



Plan d'urbanisme

Règlement numéro 600-18

FOR CONSULTATION



Crédits



Ville de Shannon

Membres du comité de travail :

Le maire et les membres du conseil municipal

Steeve Arbour, Directeur du développement durable et chargé de projet

Marc-Étienne Tremblay-Demers, Inspecteur en bâtiment

Martin Dubé, Inspecteur municipal



L'Atelier Urbain

Jean-François Viens, urbaniste et chargé de projet

Louis Mazerolle, urbaniste

Véronique Montpetit, urbaniste

Avis de motion :

3 décembre 2018

Adoption du projet :

3 décembre 2018

Assemblée publique :

10 janvier 2019

Adoption :

1^{er} avril 2019

Certificat de conformité :

16 mai 2019

Entrée en vigueur :

20 juin 2019

Le présent règlement d'urbanisme a été réalisé par :

L'Atelier Urbain inc.

Adopté le : 1^{er} avril 2019

Dernière mise à jour le : 6 février 2023

Modifications incluses dans ce document :

Numéro du règlement	Objet du règlement	Date d'entrée en vigueur
679(A)-22	Règlement remplaçant le Règlement 679-22 modifiant le règlement sur le plan d'urbanisme (600-18) de manière à mettre à jour le développement hors périmètre urbain et les aires d'affectation	6 juin 2022
699-22	Règlement modifiant le plan d'urbanisme (600-18) de manière à ajouter un programme particulier d'urbanisme (PPU)	6 février 2023

RÈGLEMENT RELATIF AU PLAN D'URBANISME NUMÉRO 600-18

RÈGLEMENT ABROGEANT ET REMPLAÇANT LE RÈGLEMENT #348 ET SES AMENDEMENTS

CONSIDÉRANT QU'en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1), le Conseil peut adopter un Règlement relatif au plan d'urbanisme pour l'ensemble du territoire de la Ville sous sa juridiction;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Shannon procède à la refonte globale de sa planification et de sa réglementation d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE ce règlement relatif au plan d'urbanisme doit être conforme au schéma d'aménagement révisé de la MRC de La Jacques-Cartier en vigueur et à son document complémentaire;

CONSIDÉRANT QUE ce règlement a été soumis à la consultation prévue à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1);

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été préalablement donné à la séance de ce Conseil tenue le 3 décembre 2018;

CONSIDÉRANT l'avis public annonçant la séance de la consultation publique publiée le 13 décembre 2018;

CONSIDÉRANT la tenue de l'assemblée publique de consultation le 10 janvier 2019 ;

CONSIDÉRANT QU'une copie du présent règlement a été remise aux membres du Conseil au plus tard 72 heures préalablement à la séance d'adoption du présent règlement et que tous les membres présents déclarent avoir lu le règlement et qu'ils renoncent à sa lecture, séance tenante;

CONSIDÉRANT QUE le règlement était disponible pour consultation à la mairie 72 heures préalablement à la séance d'adoption dudit règlement, conformément à l'article 356 de la Loi sur les cités et villes;

CONSIDÉRANT QUE le règlement a été mis en ligne sur le site Internet de la Ville 72 heures préalablement à la séance d'adoption dudit règlement;

CONSIDÉRANT QUE des copies du règlement étaient à la disposition du public pour consultation dès le début de la séance d'adoption, conformément à l'article 356 Loi sur les cités et villes;

CONSIDÉRANT QUE M. le Maire mentionne l'objet dudit Règlement, la portée, les coûts associés et les mécanismes de financement, séance tenante le cas échéant;

EN CONSÉQUENCE, il est PROPOSÉ par le conseiller Normand Légaré, APPUYÉ par le conseiller Alain Michaud ;

QU'un règlement de ce Conseil portant le numéro 600-18 soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété par ce règlement comme suit :

Table des matières

1	Le plan d'urbanisme de la Ville.....	3
1.1	Présentation du plan d'urbanisme.....	3
1.2	Démarche de révision du plan d'urbanisme.....	4
2	Lecture du milieu.....	5
2.1	Portrait général du territoire.....	5
2.2	Portrait sommaire de la population.....	10
3	Énoncé de vision.....	14
4	Enjeux et orientations du territoire.....	17
4.1	Le milieu de vie.....	17
4.2	Le développement économique.....	25
4.3	Le milieu naturel et la protection de l'environnement.....	30
4.4	La mobilité et le transport.....	40
5	Concept d'organisation spatiale.....	45
5.1	Concept d'organisation spatiale.....	45
6	Affectations du sol et densités d'occupation.....	47
6.1	Découpage du territoire en aires d'affectation.....	47
6.2	Les affectations du sol.....	48
6.3	La gestion du développement.....	54
7	Plan d'action.....	59
7.1	Politiques, programmes et études.....	59
7.2	Projets d'immobilisation.....	61
7.3	Réglementation.....	63
	Annexe – Définition des usages	

Table des cartes

Carte 1 : Localisation régionale.....	5
Carte 2 : Le milieu de vie.....	21
Carte 3 : La structure urbaine.....	22
Carte 4 : Milieu économique.....	27
Carte 5 : Le milieu naturel.....	35
Carte 6 : Contraintes naturelles.....	36
Carte 7 : La mobilité et le transport.....	43
Carte 8 : Le concept d'organisation spatiale.....	46
Carte 9 : Les affectations du sol.....	53

CONSULTATION



1 Le plan d'urbanisme de la Ville

1.1 Présentation du plan d'urbanisme

Le plan d'urbanisme est le principal outil de planification du territoire de la Ville de Shannon. Il présente la vision stratégique de l'aménagement et du développement retenue pour le territoire, oriente l'expansion urbaine afin d'assurer que celle-ci soit cohérente et structurante, tout en dressant certaines intentions spécifiques de la réglementation d'urbanisme. Il guidera les interventions et les projets majeurs de la Ville à venir au cours des prochaines années. Il s'agit, en outre, d'un outil d'aide à la prise de décision qui prévoit un plan de mise en œuvre basé sur une vision, des orientations et des objectifs qui y sont présentés.

Le plan d'urbanisme s'inscrit en conformité avec les grandes orientations d'aménagement et les grandes affectations du territoire du Schéma d'aménagement révisé de la MRC de la Jacques-Cartier. Il s'inscrit également en cohérence avec les orientations du Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Québec. Élaborée en collaboration avec le conseil municipal, la vision stratégique se divise selon les quatre grands thèmes suivants :

- > Le milieu de vie
- > Le développement économique
- > Le milieu naturel et la protection de l'environnement
- > La mobilité et le transport

Le plan d'urbanisme dresse un portrait de la population et du territoire de Shannon, à partir duquel sont cernés les enjeux liés à l'aménagement. Il établit la vision stratégique pour les 15 prochaines années et décline, en fonction des thèmes mentionnés précédemment, les orientations et objectifs prioritaires. En découlent ensuite, les moyens de mise en œuvre, le concept d'organisation spatiale, les affectations du territoire et les seuils de densité applicables. Enfin, le plan d'urbanisme établit un plan d'action, précisant pour les moyens de mise en œuvre les partenaires impliqués et les échéanciers de réalisation et permettant l'atteinte de la vision retenue pour le territoire de la Ville de Shannon.

1.2 Démarche de révision du plan d'urbanisme

La révision du plan d'urbanisme de la Ville de Shannon a débuté en novembre 2017. La Ville a profité de l'entrée en vigueur du règlement 02-2016 modifiant le Schéma d'aménagement révisé de la MRC de la Jacques-Cartier et de l'obligation légale de s'y conformer pour procéder à la révision et la modernisation de l'ensemble de ses outils de planification et de réglementation d'urbanisme.

Le plan d'urbanisme précédent, entré en vigueur en 2011, remplaçait le premier plan d'urbanisme de la Ville, adopté 20 ans plus tôt. Durant ces 20 ans, la population était demeurée sensiblement stable. Cependant, depuis les dernières années, le contexte a évolué et Shannon s'urbanise à un rythme accéléré. L'adoption d'un nouveau plan d'urbanisme permet ainsi d'y prendre en compte cette nouvelle réalité et de traiter les enjeux qui en découlent.

Les membres du conseil municipal et les responsables municipaux ont contribué à définir la vision stratégique et les orientations d'aménagement. Les orientations régionales d'aménagement et les grandes affectations du territoire décrites au Schéma d'aménagement révisé ont été intégrées au plan d'urbanisme tout en les adaptant à l'échelle et aux enjeux de la Ville de Shannon. Finalement, une consultation publique a également été menée de manière à répondre aux préoccupations citoyennes de manière à proposer une vision et un plan d'action qui fait consensus. Ainsi, cet exercice de planification urbaine permettra de guider les actions de la Ville pour les années à venir.

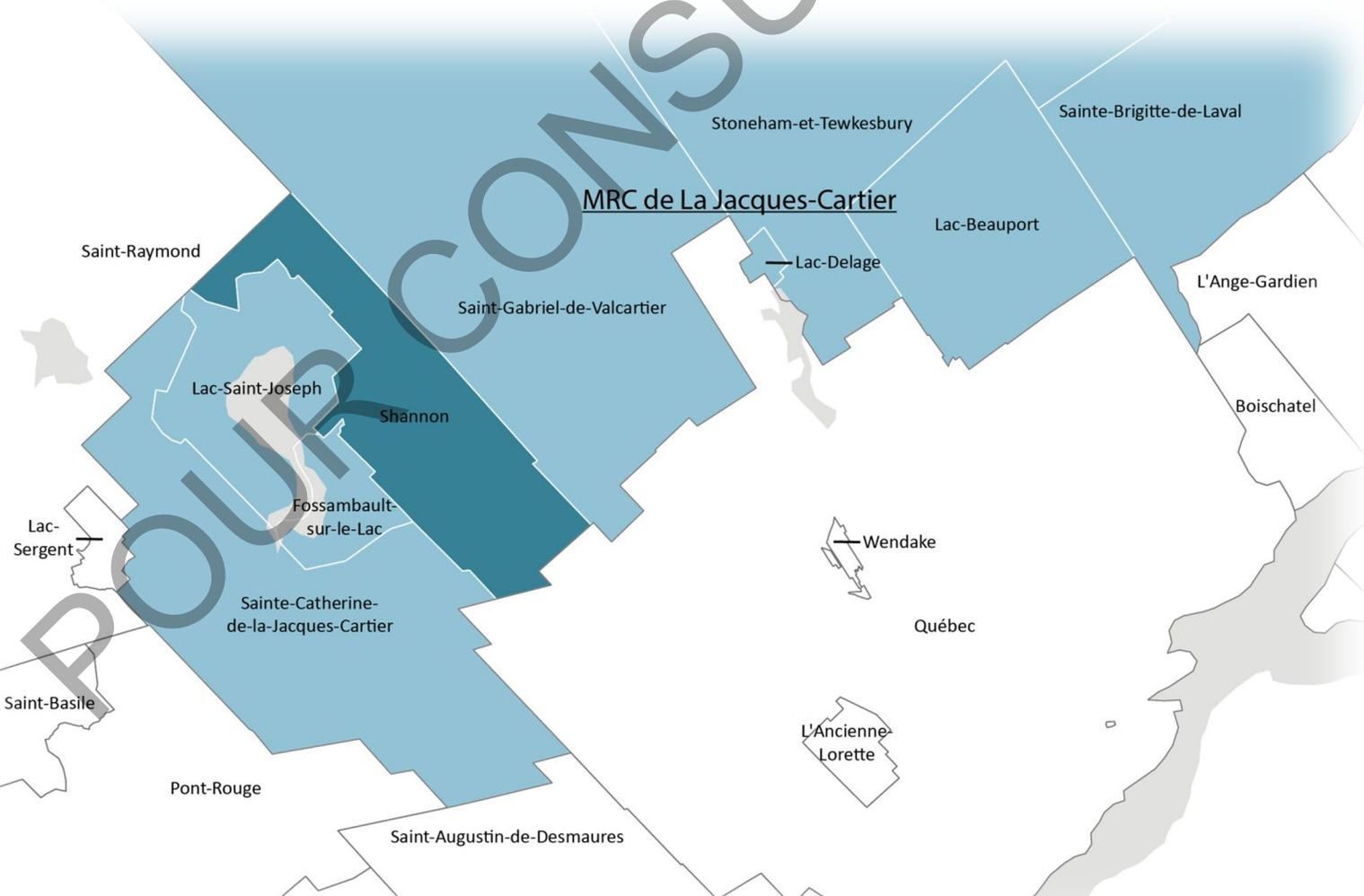
2 Lecture du milieu

2.1 Portrait général du territoire

2.1.1 Caractéristiques générales

La Ville de Shannon est située sur le territoire de la MRC de la Jacques-Cartier, dans la région de la Capitale-Nationale. Son territoire est compris dans celui de la Communauté métropolitaine de Québec (CMQ). Son territoire présente une superficie de 63,8 km² et bordent ceux de Saint-Gabriel-de-la-Valcartier à l'est, Québec (arrondissement La Haute-Saint-Charles) au sud, Saint-Catherine-de-la-Jacques-Cartier, Fossambault-sur-le-Lac et Lac-Saint-Joseph à l'ouest, ainsi que de Saint-Raymond-de-Portneuf au nord.

Une partie importante du territoire (55 %) est occupée par la Base militaire des Forces canadiennes de Valcartier, qui empiète également sur le territoire voisin de Saint-Gabriel-de-Valcartier. Le reste du territoire, traversé par la rivière Jacques-Cartier, est majoritairement forestier, à l'exception du noyau périurbain dans sa partie sud. La population était de 6 030 habitants en 2016, selon les données de Statistique Canada.



Carte 1 : Localisation régionale

2.1.2 Rappel historique

Shannon est née de sa séparation, en 1946, du territoire de la Ville de Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier, alors connue sous le nom de Paroisse de Sainte-Catherine-de-Fossambault. Passant du statut de Municipalité à celui de Ville en 2017, les racines irlandaises d'une partie importante de la population du début de son histoire expliqueraient son nom.

Le territoire de la Ville de Shannon est cependant habité depuis fort longtemps. Avant l'arrivée des Européens, il était occupé par premières nations, principalement les Hurons-Wendat et les Innus (Montagnais). Sa colonisation remonte à la première moitié du 19^e siècle. L'exploitation des ressources de sa forêt a débuté aux environs de 1850 et a mené à l'établissement d'un moulin à scie en 1860.

La puissance de la rivière Jacques-Cartier a également été mise à contribution pour la production d'électricité. De 1899 à 1964, un barrage et une centrale électrique sont en fonction. Nommée centrale Saint-Gabriel, il s'agit de la troisième de la région et contribue à alimenter les villes de Québec et de Loretteville, ainsi que la base militaire. Le site de la centrale est aujourd'hui reconnu en tant que site d'intérêt à travers la mise en valeur de vestiges encore présents aux abords de la rivière.

En 1879, un pont ferroviaire est construit au même endroit, permettant de traverser la rivière Jacques-Cartier et de rejoindre Saint-Raymond-de-Portneuf et la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean. Aujourd'hui connu sous le nom de pont de Shannon, il s'agit du premier pont à structure métallique au pays¹. Celui-ci fut ensuite transformé en pont routier au début des années 1930, suite à la construction en 1910 d'un nouveau pont ferroviaire en aval. Depuis 2016, celui-ci a été doublé par une nouvelle structure répondant aux normes d'aujourd'hui, permettant notamment aux véhicules lourds d'y passer. Le pont demeure, encore aujourd'hui, le seul lien routier entre les berges nord et sud de la rivière sur le territoire de Shannon. La vieille structure a maintenant une vocation piétonne et cyclable.



Figure 1 : Pont ferroviaire de Shannon

Source : Ville de Shannon

Les chemins de fers et les chemins forestiers ont structuré le territoire de Shannon tel qu'on le connaît aujourd'hui. Le chemin de fer n'étant plus en fonction, son emprise constitue depuis le

¹ Patri-Arch (2010), «Rapport d'évaluation patrimoniale. Le pont de Shannon (P-06204)»

tournant des années 2000 un axe récréotouristique populaire formé du Corridor des Cheminots et de la VélopiSTE Jacques-Cartier/Portneuf.

POUR CONSULTATION

La Base militaire de Valcartier fut d'abord créée en 1914 à titre de camp militaire, au début de la Première Guerre mondiale. De vastes terres ont alors été expropriées et le camp est devenu, en quelques semaines à peine, le plus grand au pays, comptant jusqu'à 35 000 hommes². Abandonné à la fin de la guerre, le camp reprend ses activités lors de la Seconde Guerre mondiale et devient une base permanente au début des années 1950³. Agrandie en 1965, la Base militaire occupe aujourd'hui plus de la moitié du territoire de la Ville. Elle demeure le plus important employeur sur le territoire et l'un des plus importants de la région métropolitaine de Québec. Sa présence engendre cependant des contraintes au développement puisque de vastes sections du territoire, limitrophes au noyau périurbain, ne peuvent être développées.

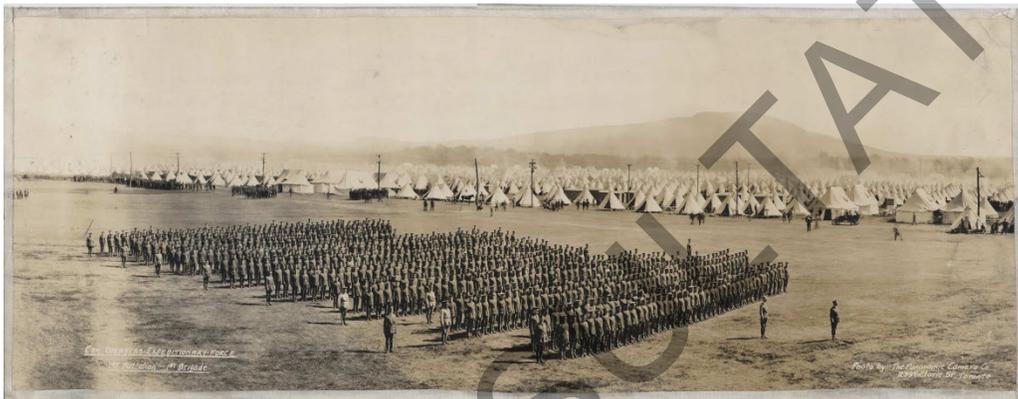


Figure 2 : 1^{er} bataillon d'infanterie canadienne, camp militaire de Valcartier en 1914

Source : Musée canadien de la guerre

Au tournant des années 2000, Shannon constate une importante contamination des eaux souterraines au trichloréthylène (TCE). Le panache de contamination est de grande dimension et pose un important problème de santé publique. Cette situation a obligé la Ville à mettre en place un service d'approvisionnement et de distribution d'eau potable en 2010. Ce réseau dessert la majeure partie de la population. La décontamination de la nappe phréatique n'est cependant pas encore achevée, ce qui impose une prudence constante dans l'exploitation de puits artésiens destinés aux besoins d'une partie de la population qui n'est pas desservie par le réseau municipal d'approvisionnement.

Cette mise en place du réseau d'aqueduc coïncide avec une période de croissance soutenue pour la région métropolitaine de Québec dont Shannon bénéficie grandement. Le territoire a connu au cours des dernières années une progression démographique importante qui se traduit sur le territoire par la construction de nouveaux secteurs domiciliaires.

