une autorisation de la Commission de protection du territoire et des activités agricoles.

### 3.4.5 Critères d'aménagement particuliers

Les îlots déstructurés sont assujettis aux critères d'aménagement qui caractérisent l'affectation résidentielle.

## 3.5 L'AFECTATION RÉSIDENTIELLE

### 3.5.1 Définition, caractéristiques et densité d'occupation

La grande affectation résidentielle correspond à des territoires occupés ou qui seront occupés par la fonction résidentielle et autres usages complémentaires (garage, remise, piscine, etc.).

Cette affectation peut aussi faire l'objet d'autres usages et constructions intégrés à la résidence (services professionnels et personnels).

#### Caractéristiques

Historiquement, les habitations se sont implantées en bordure des Routes 108 et 269 ainsi que de la voie ferrée de la compagnie de chemin de fer Canadien Pacifique (Québec Central). Avec les années, la trame urbaine s'est articulée autour de ces 2 axes de circulation en plus d'être délimitée par le Bras Saint-Victor et le ruisseau de la Station.

La municipalité compte sur son territoire 520 unités de logements<sup>4</sup>, excluant les chalets:

- unifamiliales : 449
- duplex ou jumelé : 29
- 3 logements et plus : 35
- maisons mobiles : 7

Entre 2001 et 2005, la municipalité a émis 16 permis de construction pour de nouvelles résidences ce qui correspond à une moyenne de 3,2 par année<sup>5</sup>. Si ce taux se maintient, la municipalité devrait disposer d'au moins 32 terrains affectés à des fins résidentielles de manière à répondre aux besoins des 10 prochaines années. Ces besoins seront facilement comblés puisqu'en 2005 on dénombrait 438 terrains vacants potentiels<sup>6</sup>.

#### Densité d'occupation

---

<sup>4</sup> Service d'évaluation foncière, MRC de Beauce-Sartigan, mai 2006.

<sup>5</sup> Idem.

<sup>6</sup> Schéma d'aménagement et de développement révisé, avril 2005.

Pour tout usage sur des terrains desservis, les superficies minimums exigées vont de 360 m<sup>2</sup> à 960 m<sup>2</sup> pour un terrain d'angle, et de 300 m<sup>2</sup> à 900 m<sup>2</sup> pour un terrain intérieur.

Les terrains résidentiels (unifamiliales isolées) dans les nouveaux développements ont une superficie variant entre 600 m<sup>2</sup> et 1200 m<sup>2</sup> pour un terrain intérieur, ce qui est supérieur aux normes minimales exigées soit 450 m<sup>2</sup> pour un terrain intérieur et 600 m<sup>2</sup> pour un terrain d'angle.

### 3.5.2 Objectifs

Par la reconnaissance d'une grande affectation résidentielle, la municipalité poursuit les objectifs suivants :

- Améliorer le dynamisme économique de la municipalité;
- Favoriser une utilisation optimale des terrains vacants;
- Éviter l'étalement urbain qui aurait pour effet de créer une pression supplémentaire sur le territoire agricole;
- Augmenter les services pouvant accroître la qualité de vie des résidents comme par exemple l'aménagement d'une bibliothèque publique;
- Favoriser le maintien et l'amélioration de la qualité du cadre bâti en apportant une aide technique à la population (guides d'entretien, conseils de rénovation, etc.).

### 3.5.3 Usages, constructions et activités compatibles

- Habitations unifamiliales isolées, jumelées et en rangée;
- Habitations bifamiliales;
- Habitations multifamiliales (maximum de 2 étages);
- Habitations multifamiliales à caractère communautaire et public (HLM et centres d'accueil);
- Commerces et services associables à l'habitation (sous conditions);
- Commerces et services (sous conditions);
- Parcs, espaces verts, terrains de jeux.

