

CHAPITRE 3

GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION

Conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, les grandes affectations du sol et les densités de son occupation constituent le deuxième élément obligatoire que doit contenir un plan d'urbanisme.

Les affectations du sol indiquent les vocations dominantes accordées aux différentes parties du territoire municipal. Elles reflètent la destination actuelle ou projetée de l'occupation du sol.

Une affectation se situe à un niveau plus général qu'une zone. Par exemple, un territoire pourrait se voir accorder une affectation à dominance agricole alors que le zonage, à l'intérieur de cette affectation, pourrait prévoir une ou des zones résidentielles afin de tenir compte des particularités d'un secteur précis.

Les densités d'occupation, pour leur part, visent à indiquer l'intensité de l'occupation du territoire. Elles permettent de différencier les secteurs non desservis par rapport à ceux desservis par un réseau d'aqueduc ou d'égout.

Le plan d'urbanisme identifie quatre grandes affectations sur le territoire municipal :

- agricole;
- résidentielle;
- mixte, résidentielle et commerciale;
- publique.

Chacune des affectations est analysée selon les composantes suivantes:

Les activités compatibles constituent une liste des usages qui respectent intégralement la vocation dominante de l'affectation.

Les activités partiellement compatibles sont des usages qui, tout en ne remettant pas en question la vocation de l'affectation, doivent demeurer dans une faible proportion.

Les activités compatibles et partiellement compatibles servent de cadre de référence pour l'identification des usages qui seront autorisés dans les zones prévues au plan de zonage. Les usages énumérés à titre d'exemple, ne constituent pas une liste exhaustive. Ils sont donnés à titre indicatif. D'autres usages pourront être prévus au zonage, à condition qu'ils respectent les intentions d'aménagement prévues pour la grande affectation.

Les intentions d'aménagement viennent préciser les objectifs sous-jacents liés à l'identification des activités compatibles et partiellement compatibles.

Enfin, s'ajoutent parfois *des critères d'aménagement* qui réfèrent à des conditions à respecter plus spécifiques.

Ces composantes font l'objet d'un tableau synthèse qui accompagne la description de chaque grande affectation.

L'identification et la délimitation des grandes affectations apparaissent sur la cartographie en annexe.

3.1

AFFECTATION AGRICOLE

L'affectation agricole couvre l'ensemble du territoire situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. Cette affectation vise à reconnaître la prépondérance et le dynamisme de la fonction agricole sur le territoire municipal.

Les activités compatibles sont celles qui sont reliées à l'exploitation et la mise en valeur de la ressource agricole, à la conservation et à la récréation de plein air.

Les activités partiellement compatibles, encadrées par les intentions et les critères d'aménagement applicables, sont :

- les résidences;
- les commerces et services directement reliés à l'agriculture;
- les industries de transformation des produits agricoles;
- les établissements reliés à l'agro-tourisme;
- les usages complémentaires et les entreprises artisanales;
- les activités d'extraction;
- les activités récréatives de plein air;
- les usages d'utilités publiques.

En territoire d'affectation agricole, la densité d'occupation sera très faible. Il s'agit d'un habitat dispersé sur des terrains non desservis par les services d'aqueduc ou d'égout.

TABLEAU 3-1 : Affectation agricole – Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement

Activités compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Agriculture	Permettre l'ensemble des activités reliées à l'exploitation et à la mise en valeur de la ressource agricole	Lorsque requis, respecter les paramètres prévus au règlement de zonage pour la gestion des odeurs en milieu agricole
Conservation et récréation	Autoriser les activités associées à la conservation des éléments du milieu naturel ainsi que les activités récréatives «légères» (ex. sentiers de randonnée)	Les activités autorisées ne doivent pas nécessiter de transformations importantes du milieu. Les équipements et infrastructures doivent être limités le plus possible

