

CHAPITRE CINQ
LA GESTION DE L'URBANISATION

- Le contexte et la problématique
- Le développement résidentiel
- Le développement commercial et les pôles de services
- Le développement industriel
- La délimitation des périmètres d'urbanisation
- Les affectations urbaine et urbaine secondaire
- Les zones d'aménagement prioritaires et de réserves
- Les orientations et les objectifs d'aménagement
- Les moyens de mise en œuvre
- La cartographie des périmètres d'urbanisation

5. LA GESTION DE L'URBANISATION

5.1

Le contexte et la problématique

Le développement résidentiel et la manière dont il est fait, ont une incidence certaine sur la croissance future de la ville et des municipalités de la MRC du Granit. C'est pourquoi il est pertinent de connaître et de comprendre les paramètres qui influencent de la croissance urbaine.

L'activité économique est sans contredit un important facteur de renforcement urbain, donc d'accroissement des services offerts à la population. La stabilisation démographique des municipalités du territoire et de ses noyaux urbains se veut un autre facteur essentiel au maintien de l'équilibre socioéconomique. Tous ces éléments sont mis en relief dans une analyse de données statistiques.

Les parties suivantes de ce chapitre permettent ainsi de mieux comprendre le développement des municipalités, et plus particulièrement depuis la dernière décennie.

5.2

Le développement résidentiel

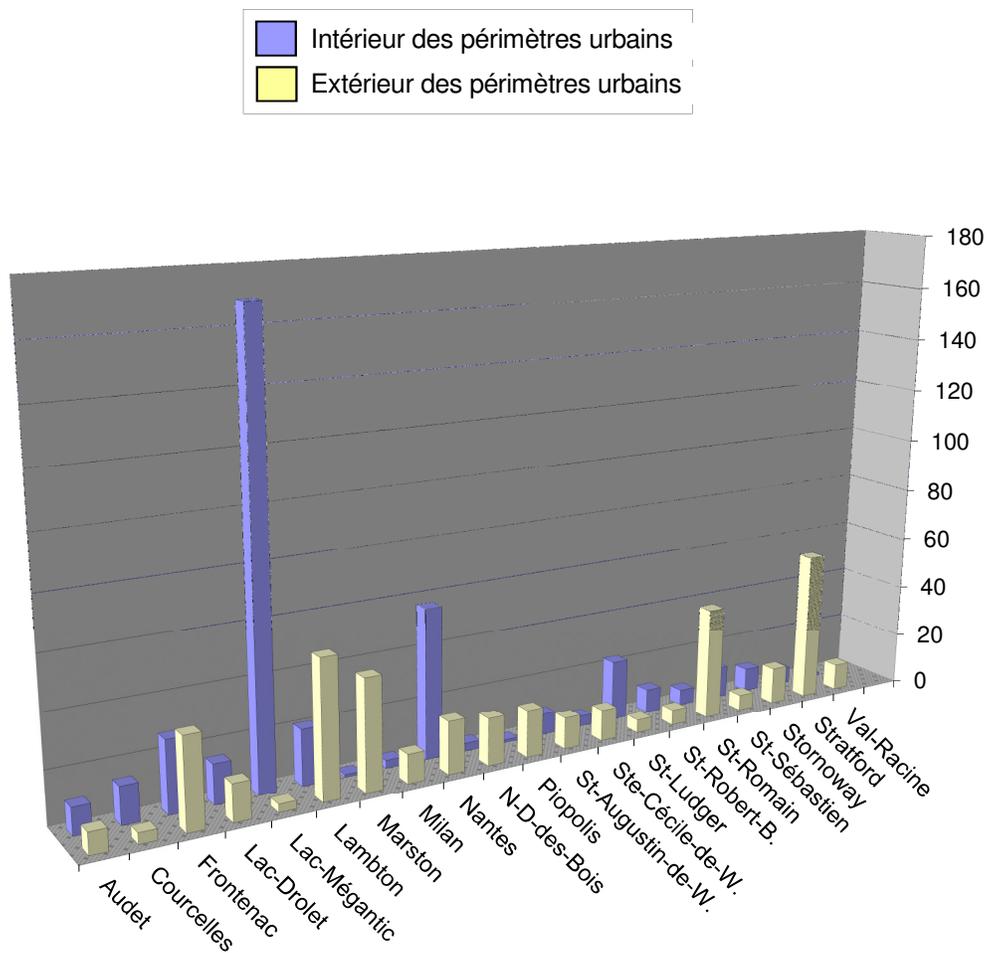
Le développement résidentiel a des effets importants sur la croissance des milieux villageois selon la forme qu'il prendra dans l'espace.

Le développement résidentiel dans la MRC du Granit se fait selon quatre modèles. Le premier modèle est le développement qui s'est effectué en se concentrant dans l'espace des périmètres d'urbanisation des municipalités. Le second modèle, présente un développement qui s'est fait le long des routes et des chemins, soit dans le prolongement des noyaux urbains existants ou en milieu rural. Le troisième modèle consiste en un développement éparpillé sur le territoire sans présenter de continuité avec le cadre bâti et enfin le quatrième modèle est le développement où les résidences sont implantées à proximité des attraits naturels dont les lacs Mégantic, Saint-François et Aylmer.

Dans un milieu rural comme la région du Granit, il est fréquent d'observer le développement résidentiel en bordures des routes et des chemins existants. Le développement linéaire, fait dans le prolongement des noyaux urbains, utilise le réseau routier existant et requiert, dans bien des cas, l'extension des services d'aqueduc et d'égout.

Le développement linéaire qui n'a pas de continuité avec le village se fait en campagne afin de bénéficier ; de plus grands terrains à moindres coûts, d'un accès à un plan d'eau, d'une perspective visuelle (sommets de collines) et de l'attrait de la nature. Ce type d'implantations ne dispose habituellement d'aucune infrastructure et doit se pourvoir d'installation septique conforme et d'une source en approvisionnement d'eau.

Figure 5.1 - Total des permis de construction émis pour des résidences permanentes entre 1991-98 à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres urbains



En référence au précédent graphique, nous constatons en effet que les résidences implantées à l'extérieur des périmètres urbains donc, à proximité des attraits naturels, sont en grandes majorités dans les municipalités ayant sur leur territoire un plan d'eau de grande superficie permettant des accès riverains. Celles de Stratford, Lambton et Marston en sont des exemples.

Si l'on traduit cette tendance aux taux d'urbanisation établis par Statistique Canada, on constate qu'en 1996, à peine 21,5% de la population de la MRC du Granit est urbaine, ce qui en fait le territoire le plus rural des MRC de l'Estrie. Quant à elle, la région Estrienne présente un taux d'urbanisation de 61,7 %.

5.2.1

La répartition sur le territoire des nouvelles constructions

Plusieurs municipalités de la MRC ont vu, de 1991 à 2000, les nouvelles implantations résidentielles se construire principalement à l'intérieur de leur périmètre d'urbanisation, comme celles de Lac-Mégantic (229 – 98%), Nantes (63 – 68%) Saint-Ludger (26 – 79%) et Courcelles (15 – 75%). On remarque également que les zones agro-forestières et de villégiatures de plusieurs municipalités comme entre autres, Stratford (70 - 92%), Saint-Romain (51 - 89%), Marston (49 – 98%) et Piopolis (22 – 92%) accueillent un développement résidentiel important.

À cet effet, le tableau suivant présente les données sur la construction des résidences neuves implantées à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres d'urbanisation au cours des huit dernières années pour chacune des municipalités de la MRC du Granit.

Tableau 5.1 - Permis de construction émis pour les nouvelles habitations permanentes entre 1991-2000 à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres d'urbanisation, MRC du Granit

