

TABLE DES MATIÈRES

	Page
1.0 PRÉSENTATION.....	1
2.0 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET LES AFFECTATIONS DU SOL AINSI QUE SA DENSITÉ D'OCCUPATION.....	3
2.1 Première grande orientation.....	3
2.2 Deuxième grande orientation	5
2.3 Troisième grande orientation	8
3.0 LE TRACÉ PROJETÉ ET LE TYPE DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION ET DES RÉSEAUX DE TRANSPORT.....	14
4.0 LES ZONES DE CONTRAINTES ET LES TERRITOIRES D'INTERVENTIONS PARTICULIÈRES	15
5.0 LES DISPOSITIONS FINALES.....	18
5.1 REMPLACEMENT	18
5.2 ENTRÉE EN VIGUEUR	18
ANNEXE A – LE CONTEXTE DE RÉALISATION DU PLAN D'URBANISME	
ANNEXE B – L'EXPLICATION ET L'UTILITÉ DU PLAN D'URBANISME	
ANNEXE C – LE PORTRAIT DE SAINTE-BRIGITTE-DE-LAVAL	
ANNEXE D – LE PLAN DES AFFECTATIONS DU SOL ET DES DENSITÉS D'OCCUPATION	
ANNEXE E – POLITIQUES SUR LA PERMUTATION DES ZONES PRIORITAIRES – ZONES DE RÉSERVE ET SUR LA CONSOLIDATION DES DÉVELOPPEMENTS RÉSIDENTIELS	
ANNEXE F – POLITIQUE PORTANT SUR LES ZONES PRIORITAIRES DE DÉVELOPPEMENT ET LES ZONES DE RÉSERVES URBAINES	



LE PLAN D'URBANISME

Municipalité de Sainte-Brigitte-de-Laval

2004

Règlement #454-04



enviram
Groupe-conseil

RÈGLEMENT NUMÉRO 454-04

PLAN D'URBANISME

Séance régulière du Conseil municipal de la Municipalité de Sainte-Brigitte-de-Laval, tenue le 9 février 2004, à 20 heures, au centre communautaire, à laquelle sont présents : MM. les conseillers Michel Cochrane, Antonio Fortier, Yvon Hudon, Pierre Thomassin et M^{me} la conseillère Léna Rouillard,

formant quorum, sous la présidence de Monsieur le Maire Pierre Vallée.

ATTENDU QU'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1), le Conseil peut adopter un *Plan d'urbanisme*;

ATTENDU QU'il est dans l'intérêt de la Municipalité de Sainte-Brigitte-de-Laval de procéder à la refonte globale de son plan et de ses règlements d'urbanisme;

ATTENDU le libellé du règlement numéro 454-04;

ATTENDU QUE ce règlement a été soumis à la consultation prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

CONSIDÉRANT QU'avis de motion du présent règlement a été régulièrement donné lors de l'assemblée du 8 décembre 2003;

IL EST RÉSOLU, sur proposition de Monsieur Yvon Hudon, d'adopter le règlement numéro 454-04.

Robert Doré, Dir. gén. et secrétaire-trésorier

Pierre Vallée, Maire

ADOPTÉ LE 9 FÉVRIER 2004

ENTRÉE EN VIGUEUR LE 18 FÉVRIER 2004

1.0 PRÉSENTATION

Le présent plan d'urbanisme contient d'abord la définition des grandes orientations d'aménagement ainsi que des grandes affectations du sol, accompagnées des densités de son occupation.

Dans le souci d'être simple et cohérent avec sa mission, la Municipalité de Sainte-Brigitte-de-Laval a retenu dans son plan d'urbanisme trois grandes orientations et trois affectations principales pour le développement de son territoire. Ces orientations et ces affectations touchent aux trois composantes suivantes :

- Récréo-touristique ;
- Récréo-forestière ;
- Urbaine.

Ces orientations et ces affectations convergent toutes dans le même sens soit d'assurer un développement et un service à la clientèle optimal, de manière à pouvoir offrir une qualité de vie excellente aux Lavallois actuels et futurs.

Le concept ou la notion de qualité de vie est difficile à définir. Cette notion fait appel à une évaluation personnelle et collective d'un ensemble de facteurs et de besoins divers. La qualité de vie ne se définit pas seulement au niveau individuel mais aussi au niveau collectif. Il existe plusieurs styles de vie et chacun, à des degrés divers, peut identifier son niveau de bien-être. La qualité de l'air et l'eau, la qualité de l'habitation, la satisfaction des relations personnelles, le niveau de revenus, etc., sont autant d'aspects qui peuvent servir de critères d'évaluation de la qualité de vie.

Avec son territoire, ses activités et sa gestion administrative et financière, la municipalité est appelée à jouer un rôle actif dans la recherche et l'atteinte d'une qualité de vie élevée. La Municipalité de Sainte-Brigitte-de-Laval entend contribuer à la création d'une excellente qualité de vie à ses citoyens.

Le plan d'urbanisme comprend aussi la présentation du tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport.

Sur une base facultative, le plan d'urbanisme comprend en troisième partie, l'identification des zones de contraintes et des territoires d'interventions particulières.



En annexe au plan d'urbanisme, nous retrouvons également trois composantes, soient le contexte de réalisation du plan d'urbanisme, l'explication et l'utilité d'un plan d'urbanisme et enfin, le portrait de Sainte-Brigitte-de-Laval. Ces composantes sont inhérentes à la conception, à la compréhension et à l'utilisation du plan d'urbanisme.



2.0 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET LES AFFECTATIONS DU SOL AINSI QUE SA DENSITÉ D'OCCUPATION

2.1 PREMIÈRE GRANDE ORIENTATION

Préconiser la mise en valeur du territoire à des fins récréo-touristiques.

A) Moyens de mise en œuvre (Récréo-touristique)

- a) Continuer les actions visant à faire de Sainte-Brigitte-de-Laval une future destination récréo-touristique à l'échelle métropolitaine et nationale. Maintenir une gestion stratégique et demeurer proactif dans le développement récréo-touristique de Sainte-Brigitte-de-Laval.
- b) Identifier et sensibiliser tous les intervenants locaux, régionaux, métropolitains, provinciaux et fédéraux en matière de développement économique et touristique sur le potentiel de mise en valeur du versant est de la rivière Montmorency.
- c) Identifier et rencontrer différents investisseurs / promoteurs.
- d) Utiliser différents moyens de communication (ex. : Internet avec un site WEB, dépliant promotionnel et touristique, kiosque d'information lors d'exposition ou de congrès, bureau et guide touristique, etc.) pour faire connaître la municipalité, ses caractéristiques et ses activités, tant au niveau régional, national et international.
- e) Établir des relations avec les différentes associations de sport ou avec les différents promoteurs d'événements pour tenir des compétitions, des rallyes ou autres activités à Sainte-Brigitte-de-Laval.

- f) Concevoir des aménagements novateurs et intégrés (ex. : enseigne d'identification avec messages intéressants, aménagement paysager à la base, éclairage, etc.) aux entrées du territoire municipal et à certains endroits stratégiques ou points d'intérêt visuel.
- g) Signaler davantage et de façon plus originale et plus soignée l'identité et le parcours pour accéder au territoire de Sainte-Brigitte-de-Laval.
- h) Récupérer ou aménager certains sites ou bâtiments pour y offrir diverses activités (ex. : église ⇒ salle culturelle, terrain vacant près de la rivière ⇒ parcs ou jardins). Utiliser différents moyens (ex. : cession du 10% en parcs et espaces verts au règlement de lotissement ou de construction, réserve foncière pour des fins publiques, etc.). Récupérer et aménager les terrains d'intérêt repris pour non-paiement de taxes, à des fins publiques.
- i) Analyser l'opportunité d'implanter de nouvelles activités récréo-touristiques (ex. : sports extrêmes, « survivor », etc.).
- j) Autoriser les différents usages récréatifs en harmonie avec le milieu humain et naturel. Autoriser les usages complémentaires et intégrés à un site récréo-touristique (services et hébergement). De plus, les autres usages autorisés dans les aires limitrophes devront être compatibles et complémentaires au produit touristique (ex. : activité équestre, gîtes touristiques, villégiature, etc.).
- k) Contrôler l'exploitation forestière dans une perspective de développement durable et du maintien d'un couvert arboricole pour le développement récréo-touristique.

B) Affectation du sol et densité d'occupation (Aire Récréo-touristique – RT)

Une seule aire récréo-touristique (RT) est définie sur le territoire. Cette aire couvre environ 47 kilomètres carrés (42%) de territoire naturel et diversifié (eau, montagnes, monts, forêt, faune, etc.). Cette aire correspond à toute la partie est de la rivière Montmorency (voir le plan en annexe).

Les caractéristiques naturelles de cette aire s'avèrent intéressantes pour implanter diverses infrastructures récréo-touristiques. Les usages principaux autorisés dans cette aire devront être compatibles avec la dominante récréo-touristique. De façon générale, les usages récréatifs extensifs ou intensifs ainsi que tous les usages complémentaires et intégrés à un centre ou une activité récréo-touristique (ex. : habitation et hébergement, restauration, services) seront possibles selon les précisions apportées dans le règlement de zonage. Des chalets pourront être autorisés mais en respect d'un contrôle lié à la densité, à l'implantation et à l'architecture. Quant à l'exploitation forestière, elle devrait être contrôlée



rigoureusement de manière à préserver les caractéristiques naturelles de cette aire récréo-touristique. Pour l'ensemble de cette aire, la densité brute d'utilisation ou d'occupation du sol devra être très faible. L'indice d'occupation au sol devrait correspondre à 0,5 maximum ou à 10 log./ha maximum. Cette densité pourra varier selon une réglementation particulière (ex. : PAE).

