
VILLE DE LA POCATIÈRE

Règlement relatif au plan d'urbanisme no: 20-90
Codification administrative

Dernière mise à jour octobre 2022

LES CONSULTANTS **gaston st-pierre et associés inc.**
 **urbanistes-conseils**
5000, 3e Avenue Ouest, bureau 204,
Québec, G1H 7J1
tél.: 418-628-9690 fax: 418-622-9632
service@groupe-gsp.com

NOTA BENE

Ce document a été préparé pour des fins administratives seulement.

Les amendements apportés aux règlements originaux sont incorporés pour faciliter la consultation.

Les textes adoptés par le Conseil municipal sont disponibles au bureau de la Ville.

Lorsqu'il y a lieu, les références aux n^{os} de règlements ajoutés à la suite des titres des articles indiquent que le contenu de cet article a été modifié par le règlement cité.

Mises à jour : Octobre 2022

VILLE DE LA POCATIÈRE

M.R.C. DE KAMOURASKA

PROVINCE DE QUÉBEC

PLAN D'URBANISME (*Règlement n° 09-95*)

ADOPTION DU PROJET DE PLAN D'URBANISME..... 1^{er} octobre 1990

ASSEMBLÉE DE CONSULTATION TENUE LE 23 octobre 1990

ADOPTION DU PLAN D'URBANISME LE 25 octobre 1990

ENTRÉE EN VIGUEUR DU PLAN D'URBANISME LE..... 30 novembre 1990

ANDRÉ THÉBERGE, MAIRE

CLAUDE CRÊTE, GREFFIER

TABLE DES MATIERES

| | <u>PAGE</u> |
|---|-------------|
| <u>INTRODUCTION</u> | 1 |
| PREMIERE PARTIE: PREAMBULE AU PLAN D'URBANISME: CONTEXTE REGIONAL | 2 |
| 1.1 <u>POSITIONNEMENT REGIONAL DE LA POCATIERE</u> | 3 |
| 1.2 <u>LE SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA M.R.C. DE KAMOURASKA</u> | 3 |
| 1.2.1 <u>LE CONCEPT D'AMENAGEMENT REGIONAL</u> | 4 |
| 1.2.2 <u>LES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE DETERMINEES PAR LA M.R.C.</u> | 5 |
| 1.2.3 <u>LES TERRITOIRES D'INTERET RECONNUS AU NIVEAU REGIONAL</u> | 6 |
| 1.2.4 <u>LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES DE CARACTERES IN- TERMUNICIPAL ET GOUVERNEMENTAL</u> | 6 |
| 1.2.5 <u>LE DOCUMENT COMPLEMENTAIRE DU SCHEMA D'AMENAGEMENT</u> | 7 |
| DEUXIEME PARTIE: PLAN D'URBANISME | 8 |
| 2.1 <u>LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</u> | 9 |
| 2.1.1 <u>DEFINITION ET ORIGINE DES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENA- GEMENT</u> | 9 |
| 2.1.2 <u>LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RETENUES</u> | 10 |
| 2.2 <u>LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITES DE SON OC- CUPATION</u> | 15 |
| 2.2.1 <u>CONTEXTE DE LA CARTE DES GRANDES AFFECTATION DU SOL ET DES DENSITES D'OCCUPATION</u> | 15 |
| 2.2.2 <u>ELEMENTS DETERMINANTS</u> | 16 |

| | <u>PAGE</u> |
|---|-------------|
| 2.2.3 <u>AFFECTATIONS ET DENSITES</u> | 16 |
| 2.2.3.1 <u>LES GRANDES AFFECTATIONS RESIDENTIELLES</u> | 16 |
| 2.2.3.2 <u>LES GRANDES AFFECTATIONS INDUSTRIELLES</u> | 17 |
| 2.2.3.3 <u>LA GRANDE AFFECTATION DE TRANSPORT ET COMMUNICATION</u> | 18 |
| 2.2.3.4 <u>LES GRANDES AFFECTATIONS DE COMMERCES ET SERVICES</u> | 19 |
| 2.2.3.5 <u>LES GRANDES AFFECTTIONS PUBLIQUES</u> | 19 |
| 2.2.3.6 <u>LA GRANDE AFFECTATION CENTRE-VILLE</u> | 20 |
| 2.2.3.7 <u>LA GRANDE AFFECTATION AGRICOLE</u> | 21 |
| 2.3 <u>LES TERRITOIRES D'INTERET PARTICULIER</u> | 21 |
| 2.4 <u>LE RESEAU ROUTIER PRINCIPAL</u> | 21 |
| 2.5 <u>REVISION DE LA REGLEMENTATION D'URBANISME</u> | 22 |
| 2.5.1 <u>REGLEMENT DE ZONAGE</u> | 23 |
| 2.5.2 <u>REGLEMENT DE LOTISSEMENT</u> | 23 |
| 2.5.3 <u>REGLEMENT DE CONSTRUCTION</u> | 23 |
| 2.5.4 <u>REGLEMENT ADMINISTRATIF</u> | 24 |
| 2.5.5 <u>REGLEMENT SUR LES DEROGATIONS MINEURES</u> | 24 |

INTRODUCTION

Le plan d'urbanisme de La Pocatière est le fruit d'une réflexion sur la problématique d'aménagement du milieu. Cette réflexion a amené les élus municipaux à prendre position pour adopter des mesures visant à contrôler et harmoniser les activités humaines sur le territoire de la ville. Le plan d'urbanisme est le cadre de référence sur lequel s'appuient la réglementation d'urbanisme (notamment les règlements de zonage, lotissement et construction) et la politique d'aménagement de la Ville.

Cet outil de planification est constitué de 2 composantes fondamentales, soit les grandes orientations d'aménagement du territoire qui expriment les objectifs de la Ville en matière d'aménagement et d'urbanisme et les grandes affectations du sol qui identifient la vocation générale attribuée aux différentes parties du territoire.