Municipalités	1991		1992		1993		1994		1995		1996		1997		1998		1999		2000		Total 1991-2000														
	int.	ext.	int.					ext.					Total	% vs tot.	Rang*	Moy.																			
																					% vs ext.	% vs tot.	rang*	Moy./ 10 ans	% vs int.	% vs tot.	rang*	Moy./ 10 ans							
Audet	1	0	1	0	2	5	2	0	3	0	0	1	1	1	0	1	0	1	1	2	11	50%	2,25%	9	1,1	11	50%	2,22%	15	1,1	22	2,24%	16	2,4	
Courcelles	0	0	1	0	2	0	2	2	4	0	3	0	0	1	2	1	1	0	0	1	15	75%	3,07%	7	1,5	5	25%	1,01%	20	0,5	20	2,03%	17	2,2	
Frontenac	4	6	2	4	1	6	4	4	4	2	5	4	4	3	3	5	3	7	1	9	31	38%	6,34%	3	3,1	50	62%	10,1%	4	5,0	81	8,23%	4	9,0	
Lac-Drolet	1	0	0	2	3	1	1	6	1	0	3	3	4	2	2	0	1	0	0	2	16	50%	3,27%	6	1,6	16	50%	3,23%	10	1,6	32	3,25%	9	3,6	
Lac-Mégantic	9	1	25	0	17	0	33	1	24	0	20	0	17	0	33	0	21	2	30	1	229	98%	46,8%	1	22,9	5	2%	1,01%	19	0,5	234	23,8%	1	26,0	
Lambton	1	12	4	9	2	5	6	11	2	8	3	2	0	2	3	3	3	1	2	4	26	31%	5,32%	4	2,6	57	69%	11,5%	2	5,7	83	8,43%	3	9,2	
Marston	0	10	0	7	0	5	0	9	0	6	0	4	1	1	0	0	0	4	0	3	1	2%	0,20%	19	0,1	49	98%	9,90%	5	4,9	50	5,08%	7	5,6	
Milan	0	1	0	1	0	1	0	2	1	1	0	1	1	0	1	4	0	1	0	3	3	17%	0,61%	16	0,3	15	83%	3,03%	13	1,5	18	1,83%	18	2,0	
Nantes	5	3	7	4	6	2	17	3	11	4	5	0	3	0	3	4	3	5	3	5	63	68%	12,8%	2	6,3	30	32%	6,06%	6	3,0	93	9,45%	2	10,3	
N-D-des-Bois	2	6	0	2	0	3	0	2	0	2	0	1	0	1	1	1	0	3	0	2	3	12%	0,61%	17	0,3	23	88%	4,65%	8	2,3	26	2,64%	11	2,9	
Piopolis	0	3	0	4	0	4	1	1	0	2	0	1	0	2	0	1	0	2	1	2	2	8%	0,41%	18	0,2	22	92%	4,44%	9	2,2	24	2,44%	14	2,7	
St-Augustin-de-Woburn	0	0	0	2	3	2	1	1	1	2	2	0	1	2	0	3	1	3	0	1	9	36%	1,84%	12	0,9	16	64%	3,23%	11	1,6	25	2,54%	13	2,8	
Ste-Cécile-de-Whitton	0	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	2	0	4	0	2	0	3	2	9	6	20%	1,23%	13	0,6	24	80%	4,85%	7	2,4	30	3,05%	10	3,3	
St-Ludger	2	1	5	0	2	0	4	1	5	1	4	0	0	1	1	1	1	1	2	1	26	79%	5,32%	5	2,6	7	21%	1,41%	17	0,7	33	3,35%	8	3,7	
Stornoway	0	1	0	4	1	0	2	2	3	1	1	2	1	3	1	1	1	1	0	1	10	38%	2,04%	11	1,0	16	62%	3,23%	12	1,6	26	2,64%	12	2,9	
Stratford	1	7	2	7	0	9	1	3	2	5	0	8	0	11	0	7	0	4	0	9	6	8%	1,23%	15	0,6	70	92%	14,1%	1	7,0	76	7,72%	5	8,4	
St-Robert-Bellarmin	1	2	0	0	1	1	0	1	3	1	1	1	2	0	1	0	1	1	1	0	11	61%	2,25%	10	1,1	7	39%	1,41%	18	0,7	18	1,83%	19	2,0	
St-Romain	0	11	1	6	2	6	0	3	0	7	1	2	1	5	1	3	0	3	0	5	6	11%	1,23%	14	0,6	51	89%	10,3%	3	5,1	57	5,79%	6	6,3	
St-Sébastien	1	0	5	2	0	1	1	2	1	0	1	0	2	0	1	1	2	2	0	1	14	61%	2,86%	8	1,4	9	39%	1,82%	16	0,9	23	2,34%	15	2,6	
Val-Racine	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	0	3	0	2	0	2	0	2	0	0	1	8%	0,20%	20	0,1	12	92%	2,42%	14	1,2	13	1,32%	20	1,4	
MRC du Granit	28	65	54	55	43	52	76	56	66	44	50	35	38	41	53	40	38	46	43	61	489	50%	100%		48,9	495	50%	100%		49,5	984	100%		109,3	
	30%	70%	50%	50%	45%	55%	58%	42%	60%	40%	59%	41%	48%	52%	57%	43%	45%	55%	41%	59%															
	93		109		95		132		110		85		79		93		84		104																
984																					24,5	Moy. De la MRC				24,8	Moy. De la MRC				49,2	Moy. De la MRC			

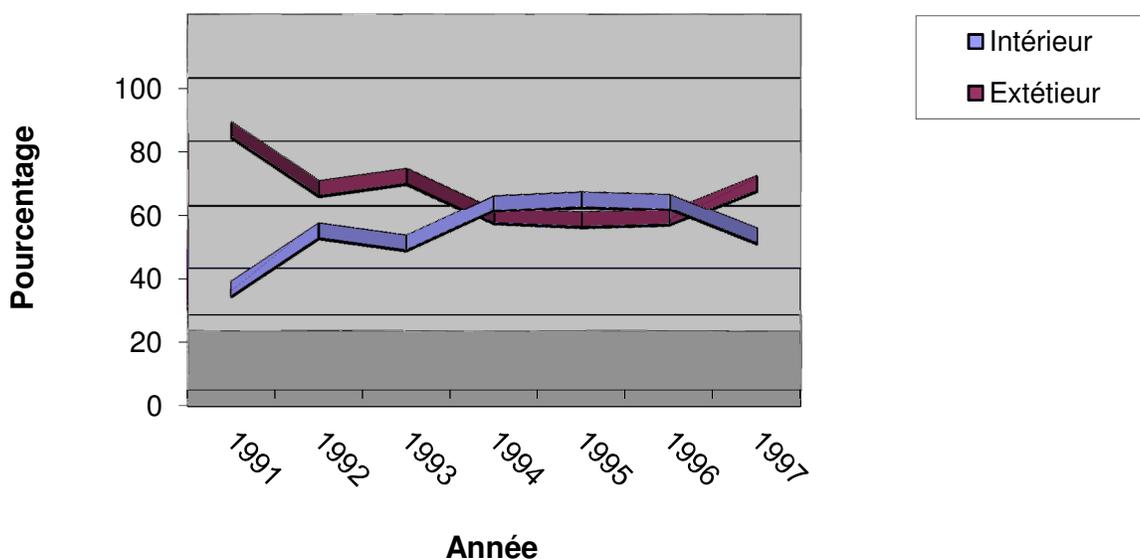
Source: données provenant des municipalités locales

N.B. : Le présent tableau ne tient pas compte des chalets et habitations saisonnières

On constate que la grande majorité des municipalités de la MRC du Granit, de 1991 à 1993, émettent davantage de permis de construction pour les nouvelles habitations à l'extérieur des périmètres d'urbanisation (172 ext. Comparativement à 125 int.). Ainsi, pendant cette période, 297 permis sont émis dont 58% à l'extérieur des périmètres d'urbanisation.

Cette tendance s'inverse à partir de 1994 et ce, jusqu'en 1996. Durant cet intervalle, on remarque une augmentation d'émissions de permis de construction de nouvelles résidences à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. Cet accroissement intervertit les données du groupe d'années 1991-93. Ainsi, de 1994 à 1996, 58% des permis sont émis à l'intérieur des périmètres d'urbanisation pour un total de 191 nouvelles habitations. De ce nombre, il est important de souligner que la ville de Lac-Mégantic représente, à elle seule, 40% des nouvelles résidences construites à l'intérieur des périmètres urbains pour la MRC, avec 76 nouveaux permis de constructions. Pendant cette même période, la MRC accroît son volume d'immeubles résidentiels habités en permanences avec 327 nouvelles constructions.

Figure 5.2 - Total en pourcentage de construction pour des résidences permanentes entre 1991-98 à l'intérieur et l'extérieur des périmètres urbains, MRC du Granit



Ce phénomène d'inversion des tendances donne sa place durant 1997 et 2000 à une nouvelle tendance voulant un équilibre au niveau du nombre des permis de construction émis, soit à l'intérieur ou à l'extérieur des périmètres d'urbanisation. Le total des permis de construction émis de 1991 à 2000 sur le territoire de la MRC démontre cette tendance récente à une équivalence du nombre de constructions entre l'intérieur et l'extérieur des périmètres urbains (489 int. / 495 ext.).

En somme, bon nombre de municipalités ont connu, entre 1991 et 2000, une période florissante de leur développement résidentiel. Toutefois, certaines municipalités ont manqué des opportunités de développement résidentiel en raison d'un manque d'espaces disponibles et constructibles dans les périmètres d'urbanisation.

5.2.2

Le stock de logements privés

En 1996, la MRC du Granit dénombrait 8 025 logements privés pour une population totale de 21 290 personnes. La ville de Lac-Mégantic comptait le tiers (31,06%) du stock de logements, suivi de cinq municipalités qui comptaient plus de 400 logements soient Lambton (555), Frontenac (500), Nantes (485), Saint-Ludger (440) et Lac-Drolet (410). Le tableau suivant expose en détail la répartition du nombre de logements privés sur le territoire de la MRC.