### 3.5.4 Délimitation géographique

La grande affectation résidentielle est entièrement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

### 3.5.5 Critères d'aménagement particuliers

- Promouvoir le développement des secteurs résidentiels déjà desservis;
- Éviter l'alternance de petits et grands lotissements dans les nouveaux développements résidentiels ce qui a pour conséquence de créer des disparités au niveau de la valeur foncière des propriétés;
- Autoriser l'installation de commerces et services personnels dans les zones résidentielles de moyenne densité qui n'ont pas d'incidence négative sur le développement des zones commerciales et qui ne perturbent pas la quiétude et la sécurité des secteurs en cause (augmentation de la circulation, du stationnement et du bruit dans la rue, etc.);

- Privilégier la plantation d'arbres, l'aménagement de parcs ou terrains de jeux et la protection des boisés dans les développements résidentiels existants et projetés;
- Diminuer l'impact visuel de réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de câblodistribution en privilégiant leur implantation en arrière-lots.

### 3.6 L'AFFECTION COMMERCIALE

#### 3.6.1 Définition, caractéristique et densité d'occupation

##### Définition

L'affectation commerciale correspond à des sols où la vocation dominante est attribuée à des activités commerciales (gros et détail), d'entreposage, des usages publics et institutionnels et des bâtiments d'utilité publique et des industries légères. Elle est concentrée en bordure des Routes 108 et 269 où elle cohabite, entre autres, avec les fonctions résidentielles.

L'autorisation de l'usage résidentiel à l'intérieur de cette affectation peut avoir des conséquences négatives à long terme en restreignant le nombre de terrains disponibles à des fins commerciales. Pour pallier à cette situation éventuelle, la fonction résidentielle pourrait être seulement autorisée à l'étage, réservant ainsi le rez-de-chaussée aux activités commerciales.

##### Caractéristiques

Selon le sommaire du rôle d'évaluation foncière de la MRC de Beauce-Sartigan, en mai 2006, 24 services professionnels et autres, 26 commerces de ventes en gros et détail répondent aux besoins des résidents de la municipalité. Une grande quantité de terrains sont toujours disponibles pour des activités commerciales puisqu'en 2005, on dénombrait 319 terrains vacants<sup>7</sup>. Les possibilités d'implantation de nouveaux commerces sont donc très bonnes puisque 2 permis a été émis entre 2001 et 2005<sup>8</sup>.

##### Densité d'occupation

La densité d'occupation du sol n'est pas régie dans cette affectation mais des normes minimales sont prescrites. Les superficies minimales exigées pour les terrains commerciaux vont de 510 m<sup>2</sup> à 870 m<sup>2</sup>.

#### 3.6.2 Objectifs

---

<sup>7</sup> Schéma d'aménagement et de développement révisé, MRC de Beauce-Sartigan, avril 2005.

<sup>8</sup> Service d'évaluation foncière, MRC de Beauce-Sartigan, mai 2006.

Par la reconnaissance d'un grande affectation commerciale la municipalité poursuit les objectifs suivants :

- Orienter le développement commercial à l'intérieur du périmètre d'urbanisation afin d'en rentabiliser les équipements et infrastructures;
- Éviter toute pression supplémentaire sur la zone agricole permanente;
- Favoriser l'implantation d'usages compatibles afin d'éviter les sources de contraintes majeures;
- Graduellement, autoriser la fonction résidentielle seulement à l'étage des édifices commerciaux en bordure de la Route 108;
- Favoriser le maintien et l'amélioration de la qualité du cadre bâti en apportant une aide technique à la population (guide d'entretien, conseils de rénovation, etc.).

### 3.6.3 Usages, constructions et activités compatibles

- Usages résidentiels de faible, moyenne et forte densité;
- Habitations multifamiliales à caractère communautaire et public (HLM et centres d'accueil);
- Hôtel résidentiel;
- Hôtellerie et restauration;
- Services personnels et spécialisés;
- Services de construction;
- Services de télécommunication;
- Services reliés au transport par véhicule;
- Usages commerciaux de vente au détail et de gros sans entreposage dans la cour avant;
- Les entrepôts;
- Les industries légères et artisanales.