² Musée canadien de la Guerre. (2017). *Le Canada entre en guerre*. Récupéré sur www.museedelaguerre.ca/premiereguerremondiale/histoire/

³ Brassard, P. (2014). *Lancement du livre du centenaire de la Base Valcartier*. Récupéré sur Association du Royal 22e Régiment: r22er.com

2.1.3 Défis et perspectives contemporaines

L'influence de l'urbanisation soutenue de l'agglomération de Québec se fait de plus en plus sentir sur le territoire de Shannon. La population connaît une forte croissance, ce qui se traduit en une importante pression favorisant le développement. La Ville a l'opportunité, par ses pouvoirs en matière de planification et d'aménagement du territoire, de poser les jalons qui baliseront l'évolution de la Ville, amélioreront la qualité de vie de ses résidents et assureront la protection des milieux naturels pour les décennies à venir.

Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Québec, adopté en 2012, et le Schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRC de la Jacques-Cartier, modifié en 2016, commandent de nouvelles orientations reflétant les changements qui s'opèrent sur le territoire et tiennent compte des enjeux du 21^e siècle. La qualité de vie, le développement économique, la protection de l'environnement naturel, la mise en valeur des ressources du milieu, la complémentarité de l'occupation du territoire et sa compatibilité avec celui de la Ville de Québec, l'identité territoriale, ainsi que le développement cohérent et harmonieux du territoire font partie des éléments traités dans le Schéma d'aménagement révisé qui doivent être pris en compte dans toutes réflexions locales visant le développement et l'aménagement du territoire.

Shannon doit également profiter de la croissance qu'elle connaît pour diversifier son économie et devenir moins dépendante de la Base militaire pour les services à la population. En effet, Shannon doit augmenter sa résilience en ne reposant plus sur un employeur majeur unique. Le contexte économique actuel étant favorable, la Ville doit mettre en place des conditions propices à la création et l'implantation d'entreprises sur son territoire.

De plus, dans un contexte de changements climatiques, de congestion croissante et de préoccupation relative à la capacité de payer de sa population, Shannon doit mettre en place des mesures de mobilité durable afin de réduire la dépendance à l'automobile et de favoriser les déplacements actifs. Cela passe par l'offre de mobilité alternative à l'automobile, une meilleure planification du développement et un contrôle des dépenses qui y sont dédiées.

2.2 Portrait sommaire de la population

2.2.1 Une population jeune et en couple

La population de Shannon s'élevait à 6 030 individus lors du recensement de 2016. Celle-ci se démarque de la population québécoise en général par sa jeunesse. Par comparaison, l'âge médian à Shannon est de 31,2 ans, soit inférieur par plus de 10 ans à celui de l'ensemble de la région métropolitaine de Québec qui se situe à 42,6 ans. Les individus des tranches d'âge des moins de 15 ans et des 30 à 44 ans sont fortement représentés, tandis que les tranches d'âges supérieures à 55 ans sont plutôt faibles si on les compare à celles de la région métropolitaine. Cette démographie a des répercussions sur les besoins en matière de services et de loisirs.

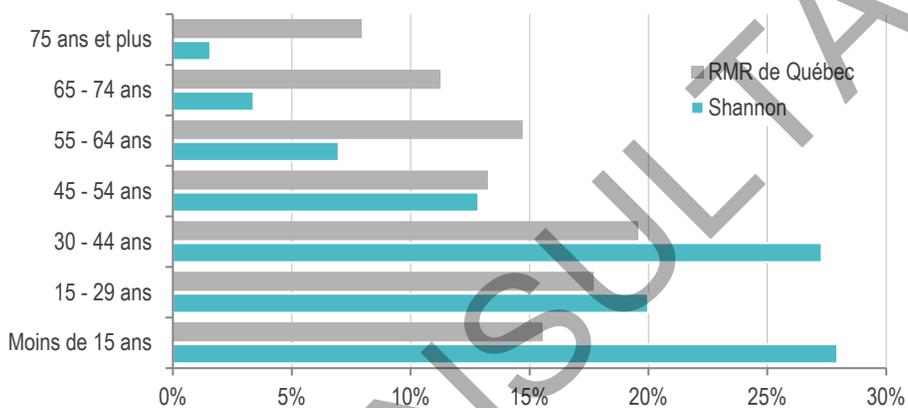


Figure 3: Population selon l'âge, 2016
Source : Statistiques Canada, recensement de 2016

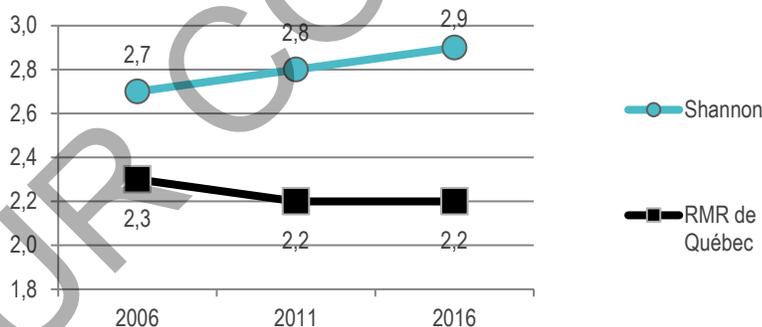


Figure 4 : Évolution de la taille des ménages, 2006-2016
Sources : Statistiques Canada, recensements de 2006-2016.

La population de Shannon était répartie dans 2 110 ménages lors du recensement de 2016. De ce nombre, près de la moitié sont des couples sans enfants. Seulement 17 % sont des personnes vivant seules. Le nombre de familles avec plusieurs enfants (près de 34,4 % des ménages comptent 4 personnes et plus, contre 15,8 % pour la RMR de Québec) et le faible nombre de personnes seules font grimper la taille moyenne des ménages privés à 2,9 personnes, comparativement à 2,2 pour l'ensemble de la région métropolitaine. Ces compositions des ménages ont un impact direct sur les typologies résidentielles recherchées à Shannon.

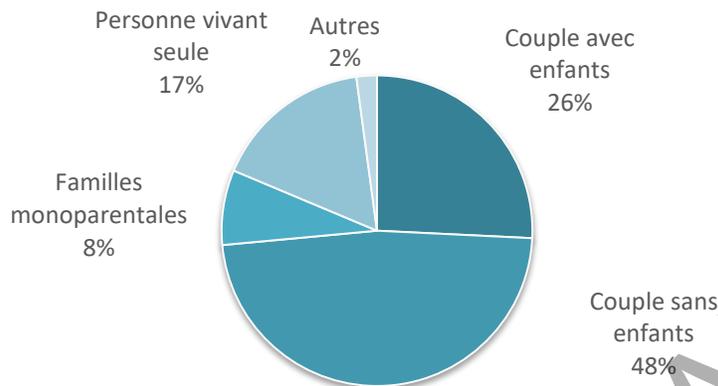
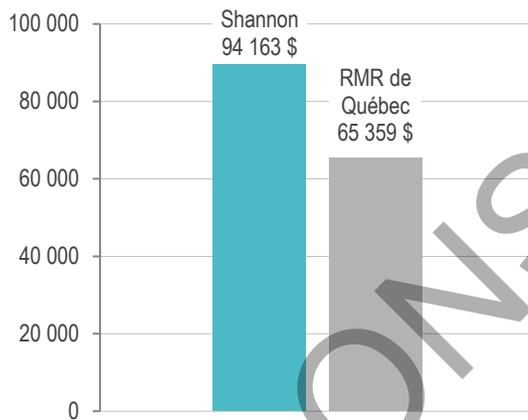


Figure 5: Type de ménage, 2016
Source : Statistiques Canada, recensement de 2016



Les ménages de Shannon sont plus fortunés qu'ailleurs dans la région métropolitaine de Québec. Cela s'explique à la fois par des revenus plus élevés et par la proportion de ménages ne comptant qu'une personne seule, largement inférieur à celui de l'ensemble de la région métropolitaine. Soulignons que les militaires ont généralement des salaires au-dessus de la moyenne, donc leur forte présence a assurément un impact sur cette donnée.

des ménages, 2015
t de 2016

En 2011, la part de la population qui avait déménagé au cours des cinq dernières années atteignait 60 %.

La population de Shannon est très mobile⁴. De 2006 à 2011, près de la moitié de la population a changé. La plupart des nouveaux arrivant viennent d'ailleurs dans la province, mais également d'ailleurs au Canada. En 2011, seulement 40 % de la population habitait dans le même logement cinq ans plus tôt. Cette forte mobilité est influencée par l'accroissement de la population, mais surtout par la présence des militaires qui déménagent plus fréquemment. L'immigration internationale représente pour sa part une partie marginale des nouveaux habitants.

⁴ Les données de mobilité résidentielle sont tirées de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011. La fiabilité de ces statistiques est moindre en raison d'un taux local de non-réponses s'élevant à 43,6 %.

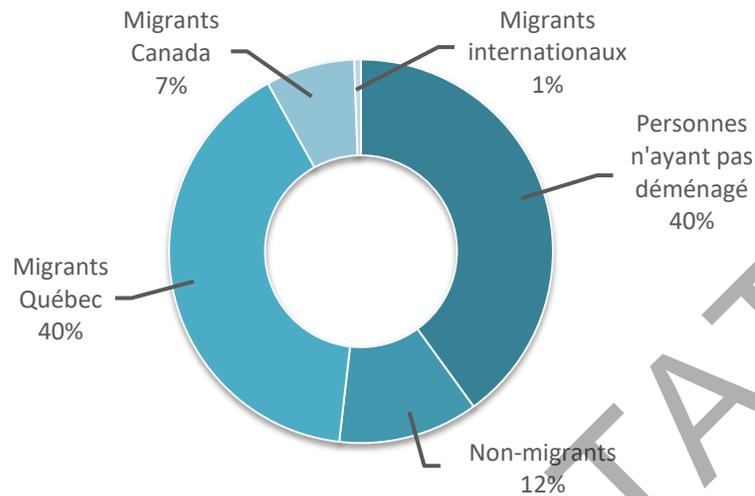


Figure 7 : Mobilité résidentielle, Mobilité 5 ans auparavant, 2011

Sources : Statistique Canada, Enquête nationale des ménages, 2011.

2.2.2 Des projections de croissance soutenues et une population jeune

La population de Shannon connaît une croissance soutenue depuis le milieu des années 2000. Rattrapée par l'urbanisation de l'agglomération métropolitaine de Québec, la Ville, connaît l'une des plus fortes croissances au pays, à l'image d'autres secteurs de la MRC de la Jacques-Cartier. Selon le recensement, la croissance de 2011 à 2016 a été de 18,6 %. Selon les projections de l'Institut de la Statistique du Québec, cette tendance devrait se poursuivre au cours de la prochaine décennie. La population pourrait ainsi atteindre 8 000 habitants en 2031, soit 33 % de croissance par rapport à 2016.

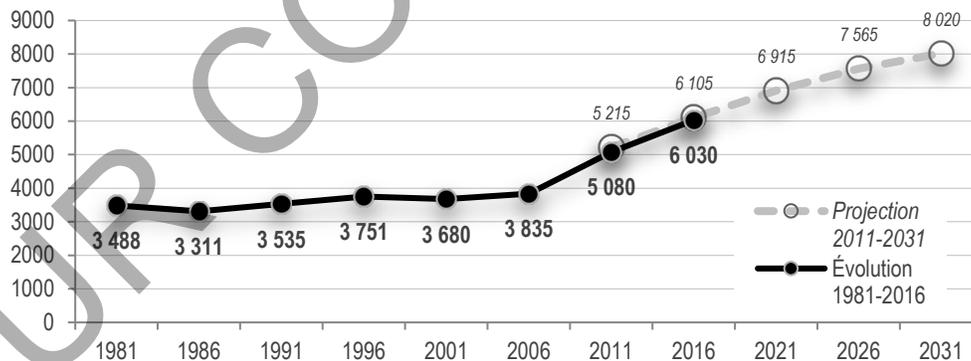


Figure 8 : Évolution de la population, 1981-2031

Sources : Statistiques Canada, recensements de 2001-2016; Institut de la statistique du Québec, Population projetée par groupe d'âge (2015); Schéma d'aménagement et de développement « Bâtir 2031 », MRC la Jacques-Cartier.

Shannon connaît une croissance soutenue qui touche toutes les tranches de la population et qui devrait perdurer pour la décennie à venir.

Phénomène rare au Québec, Shannon ne semble pas connaître de phénomène de vieillissement de la population. Bien que le nombre de personnes âgées soit en augmentation et devrait continuer ainsi selon les projections, la population active et le nombre d'enfants connaissent, eux aussi, une augmentation tout aussi importante. En fait, les projections démographiques de l'Institut de la Statistique du Québec prévoient que toutes les tranches d'âges devraient connaître une augmentation. Cependant, la progression de la tranche des 15 à 29 ans devrait être beaucoup plus faible.

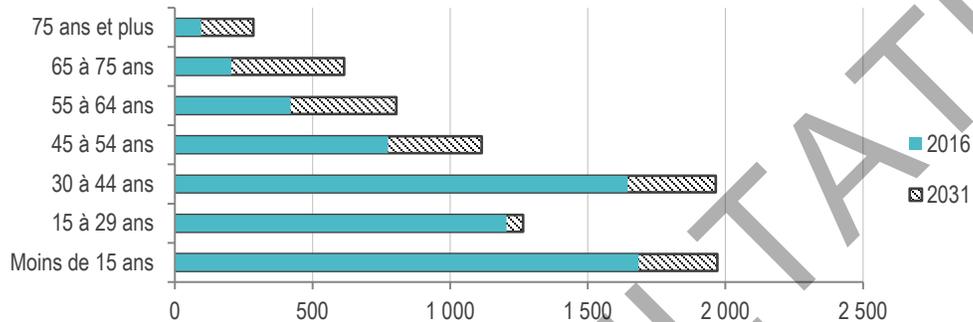


Figure 9 : Évolution de la population par tranche d'âge, 2016-2031

Sources : Statistiques Canada, recensement de 2016. Institut de la statistique du Québec, Population projetée par groupe d'âge (2014)

2.2.3 Une demande soutenue pour des nouveaux logements

La croissance de la population est combinée à une croissance importante du nombre de ménages. En effet, le nombre de ménages croît à l'image de la population, et ce, malgré la réduction de la taille des ménages en général. Le nombre de ménages a augmenté de plus de 700 entre 2006 et 2016 et les projections prévoient une croissance presque aussi soutenue de 2016 à 2031. Le nombre de ménages approchera alors le seuil de 3 000, ce qui représente une augmentation d'environ 800 nouveaux ménages. Il importe ainsi de planifier la construction de logements sur le territoire de manière à pouvoir accueillir ces nouveaux ménages.

Shannon doit planifier l'accueil de 800 nouveaux ménages privés à l'horizon de 2031.

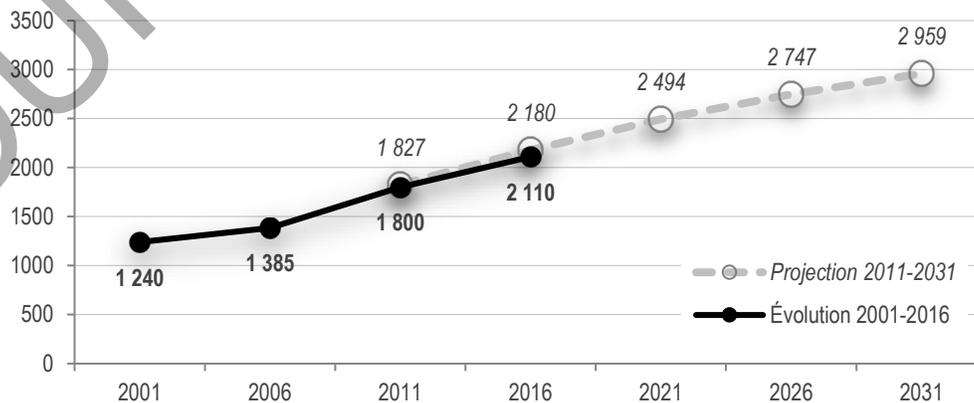


Figure 10 : Évolution du nombre de ménages, 2001-2031

Sources : Statistiques Canada, recensements de 2001-2016. Institut de la statistique du Québec, Nombre de ménages privés projeté (2014)

3 Énoncé de vision

L'élaboration d'un nouveau plan d'urbanisme représente une opportunité de réflexion sur l'avenir de la communauté sur un horizon de 15 ans. La vision d'aménagement pour 2033 est le résultat d'un exercice de prospective par les membres du conseil municipal et basée sur les aspirations de la collectivité.



Le milieu de vie

En 2033, Shannon est un milieu de vie complet et dynamique. Les différents quartiers sont harmonieux et intégrés à l'environnement naturel. Les croissances démographique et économique servent de levier pour assurer une qualité aux projets immobiliers et doter la communauté des infrastructures dont elle a besoin. Les qualités qui constituent les attraits de Shannon, notamment la taille des terrains et le caractère boisé, sont préservées tout en gérant la croissance urbaine par une consolidation du noyau périurbain. La diversification de l'offre résidentielle favorise une plus grande mixité sociodémographique et répond aux besoins des Shannonites de tout âge.

Le développement économique

En 2033, Shannon bénéficie d'une économie diversifiée qui ne repose plus principalement sur la Base militaire de Valcartier. Un parc industriel tirant avantage de la proximité du réseau autoroutier permet à diverses entreprises de s'établir et de rayonner. La population croissante contribue à l'établissement d'une gamme complète de commerces et services de proximité, regroupés dans le noyau périurbain, où les résidents font leurs achats quotidiens.

Le milieu naturel et la protection de l'environnement

En 2033, les milieux naturels, tels que les cours d'eau, le territoire forestier et les tourbières, sont conservés et mis en valeur. Les sols contaminés ont été réhabilités et les sources d'eau protégées. Le caractère boisé des milieux construits et naturels continue de constituer un élément distinctif du paysage de Shannon.

La mobilité et le transport

En 2033, les déplacements sont sécurisés sur l'ensemble du territoire, favorisant les déplacements actifs, à pied et à vélo, des citoyens. Les réseaux local et régional sont intégrés et bénéficient aux résidents pour leurs déplacements utilitaires et de loisirs. Enfin, Shannon bénéficie d'une desserte en transport collectif vers le réseau structurant de l'agglomération de Québec. Les résidents de Shannon ont ainsi des alternatives à la voiture.

POUR CONSULTATION



CONSULTATION



4 Enjeux et orientations du territoire

4.1 Le milieu de vie

4.1.1 Diagnostic

La structure urbaine de Shannon est composée de deux éléments importants, soit le noyau périurbain et l'axe structurant du boulevard Jacques-Cartier (route 369), tels qu'identifiés à la Carte 3. C'est au sein de ces espaces que se retrouve la plus forte concentration d'activités du territoire. On y retrouve en plus des quartiers résidentiels, la présence des fonctions commerciale, de service, publique et communautaire. Une attention toute particulière devra être apportée dans la consolidation de ces milieux afin d'assurer de ne pas les dénaturer et de préserver le caractère distinctif de Shannon.

Le territoire urbanisé de Shannon est, à l'exception des installations militaires, essentiellement résidentiel. Son noyau périurbain (voir Carte 3 : La structure urbaine) est divisé en deux sections, l'une sur la base militaire, l'autre à l'extérieur de celle-ci. La première consiste en un développement urbain moderniste où les activités et des typologies d'habitation sont ségréguées : deux complexes d'habitations constitués d'habitations mitoyennes, un secteur composé de résidences unifamiliales isolées, un secteur d'habitations multifamiliales, une concentration d'équipements collectifs (écoles, parcs et terrains de sports) au centre et un regroupement commercial en périphérie. Les bâtiments à vocation militaire se trouvent à l'intérieur de la zone sécurisée, chevauchant à la fois des portions de territoire de Shannon et de Saint-Gabriel-de-Valcartier. À l'extérieur de la Base militaire, puisque le réseau d'égouts sanitaires n'existe que sur la rue Saint-Patrick, l'essentiel du tissu urbain est composé principalement de résidences unifamiliales isolées sur de grands terrains, construites au gré d'opérations cadastrales et non d'une planification d'ensemble. Quelques bâtiments multifamiliaux ont été récemment construits autour du noyau commercial et administratif et un regroupement de maisons mobiles se trouve entre les rues Conway et Juneau.