Tableau 5.2 - La population et le nombre de logements privés des municipalités, MRC du Granit en 1996

Municipalités	population 96	nombre de logements privés		
		nombre	Proportion de la MRC	rang
Audet	735	245	3,05%	12
Courcelles	990	385	4,80%	7
Frontenac	1 405	500	6,23%	3
Lac-Drolet	1 135	410	5,11%	6
Lac-Mégantic	5 865	2 495	31,09%	1
Lambton	1 515	555	6,92%	2
Marston	595	205	2,55%	15
Milan	285	110	1,37%	19
Nantes	1 360	485	6,04%	4
Notre-Dame-des-Bois	655	220	2,74%	14
Piopolis	300	125	1,56%	18
St-Augustin-de-Woburn	715	270	3,36%	11
Ste-Cécile-de-Whitton	820	275	3,43%	10
St-Ludger	1 300	440	5,48%	5
St-Robert-Bellarmin	685	205	2,55%	16
St-Romain	680	240	2,99%	13
St-Sébastien	795	285	3,55%	9
Stornoway	565	190	2,37%	17
Stratford	785	345	4,30%	8
Val-Racine	105	40	0,50%	20
MRC du Granit	21 290	8 025	100,00%	-

Sources : *Stat. Canada, recensement 1996, CRDEstrie*

Majoritairement, les municipalités qui ont le plus de constructions neuves sont les mêmes ayant le plus de logements. Ainsi, les municipalités ayant une vocation résidentielle bien établie sont généralement celles qui accueillent les nouveaux développements et cela sans distinction entre le milieu rural et le village. Les trois principales sont dans l'ordre, Lac-Mégantic, Nantes et Frontenac. Ces municipalités forment le pôle urbanisé de la MRC du Granit

Schéma d'aménagement révisé

Chap. 5. La gestion de l'urbanisation, MRC du Granit

Cet état de fait, permet de mieux cerner la tendance que le développement subira et quelles sont les municipalités qui connaîtront une croissance urbaine favorable dans les prochaines années.

5.2.3

Typologie résidentielle et le mode d'occupation des logements

Selon l'inventaire des immeubles résidentiels par utilisation, il est possible de voir quels types de logements sont présents dans les municipalités de la MRC du Granit et dans quelle proportion.

Tableau 5.3 - Inventaire du nombre des immeubles résidentiels par utilisation, MRC du Granit en 1998

Municipalités	Maisons et appartements			Chalets et maisons de villégiature			Maisons mobiles et roulottes			Habitations communautaires			Autres immeubles résidentiels			Total	
	nombre	Proportion de la MRC	Proportion de la municipalité	Nombre	Proportion de la MRC	Proportion de la municipalité	Nombre	Proportion de la MRC	Proportion de la municipalité	Nombre	Proportion de la MRC	Proportion de la municipalité	Nombre	Proportion de la MRC	Proportion de la municipalité	Nombre	Proportion de la MRC
Audet	215	3,4%	81,7%	21	0,8%	8%	8	2,3%	3%	2	5,3%	0,8%	17	2%	6,5%	263	2,6%
Courcelles	307	4,8%	82,3%	18	0,7%	4,8%	7	2%	1,9%	2	5,3%	0,5%	39	4,6%	10,5%	373	3,7%
Frontenac	433	6,8%	59,6%	197	7,8%	27,1%	31	8,8%	4,3%	1	2,6%	0,1%	65	7,6%	8,9%	727	7,2%
Lac-Drolet	331	5,2%	69,3%	84	3,3%	17,6%	12	3,4%	2,5%	2	5,3%	0,4%	49	5,7%	10,3%	478	4,7%
Lac-Mégantic	1 649	26%	93%	37	1,5%	2,1%	42	11,9%	2,4%	13	34,2%	0,7%	33	3,8%	1,9%	1 774	17,6%
Lambton	417	6,6%	42,9%	395	15,7%	40,7%	70	19,8%	7,2%	5	13,2%	0,5%	90	10,5%	9,3%	971	9,6%
Marston	174	2,7%	50,4%	93	3,7%	27%	31	8,8%	9%	0	0%	0%	47	5,5%	13,6%	345	3,4%
Milan	103	1,6%	53,1%	55	2,2%	28,4%	2	0,6%	1%	0	0%	0%	34	4%	17,5%	194	1,9%
Nantes	416	6,6%	69,7%	94	3,7%	15,8%	25	7,1%	4,2%	0	0%	0%	62	7,2%	10,4%	597	5,9%
N-D-B	200	3,2%	28,3%	430	17,1%	60,7%	12	3,4%	1,7%	0	0%	0%	66	7,7%	9,3%	708	7%
Piopolis	114	1,8%	43,7%	116	4,6%	44,4%	12	3,4%	4,6%	1	2,6%	0,4%	18	2,1%	6,9%	261	2,6%
St-A.-de-Woburn	232	3,7%	72,27%	51	2%	15,58%	12	3,4%	3,74%	1	2,6%	0,31%	27	3,2%	8,10%	323	3,2%
Ste-Cécile-de-W.	256	4%	59%	122	4,8%	28,1%	11	3,1%	2,5%	2	5,3%	0,5%	43	5%	9,9%	434	4,3%
St-Ludger	357	5,6%	76,1%	65	2,6%	13,9%	6	1,7%	1,3%	2	5,3%	0,4%	39	4,6%	8,3%	469	4,6%
St-Robert-B.	198	3,1%	70,7%	49	1,9%	17,5%	9	2,5%	3,2%	0	0%	0%	24	2,8%	8,6%	280	2,8%
St-Romain	205	3,2%	51,5%	131	5,2%	32,9%	16	4,5%	4%	1	2,6%	0,3%	44	5,1%	11,1%	398	3,9%
St-Sébastien	229	3,6%	84,5%	11	0,4%	4,1%	7	2%	2,6%	1	2,6%	0,4%	23	2,7%	8,5%	271	2,7%
Stornoway	160	2,5%	67,5%	42	1,7%	17,7%	7	2%	3%	2	5,3%	0,8%	26	3%	11%	237	2,3%
Stratford	307	4,8%	34,3%	454	18%	50,7%	30	8,5%	3,4%	3	7,9%	0,3%	101	11,8%	11,3%	895	8,8%
Val-Racine	37	0,6%	34,6%	56	2,2%	52,3%	4	1,1%	3,7%	0	0%	0%	10	1,2%	9,4%	107	1%
MRC du Granit	6 340	63%	-	2 521	25%	-	354	3,5%	-	38	0,30%	-	857	8,5%	-	10 105	100%

Source : Sommaire du rôle d'évaluation foncière, MRC du Granit, 1999

Schéma d'aménagement révisé

Chap. 5. La gestion de l'urbanisation, MRC du Granit

Pour l'utilisation « maisons et appartements », quatre municipalités ont une proportion supérieure à 80% de logements sur leur territoire. La ville de Lac-Mégantic se démarque avec une très forte proportion de maisons et d'appartements sur son territoire et se classe au premier rang avec un taux de 93% pour ce type d'immeuble. Suivent dans l'ordre les municipalités de Saint-Sébastien (85%), Courcelles (82%) et Audet (82%).

Pour l'utilisation « chalets, maisons de villégiature », trois municipalités ont une proportion supérieure à 50% de chalets sur leur territoire. Celle de Notre-Dame-des-Bois se démarque en se classant au premier rang avec un taux de 61% pour ce type d'immeuble. Suivent dans l'ordre les municipalités de Val-Racine (52%) et Stratford (51%). Fait à mentionner, la municipalité de Stratford se retrouve au troisième rang pour son taux, mais son importance en nombre sur le territoire de la MRC la classe au premier rang avec un total de 454 chalets et maisons de villégiatures.

Ainsi, il est aisé de constater que les municipalités qui ont connu un développement important à l'extérieur de leur périmètre d'urbanisation comme Stratford, Saint-Romain, et Piopolis sont également celles qui détiennent sur leur territoire une grande quantité de chalets et de maisons de villégiatures.

À titre informatif, certaines municipalités ont un bon nombre de maisons mobiles et roulottes. On présume que celles-ci sont utilisées comme résidences secondaires ou comme habitations permanentes, dont certaines sont liées à une exploitation agricole ou forestière. La municipalité de Lambton se retrouve au premier rang et regroupe 70 unités pour une proportion de 20% dans la MRC. Suit en ordre d'importance Lac-Mégantic (42 pour 12%) et Marston (31 pour 9%)

Les immeubles de la classe « habitations communautaires » se retrouvent principalement sur le territoire de la ville de Lac-Mégantic. Ainsi, on en dénombre 13, pour une proportion de 34% de ce type d'utilisation dans la MRC.

En somme, puisque les usages résidentiels situés à l'intérieur des périmètres urbains ont généralement une utilisation « maisons et appartements », l'inventaire du nombre des immeubles résidentiels par utilisation en 1998 permet de confirmer la vocation urbaine de la ville de Lac-Mégantic. Elle domine largement tous les types d'utilisation résidentielle sauf les classes « chalets, maisons de villégiatures » et « autres ». Ainsi, la ville de Lac-Mégantic possède 26 % des maisons et appartements sur le total de la MRC, tandis que la plupart des autres municipalités ont des proportions inférieures à 7%.

5.2.3.1

Le mode d'occupation des logements

Selon les données disponibles datant de 1991, le profil régional du mode d'occupation des logements privés démontre que 75,6% des gens de la MRC du Granit sont propriétaires de leur logement alors que 24,4 % sont locataires. La ville de Lac-Mégantic a des proportions autres avec 56,8 % de propriétaires ayant ainsi une part importante de logements privés locatifs.