Il faut être conscient que toute la partie est de la rivière est peu accessible actuellement par voie routière. Nous pouvons y accéder soit par la rue de la Pépinière (amélioration de l'accès actuel), y aménager un nouvel accès et un nouveau pont sur le territoire de Sainte-Brigitte-de-Laval ou encore, y accéder par le secteur de Beauport ou de L'Ange-Gardien. La problématique de l'accès doit être prise en compte mais n'est sûrement pas insoluble. Pensons à d'autres secteurs récréo-touristiques tels que les Monts Vallin au Saguenay. Si le produit se distingue et est recherché, l'accessibilité devient un facteur de moindre importance.

2.2 DEUXIÈME GRANDE ORIENTATION²

Pour le bénéfice de la collectivité locale, reconnaître la polyvalence du territoire récréo-forestier avec un souci constant pour un développement rationnel, cohérent et harmonieux.

A) Moyens de mise en œuvre (Récréo-forestier)

- a) Reconnaître le territoire récréo-forestier pour la polyvalence des activités pouvant s'implanter, en complémentarité avec les fonctions urbaines et récréo-touristiques, tout en s'assurant de préserver les qualités intrinsèques et extrinsèques du territoire.
- b) Maintenir les acquis en terme récréatif et permettre l'ajout de nouvelles activités récréatives de qualité (ex. : extension du golf, activité équestre, gîtes, piste de ski de fond, etc.). L'ajout d'activités récréatives ne doit pas affecter l'harmonie ou la qualité de vie des résidants.

1

- c) Localiser adéquatement les nouveaux parcs et espaces verts selon les clientèles à desservir et le potentiel récréo-touristique des secteurs d'intérêt visuel et naturel. Développer un réseau de parcs et d'espaces récréatifs intégré aux niveaux local et régional.
- d) Identifier et reconnaître les différents sites d'intérêt patrimonial, architectural ou culturel de manière à pouvoir bénéficier d'aide à l'amélioration ou à la mise en valeur. Mentionnons par exemple la section de l'avenue Sainte-Brigitte comprise entre la rue Tremblay et la rue du Couvent incluant les éléments significatifs (ex. : église, Hôtel de ville, parcs municipaux Richelieu et de l'Étang).
- e) Offrir un développement distinct (grands terrains).
- f) Autoriser des commerces d'accommodation près de certains secteurs résidentiels de manière à assurer une desserte de voisinage et tenir compte de l'éloignement (autoriser à l'extérieur du périmètre urbain).
- g) Régir la transformation de résidences saisonnières (chalets) en résidences permanentes de manière à avoir des gabarits similaires (hauteur et volume), une architecture d'ensemble, une symétrie dans les formes des bâtiments, etc.
- h) Régir l'implantation des nouvelles résidences saisonnières en fonction des principes de construction et non d'occupation (styles architecturaux, intégration au domaine bâti et naturel, superficie de plancher minimale, etc.).
- i) Interdire la transformation de roulettes de voyage en résidences permanentes et prohiber l'ajout de roulettes de voyage dans des secteurs autres que des terrains de camping.
- j) Prohiber l'implantation d'activités générant certaines nuisances (poussières, entreposage extérieur, bruits, odeurs, etc.) en alternance ou contiguës à l'habitation ou aux activités publiques, communautaires et récréo-touristiques.
- k) Éviter les nuisances occasionnées par l'utilisation des sentiers récréatifs (ex. : motoneige, VTT) ou par certaines infrastructures récréatives (ex. : piste de course, de karting, etc.). Planifier adéquatement les tracés et les usages récréatifs et ériger des aménagements adéquats s'il y a lieu.
- l) Limiter l'ajout d'infrastructures ou de contraintes sans intégration au milieu. Par exemple, éviter l'implantation d'infrastructures qui s'intègrent difficilement au territoire (ex. : lignes de transport d'énergie, poste de transformation).

2. Modifié par le règlement 604-10 (entré en vigueur le 21 mai 2010)



- m) Introduire dans le *Règlement de zonage* des mesures de protection relatives au déboisement, aux percées visuelles, aux travaux de remblais / déblais afin de protéger les secteurs sensibles ou d'intérêt.
- n) Établir des mesures correctives ou préventives pour assurer la sécurité publique et limiter les nuisances associées aux activités comportant des contraintes environnementales et urbaines. Par exemple, identifier les sources de contraintes naturelles (ex. : zone inondable, etc.) ou anthropiques (ex. : sablière). Préciser la délimitation de ces secteurs par une cartographie appropriée au niveau local et régional. Régir réciproquement l'implantation de telles activités. Intégrer aux règlements d'urbanisme les dispositions normatives contenues au niveau régional ou provincial concernant les secteurs de contraintes.
- o) Permettre l'exploitation forestière dans une perspective de développement durable et de cohabitation harmonieuse des usages.

B) Affectation du sol et densité d'occupation (Aire Récréo-forestière - RF)

L'aire récréo-forestière (RF) correspond principalement à toute la partie ouest de la rivière Montmorency. Cette portion du territoire municipal totalise cinquante-cinq kilomètres carrés (55 km²) soit cinquante pour cent (50%) de la superficie totale. L'aire récréo-forestière englobe déjà des rues publiques et privées existantes, ainsi que des résidences diverses en bordure. Quelques usages récréatifs et commerciaux s'ajoutent à cette trame.

Les nouveaux développements urbains ne sont plus permis dans ce type d'affectation. Seule la consolidation en bordure des rues existantes est permise.

L'aire récréo-forestière offre une certaine polyvalence en terme d'utilisation mais doit respecter la double orientation de préconiser un développement récréo-touristique accru et d'obtenir une excellente qualité de vie.

Ainsi, différents usages compatibles peuvent être autorisés en vertu du règlement de zonage, accompagné de certaines normes de contrôle qualitatives et de densité. Les érablières, les gîtes, les centres équestres, l'exploitation forestière contrôlée, les usages récréatifs ainsi que les habitations et les services d'appoint en bordure des rues existantes pourront être autorisés selon les différentes zones.

Enfin, la densité brute d'occupation du sol dans l'aire récréo-forestière demeure très faible. L'indice d'occupation au sol devra correspondre à 0,5 maximum ou à

10 log./ha maximum. Cette densité pourra varier selon une réglementation particulière (ex. : PAE).¹

En conformité avec les éléments contenus au schéma d'aménagement de la MRC, un secteur spécifique pourrait recevoir des usages liés à l'extraction minérale (sablère / carrière). À ce compte, la Municipalité a le désir de circonscrire ces usages liés à l'extraction minérale (sablère, gravière) en fonction de la reconnaissance de droits acquis.

2.3 TROISIÈME GRANDE ORIENTATION³

Structurer un développement urbain de qualité et multifonctionnel.

A) Moyens de mise en œuvre (Urbain)

- a) Redéfinir le périmètre d'urbanisation et y concentrer l'ouverture des nouveaux développements urbains.
- b) Identifier et appliquer les règles de gestion optimale du développement à l'intérieur et à l'extérieur de ce périmètre. Plus précisément,
 - À l'intérieur du périmètre urbain :
 - Autoriser l'ouverture de nouvelles rues publiques seulement ;
 - Distinguer le développement urbain selon les phases de consolidation (rues existantes), de priorisation (nouveau développement en continuité) et de réserve (futur développement) ;
 - Prévoir et utiliser, s'il y a lieu la mécanique de permutation de certaines aires considérant les aléas du marché ;
 - Développer des phases réduites et atteindre un certain pourcentage de développement (ex. : 75%) avant de débiter une nouvelle phase ;
 - Densité variée et généralement plus élevée.
 - À l'extérieur du périmètre urbain :
 - Ne pas autoriser l'ouverture de nouvelles rues publiques ; ceci ne doit pas avoir pour effet d'empêcher de résoudre une problématique d'ordre fonctionnel, sécuritaire ou environnemental (ex. : bouclage, 2^e

- 2issue, etc.). De plus, les situations protégées par droits acquis peuvent être reconnues ;
- Maintenir ou ajuster la réglementation municipale concernant la municipalisation des rues privées ;
 - Autoriser la construction en bordure des rues existantes selon la réglementation (consolidation) ;
 - Identifier précisément les rues privées reconnues ;
 - Très faible densité (ex. : largeur de terrain en bordure de rue ou superficie plus importante) ;
 - Ne pas autoriser l'ouverture de nouvelles rues privées.
- c) Privilégier les développements concentrés qui se réalisent en continuité avec les secteurs bâtis et les infrastructures déjà existantes plutôt que les développements ponctuels et dispersés. Autrement dit, favoriser le renforcement du périmètre urbain plutôt que l'émergence de plusieurs petits noyaux urbains disséminés sur le territoire.
- d) Prioriser les nouveaux développements qui ne nécessitent pas ou peu d'investissement public (ex. nouvelle usine de traitement d'eau, surdimensionnement des conduites, etc.).
- e) Comblent les terrains vacants dans le périmètre urbain en fonction des principes d'harmonisation des usages, des types d'habitations et des styles architecturaux, et d'intégration au domaine bâti. Réserver, s'il y a lieu, les terrains possédant des caractéristiques naturelles intéressantes (boisé, vues, rivière, etc.) pour la création d'un secteur résidentiel dit "haut de gamme". Utiliser la surtaxe sur les terrains vacants desservis.
- f) Identifier et distinguer les secteurs d'habitation homogène en terme de densité ou de structure d'habitation (ex. : secteur unifamilial isolé ; secteur unifamilial jumelé, secteur bifamilial ; secteur multifamilial, maisons mobiles).
- g) Reconnaître la zone actuelle de maisons mobiles et prohiber l'ouverture de nouvelles zones de maisons mobiles.
- h) Adapter les types d'habitations (unifamilial versus multifamilial) et l'implantation de ceux-ci aux types de voies de circulation et aux concentrations d'activités communautaires et de services.
- i) Considérer la présence sur le marché de nouvelles formules de logements destinés à certains besoins spécifiques (ex. : résidence pour personnes âgées, résidence deux générations, garderies en milieu familial, télé-travail) en s'assurant de préserver la qualité de vie des résidents. Analyser la possibilité

³. Modifié par le règlement 604-10 (entré en vigueur le 21 mai 2010)

d'implanter davantage de logements destinés aux personnes âgées autonomes (résidence pour personnes âgées, foyer, etc.) et en perte d'autonomie (maison de convalescence, etc.).