À l'extérieur du noyau périurbain, trois autres secteurs résidentiels existent, tous localisés au nord de la rivière Jacques-Cartier : l'un autour du chemin Gosford, les deux autres à partir du chemin Dublin.

Le cadre bâti est en général assez récent, la croissance démographique des dix dernières années étant responsable de la construction du tiers des logements du territoire. Néanmoins, une proportion de 20 % du cadre bâti résidentiel date d'avant les années 1960. Situés notamment sur la Base militaire et au centre du noyau périurbain, ces logements pourraient nécessiter un entretien important à court ou moyen terme.

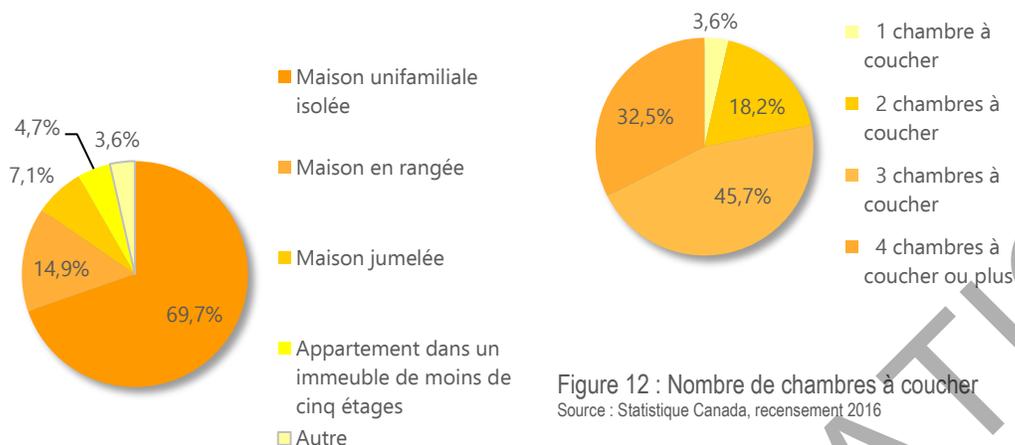


Figure 12 : Nombre de chambres à coucher
 Source : Statistique Canada, recensement 2016

La grande majorité des logements sont des maisons unifamiliales isolées. Celles-ci sont en général assez grandes, alors que plus de 75 % ont trois chambres et plus, soit des logements adaptés pour des familles avec plusieurs enfants. Les logements offerts sur la Base militaire permettent de varier quelque peu l'offre. Cette offre différente permet également d'offrir 30 % de logements locatifs. Cela représente une proportion intéressante dans un contexte où l'accès à la propriété peut être difficile alors que la valeur médiane des logements était en 2016 de 313 472 \$, soit 15 % supérieure à la valeur médiane de l'ensemble de la Communauté métropolitaine de Québec.

En matière d'architecture, la typologie dominante est le bungalow. L'offre de logements est peu diversifiée à l'extérieur de la Base militaire, où les maisons unifamiliales isolées représentent la presque totalité du parc immobilier. Les styles architecturaux sont diversifiés dans certains secteurs, où un bungalow caractéristique de la période moderne peut côtoyer une maison de style néotraditionnelle (canadienne) et une maison préfabriquée de style contemporain.

Les équipements collectifs sont majoritairement localisés sur la Base militaire. On y retrouve notamment les deux écoles (Alexander-Wolff, primaire francophone et Dollard-des-Ormeaux, primaire et secondaire anglophone) et quatre parcs. Les équipements sportifs s'y trouvent également pour lesquels la Ville de Shannon détient des ententes de services avec la Base militaire. La Ville de Shannon réalise donc des économies en partageant certains équipements, mais est également dépendante de la Base militaire. Quatre autres parcs existent sur le territoire, notamment le Parc municipal de Shannon où sont regroupés plusieurs équipements sportifs, modules de jeux, ainsi que le centre communautaire Shannon Hall. Soulignons également l'ajout du parc régional, planifié pour 2019-2020, qui contribuera à répondre à certains besoins spécifiques, notamment à travers une offre de loisirs destinée aux adolescents. Les équipements répondent ainsi aux besoins de la population, jeune et familiale. Les parcs sont essentiellement des espaces de jeux ou sportifs. Il existe peu d'espaces publics n'ayant pas cette vocation, le seul étant le parc de la Centrale Saint-Gabriel, aux abords du pont Gosford.

Shannon compte deux sites d'intérêt patrimonial de valeur exceptionnelle, soit la petite école du 4^e Rang (citation), construite en 1877 et le pont du chemin Gosford (infrastructure). La petite école partage un terrain avec la chapelle Saint-Joseph sur la rue Saint-Patrick et représente un intérêt autant historique, qu'architectural. Son site d'implantation n'est toutefois pas sa localisation d'origine et contribue peu à la mise en valeur du bâtiment. Le pont du chemin Gosford a été conservé et restauré suite à la mise en service d'un nouveau pont, parallèle à celui-ci et mieux adapté aux normes actuelles. Il est désormais dédié aux piétons et cyclistes. Un parc aux abords de la rivière contribue à le mettre en valeur et permet de l'observer de divers points de vue. À même ce parc, les vestiges de la centrale Saint-Gabriel ont été mis en valeur et présentent une valeur patrimoniale distincte.



Figure 13 : Petite école du 4^e rang
Source : Répertoire du patrimoine culturel du Québec

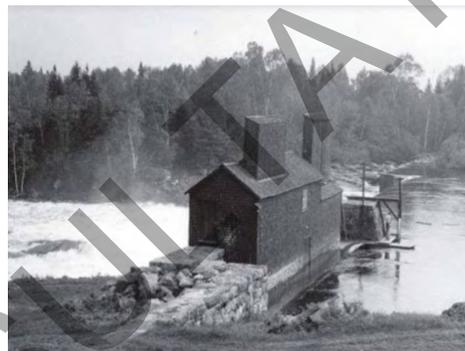


Figure 14 : Centrale Saint-Gabriel
Source : Ville de Shannon

Depuis 1999, Shannon s'est vue confier, par les autorités de la Base militaire, la gestion des infrastructures d'aqueduc et d'égout, ainsi que l'entretien des chemins du secteur Courcellette. Les infrastructures ont été prolongées dans le secteur de la rue Saint-Patrick, à l'extérieur du périmètre de la Base militaire, permettant le développement d'un cadre bâti plus dense et mixte.

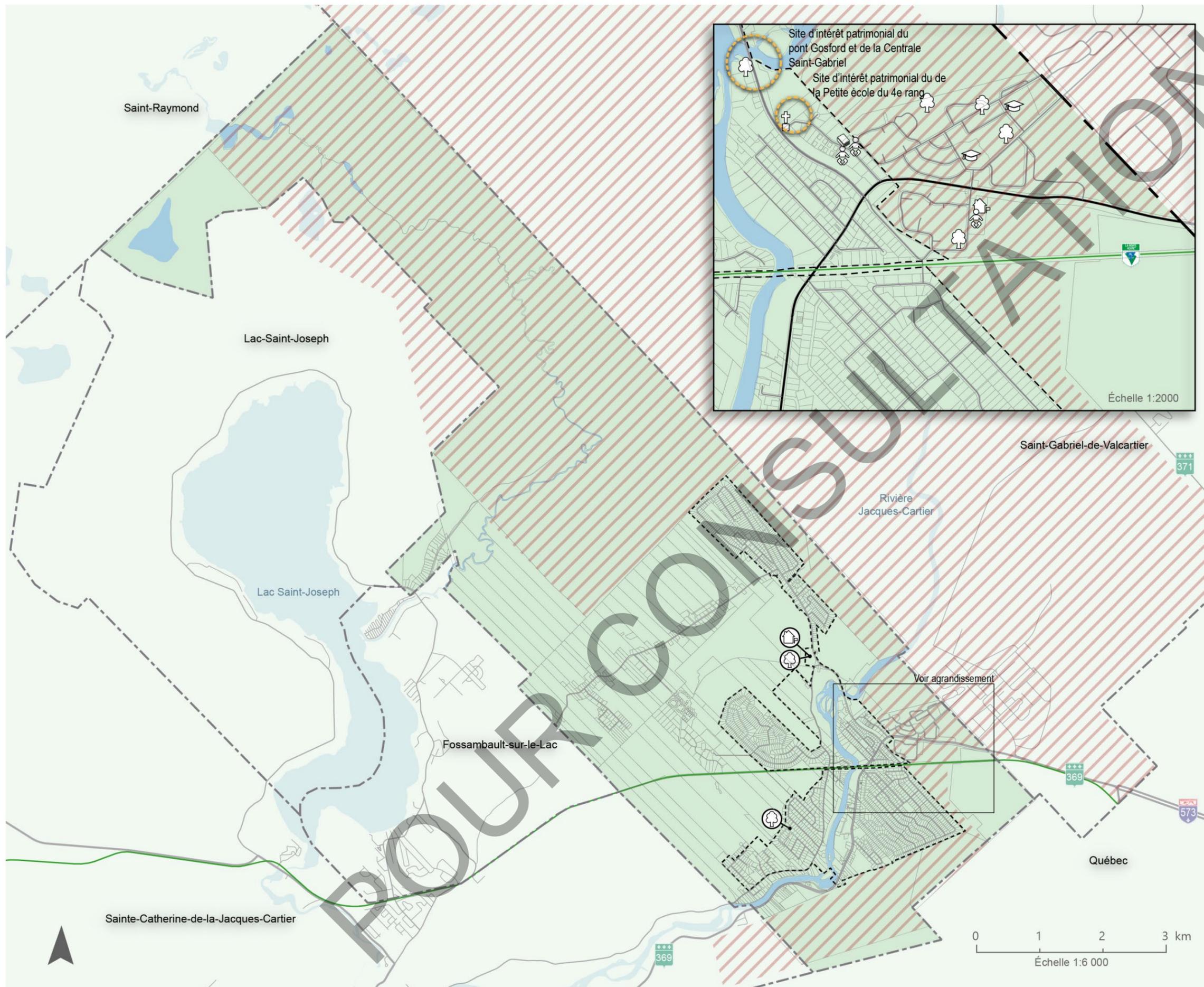
À l'extérieur de ces secteurs, depuis 2010, des infrastructures d'aqueduc ont été construites pour desservir en eau potable la population suite à la contamination des eaux souterraines. La prise d'eau collective est localisée du côté nord de la rivière Jacques-Cartier. Seule une partie du territoire compris à l'intérieur du périmètre d'urbanisation demeure non desservi, soit la portion au nord de la rivière, à l'ouest de la Vélopite Jacques-Cartier/Portneuf. Le territoire de Shannon demeure peu desservi en infrastructures de traitement des eaux usées. Le réseau d'égout bénéficie du système d'épuration de la Base militaire et se limite au secteur de Courcellette et de la rue Saint-Patrick. L'absence du réseau d'égout constitue une contrainte importante au développement urbain, tant pour l'établissement de commerces et d'industries, que pour la densification et la diversification de l'offre de logements.

4.1.2 Forces et faiblesses

Forces	Faiblesses
Logements et terrains de grandes dimensions appréciés par les familles	Manque de diversité dans l'offre résidentielle : coût élevé, manque de logements locatifs et de logements adaptés aux aînés
Partage d'équipements collectifs de qualité avec la Base militaire	Tissu urbain fortement ségrégué avec la Base militaire et architecture hétérogène
Parcs et équipements communautaires répondant aux demandes de la population	Peu d'espaces publics
	Centres pour la petite enfance (CPE) et garderies à pleine capacité
	Faible desserte en infrastructures de traitement des eaux usées

4.1.3 Enjeux

- > L'absence de réseau d'égout sanitaire à l'extérieur de la Base militaire, dans un contexte de forte croissance démographique contraint les possibilités de densifier et diversifier l'offre de logements, ce qui pose un risque pour les milieux naturels en raison de la pression liée à l'étalement urbain;
- > La diversification des typologies de logement offertes est nécessaire afin de répondre aux besoins de tous (aînés, familles, couples sans enfants, personne seule, etc.);
- > Le développement urbain rapide doit se faire de manière cohérente en protégeant les milieux naturels et en améliorant la qualité du milieu urbain;
- > Le partage d'équipements collectifs avec la Base militaire exige d'assurer un partenariat durable avec celle-ci;
- > La croissance de Shannon doit servir de levier pour améliorer l'offre et la qualité des espaces publics et des services à la communauté.

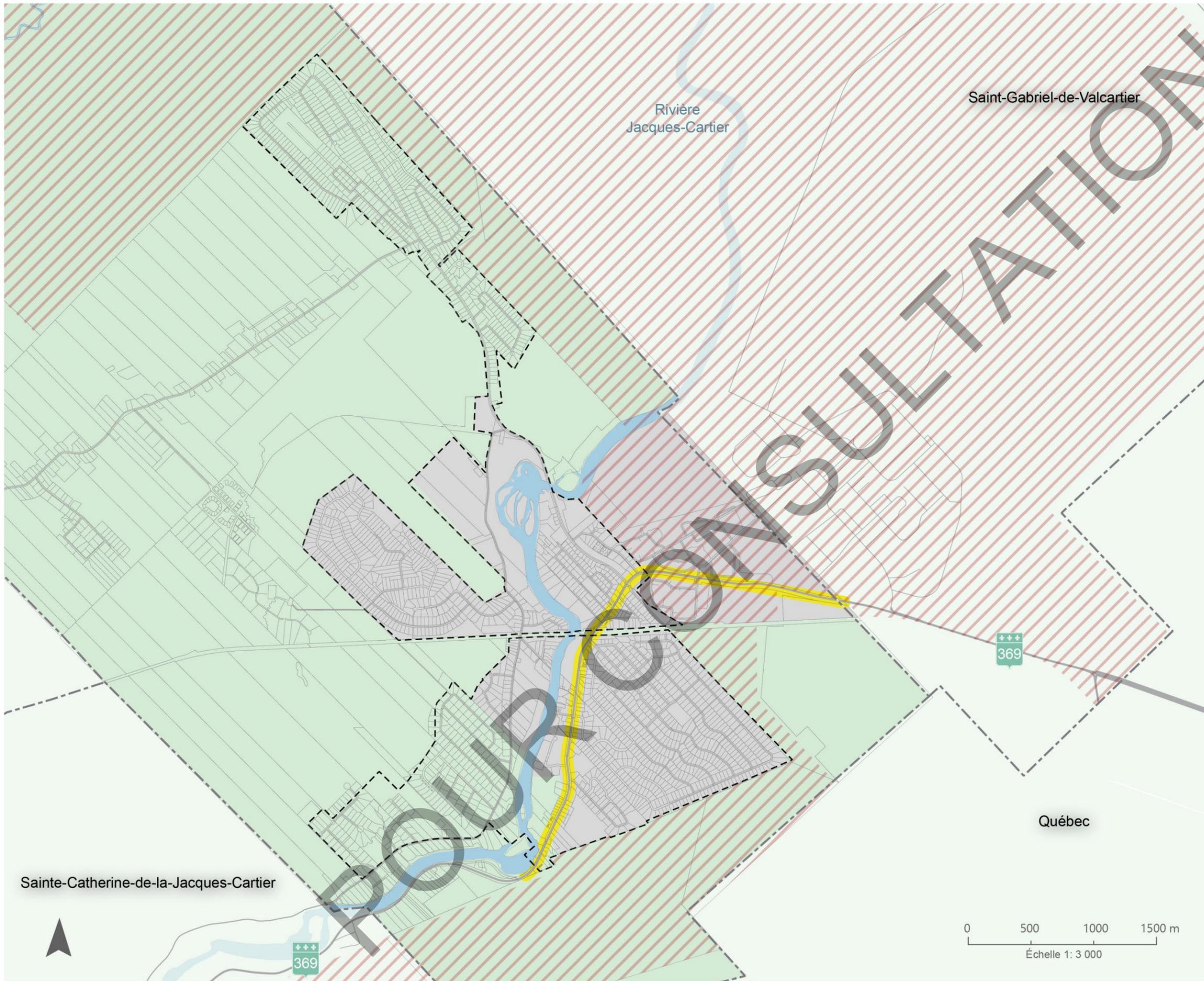


Carte 2 : Le milieu de vie

-  Limite municipale
-  Périmètre d'urbanisation
-  Cadastre
-  Base militaire de Valcartier
-  Réseau routier
-  Vélopieste Jacques-Cartier/Portneuf
-  Site d'intérêt patrimonial
-  Parc
-  École
-  Bibliothèque
-  Centre de la petite enfance
-  Centre communautaire
-  Lieu de culte

Novembre 2018

Source des données cartographiques:
MRC de la Jacques-Cartier,
Ville de Shannon, OpenStreetMap



Carte 3 : La structure urbaine



-  Limite municipale
-  Périmètre d'urbanisation
-  Base militaire de Valcartier
-  Axe structurant
-  Noyau périurbain
-  Cadastre
-  Réseau routier

Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier

Rivière Jacques-Cartier

Saint-Gabriel-de-Valcartier

Québec



Janvier 2019

Source des données cartographiques:
MRC de la Jacques-Cartier,
Ville de Shannon, OpenStreetMap



4.1.4 Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre

Orientation : Consolider et développer un milieu de vie offrant une diversité de types d'habitation et de services, répondant aux besoins des citoyens de tous âges

Moyens de mise en œuvre	
Objectif 1 Consolider et diversifier le développement immobilier en évitant l'éparpillement urbain	Favoriser une plus grande variété de types de logements par les outils réglementaires d'urbanisme : résidence pour personnes âgées, logements locatifs, maisons jumelées, etc.
	Favoriser les développements immobiliers plus compacts dans les secteurs à consolider par les outils réglementaires d'urbanisme
	Élaborer et mettre en œuvre un plan directeur des infrastructures visant à doter d'un réseau d'égout les secteurs à consolider
	Diriger la croissance à l'intérieur du périmètre d'urbanisation en priorisant la consolidation du noyau périurbain
	Intégrer des mesures associées à des critères de densités résidentielles pour les nouveaux développements et les projets de consolidation dans le périmètre d'urbanisation et dans le noyau périurbain en visant 40 % de la croissance dans ce dernier
	Limiter, par la réglementation, la construction résidentielle hors périmètre d'urbanisation

Moyens de mise en œuvre	
Objectif 2 Faire du noyau périurbain un milieu de vie convivial	Réaliser un Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le noyau périurbain et l'axe du boulevard Jacques-Cartier
	Intégrer des critères et objectifs au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin d'assurer la consolidation du milieu et la préservation du caractère paysager
	Introduire dans la réglementation des dispositions basées sur des principes d'aménagement pour des milieux de vie innovants
	Intégrer à la réglementation des dispositions visant à préserver le caractère distinct du milieu à l'extérieur du périmètre d'urbanisation
	Intégrer à la réglementation des mesures relatives aux milieux de vie conviviaux
	Réaménager le domaine public en priorisant des aménagements pour le transport actif
	Assurer la présence d'espaces publics qui contribuent au confort des clientèles et au dynamisme des lieux d'emplois
	Intégrer les réseaux d'utilité publique au paysage
	Exiger, par la réglementation, une architecture et une apparence des bâtiments qui contribuent au paysage urbain de qualité
	Prévoir, dans la réglementation, un affichage adapté aux besoins des usagers par ses dimensions, sa hauteur et son aspect général
	Favoriser des équipements d'éclairage qui s'intègrent au cadre bâti et au paysage
Planifier des aménagements extérieurs qui contribuent à la qualité du milieu, notamment par la végétalisation et la plantation d'arbres	

	Favoriser, par la réglementation, des espaces de stationnements et de manutention intégrés et adaptés au site et qui en préservent le caractère spécifique
	Favoriser, par la réglementation, des aires d'entreposage non visibles et faisant l'objet d'un aménagement particulier permettant d'en garder la discrétion

	Moyens de mise en œuvre
Objectif 3	Mettre en valeur la Petite école du 4 ^e rang et l'église voisine en assurant la qualité des interventions à leurs abords par le règlement de zonage et celui sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)
Assurer la protection et la mise en valeur des sites d'intérêt	Mettre en valeur l'ensemble formé du pont Gosford et de la centrale Saint-Gabriel (site d'intérêt) en assurant la qualité des interventions à leurs abords par le règlement de zonage et celui sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)
	Créer et mettre en valeur les propriétés publiques riveraines et profiter de toute opportunité d'acquisition de terrain riverain

	Moyens de mise en œuvre
Objectif 4	Adopter et mettre en place une démarche Municipalité amie des aînés (MADA)
Favoriser une vie communautaire saine et riche	Adopter et mettre en place une Politique familiale
	Assurer une diversité des activités offertes pour répondre au besoin de toutes les tranches d'âges
	Maintenir à niveau les parcs et les équipements récréatifs et communautaires



4.2 Le développement économique

4.2.1 Diagnostic

L'économie de Shannon peut être considérée comme mono-industrielle par sa très forte dépendance sur la Base militaire. Bien qu'il s'agit d'un moteur économique stable, l'économie de Shannon gagnerait à se diversifier afin d'être plus résiliente à long terme. Pour se faire, elle doit mettre en place les conditions favorisant l'essor d'autres activités.