5.2.4

La migration de la population

Les données statistiques de 1996 nous révèlent que 72,9% des résidents de la MRC du Granit n'ont pas déménagé au cours des cinq années précédentes et ceux qui ont déménagé (27,1%) provenaient principalement de la même municipalité avec une proportion de 14,1%. Le profil migratoire de la MRC du Granit est différent comparativement à l'Estrie et au Québec. La région de l'Estrie (39,8%) et la province du Québec (39,9%) affichent des taux plus élevés de 12%.

Tableau 5.4 - Population de 5 ans et plus selon le lieu de résidence 5 ans auparavant MRC du Granit, Estrie et Québec pour 1986 et 1996

	MRC du Granit		Estrie		Québec	
	1986	1996	1986	1996	1986	1996
Pop. de 5 ans et plus	18 885	19 585	235 480	256 010	6 017 425	6 588 580
N'ayant pas déménagé (%)	73,6	72,9	58,9	60,2	59	60,1
Ayant déménagé (%) et provenant:	26,4	27,1	41,1	39,8	41	39,9
. de la même municipalité	16,4	14,1	22,9	20,4	23,6	21,4
. du reste du Québec	9,0	11,7	26,8	17,6	15,1	15,3
. du reste du Canada	0,3	0,7	0,8	0,7	1,1	1,0
. de l'étranger	0,7	0,5	0,6	1,1	1,2	2,1
Total (%)	100	100	100	100	100	100

Source : Statistique Canada, 1986-96

La comparaison des données de 1986 à 1996 démontrent qu'il y a une légère augmentation du nombre de déménagement au sein de la MRC. Toutefois, la population de la région est moins mobile de 12% comparativement à celle de l'Estrie et du Québec. Mis à part les déménagements à l'intérieur d'une même municipalité de la MRC, les gens s'établissant dans la région proviennent davantage d'une autre municipalité du Québec ou encore d'ailleurs au Canada. La migration à l'intérieur d'une même municipalité est en régression de 2% comme ailleurs au Québec, mais représente quand même la plus grosse tranche de gens ayant déménagé.

L'analyse de la migration pour la période de 1986 à 1996 permet donc de constater que la population de la MRC du Granit est relativement stable. Toutefois la MRC du Granit, particulièrement la ville de Lac-Mégantic, a accueilli un bon nombre de nouveaux résidents relativement au boum économique généré par le milieu industriel. Les données statistiques du prochain recensement permettront de valider cet état de fait.

5.3

Le développement commercial et les pôles de services

Le pôle de services se veut le cœur des activités d'une municipalité. Il représente le lieu de rendez-vous des gens qui recherchent autant des biens et services que des activités culturelles et sociales. Ces usages se concentrent généralement dans les périmètres urbains.

Le tableau suivant montre le rôle économique des secteurs d'activités commerciales, de services, culturelles et de loisirs dans le développement urbain du territoire des municipalités de la MRC.

Selon l'analyse des données tirées des rôles d'évaluation de 1999, il ressort que la ville de Lac-Mégantic est le pôle de services le plus développé en importance dans la MRC du Granit. Ses commerces, ses services et ses autres activités sont concentrés sur la rue Frontenac au centre-ville, mais également dans le prolongement sud et nord de cette même rue avec le Carrefour Lac-Mégantic (rue Laval).

Ainsi, le secteur « commerces » de la ville représente 52% de la proportion des commerces dans la MRC avec un nombre de 93 immeubles. La valeur foncière de ce même secteur d'activités s'établit à 25,7 millions de dollars pour une proportion de 70% des valeurs de ce secteur de la MRC.

La municipalité de Lambton, située dans le secteur nord de la MRC, se veut le second pôle d'activités en importance avec ses nombreux commerces. Ainsi, le secteur « commerces » de cette municipalité représente 8% de la proportion des

Schéma d'aménagement révisé

Chap. 5. La gestion de l'urbanisation, MRC du Granit

commerces dans la MRC avec un nombre de 14 immeubles. La valeur foncière de ce même secteur d'activités s'établit à 2,2 millions de dollars pour une proportion de 6% des valeurs de ce secteur de la MRC.

Fait à souligner, le secteur d'activités « commerces » de la municipalité de Frontenac se classe au troisième rang au niveau de la proportion (4,6%) de la MRC pour la valeur foncière (1,6 millions) et ce avec uniquement quatre immeubles commerciaux. Toujours dans le secteur « commerces », suivent deux municipalités possédant un nombre de 10 immeubles et plus sur leur territoire, soit Nantes (13) et Saint-Ludger (10).

Le secteur d'activités « services », la ville de Lac-Mégantic se démarque avec un nombre de 80 immeubles pour une valeur foncière de 58,2 millions de dollars. Cela représente 69% de la proportion du secteur « services » de la MRC. Vient au deuxième rang la municipalité de Saint-Ludger avec un nombre de 17 immeubles pour une valeur foncière de 2,5 millions de dollars. Fait à souligner, la municipalité de Lac Drolet se classe au deuxième rang au niveau de la proportion (4,5%) de la MRC pour la valeur foncière (3,7 millions) du secteur « services » et ce avec 14 immeubles.

Tableau 5.5 - Inventaire du nombre et de la valeur des immeubles commerciaux, de services, culturels et de loisirs MRC du Granit, 1998

Municipalités	Commerces				Services				Culturels et de loisirs			
	nombre	proportion de la MRC	Valeur	proportion de la MRC	nombre	proportion de la MRC	Valeur	proportion de la MRC	nombre	proportion de la MRC	Valeur	proportion de la MRC
Audet	3	1,7%	165 300 \$	0,5%	5	2,2%	914 000 \$	1,1%	3	3,6%	236 100 \$	0,9%
Courcelles	5	2,8%	642 200 \$	1,7%	9	4%	1 507 600 \$	1,8%	2	2,4%	1 002 200 \$	3,7%
Frontenac	4	2,3%	1 677 600 \$	4,6%	5	2,2%	440 200 \$	0,5%	9	10,8%	1 760 100 \$	6,5%
Lac-Drolet	6	3,4%	521 000 \$	1,4%	14	6,1%	3 750 200 \$	4,5%	4	4,8%	666 700 \$	2,5%
Lac-Mégantic	93	52,3%	25 756 900 \$	69,8%	80	35,1%	58 223 000 \$	69%	10	12,1%	5 691 300 \$	21,1%
Lambton	14	7,9%	2 215 500 \$	6%	9	4%	2 602 800 \$	3,1%	6	7,2%	1 255 800 \$	4,7%
Marston	0	0%	0 \$	0%	4	1,8%	157 000 \$	0,2%	4	4,8%	514 500 \$	1,9%
Milan	1	0,6%	76 300 \$	0,2%	5	2,2%	26 900 \$	0,3%	2	2,4%	183 800 \$	0,7%
Nantes	13	7,3%	1 260 600 \$	3,4%	11	4,8%	1 226 200 \$	1,5%	2	2,4%	2 194 400 \$	8,1%
N-D-des-Bois	3	1,7%	291 100 \$	0,8%	8	3,5%	2 506 200 \$	3%	2	2,4%	823 600 \$	3,1%
Piopolis	1	0,6%	39 500 \$	0,1%	5	2,2%	415 500 \$	0,5%	5	6%	479 200 \$	1,8%
St-A.-de-Woburn	6	3,4%	849 600 \$	2,3%	9	4%	1 702 400 \$	2%	3	3,6%	3 055 700 \$	11,3%
Ste-Cécile-de-W.	0	0%	0 \$	0%	6	2,6%	1 785 300 \$	2,1%	3	3,6%	35 200 \$	0,1%
St-Ludger	10	5,6%	911 700 \$	2,5%	17	7,5%	2 542 100 \$	3%	3	3,6%	599 700 \$	2,2%
St-Robert-Bellarmin	1	0,6%	193 200 \$	0,5%	6	2,6%	1 054 400 \$	1,3%	3	3,6%	161 100 \$	0,6%
St-Romain	6	3,4%	709 400 \$	1,9%	8	3,5%	976 400 \$	1,2%	5	6%	219 000 \$	0,8%
St-Sébastien	4	2,3%	336 800 \$	0,9%	7	3,1%	1 883 600 \$	2,2%	4	4,8%	1 250 700 \$	4,6%
Stornoway	3	1,7%	366 000 \$	1%	10	4,4%	1 069 000 \$	1,3%	3	3,6%	3 102 600 \$	11,5%
Stratford	5	2,8%	883 000 \$	2,4%	7	3,1%	1 211 900 \$	1,4%	9	10,8%	3 517 800 \$	13%
Val-Racine	0	0%	0 \$	0%	3	1,3%	97 000 \$	0,1%	1	1,2%	233 800 \$	0,9%
MRC du Granit	178	100%	36 895 700 \$	100%	228	100%	84 332 700 \$	100%	83	100%	26 983 300 \$	100%

Source : Sommaire du rôle d'évaluation foncière, MRC du Granit, 1998

Pour le secteur d'activités « culturels et de loisirs », on dénombre quatre municipalités ayant une valeur foncière supérieure à 3 millions de dollars. Ainsi, la ville de Lac-Mégantic possède sur son territoire 10 immeubles d'une valeur foncière de 5,7 millions de dollars, ce qui représente 21% de la proportion des valeurs de ce secteur dans la MRC. Suivent dans l'ordre les municipalités de Stratford (3,5 millions), Stornoway (3,1 millions) et Saint-Augustin-de-Woburn (3 millions). La valeur foncière des municipalités de Stornoway et Saint-Augustin-de-Woburn pour ce secteur d'activités se justifie par la présence sur leur territoire, dans l'ordre, du parc provincial de Frontenac et la ZEC Louise-Gosford.