### 3.6.4 Délimitation géographique

Les territoires reconnus sous cette dénomination sont principalement situés en bordure des Routes 108 et 269 à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

### 3.6.5 Critères d'aménagement particuliers

- Inclure au règlement de zonage des normes quant à la largeur et la localisation des accès commerciaux le long des routes du niveau supérieur;
- Établir des normes relatives à l'affichage commercial: types d'enseignes autorisées, normes d'implantation et de localisation;
- Réglementer l'installation de panneaux publicitaires le long du circuit touristique «Les Sommets» et à proximité du territoire d'intérêt historique «L'ensemble du Moulin Blanc»;

- Prévoir des zones tampons ou mesures de mitigation (plantation d'arbres, clôtures, etc.) dans les zones commerciales adjacentes aux secteurs résidentiels où les usages autorisés sont difficilement compatibles avec l'habitation;
- Diminuer l'impact visuel de réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de câblodistribution en privilégiant leur implantation en arrière-lots.

### 3.7 L'AFFECTATION INDUSTRIELLE

#### 3.7.1 Définition, caractéristiques et densité d'occupation

##### Définition

L'affectation industrielle correspond à des sols où la vocation dominante est attribuée à des activités industrielles ou para industrielles (activités dont les caractéristiques se rapprochent de l'industrie).

##### Caractéristiques

Pour la plupart, les implantations industrielles prennent place sur des grandes superficies. Les façades des terrains sont occupées par des espaces de stationnement et de façon générale, l'aménagement paysager est restreint.

Le territoire municipal comprend 3 parcs industriels totalisant 988 796 m<sup>2</sup>, (de cette superficie, 86,8% est disponible) et 3 zones industrielles de 512 055 m<sup>2</sup> (79,1% est disponible)<sup>9</sup>. Considérant que 30% des superficies libres seront affectées aux infrastructures, et envisageant une superficie minimum de lotissement de 810 m<sup>2</sup> par terrain<sup>10</sup>, 742 terrains sont disponibles dans les parcs industriels et 350 dans les zones industrielles. Il faut mentionner que pour les zones industrielles, la municipalité est propriétaire de 32,6% des superficies (toutes zones confondues).

Compte tenu qu'un seul permis de construction a été émis au cours des 5 dernières années (2001–2005) à ces fins, la municipalité possède suffisamment de terrains pour recevoir de nouvelles industries pendant plusieurs années<sup>11</sup>.

Selon le sommaire du rôle d'évaluation foncière de mai 2006 de la MRC de Beauce-Sartigan, 20 industries sont implantées dans la municipalité et le plus grand nombre se situe dans l'industrie de produits métalliques (5) et l'industrie du bois (5):

- industrie de produits en caoutchouc et en plastique: 2

---

<sup>9</sup> Schéma d'aménagement et de développement révisé, MRC de Beauce-Sartigan, avril 2005

<sup>10</sup> Superficie minimale exigée pour un terrain intérieur.

<sup>11</sup> Service d'évaluation foncière, MRC de Beauce-Sartigan, décembre 2005.

- industrie de l'habillement: 3
- industrie textile: 1
- industrie d'aliments et de boissons: 1
- industrie du bois: - 5
- industrie de l'imprimerie, édition et industries connexes: 1
- industrie de produits métalliques: 5
- industrie de produits minéraux non métalliques: 1
- autre industrie manufacturière: 1

### Densité d'occupation

La densité d'occupation du sol n'est pas régie dans cette affectation mais des normes minimales sont prescrites. Pour les terrains desservis, les minimums exigés sont de 870 m<sup>2</sup> pour un terrain d'angle et de 810 m<sup>2</sup> pour un terrain intérieur. Cependant, les bâtiments industriels ne devraient pas occuper plus de 60% de la superficie totale du terrain afin de préserver des espaces pour le stationnement et l'entreposage, les zones tampons et l'aménagement paysager.