Le plan d'urbanisme de la ville de La Pocatière tient compte du contenu du schéma d'aménagement de la Municipalité régionale de comté (M.R.C.) de Kamouraska. Les faits saillants du document de planification régional s'appliquant plus particulièrement au territoire de la ville font d'ailleurs l'objet du préambule au plan d'urbanisme.

En annexe, la Ville de La Pocatière identifie les principaux projets dont la réalisation est prévue subséquemment à l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme.

Les feuillets cartographiques portant sur "les grandes affectations du sol et les densités de son occupation", en pochette du présent document, sont des composantes intégrantes du plan d'urbanisme de la ville de La Pocatière.

PREMIERE PARTIE

PREAMBULE AU PLAN D'URBANISME:

CONTEXTE REGIONAL

1.1 POSITIONNEMENT REGIONAL DE LA POCATIERE

Localisée en bordure du fleuve Saint-Laurent à mi-chemin entre les agglomérations de Québec et Rimouski, la ville de La Pocatière est le principal pôle urbain de la M.R.C. de Kamouraska, tant par son poids démographique (20% de la M.R.C.) que par le rayonnement des établissements industriels, commerciaux et institutionnels qui y sont implantés. La présence d'axes routiers importants telles que l'autoroute 20, la route 132 et la route 230 fait de la ville un centre urbain facilement accessible pour la population régionale.

Entre les recensements de 1976 et 1986, la population de La Pocatière s'est accrue de 11.5%, tandis que dans l'ensemble de la M.R.C. le chiffre de la population est demeurée plutôt stable et ce depuis 1961. Parallèlement à cette augmentation de population, la ville a enregistré une très forte croissance du nombre de ménages et de logements entre 1976 et 1986 soit une hausse de 41%. Les projections relatives à la population et aux ménages effectuées par le Bureau de la statistique du Québec permettent d'anticiper une croissance à La Pocatière entre 1986 et 2001, une croissance moins prononcée cependant que celle ayant caractérisé la décennie 1976-1986.

D'une superficie relativement restreinte, soit 22.7 kilomètres carrés (1% de la M.R.C.), le territoire de La Pocatière présente de bons potentiels agricoles et se caractérise, dans l'ensemble, par un relief relativement plat parsemé d'affleurements rocheux imposants tant par leur superficie que par leur élévation.

La ville partage ses limites avec les municipalités de Rivière-Ouelle, à l'est et de Sainte-Anne-de-la-Pocatière, au sud et à l'ouest. La partie nord du territoire est baignée par les eaux du fleuve Saint-Laurent.

1.2 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA M.R.C. DE KAMOURASKA

La présente section identifie sous forme d'une synthèse, les principaux éléments du schéma d'aménagement de la M.R.C. de Kamouraska qui s'appliquent au territoire de la ville de La Pocatière sans toutefois procéder de façon exhaustive. Seuls les faits saillants sont présentés. Certaines composantes du schéma, telles que les orientations d'aménagement de la M.R.C. et les dispositions du document complémentaire sont considérées mais ne figurent qu'en partie à l'intérieur du texte.

Le schéma d'aménagement de la M.R.C. de Kamouraska est en vigueur depuis le 26 mai 1988. Ce document, élaboré à la table régionale de concertation, énonce les principes et objectifs d'aménagement de la M.R.C. ainsi que les dispositions réglementaires minimales dont doivent tenir compte les documents d'urbanisme des municipalités faisant partie de son territoire.

**DESIGNATION, SUPERFICIE ET POPULATION DES MUNICIPALITES
DE LA M.R.C. DE KAMOURASKA, 1986**

| MUNICIPALITE | DESIGNATION | SUPERFICIE (KM. CARRES) | POPULATION (1989) |
|--------------------------|-------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| LA POCATIERE | VILLE | 22.71 | 4,816 |
| St-Pascal | Ville | 3.35 | 2,718 |
| St-Pacôme | Sans désignation | 29.31 | 1,950 |
| St-Alexandre | Paroisse | 115,95 | 1,916 |
| Ste-Anne-de-la-Pocatière | Paroisse | 53.51 | 1,793 |
| St-Pascal | Sans désignation | 54.40 | 1,410 |
| Mont-Carmel | Sans désignation | 435.29 | 1,380 |
| Rivière-Ouelle | Sans désignation | 54.72 | 1,349 |
| Ste-Hélène | Paroisse | 60.34 | 1,065 |
| St-Philippe-de-Néri | Paroisse | 32.74 | 1,056 |
| St-Gabriel-Lalemant | Sans désignation | 80.49 | 1,037 |
| Kamouraska | Sans désignation | 40.81 | 756 |
| St-André | Sans désignation | 68.94 | 723 |
| St-Onésime-d'Ixworth | Paroisse | 103.59 | 666 |
| St-Bruno-de-Kamouraska | Sans désignation | 186.79 | 619 |
| St-Denis | Paroisse | 34.18 | 496 |
| St-Joseph-de-Kamouraska | Paroisse | 84.61 | 441 |
| St-Germain | Paroisse | 26.70 | 344 |
| Petit-Lac-Sainte-Anne | Territoire non organisé | 189.17 | 0 |
| Picard | Territoire non organisé | 578.30 | 0 |
| TOTAL | M.R.C. | 2 255.90 | 24,535 |

Source: QUEBEC, ministère des Affaires municipales. Répertoire des municipalités du Québec 1989. P. 139.

1.2.1 LE CONCEPT D'AMENAGEMENT REGIONAL

Le concept d'aménagement mis de l'avant à l'intérieur du schéma d'aménagement veut encourager l'expansion des activités manufacturières, commerciales et institutionnelles des principaux centres que constituent La Pocatière, Saint-Pascal et Saint-Alexandre. Il vise également à consolider et à stimuler davantage le développement des ressources économiques des municipalités en marge de l'axe de développement (agriculture, forêt, tourbe, pêche, récréation, tourisme).