La valeur foncière cumulée de ces trois secteurs d'activités s'élève à 148,2 millions de dollars. Il est permis de conclure que les retombées économiques découlant de ces activités se répercutent sur le territoire des municipalités, donc aussi à l'intérieur des périmètres urbains. En somme, la localisation des pôles de services et la présence de commerces sont les principaux facteurs d'influence de la croissance urbaine et du développement résidentiel des municipalités, car ils représentent une attraction certaine pour la population.

5.4

Le développement industriel

Chaque municipalité a un secteur exclusivement voué aux activités industrielles à l'intérieur de son périmètre urbain mis à part les municipalités de Marston, Milan et Nantes (secteur rue Laval Nord).

Les zones industrielles sont généralement incluses dans les périmètres d'urbanisation des municipalités en raison de la proximité des infrastructures et des espaces disponibles situés en zone non agricole. Lorsque les zones industrielles ne sont pas situées ou prévues à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, leur localisation diffère pour des raisons particulières comme la proximité des ressources, des infrastructures et des autres industries existantes ou afin d'éviter des problèmes de nuisances.

Les usages industriels exigent généralement beaucoup d'espaces, ce qui explique pour certaines municipalités leurs grandes superficies consacrées au zonage industriel. Ainsi, les municipalités de Lac-Drolet, Saint-Sébastien et Stornoway consacrent près de 50% de la superficie de leur périmètre urbain au zonage industriel. Certaines municipalités dénombrent plusieurs sites industriels tels Saint-Ludger(6), Courcelles(5) et la ville de Lac-Mégantic(4).

En somme, le développement industriel est un autre facteur d'influence du développement résidentiel et de la croissance urbaine des municipalités.

5.5

La délimitation des périmètres d'urbanisation

La délimitation des périmètres d'urbanisation a pour objectifs de :

- Localiser et regrouper dans l'espace, le développement des agglomérations de la MRC du Granit;
- Planifier la croissance des municipalités et leurs aires de services de façon à contrer l'étalement et la discontinuité du cadre bâti;
- Optimiser l'utilisation des infrastructures et équipements publics existants et préserver le territoire agricole.

La délimitation des périmètres d'urbanisation s'appuie sur :

- L'estimation du rythme de croissance des municipalités à partir de l'analyse du nombre de permis de construction émis au cours des dix dernières années (1991-2000);
- L'analyse des prévisions démographiques;
- L'évaluation des projets domiciliaires en cours ou projetés;
- Le développement résidentiel et les autres activités projetées pour les quinze prochaines années;
- Les infrastructures de viabilisation (rue, aqueduc et égout) en place ou projetés;
- La réglementation d'urbanisme des municipalités;
- Le respect intégral de la zone agricole permanente.

Cet exercice a été fait afin que la délimitation des périmètres d'urbanisation puisse permettre que ces noyaux urbains accueillent le développement résidentiel et les autres activités pour les quinze prochaines années. La réduction de certains périmètres d'urbanisation a pour but également de respecter intégralement la zone agricole permanente.

Par ailleurs, l'intention de la MRC n'est pas de forcer les gens à s'établir dans les villages, ceci relève plutôt de choix personnels ou familiaux. C'est pourquoi la MRC retient également l'objectif d'offrir des emplacements résidentiels, en milieu rural, dans des secteurs ayant le moins d'impacts sur le territoire et les activités agricoles. À cet effet, les nouvelles dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (article 59), de pair avec le comité consultatif agricole, veilleront à concrétiser cet objectif.

Pour les périmètres urbains des municipalités ou la croissance urbaine est la plus

Schéma d'aménagement révisé

Chap. 5. La gestion de l'urbanisation, MRC du Granit

forte et où le rythme du développement résidentiel le justifie, un cadre de gestion de l'urbanisation est mis en place afin d'établir des zones d'aménagements prioritaires et de réserves.

La cartographie des périmètres d'urbanisation et des périmètres d'urbanisation secondaires est présentée à la fin du présent chapitre.

5.5.1

L'estimation des besoins en espaces résidentiels

Le tableau suivant identifie les espaces vacants à l'intérieur des périmètres d'urbanisation qui sont disponibles principalement pour le développement résidentiel. Parallèlement à cette donnée, le tableau indique les prévisions des besoins en espaces pour l'horizon 2001 – 2016 établies à partir du nombre de permis émis entre les années 1991 et 2000.

Tableau 5.6 - Estimation des besoins en espace pour chacune des municipalités de la MRC du Granit pour l'horizon 2001-2016

Municipalité (périmètre d'urbanisation)	Note	Variation logements 1991-2000 (1)	Nouveaux logements dans les PU (2)		Besoins en espace 2001-2016			Espaces vacants disponibles dans l'affectation urbaine (ha)	Superficies des zones d'aménagement (ha)	
			%	Nb	Superficie moyenne nette par logement (m ²)	Superficie totale nette (ha)	Superficie totale brute (ha) (3)		Prioritaire (ZAP)	De réserve (ZAR)
Audet		22	50%	11	3000		6,9	57	Non applicable	
Courcelles	(4)	20	75%	15	1000		3,2	21	Non applicable	
Frontenac		81	38%	31	1000		7,0	27	7	20
Lac-Drolet		32	50%	16	1000		3,4	90	Non applicable	
Lac-Mégantic	(4)	234	98%	229	1000		48	263	48	215
Lambton		83	31%	26	1000		5,4	58	Non applicable	
Marston		50	2%	1	1500		0,3	23	Non applicable	
Milan		18	17%	3	1000		0,6	67	Non applicable	
Nantes (village)	(6)	93	*10%	*9	1000		2	81	Non applicable	
Nantes (Laval Nord)			68%	63	1000		13	46	13	33
Notre-Dame-des-Bois		26	12%	3	3000		2,0	52	Non applicable	
Piopolis		24	8%	2	1500		0,6	17	Non applicable	
Saint-Augustin-de-Woburn		25	36%	9	1500		2,8	56	Non applicable	
Sainte-Cécile-de-Whitton		30	20%	6	1000		1,3	6	Non applicable	
Saint-Ludger	(4)	33	79%	26	1000		5,5	57	Non applicable	
Saint-Robert-Bellarmin		18	61%	11	1000		2,3	30	Non applicable	
Saint-Romain		57	11%	6	1000		1,3	25	Non applicable	
Saint-Sébastien		23	61%	14	1000		2,9	5	Non applicable	
Stornoway		26	38%	10	1000		2,1	33	Non applicable	
Stratford		76	8%	6	1000		1,3	17	Non applicable	
Val-Racine		13	8%	1	3000		0,7	9	Non applicable	
MRC DU GRANIT		984	50%	489			78	110	1025	

note 1 : données provenant des municipalités locales

note 2 : établis sur la base de la compilation des permis de construction 1991-2000

note 3 : la superficie totale brute égale la superficie totale nette multipliée par le facteur 1,4 (Facteur comprenant les rues, les commerces et services et les espaces verts)

note 4 : représente les municipalités dont leur territoire est presque entièrement urbanisé ou le % est supérieur à 80% auquel cas, le % de la croissance allouée au PU est de 100%

note 5 : la superficie totale net égale la moyenne des permis sur 10 ans émis dans le P.U multipliée par 15 ans, multipliée par la superficie moyenne nette par logement

note 6 : pour les fins de l'estimation, la valeur de tous les « nouveaux logements dans les PU » est attribuée au secteur Laval Nord. Toutefois, 10% de la « variation des logements 1991-2000 » est attribuée en plus au secteur du village.

5.5.2

Les régularisations des empiètements à caractère urbain en zone agricole permanente

Les empiètements en zone agricole permanente d'espaces urbanisés en continuité immédiate des périmètres d'urbanisation sont identifiés afin d'inscrire immédiatement au plan d'action du schéma la volonté de régulariser ces situations.

Il s'agit de secteurs où l'on retrouve une concentration d'usages résidentiel, commercial, public ou industriel contigus aux périmètres d'urbanisation et situés en zone agricole permanente. La MRC a fait le choix de ne pas entamer de procédure d'exclusion de la zone agricole permanente de ces secteurs et d'agrandir de ce fait les périmètres d'urbanisation dans le cadre des travaux de révision mais privilégie plutôt une approche selon les besoins et la volonté des municipalités concernées quant à la régularisation de ces empiètements.

Plusieurs de ces secteurs font partie des périmètres d'urbanisation inscrits aux plans et règlements d'urbanisme de première génération. Puisqu'il n'y a plus d'empiètement des périmètres d'urbanisation en zone agricole permanente, certains de ces secteurs présenteront probablement des difficultés de gestion aux plans et règlements d'urbanisme et des situations de droit acquis deviendront lourdes à gérer pour les municipalités.