À cet égard, excluant la Base militaire, deux lieux d'emplois sont identifiés sur le territoire : le noyau villageois de Shannon et un vaste terrain industriel chevauchant le territoire voisin de Saint-Gabriel-de-Valcartier, au sud de la Vélopite Jacques-Cartier/Portneuf. Ce dernier est en friche et disponible au développement. Inoccupé depuis 1991, ce site qu'occupait Industries Valcartier bénéficie d'une localisation stratégique : proximité du réseau routier majeur et d'une ligne de gaz naturel. Ce site industriel n'est cependant pas desservi en infrastructures d'égout et d'aqueduc. Il représente un pôle d'emploi potentiel que la Ville gagnerait à développer.

En matière de commerces et services, la localisation géographique de Shannon ne favorise pas l'implantation de commerces de rayonnement régional. L'offre commerciale et de services sur le territoire demeure limitée en ce qui concerne les commerces de proximité, dont le besoin a assurément crû pendant les récentes années de forte croissance de la population. Cela signifie assurément une fuite commerciale vers les villes voisines et l'agglomération de Québec.

Les commerces et services existants sont majoritairement localisés à l'intérieur du périmètre de la Base militaire, principalement sur la rue Dubé, où ils peuvent être branchés à un réseau d'égout sanitaire. Parmi ceux-ci, des commerces essentiels tels que la seule épicerie et la seule pharmacie du territoire s'y trouvent. Ces activités échappent cependant pour l'essentiel au contrôle de la Ville de Shannon par leur localisation sur un terrain de propriété du gouvernement fédéral.

Un embryon de noyau commercial et administratif s'est développé au fil des dernières années dans le prolongement de l'intersection de la rue Saint-Patrick et du boulevard Jacques-Cartier (route 369). L'hôtel de ville, la bibliothèque municipale ainsi que les bureaux de la MRC de la Jacques-Cartier s'y trouvent notamment, créant un pôle administratif somme toute important. La concentration de commerces et services n'est cependant pas suffisante pour créer une véritable synergie ni en faire un pôle commercial de destination. La présence de plusieurs commerces automobiles et le fort recul des façades commerciales ne contribuent pas à dynamiser le secteur. Néanmoins, ce secteur, additionné de celui des commerces et institutions à proximité de l'intersection du boulevard Jacques-Cartier et des rues Vanier et Rochon, constitue le principal pôle d'emploi, à l'exception de la Base militaire.

En matière de récréotourisme, Shannon compte des milieux naturels exceptionnels et une infrastructure récréotouristique d'intérêt métropolitaine avec la Vélopite Jacques-Cartier/Portneuf. Cyclable en été, elle constitue la continuité du Corridor des Cheminots, permettant de relier le Vieux-Port de Québec à Rivière-à-Pierre dans la MRC de Portneuf. En hiver, Shannon constitue le point de départ de ce corridor pour les motoneigistes. La piste, de statut local, rejoint le sentier Trans-Québec numéro 3 à Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier. Toutefois, en étant localisée à l'extrémité d'un sentier local, Shannon n'est pas un passage obligé, limitant le nombre de motoneigistes pouvant contribuer à l'économie locale. En contrepartie, cela limite les nuisances pouvant être rattachées aux motoneiges. En ce sens, Shannon doit mettre en

valeur et développer ses atouts récréotouristiques naturels afin d'attirer des visiteurs et tenter d'en tirer un maximum de bénéfices pour son économie.

4.2.2 Forces et faiblesses

Forces	Faiblesses
Présence de la Base militaire de Valcartier, un employeur stable et générant beaucoup d'emplois	Économie reposant principalement sur un employeur unique
Croissance démographique soutenue	Fuites commerciales
Terrains commerciaux et industriels disponibles	Absence de réseau d'égout sanitaire
Accès au réseau routier majeur	Localisation des commerces et services échappant au contrôle de la Ville
Infrastructure récréotouristique métropolitaine	Localisation en périphérie de l'agglomération métropolitaine

4.2.3 Enjeux

- > Assurer la collaboration de la Base militaire pour la mise en œuvre des orientations et normes d'aménagement lors de l'implantation de nouvelles activités économiques sur le territoire;
- > Favoriser l'implantation de nouvelles industries sur le territoire;
- > Favoriser l'arrivée de nouveaux commerces et services de proximité pour limiter les fuites commerciales;
- > Être en mesure de créer une synergie de commerces et services renforçant le noyau périurbain;
- > Tirer le maximum de bénéfices des équipements et sites récréotouristiques.



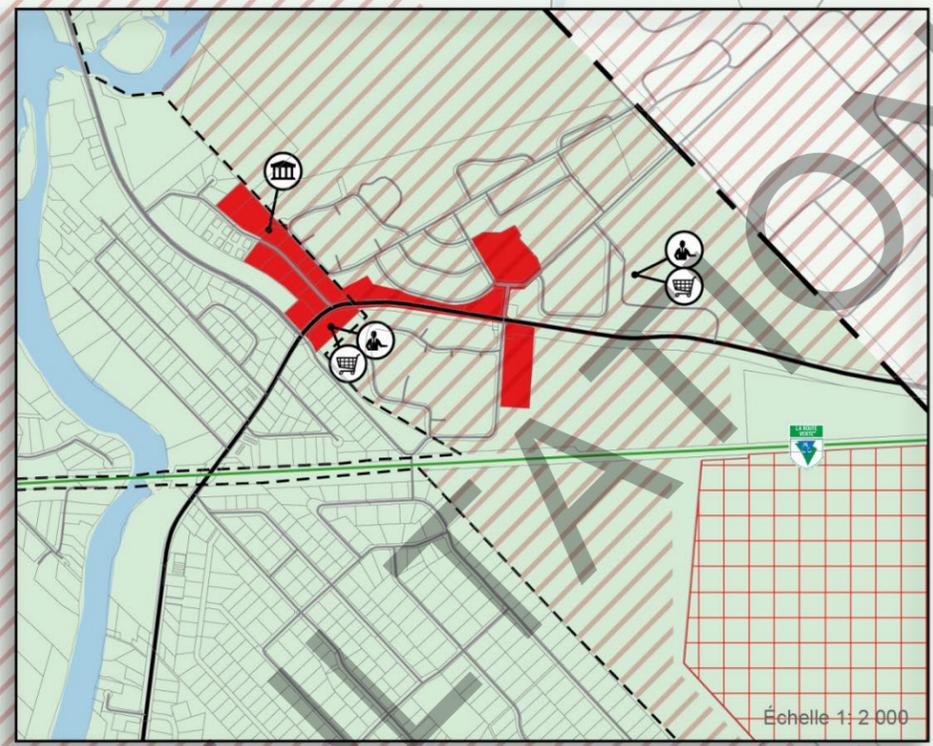
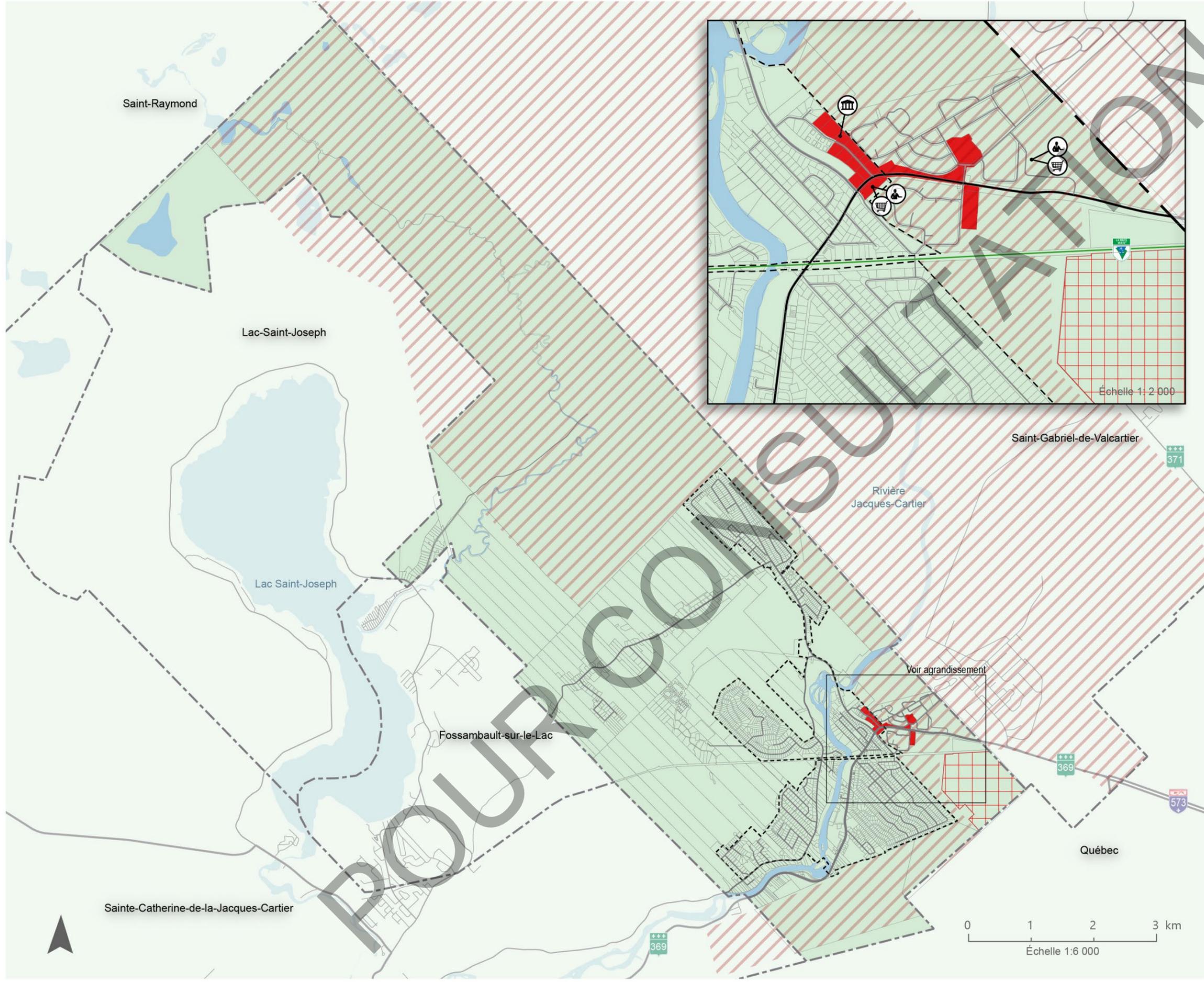
PUBLIC CONSULTATION

PHYSIOTHERAPIE

944-2177



Carte 4 : Milieu économique



-  Limites municipales
-  Périmètre d'urbanisation
-  Cadastre
-  Base militaire de Valcartier
-  Réseau routier
-  Vélo piste Jacques-Cartier/Portneuf
-  Pôle d'emplois
-  Pôle d'emplois potentiel
-  Pôle civique
-  Noyau de commerces et services



Novembre 2018

Source des données cartographiques:
MRC de la Jacques-Cartier,
Ville de Shannon, OpenStreetMap



4.2.4 Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre

Orientation : Bénéficiaire de la croissance de la population pour diversifier l'offre commerciale locale et relancer le secteur industriel

Moyens de mise en œuvre	
Objectif 1 Diversifier l'économie locale	Mettre en valeur les terrains industriels le long du boulevard Jacques-Cartier pour y attirer de nouvelles industries (décontamination, branchement aux services)
	Favoriser l'implantation de PME et la rétention de travailleurs autonomes en leur dédiant des espaces de travail avantageux à même un pôle d'activité
	Mettre en place un accompagnement pour encourager les résidents à se lancer en affaires à Shannon
	Réviser les normes réglementaires afin de réduire les coûts d'implantation d'une PME
	Favoriser le développement de produits récréotouristiques
Moyens de mise en œuvre	
Objectif 2 Structurer le développement des lieux d'emplois	Concentrer les nouvelles activités générant des emplois prioritairement vers le noyau périurbain et le secteur industriel à travers la réglementation d'urbanisme
	Prévoir, par le biais d'un règlement sur les PIIA, des dispositions particulières permettant d'assurer la qualité de l'aménagement des lieux d'emplois
	Atténuer l'impact sur l'environnement des bâtiments de grandes surfaces par des dispositions réglementaires
	Travailler de concert avec les autorités de la Base militaire de Valcartier pour gérer la localisation de nouvelles activités commerciales
	Favoriser la concentration des commerces et services sur une certaine partie du boulevard Jacques-Cartier par les outils réglementaires d'urbanisme afin d'éviter l'éparpillement
	Prévoir des mesures de mitigations assurant la bonne cohabitation des usages commerciaux et industriels avec l'usage résidentiel
	Élaborer et mettre en œuvre un plan directeur de design urbain pour le pôle d'activités afin de le rendre distinctif et attractif pour les résidents et les visiteurs
Moyens de mise en œuvre	
Objectif 3 Bonifier l'attractivité récréotouristique en misant sur les milieux naturels d'intérêt et les équipements existants	Mettre en valeur la rivière Jacques-Cartier en aménageant des points d'accès offrant des points de vue et permettant des activités nautiques (pêche, baignade, canoë-kayak)
	Évaluer l'opportunité de relier le sentier de motoneige de la Vélopite Jacques-Cartier/Portneuf au sentier Trans-Québec numéro 3 passant dans le nord du territoire de la Ville de Québec
	Contrôler les usages, l'implantation de bâtiments et l'aménagement aux abords de la Vélopite Jacques-Cartier/Portneuf
	Assurer une zone tampon pour limiter les nuisances le long des sentiers de motoneige par les outils réglementaires d'urbanisme
	Améliorer la signalisation de la Vélopite Jacques-Cartier/Portneuf de concert avec les autorités responsables notamment afin d'indiquer les commerces et services à proximité
Évaluer l'opportunité de mettre en valeur certains milieux naturels par des sentiers pédestres ou de vélos de montagne	



4.3 Le milieu naturel et la protection de l'environnement

4.3.1 Diagnostic

Le territoire de Shannon est essentiellement forestier. Il est traversé par un cours d'eau majeur, la rivière Jacques-Cartier, une rivière à saumon prenant sa source dans la réserve faunique des Laurentides et se jetant dans le fleuve Saint-Laurent à Donnacona. Cette rivière est considérée comme un bien patrimonial culturel et naturel pour l'ensemble de la MRC et constitue à ce titre, avec son environnement, un site d'intérêt naturel et récréotouristique. À celle-ci s'ajoute la rivière aux Pins, de moindre envergure, qui se jette dans le lac Saint-Joseph. Le territoire compte également plusieurs milieux humides, dont une tourbière importante et quelques lacs de petites superficies.

Le noyau périurbain de Shannon se situe presque entièrement dans le bassin versant de la rivière Jacques-Cartier. Seul un petit secteur au sud-est du territoire, limitrophe à la Ville de Québec, est situé dans le bassin versant de la rivière Saint-Charles. Ce dernier est soumis à des restrictions au développement imposées par la Communauté métropolitaine de Québec ayant pour objectif de protéger la qualité de l'eau potable de la Ville de Québec. Une partie des rues des Cerisiers, des Mélèzes et de l'avenue Elm sont concernées. L'extrémité nord de la rue Donaldson et du chemin Gosford, ainsi qu'une partie du territoire militaire et du secteur industriel situés entre ces dernières rues et le boulevard Jacques-Cartier, sont quant à eux localisés dans le bassin versant du lac Saint-Joseph.

Afin de protéger les milieux riverains, Shannon prescrit les normes de la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables* par ses règlements d'urbanisme. Elle protège ainsi la qualité écologique de ces milieux, la qualité de l'eau et les paysages et limite l'érosion des berges. La présence de rivières sur le territoire implique l'existence de zones inondables. La rivière de la Jacques-Cartier traversant le noyau périurbain ajoute un risque à cette contrainte naturelle.

La rivière Jacques-Cartier est la rivière à saumon la plus en amont du fleuve Saint-Laurent. Elle est reconnue comme une zone d'exploitation contrôlée de la Base militaire de Valcartier, sur le territoire de Shannon, et ce, jusqu'à son embouchure. La Corporation de restauration de la Jacques-Cartier (CRJC), un organisme public, assure, conjointement avec différents ministères, la réintroduction du saumon de l'Atlantique et la gestion de terrains riverains pour assurer la conservation et la mise en valeur de la rivière.

Les milieux humides occupent une proportion significative du territoire en dehors des collines et du milieu urbain. La valeur écologique de ces milieux est très importante, notamment pour leurs fonctions hydrologiques et d'habitats naturels. C'est le cas de la Tourbière-de-Shannon, territoire de près de 170 hectares, protégée par son statut de réserve écologique. Cette dernière se distingue notamment par sa flore caractéristique des tourbières de type ombrotrophe et par la présence de certaines essences rares. La MRC de la Jacques-Cartier recense également à Shannon la tourbière ombrotrophe de Sainte-Catherine I (en partie sur les territoires de Fossambault-sur-le-Lac et de Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier) et le marécage de la rivière aux Pins (en partie sur le territoire de Saint-Gabriel-de-la-Valcartier). Dans l'ensemble de ces milieux, les règlements d'urbanisme doivent établir les normes limitant les interventions humaines de manière à protéger leurs fonctions écologiques. La Tourbière-de-Shannon doit quant à elle être protégée intégralement, afin de ne permettre que les activités à des fins d'études scientifiques, d'éducation ou de gestion, nécessitant préalablement l'autorisation du Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques.