Deux grandes orientations sont à la base du concept global d'aménagement de la M.R.C.:

- consolider le développement sur l'axe La Pocatière / Saint-Alexandre;
- valoriser la municipalité locale en vue du maintien d'une armature régionale équilibrée.

1.2.2 LES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE DETERMINEES PAR LA M.R.C.

Le schéma d'aménagement affecte le territoire de la ville de La Pocatière à diverses fins en tenant compte du potentiel prédominant, de l'utilisation des terres, de la présence d'équipements ou d'infrastructures publics ou privés, du zonage agricole provincial et du zonage municipal. Les grandes affectations du territoire déterminées par la M.R.C. peuvent être considérées comme des catégories générales de zonage effectué à grande échelle dans le but de régir l'organisation et la répartition des fonctions dans l'espace régional. L'affectation d'une partie du territoire à certaines fins détermine les types d'utilisation du sol et confère à celle-ci une fonction générale prédominante.

Le schéma prescrit 4 grandes affectations pour le territoire de la ville de La Pocatière.

| <u>GRANDE AFFECTATION DU TERRITOIRE</u> | <u>MILIEU CORRESPONDANT</u> | <u>OBJECTIF DE LA M.R.C.</u> |
|---|---|---|
| Urbaine (périmètre d'urbanisation) | Secteurs urbanisés et zones d'expansion urbaine | <ul style="list-style-type: none"> - Utilisation maximale des réseaux d'aqueduc et/ou d'égout - Contrôle des activités et usages incompatibles au développement urbain |
| Agricole | Zone agricole contrôlée par la C.P.T.A.Q. (sols les plus productifs) | <ul style="list-style-type: none"> - Protection et mise en valeur - Maximiser l'impact de la transformation - Encourager la diversification - Favoriser morcellement des terres dans la mesure qu'ils s'effectuent à des fins agricoles |
| Conservation | Zone intertidale du fleuve Saint-Laurent (en partie) | Maintenir, voire améliorer les caractéristiques actuelles du milieu |
| Industrielle lourde | Zone d'expansion industrielle au sud de la route 132 actuellement zonée agricole (C.P.T.A.Q.) | Implantation d'entreprises à fort gabarit |

De plus, le schéma d'aménagement détermine une affectation du sol d'intérêt régional à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de La Pocatière. Le secteur ainsi considéré est le parc industriel de la ville qui représente un intérêt particulier pour la M.R.C. Par cette démarche, l'organisme régional veut apporter un appui particulier à la Ville dans son effort d'implantation et de développement du parc industriel.

1.2.3 LES TERRITOIRES D'INTERET RECONNUS AU NIVEAU REGIONAL

Le secteur de la montagne du Collège et la zone intertidale du fleuve Saint-Laurent (batture ou zone d'oscillation des marées) sont reconnus dans le schéma d'aménagement en vertu de leurs caractéristiques esthétiques et écologiques. La M.R.C. incite la Ville, par le biais du document complémentaire accompagnant le schéma, à adopter des mesures susceptibles de maintenir les caractéristiques des territoires d'intérêt.

1.2.4 LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES DE CARACTERES INTERMUNICIPAL ET GOUVERNEMENTAL

A ce chapitre, la M.R.C. mentionne la nécessité de consolider et de maintenir les équipements et infrastructures essentiels au bien-être de la collectivité régionale et reconnaît l'incidence supra-locale de la Salle André Gagnon.

Le projet de traitement des eaux usées, ainsi que le projet d'infrastructures d'aqueduc et d'égout pour le parc industriel de la ville figurent au schéma parmi les équipements et infrastructures projetés par le milieu municipal.

La M.R.C. identifie également les équipements et infrastructures souhaités par la collectivité régionale. Les principales interventions souhaitées touchant plus spécifiquement la ville sont de nature environnementale (implantation d'un dépôt de récupération des matières recyclables), de nature communautaire (établissement d'un bureau d'aide juridique à La Pocatière avec point de chute à Saint-Pascal) et de nature touristique (relocalisation du kiosque touristique de La Pocatière).

De plus, l'élargissement de la route 230 et la correction de l'intersection des routes 132 et 230 figurent parmi les interventions d'intérêt régional à effectuer dans la perspective d'améliorer les infrastructures routières. Ces projets sont inscrits à la programmation du ministère des Transports du Québec.

1.2.5 LE DOCUMENT COMPLEMENTAIRE DU SCHEMA D'AMENAGEMENT

La M.R.C. de Kamouraska a regroupé, dans le document complémentaire qui accompagne le schéma, les normes minimales et générales qu'elle juge essentielles pour atteindre les objectifs d'aménagement énoncés dans son document de planification. Mises à part certaines exceptions, l'ensemble des dispositions du document complémentaire s'applique au territoire de La Pocatière.

DEUXIEME PARTIE

PLAN D'URBANISME

2.1 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

2.1.1 DEFINITION ET ORIGINE DES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le plan d'urbanisme est un instrument de planification, un guide général dont se dote la Ville de La Pocatière dans la perspective d'une mise en valeur efficace et économique des ressources locales. La politique générale de développement que préconise la Ville à l'égard de son territoire est traduite à l'intérieur des grandes orientations d'aménagement. Ces composantes fondamentales du plan d'urbanisme identifient les objectifs et les politiques du Conseil de ville en matière d'aménagement du territoire. Elles énoncent les lignes directrices du développement éventuel tout en recherchant des situations souhaitées.

Les grandes orientations d'aménagement du territoire ont été définies au terme d'un processus d'analyse portant sur les éléments suivants:

- LE SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL

Le plan et les règlements d'urbanisme doivent être conformes à la politique régionale en matière d'aménagement du territoire. Cette politique a été planifiée à la table de concertation de la M.R.C. de Kamouraska. Une attention particulière est donc portée aux objectifs et aux dispositions du document complémentaire inscrits au schéma régional.

- LES ATTENTES ET BESOINS DU MILIEU

Le plan d'urbanisme est un outil de gestion qui permet d'exercer un contrôle sur le développement éventuel de la collectivité et d'améliorer certains aspects du milieu. Celui-ci doit répondre de façon adéquate aux attentes et besoins de la population.