Suivant l'entrée en vigueur du schéma et en fonction des besoins et la volonté des municipalités concernées, ces espaces seront donc à négocier avec la *Commission de Protection du Territoire Agricole du Québec* (CPTAQ) sur la base d'une démonstration et d'une justification appropriée, des besoins et des impacts envers l'agriculture.

Tel que précisé dans le document sur les nouvelles orientations gouvernementales en matière agricole de décembre 2001, la Loi modifiant la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et d'autres dispositions législatives (P.L. 184)* a inclus une disposition favorisant l'harmonisation entre les interventions de la CPTAQ à l'égard des demandes d'exclusion de la zone agricole et celles du gouvernement à l'égard du respect des orientations en matière de gestion de l'urbanisation dans le cadre de l'application de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Si une exclusion nécessite la modification d'un schéma d'aménagement, celle-ci ne pourra prendre effet que si la modification du schéma est jugée conforme aux orientations gouvernementales, notamment en matière de gestion de l'urbanisation.

Ainsi, suivant une décision favorable de la CPTAQ quant à l'exclusion de la zone agricole de ces secteurs d'empiètement, le schéma devra être modifié pour y

Schéma d'aménagement révisé

Chap. 5. La gestion de l'urbanisation, MRC du Granit

intégrer les espaces accordés par l'agrandissement du périmètre urbain concerné (Art. 67 LPTAA).

La MRC inscrit au plan d'action sa volonté de régulariser les empiétements en zone agricole permanente d'espaces urbanisés en continuités immédiates aux périmètres d'urbanisation.

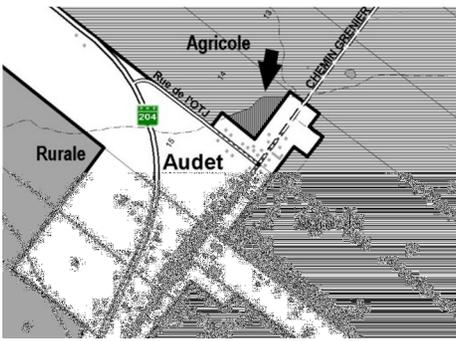
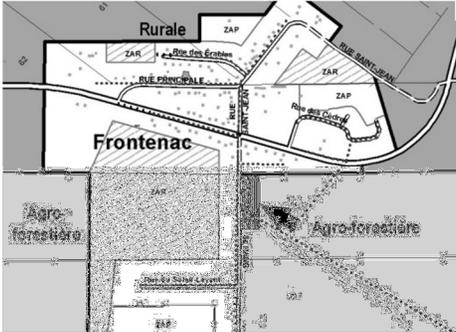
De plus, la MRC se propose comme support aux municipalités concernées pour la préparation de leur dossier en vue de demandes d'exclusion auprès de la CPTAQ.

L'identification de ces secteurs ne signifie pas une reconnaissance par la MRC de ceux-ci et toute démarche visant la régularisation des empiétements devra ce faire dans le respect des orientations du schéma en matière agricole.

Tel que précisé au plan d'action, les intervenants concernés seront concertés dans l'élaboration et le traitement des dossiers de régularisation des empiétements. Afin d'assurer la concertation « en un temps » de tous les intervenants, la MRC privilégie que la démarche auprès de la CPTAQ et la modification du schéma d'aménagement soient entreprises conjointement.

A titre informatif, les secteurs concernés sont identifiés et décrits dans le tableau suivant.

Tableau 5.7 – Régularisation des empiétements à caractère urbain en zone agricole permanente

Municipalité	Localisation et lots	Description du secteur (terrain et usage)	Superficie Approximative (m ²)	Source légale de l'occupation (LPTAA)		
				Autorisation	Art. 101*	Art. 105**
Audet	<ul style="list-style-type: none"> - Nord-ouest du périmètre d'urbanisation, au nord de la rue de l'OTJ - Lot 14, Rang 3, CT de Spalding (partie) 	 <ul style="list-style-type: none"> - 1 terrain vacant - Usage agricole - Projet de parc de maisons mobiles 	12 000	x		
Frontenac	<ul style="list-style-type: none"> - Est du 3^e Rang, entre la route 204 et la rue du Soleil-Levant - Lot 2, Rang 3, CT de Ditchfield (partie) 	 <ul style="list-style-type: none"> - 3 terrains bâtis - Usage résidentiel 	10 000		x	x

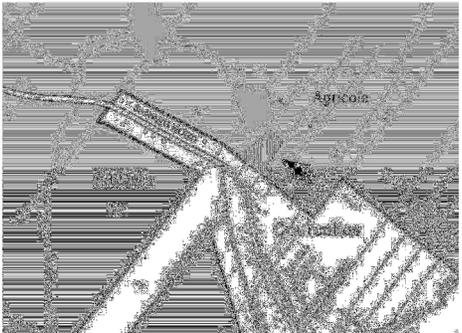
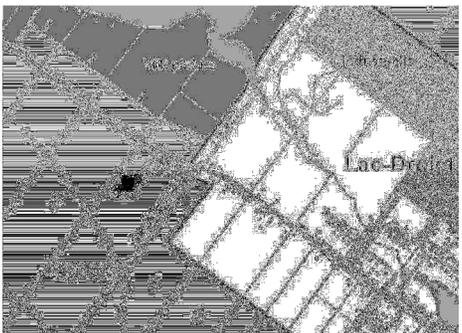
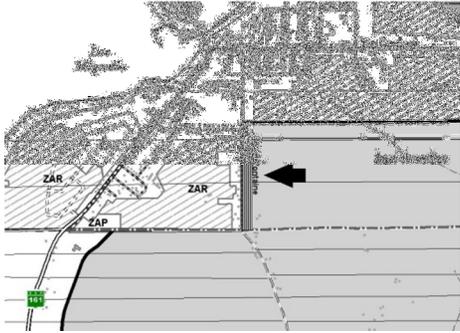
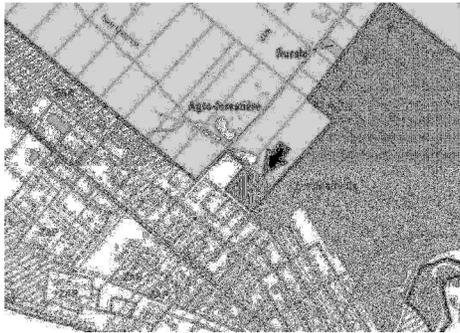
Municipalité	Localisation et lots		Description du secteur (terrain et usage)	Superficie Approximative (m ²)	Source légale de l'occupation (LPTAA)		
					Autorisation	Art. 101*	Art. 105**
Courcelles	<ul style="list-style-type: none"> - Nord-ouest du périmètre d'urbanisation (rue Principale) - Lot 4-5, Rang 8, CT de Lambton (partie) 		<ul style="list-style-type: none"> - 1 terrain bâti - Usage industrie du bois 	10 000		x	
Lac-Drolet	<ul style="list-style-type: none"> - Ouest du périmètre d'urbanisation (rue Principale à l'ouest du rang Chateau) - Lot 351, Rang 6, CT Gayhurst (partie) 		<ul style="list-style-type: none"> - 4 terrains bâtis - Usage résidentiel 	19 500		x	x

Schéma d'aménagement révisé

Chap. 5. La gestion de l'urbanisation, MRC du Granit

Municipalité	Localisation et lots	Description du secteur (terrain et usage)	Superficie Approximative (m ²)	Source légale de l'occupation (LPTAA)		
				Autorisation	Art. 101*	Art. 105**
Lac-Mégantic	<ul style="list-style-type: none"> - Est de la rue Lafontaine - Lot 2-1, 3-1 et 4, CT de Ditchfield (partie) 	 <ul style="list-style-type: none"> - 15 terrains bâtis - Usage résidentiel 	31 000			x
Lac-Mégantic	<ul style="list-style-type: none"> - Nord de la rue Papineau (Secteur du dépôt à neige) - Lot 1726, Rang 1 N-E, Cadastre du village de Mégantic (partie) 	 <ul style="list-style-type: none"> - 1 terrain vacant - Usage public - Secteur du dépôt à neige 	38 500	x		