- j) Maintenir le parc de logements en bon état, par exemple en adhérant à des programmes de restauration et d'amélioration des conditions de logements ou en faisant respecter le règlement des nuisances.
- k) Favoriser l'entretien, la salubrité et la sécurité des bâtiments par différentes actions et moyens (ex. : programmes d'inspection, de rénovation, campagne d'embellissement, réglementation municipale, etc.).
- l) Réglementer l'entreposage extérieur, notamment, les tas de terre, les voitures non fonctionnelles, les pièces de tous genres, etc.
- m) Encourager l'embellissement des propriétés de certains secteurs résidentiels (ex. : concours au niveau local ou régional, en participant au programme Villes et villages fleuris du Québec).
- n) Éviter les secteurs de contraintes naturelles pour y construire des nouvelles rues et des bâtiments (pentes fortes, risque inondation, etc.).
- o) Définir et viser à atteindre un seuil de population d'environ 5 000 personnes en 2011.
- p) Établir un carrefour de la nouvelle économie (CNE) sur le territoire de Sainte-Brigitte-de-Laval.
- q) Combiner les forces et les attraits pour attirer les futurs entrepreneurs, leurs familles, les employés et leur créer un environnement récréatif et naturel intéressant. Tenir compte du marché de la PME tout en s'assurant des objectifs définis précédemment (développement structuré et de qualité).
- r) Confirmer les usages actuels de nature commerciale, publique, institutionnelle et communautaire dans le périmètre d'urbanisation. Privilégier l'implantation des commerces et des services dans le périmètre d'urbanisation et autoriser les nouveaux équipements publics, institutionnels et communautaires principalement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation afin d'y concentrer les activités urbaines à caractère municipal et communautaire.
- s) Confirmer le caractère multifonctionnel du périmètre d'urbanisation et privilégier les entreprises offrant des spécificités, des particularités et de l'animation. Permettre une gamme d'activités commerciales et de services répondant principalement aux besoins de la population locale.

- t) Circonscrire des secteurs d'activités mixtes (habitation, commerce, service, récréation et loisirs, public) en considérant la compatibilité des usages entre eux. Régir les usages contraignants de manière à éviter des incompatibilités ou des nuisances à travers la trame urbaine.
- u) Autoriser et régir différentes activités de services et de travail à la maison (ex. : bureau de professionnels, garderie, etc.) qui n'engendrent pas d'impacts sur la qualité de vie du voisinage, sur l'architecture du cadre bâti résidentiel et sur la qualité du milieu.
- v) Maintenir et poursuivre le virage technologique pour le bénéfice de la clientèle lavalloise.
- w) Poursuivre les projets d'implantation de la fibre optique dans les résidences et du service interactif avec les services municipaux.
- x) Préconiser encore la gestion stratégique au sein de l'administration municipale. Viser l'excellence dans les services offerts aux citoyens. Considérer ceux-ci comme des clients. Utiliser les mécanismes de contrôle qualité et d'accréditation (ex. : Normes ISO 9001 pour la maîtrise du processus et ISO 14001 pour la gestion efficace de l'environnement).
- y) Poursuivre les efforts, soit pour améliorer l'accessibilité ou soit pour obtenir un service de transport en commun efficace et rentable. Par exemple et de manière non limitative, poursuivre l'amélioration du tronçon de l'avenue Sainte-Brigitte du ministère des Transports du Québec – aspect sécuritaire.
- z) Encourager ou initier des projets d'amélioration du cadre bâti et des infrastructures urbaines, selon une approche globale et concertée (ex. : ministère des Transports du Québec, Hydro-Québec, ministère de la Culture, etc.).

B) Affectation du sol et densité d'occupation (Aire urbaine - URB)

L'aire urbaine correspond au périmètre d'urbanisation telle que définie au niveau local, en respect des orientations du gouvernement régional (MRC) et provincial. L'aire urbaine couvre environ neuf kilomètres carrés (9 km²) du territoire municipal soit l'équivalent d'environ huit pour cent (8%). Cette aire restreinte vise à consolider et à prioriser le développement urbain selon les phases de consolidation et d'expansion (aires prioritaires et de réserve). Ce périmètre devrait suffire à atteindre le seuil de population visé soit $\pm 5\,000$ personnes en 2011. À l'intérieur du périmètre tel qu'illustré au plan des affectations (annexe D), nous



distinguons la phase consolidation (URB-Con), la phase de développement prioritaire (URB-Pri) et enfin, la phase de développement en réserve (URB-Rés) (voir politique du schéma d'aménagement portant sur les zones prioritaires de développement et les zones de réserves urbaines en annexe F). Selon différents objectifs, critères et conditions à respecter et définis au niveau régional (voir politiques du schéma d'aménagement et de développement jointes en annexe E), il pourra y avoir une permutation ou un balancement entre une aire de réserve et une aire prioritaire.

Cette permutation peut se justifier par une nouvelle réalité du développement, un changement de promoteur, une faillite ou un nouveau produit sur le marché. Toujours selon les politiques du schéma d'aménagement et de développement, la consolidation ou l'achèvement des développements résidentiels existants est possible à certaines conditions (voir l'annexe E).

Par définition, le périmètre d'urbanisation comprend différentes affectations urbaines et la densité d'occupation est généralement plus élevée. De façon globale et à l'échelle du périmètre d'urbanisation, la densité maximale d'occupation résidentielle est fixée à 15 logements à l'hectare brut.

À l'intérieur du périmètre urbain, nous retrouvons différentes fonctions structurantes ou non. L'habitation, les commerces, les services publics et privés, les fonctions administratives et communautaires, les espaces récréatifs forment la trame urbaine. Ces diverses fonctions peuvent constituer des zones distinctes ou mixtes. Le règlement de zonage viendra préciser les types de zones et les usages autorisés dans chacune de ces zones. Il faudra s'assurer toutefois du respect des orientations définies au niveau local (plan d'urbanisme) et au niveau régional (schéma d'aménagement).

Le périmètre urbain est composé d'une trame résidentielle prédominante. Outre la résidence unifamiliale, la maison mobile et le chalet demeurent une formule d'habitation importante autant à l'intérieur qu'à l'extérieur du périmètre urbain. Toutefois, sur le plan de l'évaluation, le chalet et la maison mobile possèdent une faible valeur d'imposition par unité contrairement à la résidence unifamiliale ou de plus d'un logement. Il faut distinguer et contrôler ce type d'usage résidentiel dans l'objectif d'un développement rationnel et harmonieux.

En terme de devenir, la demande pour l'hébergement des personnes âgées ou pour la maison intergénérationnelle est susceptible d'être accrue. Il faut donc prévoir ce type d'usage sur le territoire en respect des orientations et des affectations définies précédemment.

Le périmètre urbain est composé aussi d'une trame commerciale et de services divers. Ceux-ci desservent la population locale en biens et services courants.



Enfin, les aires récréatives, les parcs et les espaces actuels de loisir / détente ou futurs peuvent faire l'objet d'un zonage distinct ou non.



3.0

LE TRACÉ PROJÉTÉ ET LE TYPE DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION ET DES RÉSEAUX DE TRANSPORT

À Sainte-Brigitte-de-Laval, les principales infrastructures de transport sont de nature routière. Nous ne retrouvons pas de transport ferroviaire ni aéroportuaire.

Les voies de circulation routière sont classées artères ou collectrices, tandis que les voies au débit moins important et desservant les propriétés privées riveraines sont généralement des voies locales.

D'autres voies de circulation pourront s'ajouter au réseau actuel pour compléter les développements ou pour résoudre des problématiques particulières. Au niveau local, les nouvelles rues nécessaires au développement local devront être tracées de manière à respecter les orientations et les objectifs établis aux niveaux provincial, régional et local. Par exemple, ces nouvelles rues devront être publiques et être localisées dans les secteurs disponibles au développement, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Ces rues locales devront être tracées de manière à éviter de multiplier les intersections et les accès privés à l'avenue Sainte-Brigitte. Dans les autres affectations du territoire, cela ne doit pas empêcher l'amélioration ou le bouclage de rues pour des raisons d'ordre fonctionnel et sécuritaire, ni pour accéder au territoire récréo-forestier ou récréo-touristique.

En terme d'objectifs, il faut poursuivre l'amélioration graduelle du réseau routier, accroître ou faciliter l'accessibilité au territoire de Sainte-Brigitte-de-Laval et enfin, analyser l'opportunité de desservir la population lavalloise pour un service de transport en commun.

Bien que les secteurs de contraintes naturelles ou anthropiques ainsi que les territoires d'interventions particulières constituent des éléments de contenu facultatif au plan d'urbanisme en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, nous croyons utile d'en faire référence ici, à titre indicatif et de manière non limitative.

Les secteurs de contraintes naturelles sont associés principalement aux risques d'inondation et de fortes pentes. Ces secteurs seront précisés au *Règlement de zonage*.

Les secteurs de contraintes anthropiques sont ponctuels ou linéaires. Il peut s'agir de ligne de transport d'énergie (haute tension), de carrières et sablières, de coupe à blanc, etc. Lors de l'implantation de telles infrastructures ou usages, une planification judicieuse est nécessaire afin de minimiser les impacts sur le milieu.