Les attentes et besoins du milieu sont exprimés par les élus municipaux au cours de l'élaboration des documents d'urbanisme dans le cadre d'un processus de réflexion, de consultation et de concertation. Différentes commissions ont été impliquées dans la réflexion sur les orientations d'aménagement de la ville de La Pocatière: Commission de développement du milieu, Commission d'aménagement du territoire, Commission sur la structure territoriale, Commission de la qualité du milieu et Commission de l'organisation administrative.

De plus, la consultation de la population de la ville, du Conseil de la M.R.C. et des municipalités dont le territoire est contigu à celui de La Pocatière est prévue en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

2.1.2 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RETENUES

Les grandes orientations d'aménagement retenues par la Ville de La Pocatière sont présentées dans les pages qui suivent. Elles s'accompagnent d'une série d'actions prioritaires à réaliser précisant et concrétisant davantage les intentions de la Ville dans le domaine de l'aménagement du territoire.

Le plan et la réglementation d'urbanisme s'appliquent à l'ensemble du territoire ainsi qu'à tous les types d'utilisation du sol. Cependant, dans la définition de ses grandes orientations d'aménagement, la Ville accorde une attention particulière aux thèmes suivants:

A - LA FONCTION INSTITUTIONNELLE

B - LA CONSOLIDATION DU DEVELOPPEMENT

C - LA QUALITE DU MILIEU

Ces thèmes font foi des priorités de la Ville en matière d'aménagement du territoire.

A - LA FONCTION INSTITUTIONNELLE

GRANDE ORIENTATION 1:

MISER EN PRIORITE SUR LE DEVELOPPEMENT DE LA VOCATION INSTITUTIONNELLE, PRINCIPAL ATOUT DE LA VILLE, POUR ASSURER LE PROGRES ECONOMIQUE DU MILIEU

TERRITOIRE D'INTERVENTION: AIRES PUBLIQUES INSTITUTIONNELLES

Actions prioritaires à réaliser:

- faire la promotion des avantages comparatifs de la ville dans le domaine institutionnel;
- maintenir un climat de concertation entre la Ville et le milieu institutionnel (rencontres, discussions, présentation de projets, sélection de projets, identification des interventions à mettre de l'avant);
- favoriser l'implantation d'organismes de formation professionnelle;
- étudier l'opportunité d'initier un projet de coopération internationale.

B - LA CONSOLIDATION DU DEVELOPPEMENT

GRANDE ORIENTATION 2:

PRECONISER UNE APPROCHE DE RATIONALISATION DANS LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT DOMICILIAIRE

TERRITOIRE D'INTERVENTION: AIRES RESIDENTIELLES

Actions prioritaires à réaliser:

- élaborer une réglementation visant à diminuer l'impact du développement domiciliaire et des travaux de réfection des quartiers sur la fiscalité municipale;
- obtenir une homogénéité convenable à l'intérieur des différentes aires résidentielles en contrôlant par zone les types d'habitation autorisée ainsi que leurs caractéristiques;
- concentrer en des aires bien déterminées les maisons mobiles et unimodulaires et réglementer l'implantation de ce type d'habitation.

GRANDE ORIENTATION 3: REVITALISER L'ARTERE COMMERCIALE**TERRITOIRE D'INTERVENTION: LE CENTRE-VILLE, LES AIRES DE COMMERCES ET DE SERVICES**Actions prioritaires à réaliser:

- adopter un programme particulier d'urbanisme (P.P.U.) pour le centre-ville afin d'identifier, de préciser et de mettre en oeuvre les interventions pouvant contribuer à la revitalisation de cette partie du territoire;
- voir à la réalisation du projet d'élargissement de la route 230 inscrit à la programmation du ministère des Transports du Québec;
- favoriser la formation d'une SIDAC;
- favoriser la concentration des établissements commerciaux plutôt que leur dispersion.

GRANDE ORIENTATION 4:**CAPITALISER SUR LE POTENTIEL INDUSTRIEL ET TOURISTIQUE DU MILIEU****TERRITOIRE D'INTERVENTION: AIRES INDUSTRIELLES, AIRES PUBLIQUES RECREATIVES**Actions prioritaires à réaliser:

- identifier à l'intérieur du plan d'urbanisme (voir carte des grandes affectations du sol), les aires propices au développement industriel;
- cibler les entreprises selon les champs de spécialisation industriels potentiels de la ville et miser sur la prospection industrielle;
- favoriser l'implantation d'un motel industriel avec incubateur d'entreprises;
- élaborer une stratégie d'intervention en tourisme;
- étudier la possibilité de réaliser différents projets à caractère récréo-touristique: jumelage avec la Nouvelle-Angleterre, centre d'interprétation de l'anguille, concours hippiques, dossier "Cormoran";
- réaliser un concept promotionnel.

GRANDE ORIENTATION 5:**STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT D U TERRITOIRE****TERRITOIRE D'INTERVENTION: ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE LA VILLE**Actions prioritaires à réaliser:

- planifier l'expansion du tissu urbain résidentiel vers l'est et faire reconnaître cet axe de développement par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (C.P.T.A.Q.);
- favoriser le développement de l'industrie dans la partie ouest du territoire de la ville;
- revitaliser l'activité économique au centre-ville par la mise en oeuvre d'un programme particulier d'urbanisme (P.P.U.);
- favoriser la concentration des établissements commerciaux;
- préserver la vocation des sites institutionnels et favoriser leur mise en valeur, entre autres par l'aménagement d'espaces verts;
- reconnaître la vocation agricole des terres en culture et s'assurer d'une cohabitation sans contraintes des activités agricoles avec les activités urbaines (résidentielles, etc.).