Des aires de paysages d'intérêt métropolitain ont été identifiées par la MRC de la Jacques-Cartier sur le territoire de Shannon. Au sud du territoire, les collines du Mont-Bélaïr constituent l'un d'eux et inclus le secteur résidentiel au sud-est de l'avenue Lilac. Au nord-ouest, le paysage du lac Saint-Joseph et celui des collines de Duchesnay chevauchent partiellement le territoire de Shannon. De plus, le couloir riverain de la rivière Jacques-Cartier, ainsi que l'encadrement du périmètre urbain de Shannon et des zones de conservation sont identifiés comme paysage d'intérêt régional. Enfin, le boulevard Jacques-Cartier (route 369) est un axe routier à partir duquel le paysage doit être mis en valeur. Afin de prendre en compte ces paysages dans la planification du territoire, Shannon compte mettre en place un encadrement strict de la coupe d'arbres dans les secteurs identifiés et d'assurer le verdissement des abords du boulevard Jacques-Cartier.

De plus, une frange au nord du territoire est comprise dans le territoire de la station écotouristique Duchesnay. Celle-ci est considérée comme un espace d'intérêt naturel et récréatif dédié à la recherche, l'éducation, la conservation, l'exploitation forestière contrôlée et les activités récréotouristiques.

Il existe sur le territoire des activités ou des sites pouvant créer ou être la source de contraintes anthropiques, soit par un risque qu'ils posent à la sécurité ou à la santé, soit par leurs nuisances potentielles. Ils consistent principalement en des carrières et sablières, sites d'enfouissement et/ou d'entreposage de matériaux secs, lignes de transport d'énergie et postes de distribution, équipements d'alimentation et d'épuration des eaux et terrains contaminés.

Shannon compte, à l'extérieur de la Base militaire, six carrières et sablières, en opération ou non, représentant une superficie totale de 31 hectares. On trouve également sur le territoire un site d'enfouissement sanitaire, un cimetière d'automobiles et un ancien dépotoir.

Les eaux usées du réseau d'égout desservant le secteur Courcelette et la rue Saint-Patrick sont traitées par une usine d'épuration implantée à l'extérieur du périmètre de la Ville, sur la Base militaire. Quant à l'alimentation en eau potable, la prise d'eau municipale est localisée dans le secteur de la rue de Galway, au nord de la rivière Jacques-Cartier, de manière à être à l'abri du panache d'eaux souterraines contaminées. Quelques résidences demeurent non desservies en eau potable et ont donc des installations de prélèvement d'eau individuelles (puits). Celles-ci sont situées dans les secteurs de la rue Kilkenny, du chemin Wexford, du chemin Dublin et des lotissements au sud-ouest de la Véloprise Jacques-Cartier/Portneuf ainsi que du boulevard Jacques-Cartier près de la limite de la Ville de Saint-Catherine-de-la-Jacques-Cartier.

En ce qui concerne le transport d'énergie, le poste de distribution de Val-Rose, situé le long du chemin Gosford, ainsi que la ligne de transport d'énergie qui le dessert ont été démantelés en 2017 et 2018. Leur retrait libère des terrains et ouvre la porte à une consolidation du noyau villageois, jusqu'ici contraint par leur présence.

Enfin, la présence la Base militaire et d'activités industrielles ont opéré sur le territoire a entraîné au fil du temps la contamination de plusieurs sites. Ceux-ci, répertoriés, sont tous localisés sur la Base militaire et sur l'ancien site des Industries Valcartier⁵.

À court, moyen ou long terme, les changements climatiques pourraient affecter les activités urbaines et, par le fait même, avoir d'importants impacts sur notre mode de vie, nos infrastructures

⁵ MDDELCC (2018), Répertoire des terrains contaminés [En date du 2018-06-04]

publiques et notre développement économique. Le cas échéant, le milieu municipal sera appelé à entreprendre diverses mesures afin de minimiser les dommages et les coûts associés à certains effets négatifs liés aux changements climatiques dont les îlots de chaleur urbains, l'augmentation des risques de feux de forêt, le contrôle de l'érosion le long des rives, la prévention des inondations et l'approvisionnement en eau potable.

Par conséquent, il faut dès maintenant commencer à réfléchir à notre façon d'aménager le territoire et nos milieux de vie. Certaines pratiques gagneront à être ajustées afin de diminuer notre vulnérabilité aux changements climatiques. En effet, la structure des réseaux techniques (route, eau, électricité) et également l'emplacement des lieux de résidence ou leur aménagement sont autant de facteurs susceptibles d'influencer la vulnérabilité d'un quartier ou d'une municipalité.

4.3.2 Forces et faiblesses

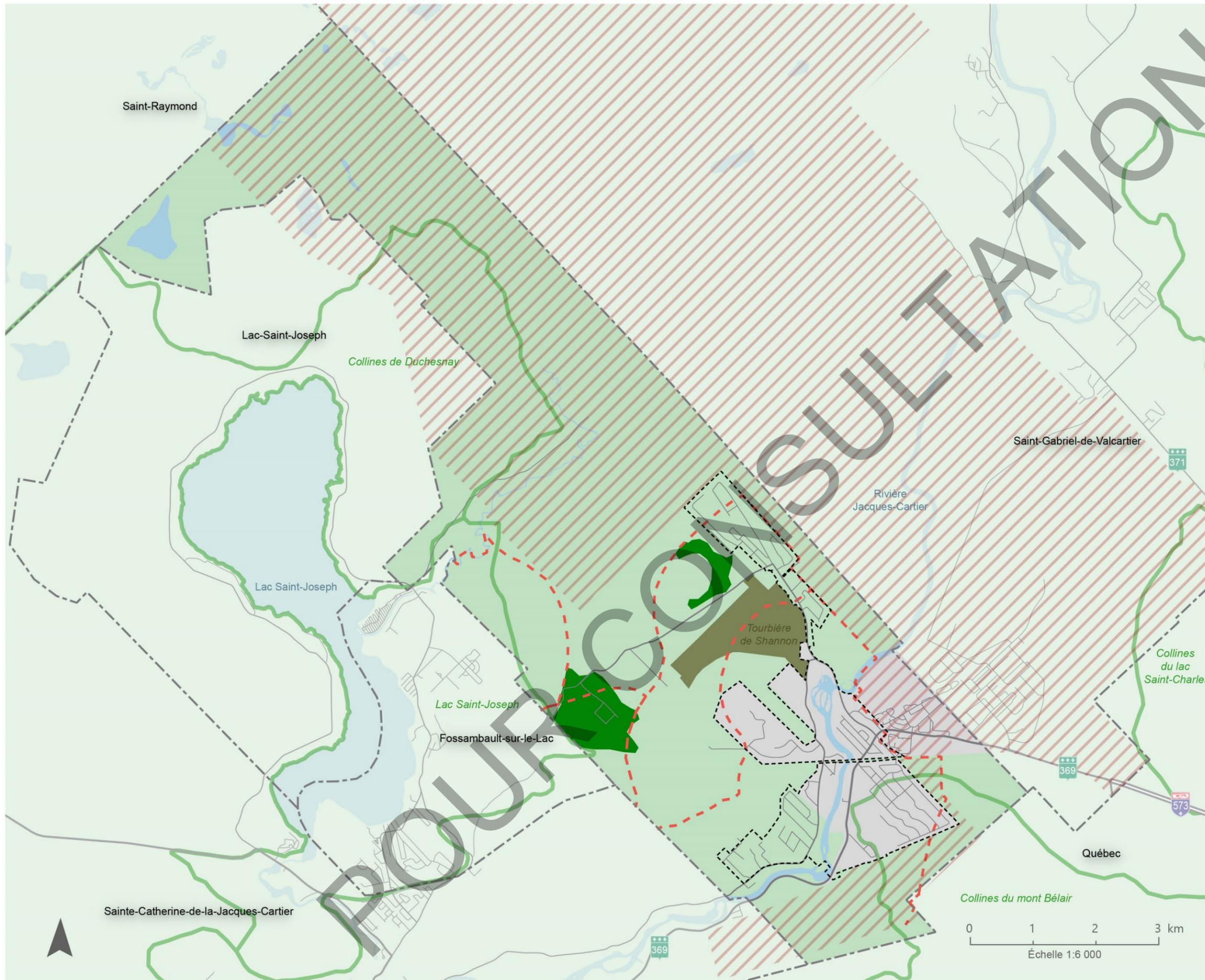
Forces	Faiblesses
Présence d'une rivière à saumon en milieu urbain	Territoire naturel en grande partie inaccessible
Présence de territoires à forte valeur écologique	Développement immobilier consommant beaucoup d'espace
Plusieurs terrains riverains dont la gestion est publique	Accès à la rivière Jacques-Cartier partiellement privatisée
Vaste territoire naturel	Présence de terrains contaminés

4.3.3 Enjeux

- > Les rives et le littoral doivent être protégés, notamment des utilisations non convenables de propriétaires riverains;
- > Certains paysages d'intérêt doivent être protégés et mis en valeur afin d'assurer leur pérennité;
- > Des milieux humides doivent être conservés et protégés, malgré les pressions immobilières qu'ils peuvent subir;
- > Le développement du territoire ne doit pas compromettre la qualité de l'eau potable, tant sur le territoire de Shannon que sur les territoires adjacents;
- > Le paysage et l'habitat faunique de la rivière Jacques-Cartier doivent être restaurés et mis en valeur;
- > Les impacts des contraintes anthropiques doivent être atténués;
- > L'abattage d'arbre doit être encadré, autant en milieu naturel qu'en milieu urbain.



Carte 5 : Le milieu naturel



-  Limite municipale
-  Périmètre d'urbanisation
-  Base militaire de Valcartier
-  Réseau routier
-  Noyau périurbain
-  Aire d'encadrement visuel
-  Paysage visuel
-  Unité de paysage
-  Tourbière de Shannon

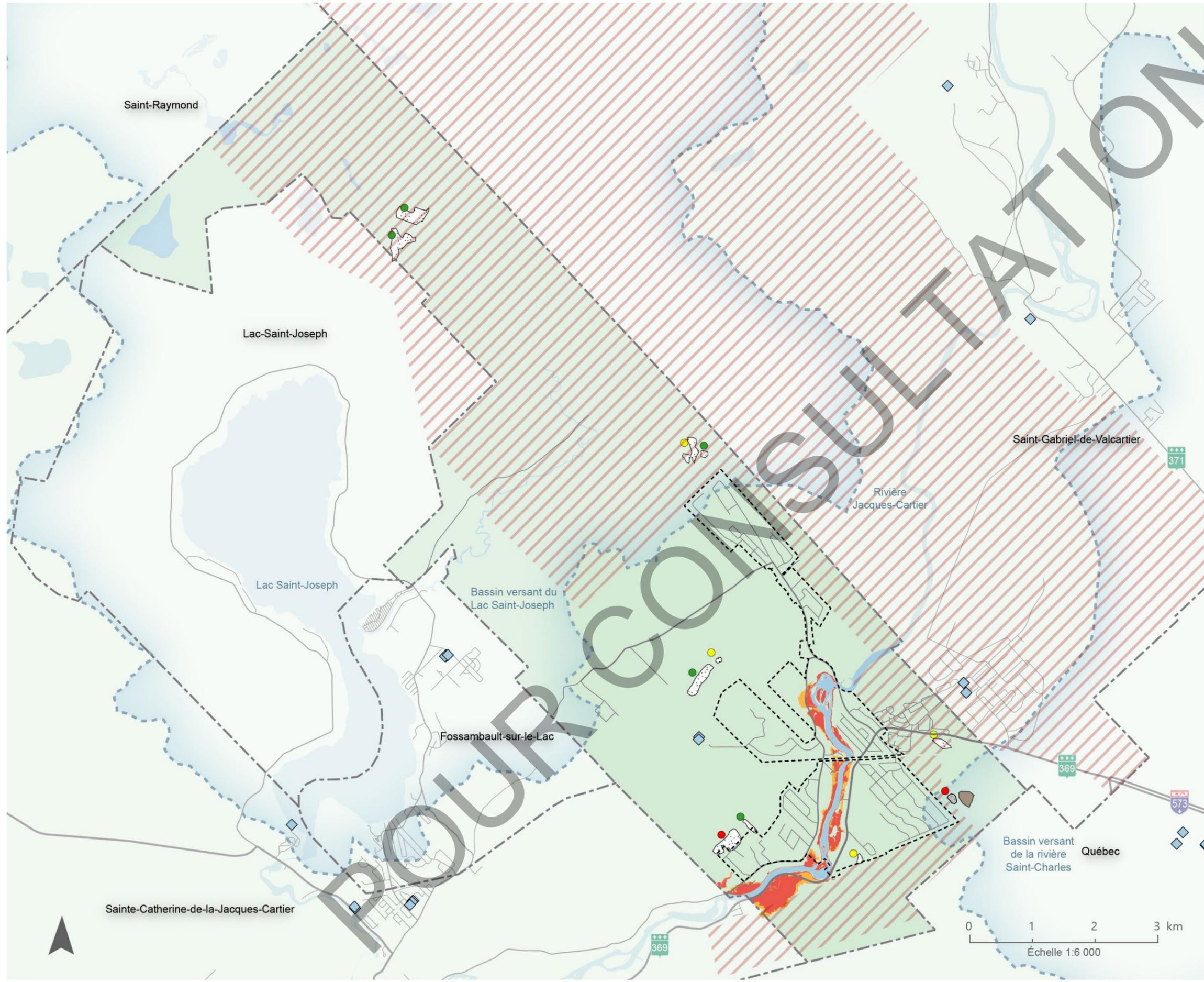


Novembre 2018

Source des données cartographiques:
MRC de la Jacques-Cartier,
Ville de Shannon, OpenStreetMap



 Carte 6 : Contraintes naturelles



-  Limite municipale
-  Périmètre d'urbanisation
-  Base militaire de Valcartier
-  Réseau routier

- Contraintes anthropiques**
-  Site d'enfouissement et/ou entreposable de matériaux secs
-  Carrière abandonnée
-  Sablière
-  En exploitation
-  Intermittente, suspendue ou abandonnée
-  Épuisée

- Zone inondable**
-  0-20 ans
-  0-100 ans

- Protection de l'eau potable**
-  Délimitation des bassins versants en amont d'une prise d'eau de surface
-  Prise d'eau potable desservant plus de 20 personnes

Novembre 2018

Source des données cartographiques:
MRC de la Jacques-Cartier,
Ville de Shannon, OpenStreetMap



4.3.4 Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre

Orientation : Protéger et mettre en valeur le paysage et les milieux naturels tout en favorisant les pratiques écoresponsables

	Moyens de mise en œuvre
Objectif 1 Protéger et mettre en valeur les milieux humides, les milieux riverains et les zones de contraintes naturelles	<p>Adopter et mettre en œuvre des outils réglementaires relatifs aux rives, littoral et plaines inondables</p> <p>Protéger les milieux d'intérêt écologique, notamment la Tourbière de Shannon, par des outils réglementaires adaptés</p> <p>Restaurer et mettre en valeur le paysage et l'habitat faunique de la rivière Jacques-Cartier en continuant de soutenir la Corporation du bassin de la Jacques-Cartier et en assurant le respect des outils réglementaires</p> <p>Intégrer à la réglementation les dispositions relatives aux terrains à forte pente</p> <p>Limiter la sédimentation en régissant par la réglementation les interventions à proximité des lacs et cours d'eau</p>

	Moyens de mise en œuvre
Objectif 2 Protéger et mettre en valeur les paysages	<p>Protéger et mettre en valeur les paysages d'intérêt que constituent l'encadrement du périmètre urbain, celui des zones de conservation et le corridor de la route 369</p> <p>Mettre en valeur les paysages urbains en assurant la plantation d'arbres et la végétalisation des terrains privés</p> <p>Conserver, bonifier et promouvoir les territoires d'intérêt naturel et récréotouristique que constituent la rivière Jacques-Cartier et la station écotouristique de Duchesnay</p> <p>Adopter et mettre en application des dispositions réglementaires relatives à l'abattage d'arbres et au prélèvement de matière ligneuse</p> <p>Limiter l'impact visuel des cimetières d'automobiles et des cours à rebuts par des dispositions de la réglementation d'urbanisme</p>

	Moyens de mise en œuvre
Objectif 3 Contrôler l'impact des contraintes anthropiques	<p>Adopter des distances protectrices pour l'implantation d'usages sensibles à proximité d'une source de contraintes anthropiques (carrières et sablières, site d'enfouissement et/ou d'entreposage de matériaux secs, lignes de transport d'énergie et poste de distribution, terrains contaminés et équipement d'alimentation et d'épuration des eaux)</p> <p>Interdire certains usages dans les aires de protection et d'alimentation d'un ouvrage municipal de captage</p> <p>Adopter des dispositions réglementaires visant la protection des prises d'eau potable, notamment dans les bassins versants du lac Saint-Joseph et du lac Saint-Charles et prévoir que toute intervention doit respecter les objectifs d'aménagement suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">a) viser le maintien du patron d'écoulement des eaux ainsi que le maintien des espaces naturels et du couvert forestier;b) restreindre l'implantation de certains usages et certaines constructions présentant un risque pour la qualité de l'eau et des milieux naturels;c) gérer les eaux de ruissellement afin d'en limiter l'impact hydrologique;

d) assurer la protection des secteurs de forte pente ainsi que le contrôle de l'érosion.
 Ces objectifs doivent notamment être pris en compte lors du traitement d'une demande de dérogation mineure.
 Assurer un contrôle serré des installations septiques
 Évaluer l'opportunité de se doter d'installations de traitement des eaux usées ou d'étendre le réseau actuel

	Moyens de mise en œuvre
Objectif 4 limiter l'impact environnemental et s'adapter aux changements climatiques	Bonifier et mettre en œuvre la politique de l'arbre
	Adopter et mettre en œuvre un programme de plantation et de distribution d'arbres
	Mettre en place des normes de verdissement, de plantation et d'abattage d'arbres sur les terrains privés visant à assurer un couvert végétal optimal
	Adopter et mettre en œuvre un programme de sensibilisation sur les impacts négatifs des engrais et des pesticides
	Faire la promotion de la collecte à trois voies auprès des citoyens
	Assurer un contrôle serré des installations septiques
	Adopter et mettre en œuvre un programme d'économie d'eau potable (normes sur l'arrosage, fourniture de barils de récupération d'eau de pluie, promouvoir les équipements à faible débit)
	Adopter et mettre en œuvre des dispositions réglementaires visant l'amélioration de la qualité l'air, telles que celles encadrant la marche au ralenti des véhicules ou l'installation et l'utilisation d'appareils de chauffage au bois dans les milieux de vie
	Adopter et mettre en œuvre des dispositions réduisant les îlots de chaleur et visant la mise en place d'aménagements plus perméables (toit vert, toit blanc, stationnements, aménagement des terrains, bacs de plantation)
	Mettre en place une réglementation favorisant les constructions écologiques
	Adopter et mettre en œuvre une Politique de ville nourricière favorisant la pratique de l'agriculture urbaine
	Favoriser des modes de transports actifs et collectifs
	Mettre en place un programme de communication et de sensibilisation et poursuivre la tenue de la Journée de la terre et autres événements à thématique environnementale



FOR CONSULTATION



4.4 La mobilité et le transport

4.4.1 Diagnostic

Étant situé en périphérie de l'agglomération de Québec, la mobilité des Shannonites y est intrinsèquement liée. La grande majorité des déplacements converge vers le boulevard Jacques-Cartier (route 369), tant par la structure du réseau viaire et que par le lien qu'il procure vers l'autoroute 573. La Base militaire de Valcartier constitue, quant à elle, le principal générateur d'achalandage sur le territoire et un des plus importants de la région métropolitaine.