Les secteurs d'interventions particulières sont définis de manière à optimiser, à protéger, à restaurer, à revitaliser, à améliorer certains endroits particuliers. Il peut s'agir de panorama visuel, de secteur naturel, de secteur d'intérêt patrimonial, architectural et culturel (ex. : section de l'avenue Sainte-Brigitte entre la rue Tremblay et la rue du Couvent, etc.). Il peut s'agir aussi de projet structurant tel l'établissement d'un carrefour de la nouvelle économie (CNE). À cet égard, la MRC de La Jacques-Cartier identifie à l'intérieur de son document de planification régionale, un territoire propice à l'établissement d'un CNE. Le territoire retenu est la partie située à l'extrême sud de la Municipalité de Sainte-Brigitte-de-Laval. La reconnaissance de ce type de projet particulier et structurant s'avère important au niveau local, régional, métropolitain et provincial (ex. : Investissement Québec).

Les carrefours de la nouvelle économie (CNE) sont des espaces réservés pour l'implantation d'entreprises qui peuvent bénéficier de nombreux avantages fiscaux à l'égard de projets de nouvelle économie tel que : technologies de l'information et des communications, technologies de la production, biotechnologie, technologies des matériaux et services de nature scientifique et technologique.

Le créneau particulier de la protection environnementale et de la conservation de la ressource d'eau sera mis de l'avant dans ce CNE. La présence de la rivière Montmorency, une rivière très peu altérée par les activités humaines, sert d'assise à ce projet dont le créneau principal permettra de se distinguer d'autres CNE dans la région métropolitaine de Québec. De plus, la gestion par bassin versant est une orientation privilégiée par la Municipalité de Sainte-Brigitte-de-Laval dont le territoire fait partie en totalité de ce bassin versant. De plus, le Carrefour de la Nouvelle-Économie (CNE) permettrait que soient implantés des bâtiments

ainsi que des usages respectueux de l'environnement (Ex. bâtiment écoénergétique, certification LEED, etc.). Ultérieurement, cette zone serait assujettie à un Plan d'Aménagement d'Ensemble (PAE) pour ainsi établir un cadre directeur.

Ce créneau s'ajoute à un autre projet technologique de la Municipalité, celui des services «en ligne» (par Internet), pour lequel la municipalité a obtenu une importante subvention gouvernementale.

Les activités prévues dans ce territoire seront de nature technologique et scientifique ainsi que de recherche et développement, selon les critères gouvernementaux et conformément au créneau recherché par la Municipalité.

D'autres projets importants sont inscrits dans la planification locale, régionale et provinciale. L'enfouissement des réseaux câblés de distribution (électricité, câble, téléphone) dans le cœur villageois de Sainte-Brigitte-de-Laval s'avère un projet d'actualité. Le tronçon visé est l'avenue Sainte-Brigitte, entre la rue Tremblay et la rue du Couvent. Ce territoire de valeur esthétique constitue le cœur villageois de la Municipalité et intègre plusieurs éléments tels que l'église, l'hôtel de ville (ancien presbytère) ainsi que les parcs municipaux Richelieu et de l'Étang. Niché au creux de la vallée de la rivière Montmorency, le secteur villageois de la Municipalité est entouré d'un environnement exceptionnel composé de montagnes, d'une rivière, de lacs et de forêts. Ceux-ci représentent en quelque sorte une matière première et une richesse environnementale de premier plan pour la Municipalité. Dans cette optique, le programme d'enfouissement des réseaux câblés constitue une occasion exceptionnelle de réaliser des travaux permettant d'atteindre les objectifs d'amélioration de l'environnement visuel du secteur villageois de la Municipalité, lieu privilégié pour la réalisation de travaux d'embellissement et de mise en valeur de l'environnement et du patrimoine culturel.

La réglementation d'urbanisme pourra comprendre éventuellement et graduellement des règlements relatifs au plan d'aménagement d'ensemble (PAE) ou au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIA). Ces deux techniques introduites dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ainsi que les récentes (usages conditionnels, projets particuliers et contingence) visent à fournir des balises aux promoteurs et aux citoyens, leur permettant de concevoir des projets novateurs, intéressants et mieux intégrés au milieu.

Contrairement au PAE, qui s'intéresse principalement aux usages et aux densités d'occupation du sol sur de grandes superficies de terrains, le PIA vise plus particulièrement l'implantation et l'architecture des projets de construction, de rénovation ou de transformations de bâtiments afin d'en assurer la qualité. Comme dans le cas d'un PAE, les nouvelles constructions devront répondre à certains objectifs qualitatifs, qui peuvent difficilement être exprimés par des normes.

⁴ Modifié par le règlement 604-10 (entré en vigueur le 21 mai 2010)

Sur le territoire de Sainte-Brigitte-de-Laval, le PAE et le PIA permettront l'implantation de diverses activités, tout en s'assurant d'une intégration harmonieuse au cadre bâti et au paysage naturel environnant. Le *Règlement relatif au PAE ou au PIA* viendra préciser les cas qui seront assujettis à cette réglementation.



5.0 LES DISPOSITIONS FINALES

5.1 REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace toutes les dispositions des règlements antérieurs concernant le plan d'urbanisme. Sans limiter ce qui précède, est remplacé le *Règlement d'urbanisme* no 245-89 adopté le 12 juin 1989 ainsi que ses amendements.

5.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE A

Le contexte de réalisation du plan d'urbanisme

A- Le contexte de réalisation du plan d'urbanisme

La Municipalité de Sainte-Brigitte-de-Laval a adopté son premier plan d'urbanisme en 1989 soit il y a près de quinze ans maintenant. Depuis ce temps, le contexte a changé considérablement au niveau provincial et par conséquent, aux niveaux métropolitain, régional et local.

Au cours des dernières années, de nombreuses et d'importantes réformes ont été réalisées par le gouvernement du Québec. Ces réformes, notamment celle portant sur la réorganisation municipale, entraînent entre autres, des nouvelles obligations dont les municipalités régionales et locales doivent considérer dans leur exercice de planification et de gestion du territoire.

L'un des résultats tangibles de cette réforme du gouvernement provincial en matière d'organisation municipale est la création de la nouvelle communauté métropolitaine de Québec (CMQ) et de la nouvelle Ville de Québec issue de la fusion imposée des treize ex-municipalités de la défunte communauté urbaine.

D'ailleurs, Sainte-Brigitte-de-Laval a déposé en août 2000 un mémoire à la commission parlementaire concernant la réforme municipale (Projet de loi 137).

À l'instar des autres municipalités locales de la MRC de La Jacques-Cartier, le territoire et l'entité de Sainte-Brigitte-de-Laval sont demeurés inchangés. Cependant, la MRC de La Jacques-Cartier fait partie intégrante de la nouvelle communauté métropolitaine de Québec, avec les MRC de La Côte-de-Beaupré, de l'Île d'Orléans et les nouvelles villes de Québec et de Lévis. L'une des responsabilités de la communauté métropolitaine de Québec est d'adopter un nouveau schéma d'aménagement métropolitain.

Au niveau régional, la MRC de La Jacques-Cartier dont Sainte-Brigitte-de-Laval fait partie, prévoit adopter prochainement son schéma d'aménagement et de développement en considérant d'une part, les nombreuses orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire et d'autre part, les préoccupations des municipalités locales. Comparativement au schéma d'aménagement initial, le schéma d'aménagement et de développement contient des dispositions qui orientent et contrôlent davantage le développement. Par exemple, mentionnons que l'expansion urbaine définie et contrôlée au niveau régional et provincial devra être respectée au niveau local.

En parallèle aux réformes audacieuses du gouvernement du Québec et à l'exercice de confection et d'adoption du schéma d'aménagement et de développement de la MRC de La Jacques-Cartier, la Municipalité de Sainte-Brigitte-de-Laval a entrepris, elle aussi, un important exercice de réflexion sur son devenir mais dans le souci

constant de maintenir et d'accroître le mieux-être des Lavallois. Au cours des dernières années, Sainte-Brigitte-de-Laval a entrepris une révision complète et globale de sa gestion administrative, de son offre de service et de son développement. L'efficacité dans la prestation de service, une planification stratégique, une pro-activité en matière de développement durable, des approches nouvelles et avant-gardistes ainsi que des projets pilotes en matière de nouvelles technologies (ex. : système interactif de services aux citoyens par Internet) représentent des actions concrètes visant à satisfaire la clientèle, soit les Lavallois.

C'est dans ce contexte que s'inscrit la refonte du plan d'urbanisme et de la réglementation sous-jacente.

La conception du présent plan d'urbanisme a été confiée au Groupe-conseil Enviram inc. Ce nouveau plan d'urbanisme est issu d'un important travail d'analyse et de validation par les nombreux intervenants sociopolitiques (élus, comité consultatif d'urbanisme « CCU », services municipaux, organismes, etc.).

ANNEXE B

L'explication et l'utilité du plan d'urbanisme

B- *L'explication et l'utilité du plan d'urbanisme*

Tel que précisé précédemment, l'adoption du présent plan d'urbanisme de la Municipalité de Sainte-Brigitte-de-Laval s'inscrit dans un contexte global de planification et de refonte des outils urbanistiques en vigueur. Cette refonte permet à la municipalité de se doter et d'utiliser les outils de planification et de gestion du territoire nécessaires à son développement harmonieux et rationnel. Ces outils doivent tenir compte des spécificités du milieu local, de leur évolution et de leur intégration dans un contexte régional et métropolitain.

Le contenu du plan d'urbanisme découle principalement du contenu obligatoire prévu par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1). Le plan d'urbanisme est l'instrument légal à partir duquel la réglementation d'urbanisme est élaborée. Le plan d'urbanisme comprend les composantes suivantes : les grandes orientations d'aménagement, les grandes affectations du sol et les densités de son occupation et enfin, le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport. D'autres composantes facultatives peuvent s'ajouter au contenu obligatoire.

L'élaboration du plan d'urbanisme constitue beaucoup plus que l'exécution d'une formalité légale. En fait, il s'agit d'une occasion pour l'administration municipale de faire le point sur l'état du développement du territoire municipal, de prendre connaissance de la situation actuelle et projetée des composantes urbanistiques ainsi que de définir les orientations d'aménagement et les moyens de mise en oeuvre. Le plan d'urbanisme et les nouveaux règlements d'urbanisme découlent ainsi d'un important exercice de réflexion et de validation par tous les intervenants concernés (population, administration municipale, Comité consultatif d'urbanisme, Conseil municipal).