C - LA QUALITE DU MILIEU

GRANDE ORIENTATION 6:

CONTRIBUER, PAR LES DECISIONS ET LES ACTIONS DU CONSEIL DE VILLE, A AMELIORER LA QUALTE DU MILIEU ET LE MIEUX ETRE DE LA POPULATION, TOUT EN RESPECTANT LA CAPACITE DE PAYER DES CONTRIBUABLES

TERRITOIRE D'INTERVENTION: ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE LA VILLE

Actions prioritaires à réaliser:

- identifier les territoires d'intérêt particulier et mettre en oeuvre des mesures assurant leur préservation;
- participer au programme d'assainissement des eaux usées conjointement avec la Société québécoise d'assainissement des eaux (S.Q.A.E.);
- favoriser l'aménagement d'espaces verts et de pistes cyclables;
- participer à l'implantation d'un projet de récupération des ordures;
- améliorer la circulation sur le territoire de la ville par la réalisation de différents travaux avec l'implication, le cas échéant, du ministère des Transports du Québec (M.T.Q.): élargissement de route, réaménagement d'intersection, aménagement de trottoirs et de feux de circulation, etc.;
- réglementer les activités pouvant porter atteinte à la qualité de vie de la population;
- améliorer l'entretien des équipements et infrastructures municipaux;
- créer un comité "Villes fleuries" et étudier la faisabilité d'un projet "Ville et villages en santé";
- initier des programmes de communication et de relations communautaires et faire de l'amélioration de la qualité de vie une préoccupation constante de tous les services municipaux;
- mettre en valeur le bénévolat et soutenir des groupes d'entraide communautaire;
- favoriser la préservation d'une bande boisée en bordure de la rivière Saint-Jean conformément à la politique de protection des rives et du littoral du ministère de l'Environnement du Québec.

2.2 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITES DE SON OCCUPATION

2.2.1 CONTEXTE DE LA CARTE DES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DES DENSITES D'OCCUPATION

Les feuillets cartographiques annexés au présent document (en pochette) identifient les grandes affectations du sol ainsi que les densités d'occupation du territoire de la ville de La Pocatière. Cette carte, qui est une composante intégrante du plan d'urbanisme indique la nature et la distribution des usages dominants prévus pour les différents secteurs de la ville.

L'affectation des sols revêt un caractère général. Elle détermine une dominance à l'échelle des secteurs de planification que sont les aires d'affectation. L'utilisation dominante prescrite n'exclut pas les usages additionnels, occasionnels, secondaires ou complémentaires lorsque ceux-ci sont compatibles avec le caractère de l'aire d'affectation.

Les densités d'occupation du sol s'expriment par une norme chiffrée (nombre de logements * à l'hectare) et s'appliquent surtout aux aires résidentielles. Leur fonction est d'établir des valeurs dominantes de densités d'occupation du sol à l'échelle des aires d'affectation.

La carte d'affectation des sols et des densités d'occupation du sol s'avère le cadre de référence sur lequel s'appuient certains aspects de la réglementation d'urbanisme. D'ailleurs, les règlements de zonage et de lotissement contiennent toutes les dispositions relatives aux usages autorisés et prohibés et aux superficies et dimensions de lots pour les différentes parties du territoire de la ville.

* Dans les aires où l'on retrouve des résidences saisonnières, un logement équivaut à une résidence isolée au sens du règlement relatif à l'évacuation et au traitement des eaux usées des résidences isolées.

2.2.2 ELEMENTS DETERMINANTS

Les éléments considérés dans l'élaboration de la carte des grandes affectations du sol et des densités d'occupation sont:

- la nature et la localisation des usages existants (utilisation du sol);
- les grandes affectations du territoire prescrites par le schéma d'aménagement de la M.R.C. de Kamouraska;
- le plan de zonage existant avant l'élaboration du présent plan d'urbanisme;
- les objectifs de la Ville et des organismes impliqués tel qu'exprimés à la section 2.1 (grandes orientations d'aménagement et moyens de mise en œuvre);
- les projets en voie de réalisation;
- le zonage agricole décrété.

En général, le plan d'urbanisme confirme les usages existants et planifie l'espace à développer de façon à assurer un développement harmonieux et rationnel du territoire de la ville de La Pocatière.

2.2.3 AFFECTATIONS ET DENSITES

Le plan d'urbanisme propose le découpage du territoire de la ville de La Pocatière en plusieurs aires d'affectation. Les affectations proposées se regroupent à l'intérieur des grandes classes suivantes:

- RESIDENTIELLE
- INDUSTRIELLE
- TRANSPORT ET COMMUNICATIONS
- COMMERCES ET SERVICES
- PUBLIQUE
- CENTRE-VILLE
- AGRICOLE

2.2.3.1 LES GRANDES AFFECTATIONS RÉSIDENTIELLES

On distingue 3 catégories d'aire d'affectation vouées à l'habitation. Ces catégories d'aire d'affectation se caractérisent par des densités d'occupation différentes.

| <u>CATEGORIE D'AFFECTION RESIDENTIELLE</u> | <u>DENSITE DOMINANTE*</u> |
|--|-----------------------------------|
| <u>Aire résidentielle de faible densité</u> | De 10 à 30 logements à l'hectare. |
| <u>Aire résidentielle de moyenne et forte densités</u> | De 25 à 75 logements à l'hectare. |
| <u>Aire de maisons mobiles et unimodulaires</u> | De 10 à 25 logements à l'hectare. |

* Densité nette (excluant le réseau routier) dominante à l'intérieur des aires d'affection. Dans les aires où l'on retrouve des résidences saisonnières, un logement équivaut à une résidence isolée au sens du règlement relatif à l'évacuation et au traitement des eaux usées des résidences isolées.

Les aires résidentielles de faible densité couvrent de grandes superficies et se retrouvent principalement au sud et à l'est du centre-ville et autour du centre commercial. Les aires d'habitations de moyenne et forte densités s'appliquent à des superficies plus restreintes et sont localisées, généralement à proximité du centre-ville et des principaux axes de circulation de la ville. Par ailleurs, la Ville poursuit l'objectif de concentrer les maisons mobiles et unimodulaires dans les aires réservées à ce type d'habitation.