### 3.7.2 Objectifs

Par la reconnaissance d'une grande affectation industrielle, la municipalité poursuit les objectifs suivants :

- Susciter l'implantation de nouvelles entreprises génératrices d'emplois à l'intérieur de la zone industrielle;
- Régir l'aménagement des terrains industriels de façon à éviter les sources de contraintes majeures et les incompatibilités d'usage dans le but d'harmoniser les fonctions résidentielles et industrielles et d'offrir à de futures industries des terrains efficaces à plusieurs niveaux.
- Rentabiliser les équipements et infrastructures existants;
- Éliminer toute pression et empiétement dans la zone agricole permanente.

### 3.7.3 Usages, constructions et activités compatibles

- les entreprises de transformation;
- les activités para industrielles qui sont fortement liées au domaine industriel comme les entreprises de transport, les entrepôts, les bâtiments industriels polyvalents, les entreprises engagées dans des productions impliquant une technologie de pointe, etc.;
- les entreprises non industrielles mais dont les activités, les besoins et les inconvénients qu'elles causent au voisinage se rapprochent de ceux du domaine industriel au point de vue de l'occupation de l'espace ou de l'impact sur l'environnement comme les commerces de gros, les cours à bois, les entreprises de construction, les ateliers de réparation, etc.;
- les activités de recherche gouvernementales, universitaires ou privées;
- les services de télécommunication.

3.7.4 Délimitation géographique

La grande affectation industrielle est située au sud-est de la municipalité et comprend un secteur délimité par la 26<sup>e</sup> Avenue, la 4<sup>e</sup> Rue Est et la 8<sup>e</sup> Rue Est (Route 269) et un autre secteur compris entre la 8<sup>e</sup> Rue Est (Route 269) et les limites sud du périmètre d'urbanisation qui englobe la 22<sup>e</sup> Avenue et la rue Boa.

### 3.7.5 Critères d'aménagement particuliers

- Prévoir des zones tampons dans le cas de zones industrielles adjacentes à des zones résidentielles d'une municipalité contiguë afin d'éviter les problèmes d'incompatibilité d'usage.
- À l'intérieur du parc industriel, pour les terrains limitrophes du parc, l'implantation d'une nouvelle industrie ne peut se réaliser à moins de 12 mètres de la ligne de terrain;
- Les lignes arrière et latérales des terrains qui sont à la limite du parc doivent être munies d'un écran visuel continu, suffisant pour obstruer la vue, que ce soit :
  - a. avec une plantation d'arbres, d'une hauteur minimum de 2 mètres, de même variété (haie) sur toute la longueur à couvrir;
  - b. ou avec une clôture opaque de 2 mètres de hauteur minimum et de 3 mètres maximum, de même style sur toute la longueur à couvrir. Cette clôture doit être entretenue de telle sorte qu'elle ne soit dépourvue ni complètement ni partiellement de son revêtement et qu'elle demeure d'apparence uniforme;
- Diminuer l'impact visuel de réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de câblodistribution en privilégiant leur implantation en arrière-lots.

## 3.8 L'AFFECTION PUBLIQUE ET INSTITUTIONNELLE

### 3.8.1 Définition, caractéristiques et densité d'occupation

#### Définition

La grande affectation du sol publique et institutionnelle correspond à des territoires où la vocation dominante est attribuée à des fins de services publics et communautaires. Elle regroupe des services municipaux, de santé, religieux, scolaires et de loisir.

#### Caractéristiques

Les bâtiments à caractère public servent à la pratique du culte, à l'éducation, à l'administration municipale, aux loisirs et à la détente. Le développement de la municipalité s'est historiquement fait à la jonction des Routes 108 et 269. C'est à proximité de ces dernières que nous retrouvons les principales fonctions institutionnelles et publiques.

La Guadeloupe figure parmi les municipalités québécoises (26,5%) qui ne possèdent pas de bibliothèque publique (380/1 435)<sup>12</sup>. Avec une population de 1 748 habitants, l'implantation de ce type d'établissement public serait à envisager.