Activités partiellement compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Fonction résidentielle	Permettre les résidences érigées conformément à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA)	<ul style="list-style-type: none"> – habitation érigée sur un lot où il existe un droit acquis en vertu des articles 101 et 103 de la LPTAA – habitation érigée sur un lot bénéficiant d'un privilège en vertu des articles 31 et 31.1 de la LPTAA – habitation érigée sur une terre en culture en vertu de l'article 40 de la LPTAA
	Permettre les résidences dans les secteurs déjà déstructurés pour l'agriculture et ce, uniquement dans une perspective de consolidation	Restreint au secteur déstructuré du chemin Cloutier
Fonction commerciale et de services	Permettre les commerces et services directement reliés aux activités agricoles	Restreint aux activités suivantes : <ul style="list-style-type: none"> – vente de produits agricoles sur une ferme ; – vente de biens d'approvisionnement agricoles ; – services reliés aux activités agricoles
	Permettre les activités commerciales liées à l'agrotourisme	Restreint à un usage accessoire par résidence ou par ferme
	Permettre, comme usages complémentaires dans une résidence, les services personnels, professionnels et spécialisés	Restreint à un usage complémentaire par résidence

TABLEAU 3-1 : Affectation agricole – Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement (suite)

Activités partiellement compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Fonction commerciale et de services (suite)	Reconnaître les activités commerciales existantes	Les activités devront respecter les critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> – le bâtiment doit être érigé sur un terrain bénéficiant d'un droit acquis ou d'une autorisation de la CPTAQ; – l'utilisation commerciale doit se limiter aux limites du terrain telles qu'elles existaient à la date d'entrée en vigueur du SAR (15 décembre 2000); – les usages autorisés ne doivent pas créer de pression supplémentaire sur l'agriculture
Fonction industrielle	Permettre les industries d'entreposage, de conditionnement et de première transformation de produits agricoles sur une ferme Reconnaître les activités industrielles existantes	Les activités devront respecter les critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> – le bâtiment doit être érigé sur un terrain bénéficiant d'un droit acquis ou d'une autorisation de la CPTAQ; – l'utilisation industrielle doit se limiter aux limites du terrain telles qu'elles existaient à la date d'entrée en vigueur du SAR (15 décembre 2000); – les usages autorisés ne doivent pas créer de pression supplémentaire sur l'agriculture; – les usages autorisés ne nécessitent pas d'aqueduc ni d'égout

TABLEAU 3-1 : Affectation agricole – Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement (suite)

Activités partiellement compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Fonction industrielle (suite)	Permettre, à titre d'usages complémentaires, les entreprises artisanales	Les activités devront respecter les critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> – l'usage doit être exercé par l'occupant de la résidence; – l'usage doit être exercé à l'intérieur d'un bâtiment fermé et ne doit être source d'aucun inconvénient (bruit, poussière, odeur, etc.); – il ne doit y avoir aucun entreposage ou étalage extérieur; – l'usage ne doit pas occuper une superficie plus importante que la résidence; – l'affichage doit être discret; – l'usage doit être exercé sur un terrain qui bénéficie d'un droit acquis ou d'une autorisation de la CPTAQ pour une utilisation autre qu'agricole
Utilité publique	Permettre les usages et les constructions requises pour l'implantation d'infrastructures d'utilités publiques	
Extraction	Permettre l'exploitation des ressources minérales	Restreint aux zones où les sites d'extraction peuvent être accessibles à partir des routes autorisées pour le camionnage, sans emprunter le réseau routier local
Récréation	Permettre les activités de récréation de plein air	Restreint aux constructions et bâtiments utilitaires
	Reconnaître les activités récréatives existantes	

3.2

AFFECTATION RÉSIDENTIELLE

L'affectation résidentielle est accordée aux rues Donald et Ernest-Benoit en bordure desquelles on retrouve essentiellement des habitations.

L'activité compatible est la fonction résidentielle de très faible densité puisque ce secteur n'est desservi par aucune infrastructure d'aqueduc ou d'égout.

Les activités partiellement compatibles sont les bureaux et services exercés à titre d'usages complémentaires dans une résidence ainsi que les usages à caractère communautaires : parcs et espaces verts, garderies, réseaux d'utilités publiques.