En plus des habitations, certaines utilisations publiques et commerciales ainsi que certains usages domestiques (1) peuvent être autorisés dans les aires résidentielles lorsque précisés au règlement de zonage de la ville

2.2.3.2 LES GRANDES AFFECTIONS INDUSTRIELLES

L'industrie est une fonction importante à La Pocatière. Cette importance est surtout attribuable à la présence de l'usine de Bombardier dans la partie ouest du territoire. Le schéma d'aménagement de la M.R.C. de Kamouraska a reconnu l'intérêt régional du parc industriel de la ville. Dans le cadre de son plan d'urbanisme, la Ville identifie, en plus des sites industriels existants, les aires propices au développement de cette fonction.

(1) Commerce intégré à un bâtiment résidentiel et conforme à certaines dispositions réglementaires.

Trois catégories d'affectation industrielle sont prévues au plan d'urbanisme. Celles-ci se distinguent par leur niveau de contrainte respectif.

| <u>CATEGORIE D'AFFECTATION INDUSTRIELLE</u> | <u>CARACTERISTIQUE DOMINANTE*</u> |
|---|--|
| <u>Aire industrielle sans contrainte</u> | Entreprises industrielles et commerciales générant peu de nuisances à leur environnement (exemple: industrie légère). |
| <u>Aire industrielle avec contraintes modérées</u> | Entreprises industrielles et commerciales s'intégrant moins facilement à leur environnement. |
| <u>Aire industrielle avec contraintes importantes</u> | Entreprises industrielles et commerciales pouvant générer des nuisances importantes à leur environnement (exemple: industrie lourde).. |

- * Les contraintes des entreprises industrielles et commerciales sont reliées en général à l'entreposage extérieur, au bruit, à la fumée, à la poussière, aux odeurs et à l'esthétique. Le règlement de zonage apporte plus de précisions au sujet des caractéristiques spécifiques propres aux différentes catégories d'espaces industriels.

Les aires d'affectation industrielle sont concentrées, géographiquement, dans la partie ouest du territoire de la ville.

2.2.3.3 LA GRANDE AFFECTATION DE TRANSPORT ET COMMUNICATION

Ces aires d'affectation ont pour principale fonction de confirmer la localisation des infrastructures majeures de transport, communications et services publics, notamment: la voie ferrée du Canadien national, l'autoroute 20 et les équipements d'Hydro-Québec.

Caractéristique dominante des aires de transport et communications: infrastructures majeures de transport, communications et services publics par voie de terre.

2.2.3.4 LES GRANDES AFFECTATIONS DE COMMERCES ET SERVICES

La ville de La Pocatière est le principal pôle de la M.R.C. de Kamouraska. Cette vocation est attribuable à la présence d'institutions, d'entreprises industrielles et d'établissements commerciaux sur le territoire de la ville. On retrouve à La Pocatière les commerces et services nécessaires à la consommation courante. Les établissements en place desservent la population locale ainsi qu'une importante clientèle régionale. Les aires de commerces et services se partagent en 3 catégories.

| <u>CATEGORIE D'AIRE DE COMMERCES ET SERVICES</u> | <u>CARACTERISTIQUE DOMINANTE*</u> |
|---|---|
| <u>Aire de commerces et services sans entreposage extérieur</u> | Commerce et services ne nécessitant pas d'entreposage extérieur (exemple: commerce de détail) |
| <u>Aire de commerces et services avec entreposage extérieur limité</u> | Commerce et services nécessitant un entreposage extérieur restreint |
| <u>Aire de commerces et services avec entreposage extérieur important</u> | Commerce et services nécessitant beaucoup d'entreposage extérieur (exemple: commerce de gros, services de construction) |

* Des dispositions relatives à l'entreposage sont incluses dans le règlement de zonage de la Ville.

Les aires de commerces services sont localisées en bordure des principales voies de circulation de la ville. Certains usages résidentiels et publics sont autorisés dans ces aires lorsque précisés au règlement de zonage de la ville.

2.2.3.5 LES GRANDES AFFECTATIONS PUBLIQUES

Les grandes affectations publiques sont destinées aux usages dont l'objet consiste généralement à fournir un ou des services à la société. Les services publics occupent de vastes espaces dans différentes parties du territoire de La Pocatière. Ils sont nombreux et de nature diversifiée. On n'a qu'à penser aux établissements d'enseignement (C.E.G.E.P., I.T.A., etc.) et aux bâtiments municipaux et gouvernementaux.

Les aires d'affectation publique sont parfaitement compatibles avec le caractère de pôle de services de La Pocatière; on doit retrouver sur le territoire de la ville une gamme élaborée de services à rayonnement local et régional.

Suivant la localisation des aires et les caractéristiques des groupes d'usages publics, le plan d'urbanisme prévoit 5 catégories d'affectation publique sur le territoire de la ville.

| <u>CATEGORIE D'AFFECTATION PUBLIQUE</u> | <u>CARACTERISTIQUE DOMINANTE</u> |
|--|--|
| <u>Aire publique institutionnelle</u> | Utilisations à caractère administratif et de services, éducationnel, culturel et cultuel (exemple: Eglise, école, édifice gouvernemental). |
| <u>Aire publique récréative</u> | Utilisations à caractère récréatif, de loisir et touristique (exemple: terrain de jeux). |
| <u>Aire publique de conservation</u> | Aménagements esthétiques mettant en valeur les espaces verts et utilisations s'intégrant harmonieusement au milieu naturel afin d'en sauvegarder la valeur écologique. |
| <u>Aire publique à caractère particulier</u> | Utilisations publiques pouvant générer des inconvénients à leur voisinage en vertu de leur caractère particulier (exemple: traitement des eaux usées). |

Il est à noter que les usages complémentaires à l'opération d'une utilisation à caractère public sont permis dans ces aires d'affectation.