Le présent plan d'urbanisme doit permettre de bien encadrer le développement par le respect des orientations et par la cohérence dans les actions et les interventions sur le territoire. Toutefois, une souplesse dans la gestion quotidienne et une approche graduelle dans le temps sont préconisées. Ceci ne doit pas atténuer la signification réelle donnée au plan d'urbanisme, ni être perçu comme une série de vœux pieux. Il s'agit plutôt de se référer au plan d'urbanisme de manière à ce que les interventions sur le territoire tendent vers le développement souhaité et identifié par la Municipalité de Sainte-Brigitte-de-Laval.

Un plan d'urbanisme doit être compréhensible par les multiples intervenants concernés. Un souci constant de simplicité et de logique doit être perçu au sein du plan d'urbanisme.

La définition des grandes orientations d'aménagement et des affectations s'inscrit dans une démarche simple et logique, telle que visualisée ci-après :

- A) Constat et problématique (selon les composantes du milieu bâti et non bâti, les fonctions urbaines, les éléments naturels, etc.)
⇒ Portrait actuel. Quels sont les problèmes occasionnés ou prévisibles? (voir annexe C).



- B) L'orientation définie
⇒ Portrait futur, volonté d'action pour atteindre un but, guide de référence dans les décisions et les actions courantes des élus, des officiers municipaux et des autres intervenants.



- C) Les interventions proposées et les moyens de mise en œuvre
⇒ Actions concrètes à appliquer graduellement. Les manières de concrétiser l'orientation donnée ou d'atteindre le but.



- D) L'affectation proposée et la densité du sol
⇒ Une des façons de concrétiser l'orientation définie, transcrite sur le plan spatial.

Les aires d'affectation définies sont illustrées sur le plan joint et annexé au présent document (voir l'annexe D) pour faire partie intégrante du plan d'urbanisme.

Le plan des affectations du sol divise le territoire municipal en aires d'aménagement identifiées par une affectation dominante. Cette affectation dominante permet d'annoncer la vocation principale des terrains inclus dans chaque aire d'aménagement. Une affectation dominante n'est cependant pas nécessairement exclusive, précise ou parfaitement homogène; certains usages peuvent être autorisés en raison de leur compatibilité avec cette grande affectation. Ces usages seront définis au *Règlement de zonage* de façon plus précise et détaillée pour chaque zone faisant partie d'une aire d'aménagement. Certains de ces usages pourront être autorisés, sous des conditions spécifiques, pour tenir compte des utilisations existantes, des besoins du milieu et des particularités des aires ou des zones concernées. Cependant, lors de la rédaction du *Règlement de zonage*, la définition des usages devra être réalisée en fonction du schéma d'aménagement et de développement et de l'affectation dominante prévue au plan des affectations du sol.

ANNEXE C

Le portrait de Sainte-Brigitte-de-Laval

C- Le portrait de Sainte-Brigitte-de-Laval

1. L'ANALYSE DU TERRITOIRE

De manière à bien identifier les différentes problématiques du territoire et à définir les vocations futures ainsi que les stratégies de développement ou de mise en valeur, il est impératif de bien analyser toutes les composantes du territoire. La présente partie du travail de conception du plan d'urbanisme consiste à colliger, à regrouper et à synthétiser les données existantes ou nouvelles de manière à faire ressortir les principales caractéristiques sur le plan territorial et urbanistique.

La lecture des documents déjà réalisés en matière de planification, de développement récréo-touristique ou autre, de marketing, etc., mis à notre disposition, a d'abord été réalisée. Par la suite, un inventaire détaillé sur le terrain (par rues) effectué à l'automne 2001 a permis de compléter et de valider certaines données.

Nous présentons dans la section suivante les principales caractéristiques de Sainte-Brigitte-de-Laval issues de l'inventaire et de l'analyse des différentes composantes du milieu.

2. LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Afin de bien visualiser l'interrelation entre le constat (portrait actuel), l'orientation définie (portrait futur) et les actions concrètes (affectations du sol et moyens), nous accompagnons chaque caractéristique d'une ou plusieurs interrogations en terme de devenir.

2.1 Caractéristiques géopolitiques

- Le territoire de Sainte-Brigitte-de-Laval couvre une superficie de 111 kilomètres carrés.
- Sainte-Brigitte-de-Laval fait partie intégrante de la MRC de La Jacques-Cartier. Cette MRC fait partie de la nouvelle communauté métropolitaine de Québec (CMQ).
- Le territoire de Sainte-Brigitte-de-Laval est contigu sur près de la moitié de son périmètre aux territoires municipaux de Lac-Beauport et de Stoneham-Tewkesbury (MRC de La Jacques-Cartier). L'autre moitié touche au nouveau territoire de la Ville de Québec (arrondissement no 5 - Beauport) ainsi qu'aux

territoires municipaux de l'Ange-Gardien et de Château-Richer (MRC de La Côte-de-Beaupré).

- Les deux principaux accès au territoire Lavalois se font en empruntant soit le boulevard Raymond à Beauport ou soit le chemin de La Traverse à Lac-Beauport.
- Seulement une vingtaine de minutes sépare le secteur de Sainte-Brigitte-de-Laval et le noyau central de la nouvelle Ville de Québec.

Sommes-nous en mesure de nous distinguer et de contribuer au renforcement et au rayonnement de la MRC et du Québec métropolitain en préconisant un développement complémentaire ?

2.2 Caractéristiques naturelles

- À l'instar de beaucoup d'autres municipalités, Sainte-Brigitte-de-Laval offre un paysage enchanteur et varié. Entouré de monts et de montagnes, traversé dans l'axe nord-sud par une importante rivière (la Montmorency), bénéficiant d'un couvert forestier omniprésent et d'une excellente qualité de l'air et de l'eau, Sainte-Brigitte-de-Laval bénéficie d'atouts indéniables pour y vivre et pour s'y recréer.
- Avec les autres municipalités de la MRC de La Jacques-Cartier, Sainte-Brigitte-de-Laval forment le croissant vert de la région métropolitaine de Québec.
- Sur le plan hydrographique, Sainte-Brigitte-de-Laval bénéficie de la magnifique rivière Montmorency qui serpente son territoire dans l'axe central et nord-sud. Viennent se greffer du côté ouest, les rivières aux Pins, Richelieu et Saint-Adolphe.
- Sur le plan topographique, Sainte-Brigitte-de-Laval offre une variété et une multitude de monts et de montagnes. Ceux-ci émergent de part et d'autre de la vallée de la Montmorency. Plus d'une dizaine de monts dont l'élévation est supérieure à 600 mètres contribuent à la richesse naturelle et à la qualité visuelle du paysage de Sainte-Brigitte-de-Laval. D'ailleurs, Sainte-Brigitte-de-Laval fut surnommé à une certaine époque, la petite suisse canadienne en raison de la topographie de son territoire.
- Le couvert forestier est omniprésent à Sainte-Brigitte-de-Laval. La forêt est dominée par l'érable à sucre accompagné du bouleau jaune et du hêtre avec une abondance de bouleaux blancs et de sapins. Ce type de peuplement forestier offre un potentiel d'exploitation commerciale soit, pour l'acériculture ou pour l'industrie forestière. Cependant, les contraintes telles l'accessibilité difficile et le relief accidenté peuvent minimiser l'intérêt pour exploiter la forêt.

- La rivière Montmorency et ses tributaires ainsi que l'important couvert forestier constituent un habitat faunique pour plusieurs espèces. Pensons aux ombles de fontaine (truite), aux divers oiseaux, aux petits et gros gibiers (la gélinotte huppée, l'original, l'ours, le castor, etc.).

Avec ce potentiel sur le plan naturel, que pouvons-nous préconiser pour les prochaines années en terme de développement ? Différents scénarios peuvent être envisagés :

- Statu quo ;
- Mise en valeur du territoire forestier à des fins récréo-touristiques (ex. : pourvoirie, centre récréo-touristique, cabane à sucre, etc.) ;
- Poursuite de l'exploitation forestière dans une perspective de développement durable et de cohabitation harmonieuse des usages ;
- Activités récréatives et sportives (ex. : kayak, vélo de montagne, ski de fond, parapente, etc.) ;
- Villégiature ;
- Etc.

Notons que la municipalité a récemment réalisé une analyse du développement récréo-touristique dans lequel les forces, les faiblesses, l'environnement externe, le marché, les enjeux et les objectifs ainsi que le programme de mise en œuvre ont été identifiés.

Le plan d'urbanisme représente un outil de planification et de promotion de la municipalité. Il faut donc que les élus et toute la communauté Lavaloise se positionnent sur le devenir pour les générations actuelles et futures. Qu'est-ce qui peut nous distinguer des autres municipalités tout en contribuant au développement local, régional et métropolitain par un produit unique et complémentaire ?

2.3 Caractéristiques sociodémographiques

Selon les données démographiques de Statistique Canada, la population de Sainte-Brigitte-de-Laval s'élevait à 3 497 personnes en décembre 2001. Le poids démographique de Sainte-Brigitte-de-Laval par rapport à la population de la MRC pour la même année s'élève à 13%. Ceux de Lac-Beauport et de Stoneham et Tewkesbury s'élèvent respectivement à 20% et à 19%.