La municipalité dispose de tous les espaces nécessaires pour répondre aux besoins à long terme de ce type d'affectation: 176 terrains sont disponibles.<sup>13</sup>

### Densité d'occupation

La densité d'occupation du sol n'est pas régie dans cette affectation mais l'implantation des bâtiments doit surtout tenir compte des espaces nécessaires à des fins de stationnement en raison de l'achalandage habituellement généré par ces types d'usages. Cependant, des superficies minimales sont exigées pour des terrains comprenant des bâtiments et équipements d'utilité publique soit 870 m<sup>2</sup> pour un terrain d'angle et 810 m<sup>2</sup> pour un terrain intérieur.

### 3.8.2 Objectifs

Par la reconnaissance d'une grande affectation de sol publique et institutionnelle, la municipalité poursuit les objectifs suivants :

- Favoriser une utilisation maximale des équipements et infrastructures publics présents sur le territoire municipal;
- Augmenter les services pouvant accroître la qualité de vie des résidents notamment par l'aménagement d'une bibliothèque publique, d'une salle communautaire et de la création d'un centre de la petite enfance (CPE).

### 3.8.3 Usages, constructions et activités compatibles

- Usages et constructions liés à l'éducation;
- Usages et constructions liés à la santé;
- Usages et constructions liés aux activités de culte;
- Usages et constructions liés aux loisirs et à la culture;
- Usages et constructions liés à l'administration publique;
- Services de vente au détail (dans certains secteurs);
- Services personnels et spécialisés (dans certains secteurs);
- Habitations de forte densité;
- Habitations multifamiliales à caractère communautaire et public (HLM et centre d'accueil).

### 3.8.4 Délimitation géographique

---

<sup>12</sup> Solidarité rurale québécoise du Québec, mars 1998.

<sup>13</sup> Schéma d'aménagement et de développement révisé, MRC de Beauce-Sartigan, avril 2005.

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, cette affectation est concentrée le long de la 14<sup>e</sup> Avenue (Route 108), à partir de la 8<sup>e</sup> Rue Ouest en direction de Saint-Éphrem-de-Beauce, ainsi qu'en bordure de la 8<sup>e</sup> Rue Ouest.

### 3.8.5 Critères d'aménagement particuliers

- Les terrains dont la municipalité est propriétaire devraient faire l'objet d'aménagements paysagers (plantation d'arbres, mobiliers urbains, etc.);
- Diminuer l'impact visuel de réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de câblodistribution en privilégiant leur implantation en arrière-lots.

## 3.9 AFFECTATION VILLÉGIATURE

### 3.9.1 Définition, caractéristiques et densité d'occupation

#### Définition

Le territoire affecté à des fins de villégiature identifie l'occupation effective du sol dans la zone agricole permanente dans un secteur où l'usage dominant est résidentiel saisonnier de très faible densité.

#### Caractéristiques

Dans l'affectation villégiature, les fonctions présentes sont uniquement résidentielles. L'absence des services d'aqueduc et d'égout nécessite des normes de lotissement plus élevées pour l'installation d'équipements sanitaires privés de traitement des eaux usées. Ainsi la qualité de l'eau et la protection de l'environnement sont assurées.

#### Densité

La densité d'occupation du sol est régie selon les normes édictées pour des terrains non desservis :

- 4 000 m<sup>2</sup> de superficie, 50 mètres de façade et 75 mètres de profondeur pour les terrains situés à l'intérieur d'un corridor riverain;
- 3 000 m<sup>2</sup> de superficie et 50 mètres de façade pour les terrains situés à l'extérieur d'un corridor riverain.

### 3.9.2 Objectif

Par la reconnaissance d'une grande affectation du sol de villégiature la municipalité poursuit l'objectif suivant:

- S'assurer que ce type de développement se réalise dans le respect de l'environnement.

### 3.9.3 Usages, constructions et activités compatibles

- Habitations résidentielles à caractère saisonnier;
- Habitations résidentielles unifamiliales;
- Maisons mobiles;
- Les activités récréatives extensives, c'est-à-dire nécessitant peu ou pas d'équipements et d'infrastructures importants;
- Équipements et infrastructures d'utilité publique.

Aucun usage de nature commerciale et industrielle n'est autorisé dans la grande affectation villégiature.