2.2.3.6 LA GRANDE AFFECTATION CENTRE-VILLE

Le centre-ville de La Pocatière se dessine principalement autour de la route 230 entre les 2ième et 9ième rues. Cette partie de la ville se caractérise par la mixité des fonctions urbaines qui y sont établies et par une utilisation du sol relativement intensive.

Le plan d'urbanisme reconnaît et vise à maintenir le caractère particulier du centre-ville.

Caractéristique dominante de l'aire d'affectation centre-ville: utilisations urbaines mixtes (commerces et services, public institutionnel et récréatif, résidentiel), densité variable*.

* La nature et l'envergure des usages autorisés ainsi que leur localisation sont précisées au règlement de zonage.

Dans l'optique d'identifier, de préciser et de mettre en oeuvre les interventions pouvant contribuer à la revitalisation du centre-ville, cette partie du territoire pourrait faire l'objet d'un programme particulier d'urbanisme (P.P.U.).

2.2.3.7 LA GRANDE AFFECTION AGRICOLE

Cette affectation correspond aux parties de la zone agricole permanente pour lesquelles aucune vocation spécifique autre qu'agricole n'a été attribuée. L'utilisation du sol dans ces parties de la ville demeure sous contrôle de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (C.P.T.A.Q.).

Caractéristiques dominantes des

aires d'affectation agricole:

- agriculture et ses activités connexes.
 - utilisation du sol contrôlée par la C.P.T.A.Q.

2.3 LES TERRITOIRES D'INTERET PARTICULIER

La Ville de La Pocatière identifie à l'intérieur de son plan d'urbanisme les territoires représentant un intérêt particulier pour la collectivité. Il s'agit du secteur de la montagne du Collège et de la batture du fleuve Saint-Laurent (zone intertidale ou d'oscillation des marées).

Dans ces territoires, la Ville entend adopter des dispositions réglementaires favorisant la préservation des caractéristiques naturelles du milieu. Cette réglementation pourrait s'appliquer à contrôler entre autres, l'abattage et la plantation d'arbres, les nuisances, etc. L'affectation de conservation (voir carte des grandes affectations du sol) contribue à concrétiser les objectifs de la Ville à l'égard des territoires d'intérêt particulier.

2.4 LE RESEAU ROUTIER PRINCIPAL

La hiérarchie du réseau routier principal se présente comme suit sur le territoire de la ville de La Pocatière.

RESEAU NATIONAL: - autoroute 20;
- route 132;

RESEAU REGIONAL: route 230;

RESEAU COLLECTEUR: axe de la rue Guimond (du Collège) et de la route du Quai (entre la route 230 et l'autoroute 20).

La Ville souhaite la réalisation des interventions suivantes qui contribueront à améliorer la circulation sur le réseau routier principal de la ville (participation du ministère des Transports du Québec):

- élargissement de la route 230;
- réaménagement de l'intersection des routes 132 et 230;
- aménagement de feux de circulation.

De plus, la Ville identifie sur la carte des grandes affectations du sol le tracé projeté de la principale voie collectrice dans l'axe privilégié pour le développement urbain à venir.

2.5 REVISION DE LA REGLEMENTATION D'URBANISME

La Ville de La Pocatière applique une réglementation d'urbanisme depuis plusieurs années. Cette initiative a permis à l'administration municipale d'exercer un contrôle du développement sur l'ensemble de son territoire à une époque où le tissu urbain de la ville connaissait une extention significative. Les règlements d'urbanisme sont de véritables outils et contrôle de l'utilisation du sol.

La mise en oeuvre du plan d'urbanisme est assurée par la formulation et l'application d'une nouvelle réglementation d'urbanisme. La signification des éléments du plan prend sa pleine valeur à l'intérieur d'une réglementation ajustée en fonction des préoccupations et objectifs du milieu énoncés dans les grandes orientations d'aménagement et repris avec les grandes affectations du sol. Les règlements d'urbanisme suivants sont modifiés et refondus dans le cadre de la révision:

- règlement de zonage;
- règlement de lotissement;
- règlement de construction;
- règlement administratif.

De plus, la Ville se réserve le privilège d'adopter un règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme. La fonction des différents règlements est présentée ci-après.

2.5.1 REGLEMENT DE ZONAGE

Le règlement de zonage comprend deux éléments: le texte réglementaire et le plan de zonage. Il constitue l'aspect légal des documents d'urbanisme. En résumé, ce règlement a pour fonction:

- de diviser le territoire municipal en zones et en secteurs de zones au moyen d'un plan de zonage;
- de regrouper les usages compatibles;
- de spécifier les densités d'occupation au sol;
- d'établir des normes d'implantation des constructions;
- de prohiber et de régir la construction dans les zones dangereuses;
- de réglementer l'architecture, l'apparence extérieure des constructions, les ouvrages, l'aménagement paysager, le stationnement, les maisons mobiles, l'affichage, etc.

2.5.2 REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Les dispositions applicables et les conditions d'acceptation lors de la présentation d'un projet de lotissement, de même que les prescriptions relatives au tracé des rues sont énoncées dans ce règlement. Sa fonction se résume à:

- établir les normes de superficie des lots ou de terrains;
- réservier des superficies de terrains à des fins de parcs;
- préciser les normes techniques d'aménagement des rues;
- prévenir le lotissement dans les zones dangereuses.

2.5.3 REGLEMENT DE CONSTRUCTION

Moins détaillé que les règlements de zonage et de lotissement, ce règlement reconduit, pour l'essentiel, l'ensemble des règles et des lois applicables à la construction au Québec. Sa fonction consiste principalement à:

- maintenir un standard de qualité dans la construction de logements au moyens de normes d'assemblage de matériaux;
- établir des normes de résistance, de salubrité, de sécurité ou d'isolation des constructions;
- réduire les risques de danger causés par la présence de construction vétustes ou médiocres.