Shannon ne compte que quatre accès routiers. Le principal est la route 369, en continuité de l'autoroute 573, à partir de la Ville de Québec. Celle-ci est une route régionale faisant partie du réseau métropolitain et constitue une artère vitale pour l'économie et les déplacements quotidiens d'une grande partie de la population. La route 369 connecte également Shannon à Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier, tout comme le chemin Dublin au nord de la rivière Jacques-Cartier. Enfin, il est possible d'accéder à Saint-Gabriel-de-Valcartier et traversant la Base militaire de Valcartier. Cependant, la circulation de transit est interdite depuis 2003, les autorités de la Base militaire n'autorisant plus à traverser la zone contrôlée depuis qu'une route alternative existe. Un détour de plus de 10 kilomètres par la rue de Montolieu (route 371) à Québec est donc nécessaire. Il s'agit d'une problématique importante, ciblée également par la MRC comme prioritaire.

Sur le territoire, le réseau viaire est discontinu, fracturé par différentes barrières telles que la rivière Jacques-Cartier, l'emprise du chemin de fer du Canadien-National converti en Vélopieste Jacques-Cartier/Portneuf, les limites de la Base militaire, tant du côté civil que militaire, ainsi que le boulevard Jacques-Cartier (route 369). Ainsi, la trame est parfois organique, parfois orthogonale, sans toujours être perméable, nuisant ainsi aux déplacements à pied et à vélo.

Un seul lien routier hors de la Base militaire permet de franchir la rivière Jacques-Cartier : le nouveau pont du chemin Gosford. Ce lien est ainsi un passage obligé pour une portion importante de la population. Il permet de connecter les secteurs résidentiels situés au nord de la rivière ainsi que le chemin Dublin au reste du territoire. Certains de ces secteurs résidentiels localisés au nord du territoire se retrouveraient donc enclavés si une urgence forçait la fermeture du chemin Gosford, au nord du chemin Dublin.

Par ailleurs, le boulevard Jacques-Cartier (route 369) constitue un corridor de camionnage métropolitain. Principale artère traversant le noyau périurbain, il s'agit d'un axe structurant pour l'urbanisation de Shannon. Pour ces raisons, un traitement particulier doit être donné aux intersections afin d'assurer la sécurité des déplacements, notamment pour les piétons et cyclistes. De plus, les abords de cet axe doivent bénéficier d'aménagements de qualité, notamment par la végétalisation, la plantation d'arbres, le camouflage des aires de stationnement, le contrôle de l'affichage et l'encadrement des constructions afin de favoriser une architecture de qualité.

Des liens non routiers connectent également Shannon aux municipalités voisines. La Vélopieste Jacques-Cartier/Portneuf, qui traverse le territoire, permet également de relier Québec (arrondissement La Haute-Saint-Charles) à l'est, ainsi que Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier et Fossambault-sur-le-Lac à l'ouest. Ces axes sont utilisables à vélo l'été et en motoneige l'hiver. Le chemin de Wexford ne permet plus de rejoindre Fossambault-sur-le-Lac, bien qu'un chemin hors route existe toujours. Un sentier pédestre fait de même.

À même le territoire, la Vélopite Jacques-Cartier/Portneuf constitue la colonne vertébrale du réseau cyclable. En traversant le territoire de part et d'autre de façon rectiligne et en franchissant la rivière Jacques-Cartier, c'est à partir de celle-ci que se rattachent les différents tronçons du réseau cyclable local. Déjà bien desservie par un réseau de pistes cyclables en site propre sur la base militaire, des tronçons ont été ajoutés en bordure de rue sur les chemins Gosford et Dublin ainsi que sur la rue Saint-Patrick. Le vieux pont Gosford a également été récemment converti pour l'usage exclusif des piétons et cyclistes. Alors que le maillage du réseau devient de mieux en mieux interconnecté, Shannon doit s'assurer de desservir les nouveaux développements immobiliers et de maintenir des infrastructures cyclables répondant à des standards de qualité élevés de façon à assurer la sécurité et la convivialité des déplacements à vélo.

Ceci étant dit, l'utilisation de la Vélopite Jacques-Cartier/Portneuf par les motoneiges en hiver peut causer des nuisances aux résidents limitrophes. Ces nuisances doivent être mitigées et l'apport des motoneigistes à l'économie locale doit être assuré.

Selon l'Enquête Origine-Destination 2011 (territoire Saint-Gabriel-de-Valcartier – Shannon), les résidents de Shannon et de Saint-Gabriel-de-Valcartier ont en moyenne 1,96 voiture par ménage. Cela constitue un taux de motorisation supérieur à celui de l'ensemble de la Communauté métropolitaine de Québec (1,36) et de la MRC de la Jacques-Cartier (1,87). Seuls Saint-Lambert-de-Lauzon et Lac-Beauport ont un taux plus élevé. Cela se traduit également dans la part modale des déplacements : 88,0 % des déplacements des résidents de Shannon sont effectués en voiture. À peine 1,3 % des déplacements des résidents se font à pied ou à vélo, la balance étant essentiellement des déplacements en autobus scolaire (près de 700 élèves transportés selon les données de 2014). Depuis l'étude, l'absence d'alternatives à l'automobile, déjà lourdement ressentie, s'est accentuée avec la fin de la desserte en transport collectif par le Réseau de transport de la Capitale en 2014. La population de Shannon est donc fortement dépendante de l'automobile. Dans une optique de développement durable et de lutte aux changements climatique, Shannon doit mettre en place les conditions permettant à sa population et ses visiteurs d'opter pour des modes de transports alternatifs à l'automobile. Un projet de desserte avec le service offert par la MRC (TCJC) est d'ailleurs à l'étude afin d'offrir un service en heure de pointe se rabattant sur celui du Réseau de transport de la Capitale (RTC). Un stationnement incitatif est prévu au terminus de la ligne d'autobus au Centre communautaire sur le chemin Gosford.

4.4.2 Forces et faiblesses

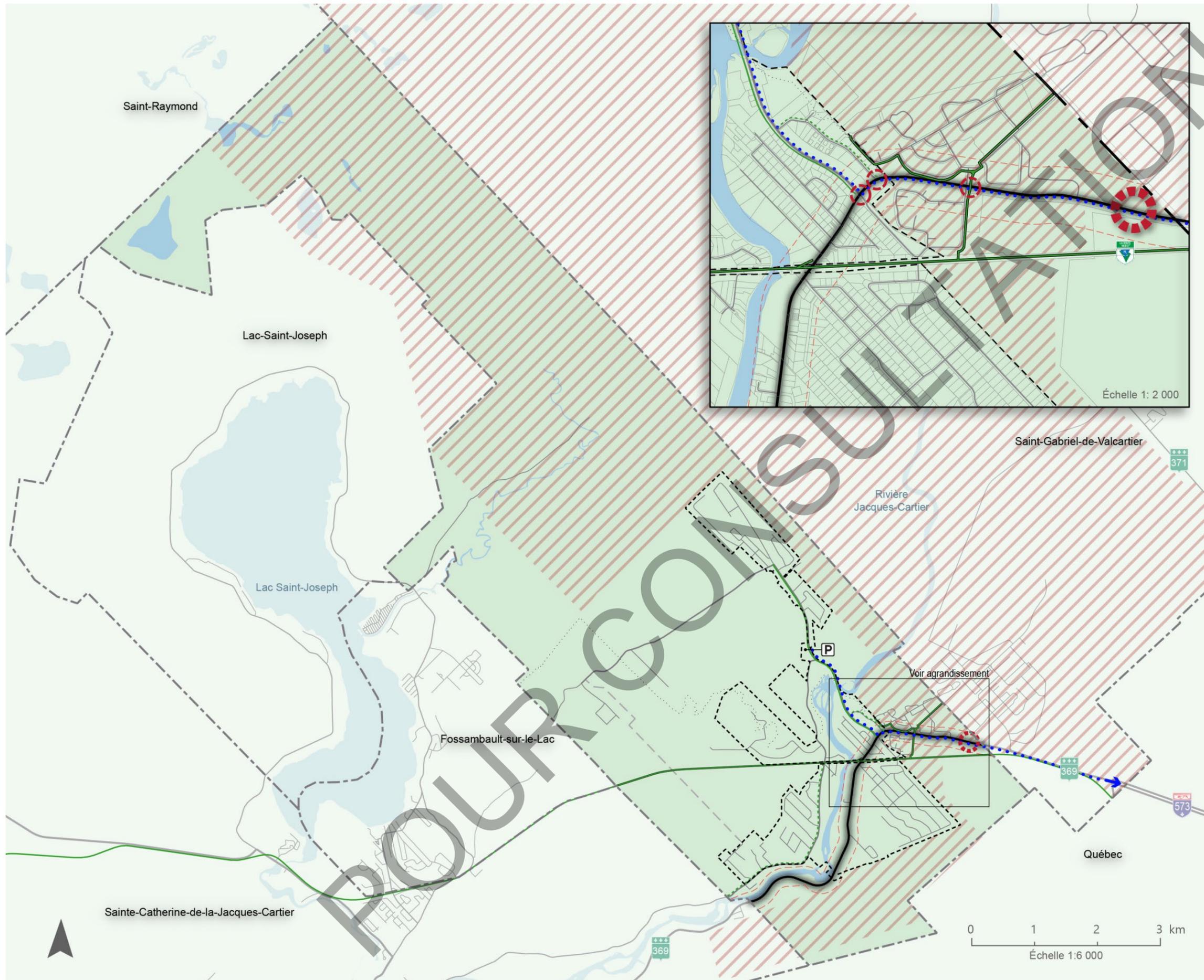
Forces	Faiblesses
Connexion au réseau autoroutier (A-573)	Forte dépendance à l'automobile
Présence d'un axe de camionnage métropolitain	Absence de connexion à Saint-Gabriel-de-Valcartier
Présence de la Vélopieste Jacques-Cartier/Portneuf et d'un réseau cyclable local	Absence de desserte en transport collectif
Présence d'un important générateur d'achalandage (Base militaire)	Trame urbaine discontinue

4.4.3 Enjeux

- > Réduire la dépendance à la voiture en facilitant et favorisant des modes de transport alternatifs;
- > Offrir une desserte en transport collectif pour les résidents et les travailleurs vers les principales destinations;
- > Assurer la sécurité des déplacements le long du corridor du boulevard Jacques-Cartier (route 369);
- > Désenclaver le secteur du chemin Wexford;
- > Limiter les nuisances liées camionnage et aux motoneiges.



Carte 7 : La mobilité et le transport



-  Limite municipale
-  Périmètre d'urbanisation
-  Base militaire de Valcartier
-  Réseau routier
-  Rue projetée
-  Route 369 : Porte d'entrée de la région -
Route régionale (réseau métropolitain) -
Corridor de camionnage avec restriction
-  Délimitation du corridor routier
-  Intersection à sécuriser
-  Principale porte d'entrée du territoire
-  Bande cyclable
-  Corridor cyclable métropolitain
(Véloposte Jacques-Cartier/Portneuf)
-  Piste bidirectionnelle
-  Piste bidirectionnelle en site propre
-  Sentier pédestre
-  Ligne d'autobus à l'étude
-  Stationnement incitatif projeté

Janvier 2018

Source des données cartographiques:
MRC de la Jacques-Cartier,
Ville de Shannon, OpenStreetMap



4.4.4 Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre

Orientation : Réduire la dépendance à l'automobile en favorisant des déplacements actifs sécuritaires, efficaces et conviviaux

Moyens de mise en œuvre	
Objectif 1 Mettre en place des alternatives à l'automobile	Rétablir une desserte en transport collectif pour les résidents et les travailleurs vers les principales destinations en partenariat avec le service de Transport collectif de La Jacques-Cartier ou le transport scolaire
	Instaurer un stationnement incitatif pour le covoiturage et, éventuellement, l'arrimer à une desserte de transport collectif
	Améliorer le maillage de la trame urbaine afin de faciliter les déplacements actifs
	Réviser les exigences de stationnements afin de ne pas créer de demande induite
	Développer et consolider le réseau cyclable local
	Exiger des stationnements à vélo pour les usages autres que l'habitation
	Développer et améliorer les infrastructures pour les déplacements à pied (trottoirs, sentiers, etc.)

Moyens de mise en œuvre	
Objectif 2 Assurer l'efficacité, la sécurité et la convivialité des déplacements	Sécuriser les intersections, notamment sur le boulevard Jacques-Cartier (marquage au sol, éclairage, traverses piétonnes, avancées de trottoir, etc.)
	Relier les nouveaux développements immobiliers au réseau cyclable et pédestre
	Maintenir des infrastructures cyclables et pédestres répondant à des standards de qualité élevés
	Assurer un contrôle réglementaire des entrées charretières au réseau routier (nombre, largeur, etc.)
	Mettre en place une nouvelle voie de circulation permettant de désenclaver le secteur du chemin Wexford afin d'assurer une option alternative de déplacements en cas d'urgence

Moyens de mise en œuvre	
Objectif 3 Mitiger les nuisances liées aux transports	Régir l'implantation des bâtiments en bordure du réseau routier supérieur en assurant une marge avant suffisante
	Prohiber, aux règlements d'urbanisme, la localisation d'usages sensibles à l'intérieur des zones tampons (isophones) aux abords de la route 369, à moins de prévoir des mesures d'atténuation des contraintes sonores
	Exiger une distance séparatrice entre les sentiers de motoneige et les nouvelles constructions afin de contrôler les nuisances relatives au bruit

5 Concept d'organisation spatiale

5.1 Concept d'organisation spatiale

Le concept d'organisation spatiale du plan d'urbanisme illustre la vision et les orientations d'aménagement retenues. Le concept précise sur le territoire les grandes intentions d'aménagement et de développement pour les 15 prochaines années.

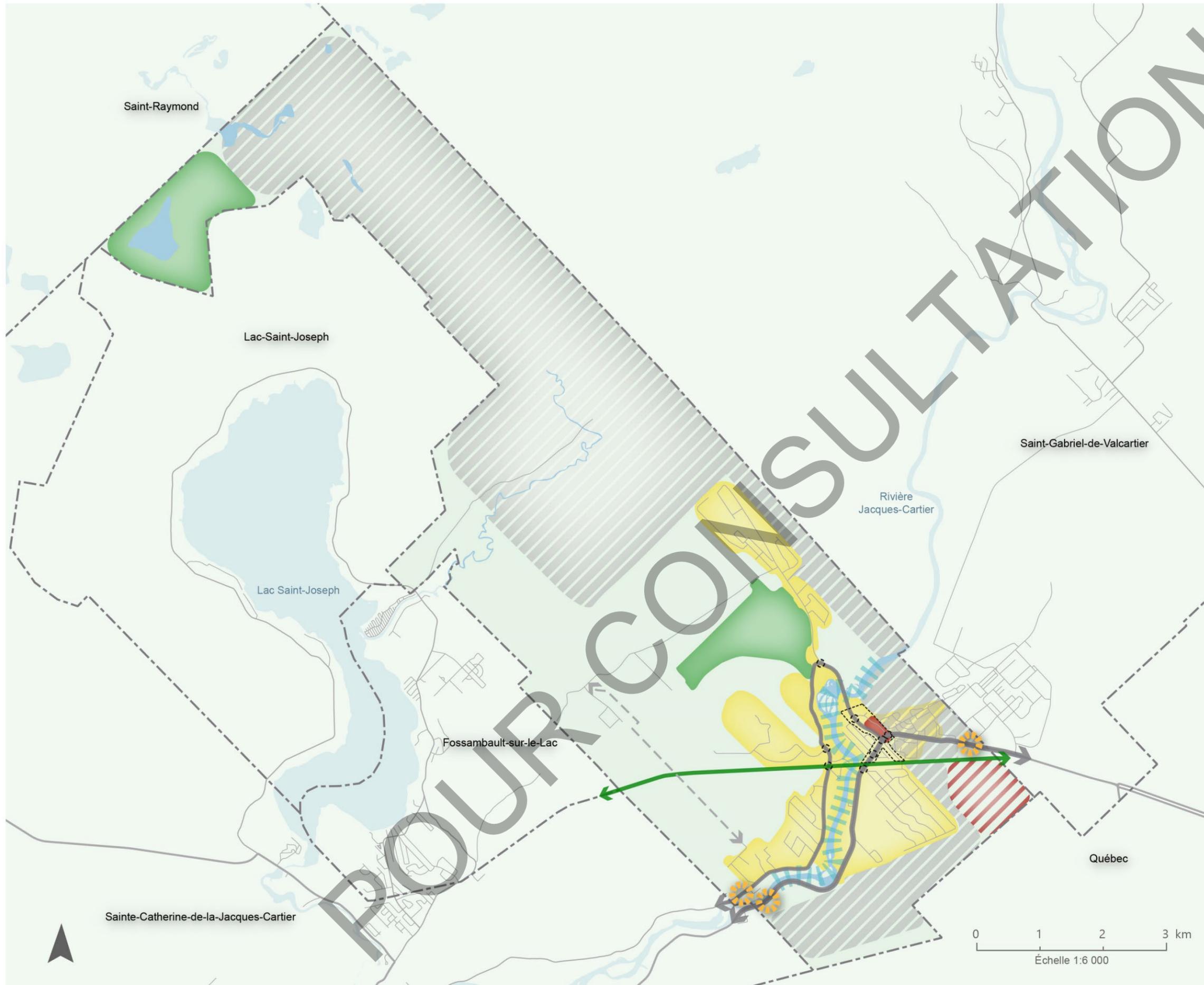
Le concept s'appuie sur l'axe structurant du boulevard Jacques-Cartier (route 369) et l'axe formé par les chemins Gosford et Dublin qui assurent les liens structurants avec les villes voisines. Aux croisements de ceux-ci, le cœur du noyau périurbain constitue le centre mixte de la Ville de Shannon. Ainsi, il s'agit du secteur à consolider en priorité. Ses abords, comprenant le chemin Gosford, le boulevard Jacques-Cartier jusqu'à la Vélopite Jacques-Cartier/Portneuf ainsi que la rue Station, constituent également des secteurs qui devraient être consolidés lorsque les terrains qui les bordent seront desservis par le réseau d'égout.

Le concept d'organisation spatiale s'appuie également sur le lien transversal formé par la Vélopite Jacques-Cartier/Portneuf qui constitue un corridor privilégié pour favoriser les déplacements actifs sur le territoire et vers les territoires voisins. Cela est d'autant plus le cas compte tenu de la croissance urbaine du côté nord de la rivière Jacques-Cartier qui, avec ce lien, bénéficie en grande partie d'un lien beaucoup plus direct vers les lieux d'activités que ce qui est possible avec le réseau routier. Favoriser les transports actifs signifie également sécuriser les intersections le long des principaux axes routiers.

La Ville de Shannon doit protéger et mettre en valeur de la rivière Jacques-Cartier, l'atout géographique majeur de son territoire. Elle doit également mettre en valeur les trois entrées de ville. Enfin, le secteur industriel adjacent au territoire de la Ville de Québec devrait être viabilisé et redéveloppé afin de diversifier l'économie afin d'être moins dépendant de la Base militaire et apporter de nouveaux emplois sur le territoire.

Le concept d'organisation spatiale est présenté à la Carte 8.

Carte 8 : Le concept d'organisation spatiale



-  Limite municipale
-  Réseau routier
-  Aménagement de l'entrée de ville
-  Base militaire
-  Consolidation du milieu de vie
-  Consolidation du coeur du noyau périurbain
-  Lien structurant
-  Milieu naturel d'intérêt à préserver
-  Protection et mise en valeur de la rivière
-  Redéveloppement du secteur industriel
-  Secteur de consolidation
-  Sécurisation de l'intersection
-  Rue projetée
-  Vélopediste Jacques-Cartier/Portneuf

Novembre 2018

Source des données cartographiques:
MRC de la Jacques-Cartier,
Ville de Shannon, OpenStreetMap



6 Affectations du sol et densités d'occupation

6.1 Découpage du territoire en aires d'affectation

Le territoire de la Ville de Shannon est découpé en aires d'affectation du sol illustrées à la Carte 9 Les affectation du sol. On compte neuf types d'aires d'affectation sur le territoire de Shannon.