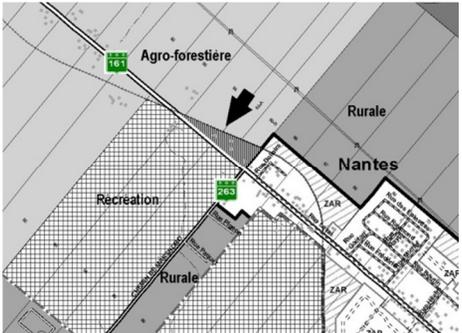
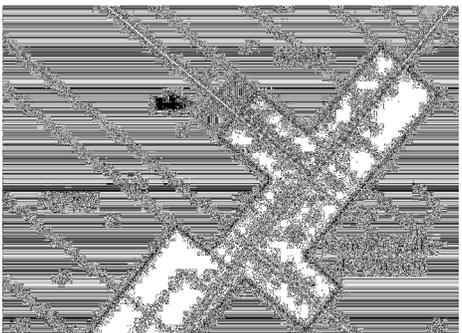
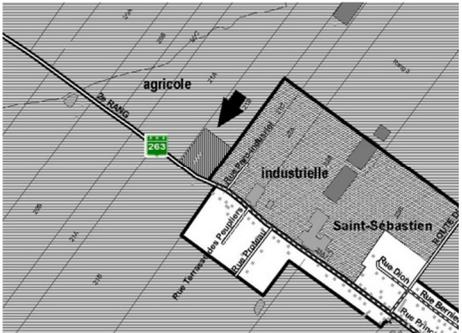
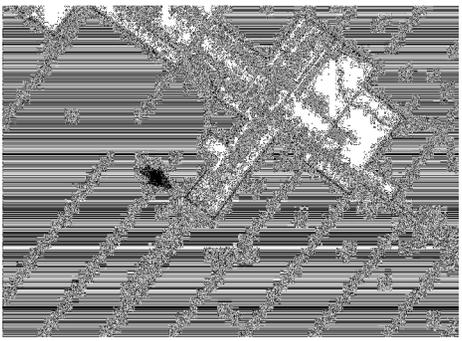
Municipalité	Localisation et lots		Description du secteur (terrain et usage)	Superficie Approximative (m ²)	Source légale de l'occupation (LPTAA)		
					Autorisation	Art. 101*	Art. 105**
Nantes	<ul style="list-style-type: none"> - Entre la route 161 et la voie ferrée - Lot 64 et 65, Rang 1 N-E, CT de Whitton (partie) 		<ul style="list-style-type: none"> - 5 terrains bâtis - Usage résidentiel et commercial 	31 000	x	x	x
Ste-Cécile-de-Whitton	<ul style="list-style-type: none"> - Nord-ouest du village - Lot 15 et 16, Rang 6 N-E, CT de Whitton (partie) 		<ul style="list-style-type: none"> - 4 terrains bâtis - Usage résidentiel 	8 000		x	

Schéma d'aménagement révisé

Chap. 5. La gestion de l'urbanisation, MRC du Granit

Municipalité	Localisation et lots	Description du secteur (terrain et usage)	Superficie Approximative (m ²)	Source légale de l'occupation (LPTAA)		
				Autorisation	Art. 101*	Art. 105**
St-Sébastien	<ul style="list-style-type: none"> - Nord-ouest du périmètre d'urbanisation (route 263) - Lot 21B-1, Rang 3, CT d'Aylmer (partie) 	 <ul style="list-style-type: none"> - 1 terrain bâti - Usage industriel 	18 000	x		
St-Sébastien	<ul style="list-style-type: none"> - Sud du périmètre d'urbanisation (route 1^{er} Rang) - Lot 24 et 25, Rang 2, CT d'Aylmer (partie) 	 <ul style="list-style-type: none"> - 4 terrains bâtis - Usage résidentiel 	7 500		x	
Total			183 600			

* : LPTAA, art.101 « ... le lot était utilisé ou faisait déjà l'objet d'un permis d'utilisation à une fin autre que l'agriculture avant ... » le 13 juin 1980.

** : LPTAA, art.105 « ... adjacent à un chemin public où les services d'aqueduc et d'égout sanitaire sont déjà autorisés par un règlement municipal adopté avant ... » le 13 juin 1980.

Sources : Service de l'aménagement et de l'urbanisme, MRC du Granit, 2001.

Schéma d'aménagement révisé

Chap. 5. La gestion de l'urbanisation, MRC du Granit

5.6

Les affectations urbaine et urbaine secondaire

5.6.1

L'affectation urbaine

L'affectation urbaine, située dans les limites d'un périmètre d'urbanisation, confirme la pluralité des fonctions dites à caractère urbain dans l'espace et une densité d'occupation au sol plus élevée.

L'affectation urbaine se caractérise par :

- Une concentration des activités dans l'espace ;
- Une localisation dans un périmètre d'urbanisation ;
- Une plus forte densité d'occupation ;
- La présence de manière générale de réseaux d'aqueduc et / ou d'égout.

5.6.1.1

Les usages priorités dans l'affectation urbaine

- Résidentiel ;
- Commerce et service ;
- Industriel ;
- Institutionnel ;
- Récréatif ;
- Agriculture (sans élevage en réclusion).

5.6.2

L'affectation urbaine secondaire

L'affectation urbaine secondaire, située dans les limites d'un périmètre d'urbanisation secondaire, regroupe des résidences et certaines activités sans toutefois avoir plusieurs usages à caractère urbain. L'affectation urbaine secondaire est de plus faible densité que l'affectation urbaine.

L'affectation urbaine secondaire se caractérise par :

- Une concentration de résidences et d'activités dans l'espace sans toutefois avoir plusieurs usages à caractère urbain ;
- Une localisation dans un périmètre d'urbanisation secondaire ;

- La présence ou un projet d'implantation d'un réseau public d'aqueduc et / ou d'égout ;
- La présence de services de première nécessité ;
- Une plus faible densité qu'en affectation urbaine.

5.6.2.1

Les usages priorités dans l'affectation urbaine secondaire

- Résidentiel (faible et moyenne densité) ;
- Commerces et services d'appoint (casse-croûte, dépanneur) ;
- Services personnels et professionnels et entreprises artisanales liées à l'habitation ;
- Restauration champêtre ;
- Hébergement champêtre ;
- Gîte touristique ;
- Récréation ;
- Agricole (sans élevage en réclusion).

5.7

Les zones d'aménagement prioritaires et de réserves

Pour les périmètres urbains des municipalités où la croissance urbaine est la plus forte et où le rythme du développement résidentiel le justifie, un cadre de gestion de l'urbanisation est mis en place afin d'établir des zones d'aménagement prioritaires et de réserves.

5.7.1

Politique relative à la détermination des zones d'aménagement prioritaires et de réserves

Pour les périmètres d'urbanisation où les pressions de développement le justifient, le schéma prévoit la croissance urbaine en fonction de zones d'aménagement prioritaires et de réserves. Étant donné que les superficies disponibles excèdent les besoins en espaces pour les quinze prochaines années, des zones d'aménagement prioritaires et de réserves sont établies pour l'affectation urbaine des périmètres urbains de Lac-Mégantic, Nantes et Frontenac. Les périmètres urbains de ces municipalités constituent le pôle de développement de la région puisqu'ils accueillent la plus forte proportion de la croissance à des fins résidentielles en milieux urbains de la MRC.

L'analyse de l'évolution démographique et de l'accroissement du parc résidentiel, l'estimation des besoins en espaces résidentiels ainsi que l'analyse des emplacements propices au développement résidentiel permettent de définir les orientations relatives à la mise en place des zones d'aménagement prioritaires et de réserves pour ces périmètres d'urbanisation. Une cartographie délimite ces zones. Les municipalités devront retranscrire les zones d'aménagement prioritaires et de réserves à leur plan et règlements d'urbanisme. La conformité exigée sera de type strict. Cependant, la municipalité pourra proposer certains ajustements qui seront évalués en fonction des objectifs du schéma et des critères ayant servis à la détermination de celles-ci.

Ces zones d'aménagement prioritaires et de réserves ont été établies en fonction des critères suivants :

- Croissance réaliste (horizon 15 ans) des besoins en espaces en fonction de la construction résidentielle depuis les 10 dernières années ;
- Consolidation des développements existants avant l'ouverture de nouveaux secteurs ;
- Inclusion des secteurs actuellement desservis et desservables en continuité de la trame urbaine existante.

Les zones d'aménagement existantes

Les zones d'aménagement existantes correspondent au domaine bâti actuel, soient aux rues existantes et aux secteurs desservis ainsi que les secteurs impossibles à construire en raison des contraintes anthropiques et naturelles.

Les zones d'aménagement prioritaires (ZAP)

Schéma d'aménagement révisé

Chap. 5. La gestion de l'urbanisation, MRC du Granit

Les zones d'aménagement prioritaires correspondent à la limite probable et souhaitable de l'extension urbaine anticipée et à la croissance résidentielle anticipée sur un horizon de 15 ans. Les zones d'aménagement prioritaires seront les espaces de développement pour la durée de vie du schéma. Les zones d'aménagement prioritaires non-desservis établies sont toutes en continuité avec les secteurs desservis ce qui conséquemment, en favorisent la consolidation.

Les zones d'aménagement de réserve (ZAR)

Les zones d'aménagement de réserve correspondent aux espaces résiduels dont le développement est prévisible à long terme. Aucune infrastructure n'y est présente. Ces zones peuvent être le prolongement de zones d'aménagement prioritaires ou existantes.

La construction dans les zones d'aménagement de réserve, sans être interdite, sera limitée en bordure des rues publiques existantes. L'agrandissement d'un usage existant ayant pour effet d'empiéter dans une zone d'aménagement de réserve y est autorisé si l'opération cadastrale a pour but d'agrandir le lot concerné (exemple : agrandissement d'un commerce, d'une aire d'entreposage). Il y sera interdit de construire ou de prolonger une rue ainsi que d'y apporter les réseaux d'égout ou d'aqueduc, à moins qu'il ne soit démontré la présence d'un problème environnemental majeur d'approvisionnement en eau potable ou d'épuration des eaux usées ou s'il s'agit d'une rue collectrice permettant de résoudre un problème de circulation, toutefois aucune implantation contiguë (construction, usages) n'y sera autorisée.