En terme d'évolution, le taux de croissance annuel de Sainte-Brigitte-de-Laval observé pour la période de 1971 à 1996, est de 2,7%, ce qui est similaire au taux de croissance observé pour l'ensemble de la MRC de La Jacques-Cartier (2,3%). Cependant, la croissance observée pour la même période au sein de la MRC a été

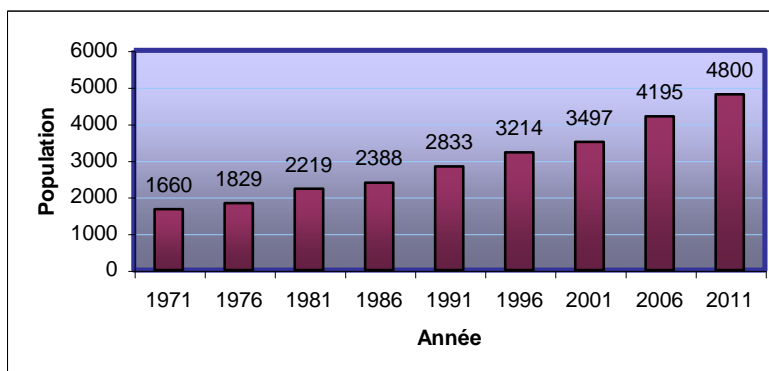
beaucoup plus importante dans les municipalités sises à l'ouest (ex. : Fossambault-sur-le-Lac : 7%, Lac-Delage : 7%, Lac Saint-Joseph : 12%) ainsi qu'à Lac-Beauport (6%).

En somme, nous pouvons constater que la population de Sainte-Brigitte-de-Laval croît de façon positive et régulière mais lente. Elle n'a pas connu d'essor démographique comme les autres municipalités à l'est de la MRC (Lac-Beauport et Stoneham et Tewkesbury), ni comme celles à l'ouest. Certains pourront prétendre qu'il s'agit d'une faiblesse alors que d'autres prétendront le contraire. L'aspect quantitatif doit être analysé avec une multitude d'autres facteurs pour évaluer globalement une situation et la qualifier de façon positive ou négative.

En terme de devenir démographique, quelle est la croissance anticipée et recherchée par Sainte-Brigitte-de-Laval ? Voulons-nous être davantage proactif pour attirer davantage des nouveaux résidents ? Visons-nous à atteindre un seuil critique de population (ex. : 5000) et dans quel laps de temps (5 ans, 10 ans, etc.) ? Avant de répondre à ces questions, il s'avère nécessaire de considérer tous les impacts d'une croissance démographique. Bien qu'il y aura des revenus supplémentaires en terme de taxation municipale, il y aura aussi des coûts directs et indirects associés à une telle croissance (ex. : services municipaux associés à la voirie, la gestion, les loisirs, etc. ainsi que sur l'environnement naturel).

Deux enjeux majeurs doivent être retenus soit premièrement, la rétention de la clientèle et deuxièmement, l'accroissement de la population. L'enjeu de l'accroissement de la population correspond très bien à la mission actuelle et reflète l'objectif ciblé dans la planification stratégique du Conseil municipal, à savoir le développement résidentiel et récréo-touristique, c'est-à-dire d'atteindre le chiffre de 5 000 citoyens. La population de 5 000 citoyens pourra être atteint vers l'année 2011 si l'on considère le taux moyen de croissance annuelle observée pour la période de 1971 à 1996 (2,7%).

Évolution réelle et future de la population de Sainte-Brigitte-de-Laval, 1971 à 2011



Source : Statistique Canada, recensements 1996 et antérieurs ainsi que la Gazette officielle du Québec déc. 2001.

Outre la croissance démographique anticipée sur le territoire de Sainte-Brigitte-de-Laval, est-ce que la municipalité désire attirer des jeunes familles, davantage scolarisées et plus aisées, ou encore, viser la clientèle 35-44 ans, le marché de la deuxième résidence ? Que fait-on avec les clientèles des familles avec adolescents et des personnes retraitées ? Voilà quelques questions à considérer dans la planification stratégique et globale de la municipalité.

2.4 Caractéristique du milieu bâti et occupé ainsi que des services à la population

2.4.1 L'urbanisation du territoire

Le territoire de Sainte-Brigitte-de-Laval est faiblement urbanisé. Le périmètre urbain tel que défini dans le cadre de la révision du schéma de la MRC représente environ 8% de la superficie municipale.

L'urbanisation du territoire s'est fait principalement selon les caractéristiques naturelles du milieu. Trois secteurs urbains ont émergés en bordure de la rivière Montmorency et ses tributaires, là où l'on retrouve soit une terrasse, un plateau ou une faible dépression. Ces trois secteurs sont :

- Moulin-Vallières et Île Enchanteresse au sud-ouest ;
- Noyau villageois de Sainte-Brigitte-de-Laval au centre ;
- Labranche au nord-est.

Bien que ces trois secteurs urbains soient reliés entre eux par l'avenue Sainte-Brigitte, le type de développement qu'à connu Sainte-Brigitte-de-Laval est multinodal plutôt que concentrique. Notons que le réseau routier se poursuit au-delà de ces trois secteurs et qu'on y retrouve des bâtiments d'habitation permanente ou saisonnière (villégiature). De nombreux terrains vacants se retrouvent aussi en bordure du réseau routier. Certains immeubles font l'objet de non-paiement de taxes. La municipalité doit donc développer une stratégie pour acquérir ou revendre ces terrains. Précisons aussi que la municipalité applique une surtaxe sur les terrains vacants desservis.

Considérant que les coûts de développement pour une municipalité en terme de construction d'infrastructures, d'entretien et de services sont plus élevés lorsqu'il s'agit d'un développement non concentrique ou éparse, nous croyons qu'il s'avère nécessaire de respecter la délimitation, la signification et le rôle du périmètre d'urbanisation. Bien entendu, il faut tenir compte des acquis, des aspects fonctionnels et sécuritaires du réseau en place et enfin, du potentiel récréotouristique. Dans chaque action, il faut être cohérent avec les orientations retenues.

En terme de potentiel, le périmètre urbain circonscrit au présent plan d'urbanisme totalise ±880 hectares dont environ 580 hectares sont déjà occupés ou construits. Il reste donc ±300 hectares à développer pour les prochaines années. Cette superficie semble être suffisante pour accueillir d'ici 2011, les nouveaux ménages ($\pm 30 \text{ log./an} \times 15 \text{ ans} = 450 \text{ logements} \times 2,8 \text{ pers./log.} = 1\,260 \text{ pers.} + 3\,214 \text{ pers.} = \pm 4\,500 \text{ pers.}$) et pour atteindre le seuil de 5 000 citoyens. L'espace disponible pourra recevoir aussi les autres fonctions urbaines (ex. : commerces, publics, parcs).

Doit-on préconiser une concentration du développement urbain au sein du périmètre défini qui correspond au noyau villageois ? De plus, devons-nous préconiser un développement graduel dans l'espace et le temps (phasage et priorisation), en respect des orientations régionales, métropolitaines et provinciales ?

2.4.2 L'activité résidentielle

La fonction résidentielle prédomine au sein des fonctions urbaines présentes à Sainte-Brigitte-de-Laval. Outre cette prédominance de l'espace bâti par la résidence, le type unifamilial isolé est le plus populaire. Les résidences de deux logements, de trois logements ou plus sont peu nombreuses et se concentrent principalement dans le secteur du village. Le développement résidentiel à Sainte-Brigitte-de-Laval est en essor et tout porte à croire qu'il continuera de l'être au cours des prochaines années. Plus d'un développement s'offre aux futurs résidents. Que ce soit dans le secteur de La Montagne des Eaux claires, du développement La Brigittoise, dans le secteur des Sentiers du Moulin ou ailleurs, on vise dorénavant la qualité ainsi que les grands espaces et les grands terrains.

Notons qu'actuellement, la valeur moyenne d'une résidence à Sainte-Brigitte-de-Laval est de 82 500 \$ alors qu'à Lac-Beauport et à Stoneham et Tewkesbury, elles sont respectivement de 123 100 \$ et de 90 000 \$.

Un seul parc de maisons mobiles occupe le territoire de Sainte-Brigitte-de-Laval.

En terme de devenir, est-ce que la municipalité désire :

- être proactive en matière de développement résidentiel unifamilial ;
- un parc de logements de qualité supérieure ;
- un développement en montagne ;
- combler les divers marchés (ex. : maisons mobiles, résidences pour personnes retraitées, maisons intergénérationnelles, etc.) ?

2.4.3 La villégiature

La villégiature est associée généralement à l'occupation saisonnière d'une résidence appelée communément chalet. Ceux-ci occupent les espaces naturels à l'extérieur du périmètre urbain, en bordure de rues privées ou publiques. À Sainte-Brigitte-de-Laval, les chalets sont assez nombreux. Certains d'entre eux sont transformés ou occupés à des fins d'habitation permanente. Or, les services et les rues sont souvent inadéquats pour recevoir une population accrue et permanente. Une densification du terrain naturel et une privatisation des rives des cours d'eau s'ajoutent aux éléments à prendre en considération lors de la planification des nouveaux espaces de villégiature ou lors de la transformation de ceux existants.

Les chalets ne peuvent pas être autorisés ni contrôlés en se basant sur l'occupation. Difficile de définir et de vérifier le caractère saisonnier ou permanent d'une occupation. La seule distinction possible en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* est associée à la construction, au lotissement et aux conditions d'émission des permis.

Outre la villégiature qui prend forme de chalets, nous retrouvons disséminés sur le territoire, des roulottes conçues pour le camping. À l'exception de celles regroupées au sein du terrain de camping aménagé spécifiquement à cette fin, ces roulottes occupent des terrains résidentiels.

2.4.4 L'activité commerciale et résidentielle

Les types de commerces que l'on retrouve sur le territoire de Sainte-Brigitte-de-Laval sont de nature locale. Les services de base et courants tels que alimentation, services personnels et professionnels, services de santé et financiers, etc. sont concentrés dans le secteur du noyau villageois.

Pour les achats de biens plus durables tels que, meubles, automobiles neuves, etc., les résidents doivent se rendre au centre du Québec métropolitain.

Sur le plan industriel, il n'y a pas de parc ni de zone spécifique reconnue au niveau régional. Cependant, quelques entreprises manufacturières sont implantées à Sainte-Brigitte-de-Laval.