- > Conservation
- > Forestière
- > Industrielle
- > Militaire
- > Récréative
- > Récréative habitation champêtre
- > Récréoforestière
- > Rurale
- > Urbaine

Les aires d'affectations et les grandes fonctions qui leur sont rattachées sont présentées aux pages suivantes. Le règlement de zonage devra respecter cette classification en ce qui a trait aux usages qui seront autorisés sur le territoire. En cohérence avec la vision de développement du territoire, des objectifs d'aménagement spécifiques sont définis pour certaines aires d'affectations et doivent guider les intentions réglementaires.

6.1.1 Classification des fonctions

Les fonctions suivantes (voir définition en annexe 1) peuvent être permises sous les différentes affectations :

- > Résidentiel faible densité
- > Résidentiel haute densité
- > Villégiature
- > Commercial
- > Hébergement et restauration
- > Services
- > Hébergement champêtre
- > Industriel à faible incidence ou incidence moyenne
- > Industriel à forte incidence
- > Base militaire
- > Conservation
- > Culture
- > Récréation extensive
- > Récréation intensive
- > Agriculture avec élevage
- > Agriculture sans élevage
- > Exploitation forestière
- > Extraction carrière
- > Extraction sablière
- > Alimentation en eau potable / évacuation des eaux usées
- > Gestion des déchets
- > Institutionnel
- > Utilité publique / réseaux majeurs

6.2 Les affectations du sol

6.2.1 Description des affectations

Conservation

Les espaces destinés à cette affectation sont des propriétés publiques où le milieu naturel est particulièrement vulnérable aux activités humaines et où aucune intervention majeure visant à modifier leurs caractéristiques intrinsèques n'est envisageable. De fait, ces espaces possèdent un fort potentiel pour l'éducation, l'interprétation et la recherche scientifique en milieu naturel. À ce titre, ils devront donc jouir d'une protection spéciale. Néanmoins, lorsque l'accessibilité des lieux sera souhaitable, ils pourront accepter l'existence d'autres fonctions d'appoint ou d'activités connexes avec des équipements à très faible impact.

Forestière

L'aire d'affectation forestière correspond à une partie du territoire de la Station écotouristique Duchesnay. Les espaces dédiés à l'affectation forestière correspondent à des territoires dont la vocation principale s'articule autour de la ressource forestière et d'autres activités connexes reliées de près à cette ressource (villégiature, chasse et pêche).

La Station écotouristique Duchesnay se distingue par ses vocations de recherche, d'expérimentation, d'enseignement et d'éducation en matière forestière auxquelles s'est ajouté récemment, sous l'égide de la SÉPAQ, le développement du potentiel récréotouristique. Dans ce territoire, les vocations du territoire refléteront donc cette mixité d'usages forestiers et récréatifs.

Ainsi, de la même manière que les autres grandes affectations, les aires d'affectation forestière peuvent comprendre d'autres formes d'exploitation ou d'occupation du territoire de nature extensive dans la mesure où celles-ci sont compatibles comme les chalets de villégiature et les activités inhérentes à la récréation de plein air.

Industrielle

Les espaces consacrés à cette affectation possèdent des caractéristiques fort différentes. Tout d'abord, il peut s'agir de lieux qui ont été spécialement conçus ou aménagés pour devenir des zones industrielles; à ce chapitre, le Schéma d'aménagement révisé de la MRC de la Jacques-Cartier confirme notamment la vocation régionale du site des Industries Valcartier. Des activités industrielles et de commerces lourds respectueux de l'environnement (non polluant) sont préconisées pour ces espaces. Ainsi, bien que ces espaces puissent être destinés à accueillir certaines implantations industrielles ou commerciales avec un assez haut niveau de contraintes (ex.: bruit, fumée, éclats de lumière, circulation), les nouvelles activités de cette nature devront malgré tout se distinguer dans le créneau environnemental et faire preuve d'une grande innocuité.

La mise en place d'infrastructures de service est exceptionnellement permise dans l'affectation industrielle dans la mesure où les zones concernées sont localisées à proximité d'un périmètre d'urbanisation et qu'il est possible de se raccorder à un réseau existant.

Dans l'aire d'affectation industrielle, les seuls usages d'utilités publiques autorisés sont les dépôts de matériaux secs, le recyclage, la récupération, le triage de produits divers ainsi que le traitement des boues. Les usines d'équarrissage sont spécifiquement prohibées. Pour un lieu de traitement des boues, une étude préalable devra être réalisée avant d'autoriser définitivement son implantation.

Militaire

Cette affectation couvre l'ensemble du territoire de la Base militaire de Valcartier. Ce territoire d'environ 200 km² amène des retombées économiques considérables sur le territoire. Étant sous juridiction fédérale, la Ville n'a d'autre choix que de reconnaître son statut particulier et sa vocation principale. La Base de Valcartier est caractérisée par la présence de plusieurs activités connexes ou fonctions d'appoint, comme des activités de nature industrielle et des activités de recherches scientifiques. Soulignons également que certains secteurs font l'objet d'une exploitation forestière assez intensive qui doit respecter certaines normes. En outre, des commerces, services et logements se concentrent dans la partie sud de ce territoire. Enfin, une gamme variée d'activités récréatives est offerte sur le territoire de la Base militaire dont bénéficient la Ville et les citoyens de Shannon.

Récréative

Les aires récréatives sont destinées au loisir, au plein air, aux activités sportives, à la détente ou à la villégiature. Bien que des activités de récréation extensive puissent se dérouler dans ces aires, celles-ci ont avant tout été délimitées en vue d'accueillir les activités qui nécessitent la mise en place d'équipements assez élaborés et qui ont un niveau de contraintes plus élevé, à savoir celles qui sont habituellement liées à la récréation intensive. En raison de la nature de ces équipements, la mise en place et l'extension des réseaux de services sont autorisées dans cette affectation, et ce, aux fins spécifiques de desserte et de rentabilisation des usages récréatifs qui y sont prévus et des autres usages connexes. Certaines autres fonctions compatibles comme l'habitation, les commerces et les services seront permises à titre de compléments à ces usages.

On peut identifier plusieurs sites pouvant accueillir ou consolider des aménagements récréotouristiques à caractère plutôt intensif. Parmi les principaux lieux qui ont été reconnus sur les plans d'affectation, on retrouve entre autres le Parc régional linéaire Jacques-Cartier /Portneuf.

Dans les aires récréatives, des résidences peuvent être autorisées dans certains cas à condition d'être à titre d'usage complémentaire aux usages existants. De même, la villégiature et l'hébergement champêtre sont des usages autorisés dans certaines aires, conditionnellement à l'adoption d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

L'usage agricole avec élevage est également autorisé à condition d'être seulement une ferme d'agrément.

Récréative habitation champêtre

L'espace réservé à cette affectation correspond au site visé par le Programme particulier d'urbanisme du secteur Récréatif-Champêtre.

Cette aire d'affectation présente les mêmes caractéristiques que l'affectation récréative, cependant, elle se distingue par la présence de quelques résidences spécifiquement autorisées. Les résidences autorisées dans cette affectation peuvent être maintenus tel que prévu dans le Programme particulier d'urbanisme du secteur Récréatif-Champêtre. L'implantation de nouvelles résidences demeure impossible.

Récréoforestière

Cette affectation couvre une grande partie du territoire et correspond à des territoires où la polyvalence des utilisations sera prônée. Ils sont riches sur le plan faunique et sont essentiels au développement récréotouristique. Les activités récréatives privilégiées y sont surtout à caractère

extensif et elles misent sur la vie en milieu naturel, quoique certaines activités avec un peu plus d'impact, comme la motoneige, puissent tout de même s'y dérouler. Le caractère polyvalent de leur utilisation réside également dans le fait que ces territoires publics sont exploités assez intensivement pour le piégeage et le prélèvement de la matière ligneuse. La mise en place de nouvelles rues à caractère résidentiel ne sera autorisée que sous certaines conditions.

En raison de la fragilité du milieu dans certaines aires spécifiques ou encore de leur intérêt d'un point de vue écologique, certaines activités de récréation intensive pourraient ne pas être prioritaires, voire interdites à l'intérieur d'une affectation récréoforestière. Cette fragilité ou cet intérêt environnemental, ou encore l'éloignement des axes de communication pourront justifier l'interdiction des usages résidentiel, commercial ou industriel.

Dans les aires récréoforestières, les résidences sont autorisées que si elles sont situées sur des terrains adjacents à un chemin public ou une rue privée conforme à la réglementation, si elle bénéficie de droits acquis, ou lorsque qu'il s'agit d'un usage permis conditionnellement au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIA) conformément aux conditions applicables pour l'ouverture d'une nouvelle rue à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.

Sont également autorisés, sous certaines conditions :

- > l'usage culture à condition de consister seulement en des projets d'interprétation floristique, faunique et historique;
- > l'usage récréation intensive à condition de consister seulement en des sentiers de randonnée pédestre, de motoneige, de quad et autres de même nature;
- > l'usage agricole avec élevage à condition d'être seulement une ferme d'agrément.

Rurale

Les aires d'affectation rurale sont des secteurs où est préconisée une vocation mixte. Celles-ci s'étirent le long des principales voies de communication et correspondent à des milieux qui se sont développés depuis fort longtemps. De façon générale, ces aires sont composées de terres privées et sont situées en marge du milieu urbain et des grandes affectations à caractère forestier ou récréatif. Néanmoins, des équipements récréatifs peuvent être localisés à l'intérieur de ces aires étant donné l'accessibilité qui y est facilitée. De plus, on y dénombre des terres agroforestières isolées et on y constate parfois une certaine concentration de résidences. Tout dépendant des endroits, cet habitat peut être caractérisé par des proportions assez équivalentes de résidences permanentes et de résidences secondaires. Aussi, des projets de lotissement assez récents peuvent avoir été acceptés pour ces secteurs. L'intensité du développement y est néanmoins beaucoup moins soutenue que dans le périmètre d'urbanisation.

Dans les aires rurales, les résidences sont autorisées que si elles sont situées sur des terrains adjacents à un chemin public ou une rue privée conforme à la réglementation ou qui bénéficie de droits acquis.

De même, seuls sont autorisés les commerces de proximité ayant un rayon de desserte limité au voisinage immédiat et offrant des biens et services d'accommodation que la population se procure quotidiennement. Sont également autorisés, sous certaines conditions :

- > l'usage récréation intensive, à condition de consister seulement en des sentiers de randonnée pédestre, de motoneige, de quad et autres de même nature;

- > l'usage agriculture avec élevage est autorisé à condition qu'il ne s'agisse pas d'élevage de porcs, de veaux de lait, de renards, de visons et de volaille. Cependant, l'aire rurale RU-2 ne permet que les fermes d'agrément;
- > l'usage exploitation forestière à condition de respecter certains critères.

Urbaine

L'aire associée à cette affectation correspond au périmètre d'urbanisation, tel que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme le prescrit. L'expression « périmètre d'urbanisation » recoupe les notions de concentration et de croissance. Le périmètre d'urbanisation représente d'une part, les concentrations urbaines actuelles et d'autre part, les espaces que la Ville désire réserver à l'expansion future.

Le périmètre d'urbanisation correspond à l'endroit où l'intensité des activités humaines est et sera susceptible d'être la plus grande. C'est en effet à l'intérieur de ces aires que l'essentiel du développement résidentiel, commercial, institutionnel et industriel s'effectuera et que la grande majorité des réseaux de rues, d'aqueduc et d'égout existent ou s'implanteront.

Par ailleurs, les activités extractives et les activités industrielles très contraignantes sont interdites dans l'aire urbaine, de même que les activités liées à de l'agriculture avec élevage intensif. Les activités forestières seront permises dans les secteurs encore boisés à condition de respecter certains critères.

6.2.3 Grille de compatibilité des usages

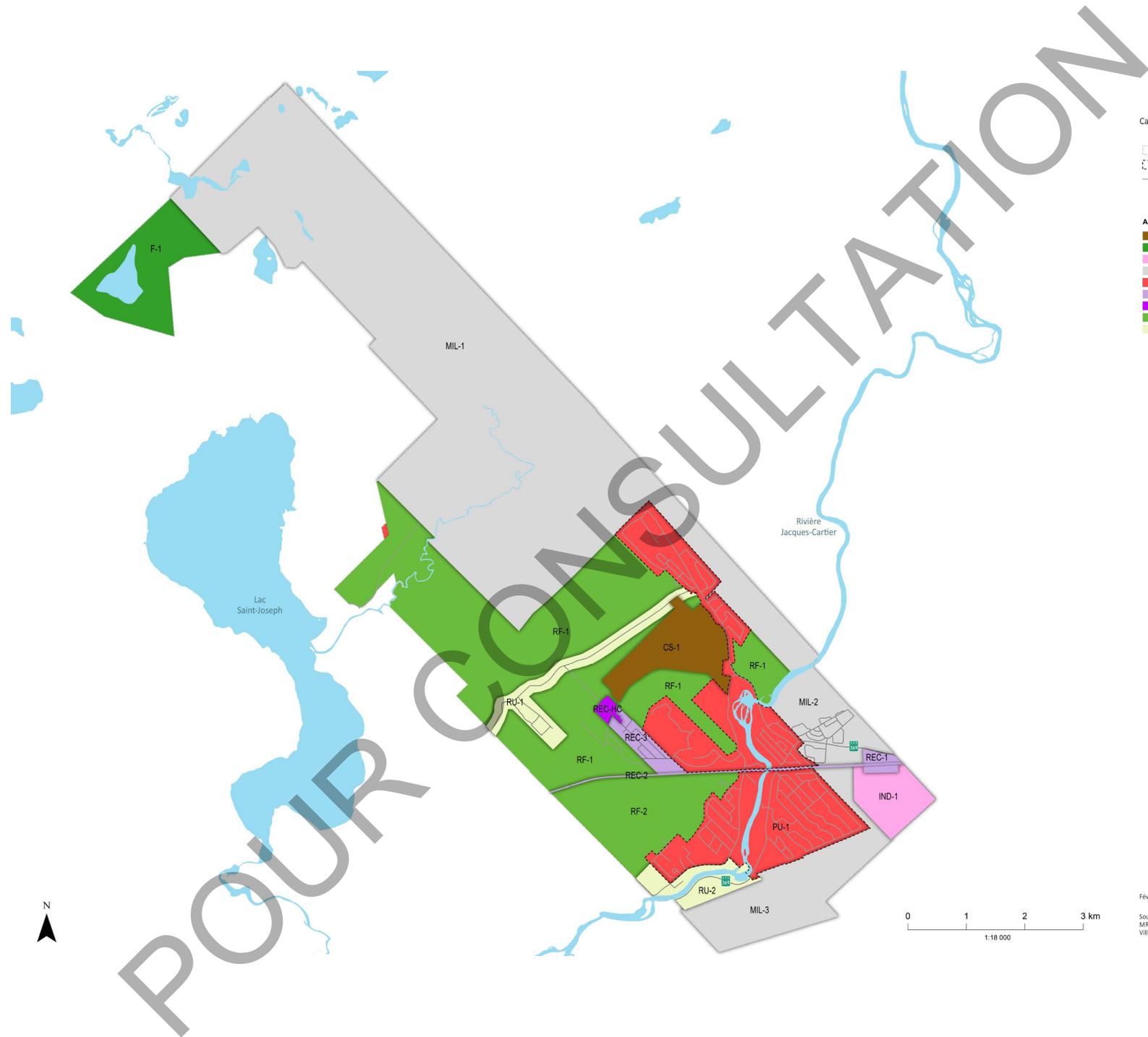
Le tableau suivant présente les usages qui peuvent être autorisés ou non à l'intérieur des différentes aires d'affectations. Celui-ci résume la manière dont doit se conformer la réglementation d'urbanisme et toute intervention qui en découle.

Usages	Aire d'affectation														
	PU-1	REC-HC	RU-1	RU-2	REC-1	REC-2	REC-3	RF-1	RF-2	MIL-1	MIL-2	MIL-3	F-1	CS-1	IND-1
Habitation															
Résidentiel faible densité	•	/	•	•	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Résidentiel haute densité	•														
Villégiature		/													
Commerces et services															
Commercial	•		/	/											
Hébergement et restauration	•		/	/											
Services	•		/	/											
Hébergement champêtre	•	/	•	•		/									
Industriel															
Industriel à faible ou moyenne incidence	•														•
Industriel à forte incidence															/
Base militaire															
Récréation, patrimoine et préservation															
Conservation	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Culture	•							/							
Récréation extensive	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Récréation intensive	•	•	/	/	•	•	•	/	/	•	•	•	•	•	•
Production et extraction des ressources ⁶															
Agriculture avec élevage		/	/	/			/	/	/						
Agriculture sans élevage	•		•	•				•	•						•
Exploitation forestière	/		/	/				•	•	•	/	/	•		•
Extraction carrière															
Extraction sablière ⁷															•
Services publics															
Alimentation en eau potable / évacuation des eaux usées	•														
Gestion des déchets															/
Institutionnel	•														
Utilité publique / réseaux majeurs	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

•	Compatible
/	Compatibilité conditionnelle
	Incompatible

⁶ Les dispositions de la grille ne s'appliquent pas à l'extraction de substances minérales non consolidées à partir d'un dépôt naturel en vue de la construction, de la réfection ou de l'entretien de chemins forestiers ou miniers et à l'extraction de substances minérales consolidées ou non sur un terrain destiné à être inondé par le fait d'un projet hydraulique ou hydroélectrique. De plus, ces dispositions ne s'appliquent pas aux terres publiques ni sur celles concédées par la Couronne après le 1er janvier 1966.

⁷ Peu importe le niveau de compatibilité dans une aire d'affectation, la terre arable et le mort-terrain peuvent être excavés à des fins de vente à l'intérieur des gazonnières qui sont actuellement en exploitation.



Carte 9 : Les affectations du sol

- Limites municipales
- Périmètre Urbain
- Réseau routier

- Affectation**
- Conservation
 - Forestière
 - Industrielle
 - Militaire
 - Urbaine
 - Récréative
 - Récréative habitation champêtre
 - Rurale



Février 2023
 Sources des données cartographique :
 MRC de la Jacques-Cartier,
 Ville de Shannon

6.3 La gestion du développement

La Ville de Shannon consent à concentrer au moins 60 % de sa croissance urbaine à l'intérieur de son périmètre d'urbanisation sous forme de consolidation, dont au moins 40 % à l'intérieur du noyau périurbain (voir Carte 3 : La structure urbaine), soit l'essentiel du périmètre d'urbanisation situé au sud de la rivière Jacques-Cartier, le secteur de la rue Galway et deux autres secteurs à développer le long du Chemin Dublin à proximité de ce dernier. L'atteinte de ces cibles de consolidation passera par l'insertion de nouveaux bâtiments dans la trame urbaine existante et le développement de secteurs en continuité aux secteurs déjà urbanisés et déjà viabilisés ou partiellement viabilisés (réseau d'égout ou d'aqueduc).

Le cœur du noyau périurbain constitue un secteur prioritaire de consolidation. Le secteur à consolider comprend la concentration commerciale et institutionnelle dans l'axe de la rue Saint-Patrick, le Chemin de Gosford à partir de l'ancienne poste de distribution d'Hydro-Québec jusqu'au boulevard Jacques-Cartier, la rue Station, ainsi que le boulevard Jacques-Cartier entre les rues St-Patrick et la Vélopediste Jacques-Cartier/Portneuf. Ce secteur doit être celui à prioriser pour y diriger la croissance, et ce, pour les raisons suivantes : la présence d'un réseau d'aqueduc et celle d'un réseau d'égout existant ou à proximité, la présence de desserte routière reliant Shannon aux villes voisines, favorise l'implantation de lieux d'emplois et la mixité d'usages.