### 3.9.4 Délimitation géographique

Un seul secteur sur le territoire fait l'objet d'une affectation de villégiature : des terrains situés au bout de la 17<sup>e</sup> Rue Est.

### 3.9.5 Critères d'aménagement particuliers

- Dans les secteurs boisés, la superficie à déboiser pour l'implantation des bâtiments ne pourra être supérieure à 50%;
- Dans les secteurs non boisés, la plantation d'arbres devra se réaliser sur un minimum de 40% de la superficie totale du terrain;
- Toutes les normes concernant la protection des rives et du littoral doivent être strictement appliquées.

## 3.10 L'AFFECTION LOISIR

### 1. Définition, caractéristiques et densité

#### Définition

La grande affectation du sol loisir correspond à un territoire bien délimité, présentant un intérêt régional et où la vocation dominante est attribuée à des activités récréatives ou comme attrait touristique.

#### Caractéristiques

L'emprise ferroviaire «Tring-Jonction / Lac-Mégantic» est une infrastructure importante dans le développement d'activités de plein air ayant un impact significatif du point de vue touristique, au niveau local et régional.

### Densité

Aucune densité d'occupation du sol n'est déterminée pour cette affectation en raison de la nature même de celle-ci.

### 2. Objectifs

Par la reconnaissance d'une grande affectation du sol loisir, la municipalité poursuit les objectifs suivants:

- Stimuler l'activité économique de la municipalité par l'apport d'une clientèle touristique;
- Soutenir le développement récréotouristique de la municipalité et de la région;
- Favoriser le développement de produits touristiques liés aux activités de plein air et à la nature.

### 3. Usages, constructions et activités compatibles

- Les équipements et infrastructures reliés au transport par chemin de fer;
- Les équipements et infrastructures reliés au transport énergétique;
- Les équipements et infrastructures reliés à la mise en place d'un corridor récréotouristique;
- Les activités récréotouristiques extensives.

#### 3.10.4 Délimitation géographique

Seule l'emprise de la voie ferrée (à l'extérieur du périmètre d'urbanisation) est identifiée sous la dénomination loisir. Il s'agit d'un corridor d'une largeur totale de 20 mètres. Celle-ci traverse tout le territoire municipal dans un axe nord-sud.

#### 3.10.5 Critères d'aménagement particuliers

Les critères d'aménagement de la voie ferrée à des fins récréotouristiques feront l'objet d'une entente au niveau régional.

## **CHAPITRE 4      LES VOIES DE CIRCULATION ET LES RÉSEAUX DE TRANSPORT**

Le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport font partie du contenu obligatoire du plan d'urbanisme (L.A.U. art. 83 par. 3). La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* définit les voies de circulation comme étant «tout endroit ou structure affecté à la circulation des véhicules et des piétons, notamment une route, rue ou ruelle, un trottoir, un sentier de piétons, une piste cyclable, une piste de motoneige, un sentier de randonnée, une place publique ou une aire de stationnement (L.A.U. art.1 par. 10)».

Le réseau routier de la municipalité est composé de deux catégories différentes:

a. Le réseau supérieur qui a essentiellement pour vocation de relier les principales concentrations de population ainsi que les équipements et territoires d'importance régionale. Deux classes de voies de circulation du réseau supérieur assurent les liaisons sur le territoire municipal :

- les Routes régionales 108 et 269, d'une longueur de 7,74 km, qui assurent la liaison avec les régions limitrophes de l'Estrie, de l'Amiante et de Robert-Cliche;
- les routes collectrices qui cumulent 3,40 km permettant l'accès aux municipalités contiguës :
  - une portion de la Route 269 entre La Guadeloupe et Saint-Honoré-de-Shenley;
  - une portion de la 4<sup>e</sup> Rue Est comprise entre la 8<sup>e</sup> Rue Est et la 14<sup>e</sup> Avenue.