5.7.2

L'estimation des besoins en espaces résidentiels des périmètres d'urbanisation sujet au phasage du développement urbain

Les besoins en espaces pour les 3 municipalités visées sont identifiés au tableau suivant. Les besoins en espaces résidentiels et pour les autres fonctions (rue, espace vert, commercial, institutionnel) sont obtenus en multipliant les facteurs selon la formule suivante :

Tableau 5.8 - L'estimation des besoins en espaces résidentiels des périmètres d'urbanisation sujet au phasage du développement urbain

<i>A</i> :	Moyenne des permis émis sur 10 ans								
<i>B</i> :	Période de planification correspondant à la durée de vie du SAR (15 ans)								
<i>C</i> :	Facteur comprenant les rues, les commerces et services et les espaces verts (1.4)								
<i>D</i> :	Superficie moyenne nette par logement								
<i>E</i> :	Besoin en espaces pour les 15 prochaines années								
	<i>A</i>	X	<i>B</i>	X	<i>C</i>	X	<i>D</i>	=	<i>E</i>
Frontenac	3.1								7 ha
Nantes	6.3	X	15 ans	X	1.4	X	1 000 m ²	=	13 ha
Lac-Mégantic	22.9								48 ha

Sources : MRC du Granit, 2001

Les zones d'aménagement prioritaires et de réserves identifiées aux cartes des périmètres d'urbanisation pour chacune des municipalités visées, correspondent aux superficies indiquées au tableau précédent intitulé « Estimation des besoins en espaces pour chacune des municipalités de la MRC du Granit pour l'horizon 2001-2016 ».

5.7.3

Le mécanisme de modification des zones d'aménagement prioritaires et de réserves

5.7.3.1

Modification représentant une redéfinition des limites territoriales sans augmenter la superficie de la zone d'aménagement prioritaire

Comme la délimitation des zones d'aménagement prioritaires et de réserves a été déterminée à partir d'une situation connue au cours de la révision du schéma, il pourrait se présenter des situations où la localisation de ces zones ne corresponde plus à la réalité du développement des municipalités concernées.

Un mécanisme de transfert a été développé pour permettre de modifier une zone d'aménagement de réserve en zone d'aménagement prioritaire sans augmenter la superficie de la zone prioritaire. Ce mécanisme devra être utilisé avec réserve pour entre autre régler des problèmes reliés à la spéculation foncière ou de salubrité publique, des problèmes de succession territoriale ou d'incompatibilité d'usages ou encore pour optimiser ou consolider les réseaux d'infrastructures d'aqueduc, d'égout ou de voirie. A cet effet, un secteur de la zone d'aménagement en réserve pourra au cours de la durée de vie du schéma d'aménagement, être intégré à la zone d'aménagement prioritaire, à la condition que la municipalité adopte à cette fin, des règlements de modification de son plan et ses règlements d'urbanisme et obtienne de la MRC, un certificat de conformité au

Schéma d'aménagement révisé

Chap. 5. La gestion de l'urbanisation, MRC du Granit

schéma d'aménagement révisé. De plus, les conditions minimales suivantes devront être respectées :

1. Le secteur de la zone d'aménagement en réserve qui devient ainsi prioritaire doit être contigu au territoire déjà urbanisé, sans être séparé par une barrière naturelle ou construite (autoroute, rivière, limite de bassin de drainage, secteur industriel, dépotoir, mine, etc.) ;
2. Le transfert ne doit pas occasionner la mise en place d'un équipement ou infrastructure majeure supplémentaire (centre de traitement ou d'épuration des eaux, échangeur routier, collecteur sanitaire ou pluvial principal, etc.) ;
3. Une superficie équivalente à celle du secteur de la zone d'aménagement en réserve concerné doit être retranchée de la zone prioritaire de manière à ce que la superficie totale de ladite zone demeure inchangée ;

Tel qu'inscrit au plan d'action, la MRC entend informer le ministère des Affaires municipales et de la Métropole (MAMM) de l'évolution de ce processus et si nécessaire, apporter les corrections appropriées. A cette fin, la MRC effectuera le suivi régulier des échanges effectués entre les zones d'aménagement prioritaires et de réserves et fera parvenir un bilan annuel à ce ministère.

5.7.3.2

Modification représentant une redéfinition des limites territoriales contribuant à augmenter la superficie de la zone d'aménagement prioritaire

Une zone d'aménagement de réserve pourra, au cours de la durée de vie du schéma d'aménagement, être modifiée en tout ou en partie en zone d'aménagement prioritaire. Il incombera à la municipalité, si elle désire revoir ses zones d'aménagement prioritaires, de présenter à la MRC un dossier argumentaire qui démontrera les raisons de sa demande de révision ainsi qu'une estimation des nouveaux besoins en espaces. Cette extension nécessitera une modification du schéma d'aménagement puisque le besoin en espaces prévu lors de la révision en serait accru. Dans ce cas, la conformité aux objectifs du schéma d'aménagement sera établie en fonction de l'horizon de vie résiduelle du schéma d'aménagement.

Toutefois, la municipalité devra faire la démonstration que les variables suivantes sont rencontrées :

1. Le secteur adjacent à la zone d'aménagement de réserve est substantiellement développé et nécessite un agrandissement permettant de répondre aux besoins en espaces ;
2. La disponibilité des terrains constructibles ailleurs dans les zones d'aménagement prioritaires ne peut suffire aux besoins en espaces à moyen terme ;
3. Le projet d'extension doit tenir compte de la capacité actuelle des réseaux de distribution existants ;

Dossier argumentaire à présenter à la MRC :

1. La municipalité doit présenter à la MRC une évaluation des besoins en espaces en fonction des constructions résidentielles des cinq années précédentes ainsi qu'une nouvelle proposition de priorisation du développement résidentiel ;
2. La municipalité doit présenter à la MRC, une proposition d'aménagement détaillée comprenant, entre autres :
 - Les usages qui y seront autorisés ;
 - Les normes d'aménagement des terrains et de construction des bâtiments ;
 - Le tracé des rues ;
 - La forme du lotissement ;
 - Les coûts des infrastructures, ainsi que la répartition de ces coûts.

5.8

Les orientations et les objectifs d'aménagement

L'analyse des principales composantes du développement résidentiel et de la croissance urbaine permet de dégager les orientations et les objectifs poursuivis par le schéma d'aménagement.

5.8.1

Les orientations

- Consolider les zones urbaines existantes en fonction des services disponibles ;
- Planifier l'extension urbaine en fonction des besoins réels en espaces.

5.8.2

Les objectifs poursuivis

- Délimiter des périmètres d'urbanisation qui assureront la consolidation des noyaux urbains existants ;
- Favoriser l'implantation des activités en optimisant l'utilisation des équipements, des services d'aqueduc et d'égout et les infrastructures routières en place ;
- Orienter le développement commercial et des services dans les zones urbaines.

5.9

Les moyens de mise en œuvre

- Évaluer les besoins réels en espaces pour les nouvelles implantations à l'intérieur des périmètres d'urbanisation ;
- Délimiter les périmètres d'urbanisation et les périmètres d'urbanisation secondaires ;
- Délimiter l'affectation urbaine et l'affectation urbaine secondaire ;
- Coordonner les nouveaux développements résidentiels, industriels et les autres activités avec les services et le réseau routier existant ;
- Inscrire au plan d'action la volonté de régulariser les empiétements en zone agricole permanente d'espaces urbanisés en continuité immédiate des périmètres d'urbanisation ;
- Établir des zones d'aménagement prioritaires et de réserves à l'intérieur de périmètres d'urbanisation où les pressions de développement le justifient.

5.10

La cartographie des périmètres d'urbanisation

Voici, pour chacune des municipalités de la MRC la délimitation cartographique des périmètres d'urbanisation et des périmètres d'urbanisation secondaire.

Chaque noyau villageois ainsi que l'espace urbain de la ville de Lac-Mégantic sont circonscrit en périmètre d'urbanisation.

Les municipalités de Frontenac, Marston, et Sainte-Cécile-de-Whitton ont, en plus de leur périmètre d'urbanisation, un périmètre d'urbanisation secondaire. À Marston, la municipalité projette d'y installer les services d'aqueduc et d'égouts, tandis que celui de Frontenac est desservi par le réseau de la ville de Lac-Mégantic. Des normes de lotissement minimales qui tiennent compte de la présence de ces services sont proposées au chapitre 9 traitant de la villégiature.

Pour certaines municipalités (4/20), la délimitation de leur périmètre d'urbanisation demeure inchangée, par rapport à celle du schéma d'aménagement de première génération. C'est le cas des municipalités de Lac-Drolet, Marston, Milan et Saint-Robert-Bellarmin.

Les limites des périmètres d'urbanisation aux cartes suivantes coïncident en général avec l'axe ou le prolongement de l'axe des voies de circulation existantes, ainsi qu'avec l'axe des cours d'eau et des zones inondables ou les lignes de lotissement ou leur prolongement. Lorsque les limites des périmètres ne coïncident pas avec les axes ou lignes mentionnées, ces distances doivent être mesurées, à l'échelle, sur ladite carte.