En terme de devenir et sur la base des caractéristiques naturelles et environnementales présentes à Sainte-Brigitte-de-Laval, existe-t-il un marché pour les créneaux suivants :

- industrie artisanale ;
- PME ;
- haute technologie ;
- innovation et centre de recherche / développement ;

- nouvelle économie ;
- etc. ?

Par contre, l'accessibilité réduite peut s'avérer une contrainte dans certains cas.

2.4.5 Services publics et communautaires

Les Lavallois actuels peuvent bénéficier d'une vie communautaire où les différents services sont offerts. Mentionnons les activités culturelles, de loisirs, religieuses et scolaires. Depuis les dernières années, on peut observer des efforts accrus pour améliorer les activités et les services en loisir et en vie communautaire. Tous les acteurs doivent se concerter de manière à optimiser les infrastructures et les services au profit de tous et chacun (jeunes enfants, adolescents, adultes, retraités).

Les futurs résidants de Sainte-Brigitte-de-Laval doivent pouvoir compter encore sur une offre de services diversifiés et adaptés à leurs besoins de manière à créer un sentiment d'appartenance élevé et un milieu de vie intéressant.

2.4.6 L'activité récréo-touristique

Contrairement aux municipalités contiguës de Lac-Beauport et de Stoneham et Tewkesbury qui font partie intégrante de la même MRC, Sainte-Brigitte-de-Laval ne possède pas d'infrastructures récréo-touristiques majeures telles que centre de ski alpin, station touristique, centre de plein air, pourvoirie, hôtellerie et restauration, etc. À Sainte-Brigitte-de-Laval, nous retrouvons principalement un club de golf, des sentiers de ski de fond et pédestre ainsi qu'un camping.

Malheureusement ou heureusement, la majeure partie du territoire de Sainte-Brigitte-de-Laval demeure encore vierge. L'eau est encore à son état le plus pur, la forêt joue encore son rôle de purificateur d'air et de stabilisation du sol. Tout en constituant un abri à la faune et en offrant une coloration du paysage, les montagnes contribuent à la création d'un panorama visuel riche et diversifié.

Certes, des infrastructures majeures et intensives comprenant des bâtiments (ex. : hôtel, centre de réception et de restauration, etc.) génèrent des revenus de taxation intéressants pour une municipalité. En contrepartie, le paysage naturel est modifié et des infrastructures de transport ou d'utilité publique (ex. : protection incendie) doivent être aménagées.

À l'inverse, des infrastructures récréo-touristiques de nature extensive telles que sentiers de randonnée pédestre, vélo de montagne, ski de fond, motoneige, canot kayak, spéléologie, chasse et pêche ne génèrent pas ou peu de revenus de taxation pour une municipalité. Cependant, le paysage naturel est moins altéré.

Existe-t-il une façon équilibrée de conjuguer développement récréo-touristique et protection environnementale au profit des générations actuelles et futures ?

2.4.7 L'agroforesterie

Sainte-Brigitte-de-Laval ne comprend aucune partie de son territoire qui est zonée et protégée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Le sol est principalement recouvert par la forêt, à travers les nombreux monts et montagnes.

Il existe une possibilité d'exploiter les érablières présentes à des fins commerciales (cabanes à sucre), d'utiliser le territoire pour l'activité équestre ou pour le traîneau à chiens et enfin, d'exploiter la faune terrestre et aquatique pour la pêche et la chasse (ex. : pourvoirie).

En terme de devenir, est-ce que Sainte-Brigitte-de-Laval préconise :

- une protection accrue du couvert forestier (types de coupes, analyses technique et visuelle, plan de gestion, etc.) ;
- une mise en valeur de la forêt à des fins récréo-touristiques extensives ou intensives ;
- etc. ?

2.4.8 Les ressources du sol

Le sol peut être exploité pour commercialiser l'eau potable, le sable / gravier ou les minéraux.

Déjà, on retrouvait à Sainte-Brigitte-de-Laval une entreprise qui a déjà effectué la captation d'eau pour son usine d'embouteillage. Celle-ci serait susceptible d'être en opération à nouveau. De plus, certaines sablières / gravières ont déjà ou sont encore en opération. Au niveau régional, on a défini une aire industrielle de type extractive pour une exploitation à Beauport mais dont une partie touche le territoire de Sainte-Brigitte-de-Laval (à l'ouest, près de la rue Valmont).

Bien que ces ressources naturelles soient nécessaires et utiles dans la vie courante, leur exploitation occasionne souvent des impacts négatifs sur l'environnement, une altération de la qualité de vie à proximité (bruit, poussière, transport lourd, etc.) et enfin, génèrent peu de revenus fonciers pour la municipalité.

Dans ce contexte, favorise-t-on leur reconnaissance, leur accroissement, leur réaménagement ? Une approche axée sur la concertation ainsi qu'une

compréhension mutuelle entre les différents intervenants s'avèrent nécessaires à une solution satisfaisante.

2.4.9 Infrastructures d'utilité publique et réseau routier

Le réseau routier à Sainte-Brigitte-de-Laval totalise environ 77 000 mètres linéaires toutes catégories confondues. Environ 30% du réseau routier est de propriété publique alors que 70% demeure privée (Source : Inventaire municipal 2002).

La principale rue publique en terme de longueur et de desserte est l'avenue Sainte-Brigitte (16 570 mètres linéaires) à laquelle viennent se greffer les principales rues suivantes :

- Saint-Louis (5 910 mètres linéaires) ;
- Labranche (4 200 mètres linéaires) ;
- Auclair (3 322 mètres linéaires).

Bien que l'avenue Sainte-Brigitte demeure l'artère principale au sein de la municipalité, il ne s'agit pas d'une route numérotée par le ministère des Transports du Québec ni d'une route interrégionale ou de transit. Cette artère sert de lien principal pour accéder au territoire de Sainte-Brigitte-de-Laval à partir de la Traverse de Laval à Lac-Beauport (MRC de La Jacques-Cartier) ou à partir du boulevard Raymond à Beauport (nouvelle Ville de Québec).

En terme de devenir, est-ce que la municipalité préconise ou permet :

- une densification du réseau routier existant avant de construire de nouvelles rues ;
- la construction de nouvelles rues publiques seulement et uniquement à l'intérieur du périmètre urbain ;
- l'amélioration des accès et de l'infrastructure de base sur certains tronçons en collaboration avec les intervenants concernés (ex. : l'amélioration du tronçon de Sainte-Brigitte par le ministère des Transports du Québec – aspect sécuritaire) ;
- l'ouverture de rues dans les secteurs de contraintes naturelles (ex. : forte pente ou zone inondable) ?

En terme de transport terrestre, mentionnons actuellement l'absence de transport en commun et de réseau cyclable. Il y a toutefois un projet d'instaurer un réseau de transport en commun privé (en lien avec le RTC).

Selon le même inventaire, quelques 7 800 mètres linéaires d'aqueduc et 8 300 mètres linéaires d'égout sanitaire desservent une partie de la population de Sainte-

Brigitte-de-Laval. Ainsi, près de 20% du réseau routier public comprend les services d'aqueduc et d'égout sanitaire.

Pour les futurs développements urbains ou récréo-touristiques, nous devons évaluer la capacité actuelle des réseaux, les coûts de raccordement et d'entretien, etc. Est-ce que le seuil de population à atteindre au cours des prochaines années (5 000 personnes) va nécessiter un surdimensionnement des conduites, une nouvelle usine de traitement, etc. ? Préconise-t-on des développements sur grands terrains, avec installation d'eau et d'égout individuelle ?

Le paysage de Sainte-Brigitte-de-Laval n'est pas encore altéré par la présence d'infrastructures aériennes telles qu'une ligne de transport d'énergie électrique, poste de transformation, antennes, etc.

2.5 Éléments d'intérêt et contraintes naturelles

Rappelons que Sainte-Brigitte-de-Laval offre un panorama visuel très intéressant. L'ensemble des monts et montagnes ainsi que la vallée et la rivière Montmorency représentent un territoire d'intérêt naturel à mettre en valeur.

Sur le plan du patrimoine bâti ou historique, Sainte-Brigitte-de-Laval comprend quelques sites d'intérêt. Citons par exemple, la section de l'avenue Sainte-Brigitte comprise entre la rue Tremblay et la rue du Couvent. Cette section constitue le centre villageois et comprend plusieurs éléments significatifs tels l'église, l'hôtel de ville (ancien presbytère) ainsi que les parcs municipaux Richelieu et de l'Étang (projeté). D'autres éléments ponctuels peuvent être inventoriés et mis en valeur. Quant au moulin Vallières, il est malheureusement détruit.

Les contraintes naturelles sont principalement associées aux secteurs de forte pente ainsi qu'aux secteurs d'inondation. En terme de devenir, la municipalité doit tenir compte des prescriptions du gouvernement provincial et régional tout en considérant les situations déjà existantes.

3. LE LIEN PROJETÉ ENTRE LA SITUATION ANTÉRIEURE, ACTUELLE ET FUTURE

Les sections précédentes nous ont permis de faire ressortir les principales caractéristiques du territoire et de son occupation évolutive. Certaines questions ont été posées en terme de devenir. Il importe maintenant d'y répondre et de les traduire en terme d'orientations et d'affectations du sol.



Voir le contenu du plan d'urbanisme (chapitres 2, 3 et 4).