TABLEAU 3-2 : Affectation résidentielle - Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement

Activités compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Fonction résidentielle	Permettre les résidences de très faible densité	

Activités partiellement compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Fonction commerciale et de services	Permettre les bureaux et les services personnels comme usages complémentaires à l'habitation	Les usages autorisés doivent respecter les critères suivants : – l'usage complémentaire doit être exercé par l'occupant – l'usage ne doit entraîner aucune nuisance pour le voisinage – l'affichage doit être discret
Fonction publique et institutionnelle	Permettre les usages publics et institutionnels compatibles avec la fonction résidentielle	Les usages autorisés ne doivent entraîner aucune nuisance pour le voisinage

3.3

AFFECTATION MIXTE RÉSIDENTIELLE ET COMMERCIALE

L'affectation mixte résidentielle et commerciale vise les sections de la rue Principale et du chemin des Moulins comprises dans le périmètre d'urbanisation ainsi qu'une partie de la rue des Loisirs et du secteur d'expansion urbaine des lots P-420, P-421 et P-422.

Les activités compatibles sont les habitations de tous types ainsi que les commerces qui peuvent cohabiter harmonieusement avec la fonction résidentielle.

Les activités partiellement compatibles sont les usages à caractère communautaire : administration publique, parcs et espaces verts, réseaux d'utilités publiques ainsi que les ateliers d'artisan, à titre d'usages complémentaires.

Dans le secteur d'expansion urbaine, la densité d'occupation sera de niveau faible, les terrains devant obligatoirement être desservis par un service. Ailleurs dans l'affectation, la densité variera de faible à très faible selon que le secteur est desservi ou non par l'aqueduc ou l'égout.

TABLEAU 3-3 : Affectation mixte résidentielle et commerciale - Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement

Activités compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Fonction résidentielle	Permettre toute forme de résidences	Dans le secteur d'expansion urbaine, les terrains doivent être desservis par le service d'aqueduc ou d'égout
Fonction commerciale et de services	Permettre tout type d'usages commerciaux compatibles avec la fonction résidentielle	Les activités autorisées ne doivent comporter aucune nuisance pour le voisinage résidentiel Dans le secteur d'expansion urbaine, les terrains doivent être desservis par le service d'aqueduc ou d'égout
	Permettre les bureaux et les services personnels comme usages complémentaires à l'habitation	L'usage complémentaire doit être exercé par l'occupant

Activités partiellement compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Fonction industrielle	Permettre les activités artisanales complémentaires à l'habitation. Ces dernières ne doivent comporter aucune nuisance pour le milieu résidentiel	Dans le secteur d'expansion urbaine, les terrains doivent être desservis par le service d'aqueduc ou d'égout
Fonction publique et institutionnelle	Permettre toute forme d'usages publics et institutionnels à l'exclusion des équipements d'envergure régionale	
Utilité publique	Permettre les usages et les constructions requises pour l'implantation d'infrastructures d'utilités publiques	

3.4

AFFECTATION PUBLIQUE

L'affectation publique est attribuée aux équipements et institutions publics du territoire municipal : ensemble paroissial, école, terrain des loisirs, hôtel de ville et garage municipal.

Les activités compatibles sont celles qui sont reliées à la vie communautaire : administration publique, sécurité publique, santé, éducation, lieu de culte, culture, loisir, etc.

Les activités partiellement compatibles sont les commerces accessoires aux usages principaux (ex. cantine sur le terrain des loisirs), les activités commerciales existantes ainsi que les bureaux et l'habitation dans le cas d'un changement de vocation d'un bâtiment existant.

La densité d'occupation est de niveau très faible.

TABLEAU 3-4 : Affectation publique - Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement

Activités compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Fonction publique et institutionnelle	Permettre toute forme d'activités publiques et institutionnelles à l'exclusion des équipements d'envergure régionale	

Activités partiellement compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Fonction résidentielle	Permettre la transformation d'un bâtiment existant pour l'occuper à des fins résidentielles	
Fonction commerciale et de services	Permettre les commerces accessoires aux usages principaux Reconnaître les usages commerciaux existants	
Utilité publique	Permettre les usages et les constructions requises pour l'implantation d'infrastructures d'utilités publiques	