2.5.4 REGLEMENT ADMINISTRATIF

Ce règlement est aussi désigné "règlement sur les permis et certificats". Il rassemble toutes les dispositions relatives à l'administration des règlements d'urbanisme. Il a comme fonction principale:

- d'identifier le responsable de l'application des règlements d'urbanisme;
- d'établir des procédures administratives et les exigences relatives aux permis et certificats;
- de fixer les recours en cas d'infraction.

2.5.5 REGLEMENT SUR LES DEROGATIONS MINEURES

Ce règlement permet au Conseil de ville, après étude et recommandation de la part du comité consultatif d'urbanisme, d'ajuster la mise en application quotidienne des règlements afin de tenir compte des difficultés rencontrées et d'accorder aux citoyens certains écarts mineurs. Le règlement sur les dérogations mineures comprend trois volets:

- la procédure et les frais;
- l'identification des zones où une dérogation mineure peut être accordée;
- l'énumération des dispositions des règlements de zonage et de lotissement qui peuvent être l'objet d'une dérogation mineure.

ANNEXE AU PLAN D'URBANISME

**LES COUTS AFFERENTS A LA REALISATION
DE CERTAINS ELEMENTS DU PLAN D'URBANISME**

LES COUTS AFFERENTS A LA REALISATION DE CERTAINS ELEMENTS DU PLAN D'URBANISME

La Ville de La Pocatière identifie en annexe à son plan d'urbanisme les principaux projets d'équipements et d'infrastructures qu'elle prévoit exécuter au cours des 3 années subséquentes à l'entrée en vigueur de ses nouveaux outils de planification. Cette liste non exhaustive de projets est présentée à la page suivante. On y retrouve, outre l'identification des projets, la période de réalisation et les coûts approximatifs afférents aux interventions projetées.

Cette annexe a pour fonction de répondre aux exigences de l'article 87 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme tout en permettant à la Ville d'identifier ses projets d'équipements et d'infrastructures prioritaires. Tel que le stipule la loi, l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme ne crée aucune obligation quant à l'échéance et aux modalités de réalisation des équipements et infrastructures qui y sont prévus.

PRINCIPAUX PROJETS DE LA VILLE DE LA POCATIERE DANS LE CADRE
DE LA MISE EN OEUVRE DU PLAN D'URBANISME

| <u>IDENTIFICATION DU PROJET</u> | <u>PERIODE DE REALISATION</u> | <u>COUTS APPROXIMATIFS</u> |
|--|-----------------------------------|--------------------------------|
| Implantation d'infrastructures dans le parc industriel | 1991-1992 | 900,000.00 \$ |
| Programme d'assainissement des eaux usées | 1991-1992 | 7 000,000.00 \$ |
| Construction d'un centre communautaire | 1991 | 400,000.00 \$ |
| Relocalisation du garage municipal | 1991 | 450,000.00 \$ |
| Réaménagement du centre culturel | 1991-1992 | 75,000.00 \$ |
| Réaménagement de l'aréna | 1991-1992 | 310,000.00 \$ |
| Amélioration de la qualité de l'eau | 1991 | 300,000.00 \$ |
| Aménagement de parcs | 1991-1992 | 200,000.00 \$ |
| Aménagement de pistes cyclables | 1991 | 220,000.00 \$ |
| Revitalisation du centre-ville | 1991-1992 | 500,000.00 \$ |
| Réfection de rues | 1991-1992 | 300,000.00 \$ |
| Pavage de rues | 1991-1992 | 245,000.00 \$ |

Source: Ville de La Pocatière.

**LES GRANDES AFFECTATIONS DU
SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION
(Feuilles 1 et 2)**



ZONES DE TRANSPORT ET COMMUNICATIONS

Aire de transport et communications par voie de terre

ZONES COMMERCIALES ET SERVICE

Aire de commerce et service avec entreposage extérieur important

ZONES PUBLIQUES

Aire publique de conservation

ZONES Agricole

Aire agricole contrôlée par la C.P.T.A.Q.

TERRITOIRE D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE

Battures du Fleuve St-Laurent

Réseau routier national

Limite municipale

Périmètre d'urbanisation

ZONES RÉSIDENTIELLES

- Aire résidentielle de faible densité (Dominance: De 10 à 30 log./ha.)
- Aire résidentielle de moyenne et forte densité (Dominance: De 25 à 75 log./ha.)
- Aire de maisons mobiles et unimodulaires de faible densité (Dominance: De 25 à 75 log./ha.)

ZONES INDUSTrielles

- Aire industrielle sans contrainte
- Aire industrielle avec contraintes modérées
- Aire industrielle avec contraintes importantes

ZONES DE TRANSPORT ET COMMUNICATIONS

- Aire de transport et communications par voie de terre

ZONES COMMERCIALES ET SERVICE

- Aire de commerce et service sans entreposage extérieur
- Aire de commerce et service avec entreposage extérieur limité
- Aire de commerce et service avec entreposage extérieur important
- Aire de commerce et service avec entreposage extérieur important

ZONES PUBLIQUES

- Aire publique institutionnelle
- Aire publique récréative
- Aire publique de conservation
- Aire publique à caractère particulier

ZONES Agricole

- Aire agricole contrôlée par la C.P.T.A.Q.

ZONES CENTRE-VILLE

- Aire mixte: Commerce et service, publique institutionnelle et récréative, résidentielle de densité variable(air pouvant faire l'objet d'un Programme Particulier d'Urbanisme)

TERRITOIRE D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE

- Montagne du collège

RÉSEAU ROUTIER PRINCIPAL

- Réseau national
- Réseau régional
- Réseau collecteur
- Collectrice proposée

Périmètre d'urbanisation

Limite de la zone agricole permanente

Limite municipale

gaston et pierre et associés
urbanistes-conseils
5000, 3e Avenue Ouest, Bureau 204
La Pocatière, Québec G1P 2L7
Tél.: 418-628-9950 fax: 418-622-9632

Modifications :
Octobre 2016
Novembre 2022
C.J. C.J.
A. J. A. J.
M.B. M.B.
date Avril 1989

Feuillet no :
2

1:3000

0 500 1000 1500 2000 m