Ces routes sont entièrement à la charge du ministère des Transports du Québec (MTQ).

b. Le réseau local (classe 1 et 2) dont la principale vocation est de desservir la propriété riveraine. Principalement caractérisé par une faible circulation de transit, ce réseau a pour objet de répondre à des besoins de nature essentiellement locale, qu'il s'agisse de routes rurales ou de rues. La répartition de ce réseau sur le territoire municipal est la suivante:

- locale 1 : 1,72 km
- locale 2 : 7,68 km  
9,40 km

La totalité de ce réseau est sous la responsabilité de la Municipalité de La Guadeloupe.

### **4.1      LA PROBLÉMATIQUE**

Les routes du réseau supérieur (108, 269 et un tronçon de la 4<sup>e</sup> Rue Est) apportent des problèmes de sécurité et de fluidité en raison de leur tracé qui traversent le périmètre d'urbanisation et du pourcentage élevé de trafic lourd qui y transite. La multiplication des usages le long de ces 2 routes a entraîné l'augmentation des accès aux propriétés qui se sont faites sans planification.

Il appert que la qualité du milieu de vie des résidants en est affectée, de même que la circulation locale et interrégionale particulièrement au carrefour des Routes 108 et 269 et au niveau de la «côte de Saint-Évariste». Par ailleurs, l'étroitesse de l'emprise de ces routes, l'alignement et la densité des constructions, la variété des usagers complique également les déplacements. La municipalité envisage depuis plusieurs années la construction d'une route de contournement afin d'éliminer les problèmes créés par le passage de camions lourds dans le périmètre d'urbanisation.

L'amélioration de 2 secteurs du réseau routier font partie des priorités d'aménagement de la municipalité: élargissement à 3 voies de la Route 269 sur un tronçon de 1,5 km à la hauteur de la route du Moulin en direction de Saint-Honoré-de-Shenley, et l'aménagement d'une voie de virage au parc industriel à la jonction de la rue Boa et de la Route 269.

### 4.2 LE TRANSPORT LOURD

Les routes dont l'entretien est à la charge de la municipalité sont interdites aux camions et aux véhicules outils (véhicules routiers fabriqués uniquement pour accomplir un travail et construits pour circuler à une vitesse maximale de 70km/h), à l'exception des rues et avenues suivantes :

- 14<sup>e</sup> Avenue
- 22<sup>e</sup> Avenue (secteur du parc industriel)
- 8<sup>e</sup> Rue Est
- 9<sup>e</sup> Rue Est

Cette interdiction vise à préserver le réseau routier et la qualité de vie des résidants.

### 4.3 LE TRANSPORT FERROVIAIRE

Le territoire de la municipalité, ainsi que le périmètre d'urbanisation, sont traversés par l'emprise ferroviaire de la Compagnie de chemin de fer Canadien Pacifique (Québec-Central). Celle-ci n'est plus en service depuis plusieurs années et le tronçon est entièrement démantelé. Les usages autorisés au Schéma d'aménagement et de développement révisé sur cette emprise ferroviaire sont:

- équipements et infrastructures reliés au transport par chemin de fer;
- équipements et infrastructures reliés au transport énergétique;
- équipements et infrastructures reliés à la mise en place d'un corridor récréotouristique;
- activités récréotouristiques de type extensif.

#### 4.4 LES SENTIERS RÉCRÉOTOURISTIQUES

Deux types de sentiers récréotouristiques sillonnent le territoire de la municipalité: ceux pour les amateurs de VTT et ceux destinés aux motoneigistes.

Les amateurs de VTT peuvent circuler sur les sentiers aménagés exclusivement à leur intention. Depuis la fin des activités ferroviaires dans la subdivision Tring – Lac Mégantic, les clubs de VTT de la région ont incorporé cette emprise dans leur parcours et y ont investi temps et argent pour l'aménager afin de l'utiliser sur toute sa longueur. Par contre, cette utilisation ne fait l'objet d'aucune entente officielle avec le propriétaire de l'emprise et depuis mars 2000, une interdiction d'utiliser cette voie à des fins récréatives a été émise par la Cour supérieure. La municipalité devra définir clairement les orientations et les objectifs quant à la vocation à donner à cette emprise tout en respectant la volonté régionale.