ANNEXE D

*Le plan des affectations du sol
et des densités d'occupation*

ANNEXE E

*Politique sur la permutation de territoires entre les zones
prioritaires de développement et les zones de réserves urbaines
sans augmentation du nombre de logements*

Politique de consolidation des développements résidentiels

4.4.2 Politique sur la permutation de territoires entre les zones prioritaires de développement et les zones de réserves urbaines sans augmentation du nombre de logements

4.4.2.1 Le principe de permutation

Tel que souhaité par les municipalités, un mécanisme de permutation de superficies de territoire entre une zone prioritaire de développement et une zone de réserves urbaines est introduit au schéma d'aménagement. Ce mécanisme permet aux municipalités, à certaines conditions, de transférer des superficies équivalentes d'un type de zone à l'autre (principe des vases communicants) sans modification du Schéma d'aménagement et de développement et sans restriction quant au nombre d'emplacements à permuter. Rappelons que cette mécanique est le corollaire de la grande orientation numéro 6 traitant de la reconnaissance du respect de l'autonomie des municipalités en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Par cette mécanique, le conseil de la MRC désire accorder la marge de manoeuvre nécessaire aux municipalités à l'égard de certains choix d'aménagement dont la gestion du développement urbain, mais à certaines conditions cependant. Ainsi, une permutation des territoires à développer prioritairement vers des territoires de «réserve» pourra être exercée en respectant certains critères inscrits au schéma d'aménagement et de développement.

Rappelons également que la mécanique de priorisation du développement urbain, exigée demandée par le ministère des Affaires municipales, n'a pu être mise de l'avant par la MRC et accueillie au sein des municipalités que dans la mesure où elle était accompagnée d'une mécanique de «permutation». Cette mécanique, qui est jugée indispensable pour les municipalités, a fait l'objet d'une politique d'aménagement régionale précisant clairement les conditions de son utilisation.

Les fondements mis de l'avant par la MRC pour justifier la permutation sans modification du schéma d'aménagement et sans restriction quant au nombre d'emplacements à permuter sont les suivants :

- l'échelle des milieux concernés par une priorisation du développement ainsi que le nombre restreint de mises en chantier font en sorte qu'il s'avère souvent délicat de cibler les secteurs à prioriser. Rappelons à ce titre une moyenne de 217 unités de logements mis en chantier entre 1990 et 2002 (202 logements entre 1998 et 2002) dans toute la MRC, ceci représentant 24 nouvelles résidences par municipalité ;
- une certaine méconnaissance des intentions des promoteurs et de l'évolution du marché immobilier dans les municipalités ;

- un principe de permutation qui ne confère pas de logements additionnels aux municipalités qui désirent utiliser cette mécanique ;
- de petits milieux qui ont besoin de souplesse dans l'offre de logements et la gestion de cette offre pour s'ajuster rapidement à la dynamique du développement local;
- des zones prioritaires de développement qui ont été étroitement calquées sur les besoins estimés avec peu de marge de manoeuvre ;
- une volonté visant à éviter d'hypothéquer des espaces développables par un promoteur sérieux en raison d'une interdiction ou d'une limitation du nombre d'emplacements maximal permutable ;
- de nouvelles modalités de gestion de l'urbanisation préconisées au schéma d'aménagement qui interdiront dorénavant l'ouverture de nouvelles rues à l'extérieur des périmètres urbains. Ceci a pour effet de confiner étroitement les nouveaux développements dans les zones prioritaires de développement.

Par ailleurs, de façon à informer les partenaires gouvernementaux, notamment le ministre des Affaires municipales, le schéma d'aménagement sera modifié au moins une fois par année (décembre ou janvier) de façon à intégrer les développements et faire état de l'évolution du développement urbain aux instances gouvernementales supérieures. Ces modifications permettront par le fait même d'ajuster les zones prioritaires de développement et de réserves urbaines et feront suite à un suivi (monitoring) du développement effectué conjointement par chacune des municipalités et la MRC. La mise en place d'un système d'information géographique (SIG) en 2003-2004 s'avérera un outil précieux en ce sens.

4.4.2.2 Conditions de permutation

Les municipalités pourront utiliser la mécanique de permutation aux conditions suivantes :

- 1) La municipalité devra déposer un dossier argumentaire expliquant les motivations qui justifient le transfert comme par exemple une nouvelle réalité du développement, un ou plusieurs événements imprévisibles, le retrait d'un promoteur ou la venue de nouveaux promoteurs, une rareté sur le marché foncier de terrains disponibles au développement des raisons spéculation foncière ou de succession territoriale. Le dossier argumentaire pourra être présenté de façon préalable aux modifications à la réglementation d'urbanisme ou de façon simultanée.
- 2) Une étude de rentabilité financière ainsi que des garanties financières, un plan de lotissement et un plan des infrastructures seront exigés du promoteur avant de procéder à une permutation. Ces documents devront accompagner le dossier argumentaire.
- 3) Le transfert d'une superficie en zone prioritaire de développement vers une zone de réserves urbaines doit s'accompagner du transfert d'une superficie

équivalente de la zone de réserves urbaines vers la zone prioritaire et ce en considérant une desserte en service équivalente de façon à représenter le même nombre d'emplacements potentiellement constructibles. Dans le cas où les services sont différents, la municipalité doit ajuster les superficies permutées d'un type de zone à l'autre de façon à ce que le nombre d'emplacements prévus demeure le même.

- 4) La nouvelle zone prioritaire de développement doit se situer en continuité du milieu bâti et des infrastructures existantes sans en être séparée par une barrière naturelle ou construite (autoroute, rivière, secteur industriel, lieu d'enfouissement sanitaire, mine, etc.). Dans le cas contraire, la municipalité devra exposer de façon détaillée les raisons faisant en sorte qu'il est impossible de rencontrer la présente condition.
- 5) La permutation ne doit pas entraîner de coûts d'implantation et d'opération pour des services publics (ex: routes, parcs) qui seraient supérieurs aux coûts pour les mêmes services si le développement s'était réalisé dans la zone prioritaire.
- 6) La permutation est conforme aux objectifs et intentions du schéma d'aménagement révisé notamment en matière de contraintes naturelles et anthropiques.
- 7) Le transfert n'occasionne pas la mise en place d'un équipement ou d'une infrastructure majeur supplémentaire (école, station de traitement ou d'épuration des eaux, échangeur routier, etc.).

4.5 Politique de consolidation des développements résidentiels

La MRC désire permettre la consolidation ou l'achèvement de développements résidentiels existants à l'intérieur des périmètres urbains à certaines conditions. La présente politique vise à établir lesdites conditions permettant aux municipalités de circonscrire précisément les secteurs visés et limiter leur expansion future lorsqu'ils auront été complétés.

Les municipalités désirant donner suite à la politique devront remplir toutes les conditions suivantes :

1. La zone délimitée doit se situer à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la municipalité et doit être contiguë à un développement résidentiel existant à la date d'adoption du schéma d'aménagement et de développement.
2. L'exercice de consolidation doit rencontrer l'un des deux objectifs suivants :
 - permettre le bouclage, avec une rue existante, d'une rue ou d'un projet dont le prolongement n'est pas encore réalisé, de façon à améliorer la fonctionnalité et la sécurité de la trame urbaine ;

- terminer un projet de développement existant pour lequel la municipalité a donné un avis d'intention favorable au promoteur.
3. Les secteurs de consolidation prévus doivent être identifiés spécifiquement dans le plan d'urbanisme ou le règlement de zonage de la municipalité. De plus, le nombre d'emplacements visés par une consolidation doit être précisé dans le plan d'urbanisme.
 4. Les rues doivent être destinées à être publiques ou doivent faire l'objet d'une reconnaissance particulière par la municipalité.
 5. Un développement existant ne peut faire l'objet que d'une seule phase de consolidation.
 6. Un développement existant doit être complété à au moins 75 % avant de faire l'objet d'une consolidation sauf dans le cas d'un bouclage de rue.
 7. Dans le cas d'achèvement d'un développement existant, le nombre d'emplacements additionnels prévus par la consolidation ne doit pas dépasser 15 unités de logement.

ANNEXE F

*Politique portant sur les zones prioritaires de développement et
les zones de réserves urbaines*

4.4.1 POLITIQUE PORTANT SUR LES ZONES PRIORITAIRES DE DÉVELOPPEMENT ET LES ZONES DE RÉSERVES URBAINES.

4.4.1.1 Définition des zones prioritaires de développement

Ces zones constituent des territoires vers lesquels les municipalités concernées devront orienter le développement, en fonction des services disponibles ou projetés, de la trame urbaine, de la dynamique des promoteurs, de la topographie ainsi que d'autres considérations qu'elles jugent pertinentes. **À l'intérieur des périmètres urbains, l'ouverture de nouvelles rues ne sera uniquement autorisée qu'à l'intérieur des zones prioritaires de développement.** À l'extérieur des périmètres urbains, l'ouverture de nouvelles rues ne sera permise que dans les aires d'affectation résidentielle.

Quant à la mise en place des infrastructures d'aqueduc et d'égout, elle sera permise à l'intérieur comme à l'extérieur des périmètres urbains pour répondre spécifiquement à des problématiques particulières reliées à l'approvisionnement en eau potable ou à l'épuration des eaux usées.

Les **zones prioritaires de développement** ont été établies en respectant les critères et objectifs suivants :

- . croissance réaliste (horizon 10 ans) basée sur une estimation moyenne des besoins selon les mises en chantier et les prévisions du Bureau de la Statistique du Québec ou selon une étude des besoins en logements produite par la municipalité ;
- . consolidation des développements existants (-50% construit) avant l'ouverture de nouveaux secteurs (identification de ces secteurs en zone prioritaire) ;
- . préconiser l'identification de secteurs à développer en continuité de la trame urbaine existante;

Une municipalité peut identifier plus d'une zone prioritaire de développement dans la mesure où les critères ci-haut mentionnés sont respectés.

4.4.1.1 Les zones de réserves urbaines

Les zones de réserves urbaines représentent des territoires faiblement ou non urbanisés dans lesquels le développement n'est pas prévu avant un horizon de 10 ans. Le développement à l'intérieur des zones de réserve, sans être interdit, sera limité en bordure des rues publiques existantes ou privées existantes conformes à la réglementation ou faisant l'objet de droits acquis. **Il y sera interdit de construire ou de prolonger une rue ainsi que d'y installer les réseaux d'aqueduc ou d'égout**, à moins qu'il ne soit démontré la présence d'un problème environnemental majeur en termes d'approvisionnement en eau potable ou d'épuration des eaux usées.