Par ailleurs, le sentier de motoneige Trans-Québec (#55) traverse le territoire municipal dans un axe nord-sud et le sentier régional (#533) dans un axe est-ouest. Le réseau est complété par des sentiers locaux.

## **CHAPITRE 5            LES ZONES DE CONTRAINTES NATURELLES ET D'ORIGINE ANTHROPIQUE**

Certaines zones du territoire municipal sont soumises à des contraintes soit d'origine naturelle, soit d'origine anthropique c'est-à-dire qui relèvent de l'activité humaine. Ces zones peuvent représenter un risque pour la vie, la sécurité et la propriété des individus et de la collectivité. Des normes concernant ces zones se retrouvent au règlement de zonage municipal afin d'y contrôler l'implantation des bâtiments ou les usages autorisés.

### **5.1    LES ZONES DE CONTRAINTES NATURELLES**

Deux types de zones de contraintes naturelles sont identifiées sur le territoire municipal : les zones inondables et les zones d'érosion.

Quelques zones inondables, le long du Bras Saint-Victor et du ruisseau Foley, ont un impact minime compte tenu de leur localisation en milieu agroforestier où le potentiel de développement est restreint. Cependant, une zone le long du Bras Saint-Victor sur le lot 20, rang XII, demande une réglementation particulière vu la proximité de ce cours d'eau de la 26<sup>e</sup> Avenue (chemin du Moulin). Les normes pour la sécurité des biens et personnes qui correspondent à la crue de récurrence de 0-20 ans doivent s'appliquer.

Enfin, une zone d'érosion a été identifiée sur le lot 27 près du rang 12 Sud, le long du Bras Saint-Victor, mais sa situation géographique en zone agricole permanente n'influence aucunement le développement municipal.

### **5.2    LES ZONES DE CONTRAINTES ANTHROPIQUES ET NUISANCES**

#### **5.2.1    Les sites d'extraction**

Sur le territoire de la municipalité, 2 sites d'extraction sont toujours en exploitation:

- Rosaire Bernard, sur les lots 33b-p et 34a, rang A. L'autorisation de la CPTAQ a été accordée le 14 octobre 1987 (dossier 2446d-124604), sans restriction concernant la durée d'exploitation;
- Carrière Bernard Inc., sur le lot 34b-p, rang A. L'autorisation de la CPTAQ a été accordée le 25 août 2000 (dossier 315115) pour une période de 5 ans.

Il faut souligner qu'une carrière n'est plus en activité et que la période d'exploitation autorisée par la CPTAQ est échuë. Il s'agit de l'entreprise Carrière Bernard Inc. (dossier 29030-203501) située sur le lot 5b-p, rang 8 qui n'a pas renouvelé sa demande depuis le 10 août 1998, date de fin d'autorisation. De plus, le site devrait faire l'objet d'un plan de réaménagement tel que stipulé dans la décision de la Commission à l'époque.

### 5.2.2 La gestion des boues de fosses septiques

Aucun site de disposition des boues de fosses septiques n'est présent sur le territoire municipal. La municipalité fait partie de l'entente de fourniture de services conclue en 1997 entre la MRC de Beauce Sartigan et la Ville de Saint-Joseph-de-Beauce pour la disposition et le traitement des boues de fosses septiques et ce, pour les 15 prochaines années.

### 5.2.3 Les dépotoirs et sites d'enfouissement

Sur le territoire municipal, on ne retrouve aucun dépotoir et site d'enfouissement fermé ou actif. La municipalité est membre de la Régie intermunicipale de Beauce-Sud qui est responsable de la cueillette et de la disposition des déchets et des matières recyclables.

### 5.2.4 L'affichage

L'affichage, lorsque mal contrôlé, peut devenir une nuisance. Dans le but d'éviter la dégradation de ses paysages, la municipalité établira des normes, dans son règlement de zonage concernant l'implantation, les matériaux, les types d'éclairage et les dimensions autorisées des enseignes et des panneaux-réclames.