De plus, le Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Québec demande l'atteinte de cibles d'activités humaines dans l'aire d'influence des axes structurants.

6.3.1 Densité résidentielle

Shannon prévoit des critères de densités résidentielles. Des seuils de densités résidentielles minimales devront être respectés en fonction de la localisation et de la structure urbaine du territoire (voir Carte 3 : La structure urbaine). Ces critères de densité s'appliquent aux nouveaux développements ainsi qu'au projet de consolidation.

Le critère de densité consiste en une densité nette moyenne en matière de logements par hectare dont le calcul s'effectue à partir des espaces exclusivement destinés à l'usage résidentiel. Ainsi, le calcul de la densité applicable à un développement d'ensemble est établi en fonction du site visé par le projet, ce qui comprend les parties privatives et communes le cas échéant, mais qui exclut, en tout temps, les espaces naturels à préserver.

Dans le rapport annuel sur l'émission des permis remis à la MRC, Shannon devra inclure une section qui fait le suivi des seuils de densité atteints et du respect à long terme des critères de densité.

Les seuils de densités résidentielles applicables au territoire de Shannon, tels que définis au Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Jacques-Cartier et traduits à la réglementation d'urbanisme, sont les suivants.

Localisation	Seuil de densité nette min.
Noyau périurbain et axe structurant	5,6 logements par hectare
Périmètre d'urbanisation hors noyau périurbain et axe structurant	4,5 logements par hectare

6.3.2 Densité d'activité humaine

Le long d'un axe structurant, il est nécessaire de maximiser la densité de l'activité humaine afin d'optimiser le transport collectif, ou dans le cas de Shannon, afin de favoriser sa mise en place.

On entend par activité humaine, le cumul de toute activité reliée à l'habitation (nombre de logements), au travail (nombre d'emplois), aux lieux d'enseignement (nombre d'étudiants), aux loisirs et autres activités qui génèrent des déplacements actifs ou collectifs. En ce sens, les activités présentant une très basse densité d'activité humaine ne sont pas compatibles avec un axe structurant.

Ainsi, l'axe structurant du boulevard Jacques-Cartier doit atteindre 20 activités humaines à l'hectare, là où les réseaux en place et leur capacité le permettent.

6.3.3 Planification détaillée

Le noyau périurbain et l'axe structurant du boulevard Jacques-Cartier (route 369) font l'objet d'une attention particulière à travers les orientations, les objectifs et la vision d'aménagement du territoire. De plus, le règlement sur les plans d'aménagement et d'intégration architecturale (PIIA) traite ces milieux afin d'assurer leur qualité. Les fonctions dominantes suivantes assureront la mixité de ces milieux : résidentiel, commerces et services pour l'axe structurant et résidentiel, commercial, militaire pour le noyau périurbain. La consolidation se fera en fonction des opportunités d'extension du réseau d'égout sur le territoire. L'absence d'égout sur la majeure partie du noyau périurbain et de l'axe structurant représente une contrainte au développement plus dense et à l'attraction d'entreprises commerciales et industrielles.

6.3.4 Développement à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

Les développements hors périmètre d'urbanisation doivent avoir une densité maximale de 2 logements par hectare (densité nette). Cependant, ils peuvent exceptionnellement avoir une densité plus grande dans le cas de développements d'ensemble ou d'une autre forme d'usage résidentiel dans les affectations récréatives

Les développements d'ensemble peuvent être autorisés à l'extérieur des périmètres urbains pour les situations suivantes uniquement :

- Conditionnellement à l'adoption d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ou d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) répondant à l'ensemble des conditions édictées à l'article 6.3.5. Le nombre de logements comportant ces développements devra être pris en compte dans la comptabilisation du nombre maximal de 150 nouveaux logements qui est possible de créer en vertu de l'article 6.3.5, qu'il y ait ou non l'ouverture d'une nouvelle rue;
- Dans une affectation récréative, les développements d'ensemble ayant pour but de rentabiliser l'infrastructure récréative en place et à titre de complément aux usages existants seulement sont autorisés, qu'il y ait ou non l'ouverture d'une nouvelle rue, sans être assujettis à l'exigence d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). De plus, dans cette affectation, la construction résidentielle en bordure d'une rue existante est également autorisée à une densité plus forte, telle que définie au quatrième alinéa du présent article;

Ces développements hors périmètre d'urbanisation doivent respecter les conditions suivantes :

- Le développement ponctuel s'adapte aux milieux naturels ou agricoles de manière à minimiser leur fragmentation et la pression induite sur ces milieux par le développement;
- Les développements d'ensemble doivent faire l'objet d'une planification afin d'atténuer les impacts sur les milieux naturels ou agricoles et de favoriser la préservation de ces espaces (par exemple, le lotissement en grappes, l'approche Growing Greener, etc.). Cette planification doit :
- - a) Proposer, au sein des milieux naturels, un lotissement plus sensible sur le plan environnemental que les lotissements traditionnels;
 - b) Limiter l'étalement du réseau routier;
 - c) Privilégier un aménagement qui permet la préservation et la mise en valeur de 50 % et plus des espaces naturels;
 - d) Assurer le maintien des superficies arbustives et arborescentes;
 - e) Limiter la fragmentation du milieu naturel et des habitats fauniques;
 - f) Préserver la biodiversité et les paysages naturels (sommets et flancs de montagne);
 - g) Préserver la qualité des plans d'eau et limiter le ruissellement de surface;
 - h) Intégrer les constructions au milieu naturel en respectant le couvert forestier et la topographie.
- Si le développement projeté inclut une fonction récréotouristique (hébergement, centre de santé, activité récréative, etc.), les usages proposés ne doivent pas contribuer à délocaliser les fonctions commerciales et de services hors du noyau périurbain. Idéalement, ces types de projets font l'objet d'un développement d'ensemble, même si moins de 5 lots sont créés.

Un développement d'ensemble ou une autre forme d'usage résidentiel dans une affectation récréative doit respecter les densités suivantes :

- Une densité maximale de 10 log./ha (densité nette) lorsque 50 % et plus des espaces naturels sont préservés;
- Une densité maximale de 15 log./ha (densité nette) lorsque 80 % et plus des espaces naturels sont préservés;
- Une densité maximale de 50 log./ha (densité nette) lorsque 25 % et plus des espaces naturels sont préservés dans la mesure où ce développement d'ensemble fait partie d'une concentration récréotouristique, est lié à l'activité récréotouristique et contribue à son attractivité. Le calcul de la densité considère uniquement le terrain où sont érigées les constructions.

6.3.5 Ouverture de nouvelles rues à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

L'ouverture de nouvelle rue à l'extérieur du périmètre urbain est prohibée.

Nonobstant le précédent alinéa, le bouclage d'une rue existante à l'extérieur du périmètre d'urbanisation peut être autorisé pour des raisons de sécurité publique ou la nécessité d'implanter un service public.

De plus, la Ville a la possibilité d'ouvrir une nouvelle rue aux fins de rentabiliser une infrastructure récréative située dans une affectation récréative. En raison de la nature de ces équipements, la

mise en place et l'extension des réseaux de services sont autorisées dans cette affectation, et ce, aux fins spécifiques de desserte des usages récréatifs qui y sont prévus et autres usages connexes. Toutefois, pour être autorisés, le bouclage d'une rue de même que l'ouverture d'une rue aux fins de rentabiliser une infrastructure récréative doivent faire l'objet d'un règlement de modification devant être soumis à l'examen de conformité de la MRC.

Par ailleurs, le Conseil municipal se prévaut du droit de mettre en valeur de nouveaux secteurs par l'ouverture de nouvelles rues à l'extérieur du périmètre urbain sous certaines conditions. Cependant, l'ouverture de nouvelles rues demeure prohibée à l'intérieur des affectations de conservation et forestières. Pour s'en prévaloir, toute nouvelle rue à l'extérieur du périmètre urbain est assujettie à l'adoption d'une résolution du Conseil municipal qui en autorise la construction. De plus, une telle résolution permettant l'ouverture et la construction d'une nouvelle rue est conditionnelle à la conclusion d'une entente entre le requérant et la municipalité, conformément à un règlement adopté en vertu des articles 145.21 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, soit par le biais d'un règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux. Également, le Conseil municipal doit s'assurer, lors de l'adoption de toute résolution permettant l'ouverture d'une nouvelle rue, que le projet ait fait l'objet d'une planification qui se traduit par le biais d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). La demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour le projet devra être préalablement acceptée avant l'adoption de toute résolution permettant l'ouverture de la nouvelle rue. L'outil de PIIA servant au traitement et à l'évaluation de ces projets devra intégrer et voir au respect des éléments suivants :

- Le nombre maximal de nouveaux logements créés doit être de 150 sur une période de cinq ans, et ce, pour l'ensemble des nouvelles rues ouvertes et des projets soumis aux présentes dispositions. Il s'agit d'un nombre maximal de constructions pouvant être réalisées au cours d'une même période. Ce nombre est non cumulable sur plusieurs périodes et tout report d'unités non construites à une période ultérieure est donc interdit et toute subdivision ou morcellement doit être impossible;
- Le tracé de rue projeté doit être localisé à l'extérieur des secteurs comportant des contraintes naturelles, des habitats fauniques ou d'autres composantes environnementales à protéger;
- La planification du projet d'ouverture de rue doit inclure et présenter les éléments suivants :
 - 1) L'affectation détaillée du sol et la densité de son occupation;
 - 2) La localisation de l'ensemble des réseaux (transport, électricité, gaz, télécommunications, câblodistribution, etc.);
 - 3) La nature, l'emplacement et le type des équipements et des infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire qui doivent être implantés;
 - 4) Les règles de zonage, de lotissement et de construction applicables au secteur visé;
- L'ouverture de rue répond à l'ensemble des normes établies au Schéma de couverture de risques en vigueur dans la MRC de La Jacques-Cartier. À cet effet, plusieurs aspects devront être détaillés, notamment, l'analyse et la classification des risques, les éléments entourant le volet prévention, les mesures visant le déploiement d'une force de frappe optimale, la signature d'une entente intermunicipale le cas échéant, les mesures alternatives lorsque la force de frappe optimale ne peut être déployée, etc.;

- Le projet présente un diagnostic des composantes physico-spatiales et sociodémographiques qui ont été considérées dans la préparation des propositions d'aménagement et l'élaboration du PIIA. Le diagnostic doit considérer :
 - a) Lorsqu'applicable, la rentabilisation des infrastructures routières, d'aqueduc et d'égout;
 - b) La préservation des boisés;
 - c) La protection des habitats fauniques;
 - d) La protection des réseaux hydriques;
 - e) La protection de la flore;
 - f) La protection des écotones et de leurs zones d'influence;
 - g) La préservation de la connectivité entre les milieux naturels;
 - h) La préservation de l'unicité du milieu naturel;
 - i) La protection de la biodiversité.

- La réalisation du projet doit être basé sur une connaissance du milieu suffisante pour dégager une utilisation optimale du territoire dans le respect des composantes naturelles d'intérêt.

POUR CONSULTATION

7 Plan d'action

7.1 Politiques, programmes et études

Action	Thème	Partenaires	Échéancier			
			Court 1-2	Moyen 3-5	Long 5-10	En continu
Élaborer et mettre en œuvre un plan directeur des infrastructures visant à doter d'un réseau d'égout les secteurs à consolider				•		
Diriger la croissance à l'intérieur du périmètre d'urbanisation en priorisant la consolidation du noyau périurbain						•
Réaliser un Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le noyau périurbain et l'axe du boulevard Jacques-Cartier			•	•		
Intégrer les réseaux d'utilité publique au paysage		Hydro-Québec, Entreprises de télécommunication				•
Adopter et mettre en place une démarche Municipalité amie des aînés (MADA)				•		
Adopter et mettre en place une Politique familiale				•		
Assurer une diversité des activités offertes pour répondre au besoin de toutes les tranches d'âges						•
Favoriser l'implantation de PME et la rétention de travailleurs autonomes en leur dédiant des espaces de travail avantageux à même un pôle d'activité		SDE de La Jacques-Cartier	•	•		
Mettre en place un accompagnement pour encourager les résidents à se lancer en affaires à Shannon		SDE de La Jacques-Cartier	•	•		
Favoriser le développement de produits récréotouristiques		SDE de La Jacques-Cartier	•	•		
Travailler de concert avec les autorités de la Base militaire de Valcartier pour gérer la localisation de nouvelles activités commerciales		Base militaire de Valcartier				•
Élaborer et mettre en œuvre un plan directeur de design urbain pour le pôle d'activités afin de le rendre distinctif et attractif pour les résidents et les visiteurs				•	•	
Évaluer l'opportunité de relier le sentier de motoneige de la Vélopite Jacques-Cartier/Portneuf au sentier Trans-Québec numéro 3 passant dans le nord du territoire de la Ville de Québec		Clubs de motoneiges				•

Action	Thème	Partenaires	Échéancier			
			Court 1-2	Moyen 3-5	Long 5-10	En continu
Conserver, bonifier et promouvoir les territoires d'intérêt naturel et récréotouristique que constituent la rivière Jacques-Cartier et la station écotouristique de Duchesnay		SEPAQ, Corporation du bassin de la Jacques-Cartier				•
Assurer un contrôle serré des installations septiques						•
Bonifier et mettre en œuvre la politique de l'arbre			•			
Adopter et mettre en œuvre un programme de plantation et de distribution d'arbres			•			•
Adopter et mettre en œuvre un programme de sensibilisation sur les impacts négatifs des engrais et des pesticides			•			
Faire la promotion de la collecte à trois voies auprès des citoyens		Régie régionale de gestion des matières résiduelles de Portneuf	•			•
Adopter et mettre en œuvre un programme d'économie d'eau potable (normes sur l'arrosage, fourniture de barils de récupération d'eau de pluie, promouvoir les équipements à faible débit)			•	•		
Adopter et mettre en œuvre une Politique de ville nourricière favorisant la pratique de l'agriculture urbaine					•	
Favoriser des modes de transports actifs et collectifs		Transport collectif de la Jacques-Cartier, Société de la piste Jacques-Cartier/Portneuf	•			•
Mettre en place un programme de communication et de sensibilisation et poursuivre la tenue de la Journée de la terre et autres événements à thématique environnementale			•			•

7.2 Projets d'immobilisation

Action	Thème	Partenaires	Échéancier			
			Court 1-2	Moyen 3-5	Long 5-10	En continu
Assurer la présence d'espaces publics qui contribuent au confort des clientèles et au dynamisme des lieux d'emplois				•		
Réaménager le domaine public en priorisant des aménagements pour le transport actif			•	•		
Favoriser des équipements d'éclairage qui s'intègrent au cadre bâti et au paysage					•	
Planifier des aménagements extérieurs qui contribuent à la qualité du milieu, notamment par la végétalisation et la plantation d'arbres			•	•		•
Créer et mettre en valeur les propriétés publiques riveraines et profiter de toute opportunité d'acquisition de terrain riverain						•
Maintenir à niveau les parcs et les équipements récréatifs et communautaires						•
Mettre en valeur les terrains industriels le long du boulevard Jacques-Cartier pour y attirer de nouvelles industries (décontamination, branchement aux services)				•		
Mettre en valeur la rivière Jacques-Cartier en aménageant des points d'accès offrant des points de vue et permettant des activités nautiques (pêche, baignade, canoë-kayak)				•		
Améliorer la signalisation de la Vélo piste Jacques-Cartier/Portneuf de concert avec les autorités responsables notamment afin d'indiquer les commerces et services à proximité		Société de la piste Jacques-Cartier/Portneuf	•	•		
Évaluer l'opportunité de mettre en valeur certains milieux naturels par des sentiers pédestres ou de vélos de montagne				•	•	
Restaurer et mettre en valeur le paysage et l'habitat faunique de la rivière Jacques-Cartier en continuant de soutenir la Corporation du bassin de la Jacques-Cartier et en assurant le respect des outils réglementaires		Corporation du bassin de la Jacques-Cartier	•			•
Évaluer l'opportunité de se doter d'installations de traitement des eaux usées ou d'étendre le réseau actuel				•	•	
Instaurer un stationnement incitatif pour le covoiturage et, éventuellement, l'arrimer à une desserte de transport collectif		Transport collectif de la Jacques-Cartier	•	•		
Améliorer le maillage de la trame urbaine afin de faciliter les déplacements actifs						•

Action	Thème	Partenaires	Échéancier			
			Court 1-2	Moyen 3-5	Long 5-10	En continu
Rétablir une desserte en transport collectif pour les résidents et les travailleurs vers les principales destinations en partenariat avec le service de Transport collectif de La Jacques-Cartier ou le transport scolaire		Transport collectif de la Jacques-Cartier	•	•		
Développer et consolider le réseau cyclable local		Société de la piste Jacques-Cartier/Portneuf, Ministère des Transports				•
Développer et améliorer les infrastructures pour les déplacements à pied (trottoirs, sentiers, etc.)			•			•
Sécuriser les intersections, notamment sur le boulevard Jacques-Cartier (marquage au sol, éclairage, traverses piétonnes, avancées de trottoir, etc.)		Ministère des Transports	•	•		
Relier les nouveaux développements immobiliers au réseau cyclable et pédestre						•
Maintenir des infrastructures cyclables et pédestres répondant à des standards de qualité élevés						•
Mettre en place une nouvelle voie de circulation permettant de désenclaver le secteur du chemin Wexford afin d'assurer une option alternative de déplacements en cas d'urgence					•	

POUR CONSULTATION

7.3 Réglementation

Action	Thème	Échéancier			
		Court 1-2	Moyen 3-5	Long 5-10	En continu
Favoriser une plus grande variété de types de logements par les outils réglementaires d'urbanisme : résidence pour personnes âgées, logements locatifs, maisons jumelées, etc.		•			
Favoriser les développements immobiliers plus compacts dans les secteurs à consolider par les outils réglementaires d'urbanisme			•		
Intégrer des mesures associées à des critères de densités résidentielles pour les nouveaux développements et les projets de consolidation dans le périmètre d'urbanisation et dans le noyau périurbain en visant 40 % de la croissance dans ce dernier		•			
Limiter, par la réglementation, la construction résidentielle hors périmètre d'urbanisation		•			
Intégrer des critères et objectifs au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin d'assurer la consolidation du milieu et la préservation du caractère paysager		•			
Introduire dans la réglementation des dispositions basées sur des principes d'aménagement pour des milieux de vie innovants		•			
Intégrer à la réglementation des dispositions visant à préserver le caractère distinct du milieu à l'extérieur du périmètre d'urbanisation		•			
Intégrer à la réglementation des mesures relatives aux milieux de vie conviviaux		•			
Exiger, par la réglementation, une architecture et une apparence des bâtiments qui contribuent au paysage urbain de qualité		•			
Prévoir, dans la réglementation, un affichage adapté aux besoins des usagers par ses dimensions, sa hauteur et son aspect général		•			
Favoriser, par la réglementation, des espaces de stationnements et de manutention intégrés et adaptés au site et qui en préservent le caractère spécifique		•			
Favoriser, par la réglementation, des aires d'entreposage non visibles et faisant l'objet d'un aménagement particulier permettant d'en garder la discrétion		•			
Mettre en valeur la Petite école du 4e rang et l'église voisine en assurant la qualité des interventions à leurs abords par le règlement de zonage et celui sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)		•			

Action	Thème	Échéancier			
		Court 1-2	Moyen 3-5	Long 5-10	En continu
Mettre en valeur l'ensemble formé du pont Gosford et de la centrale Saint-Gabriel (site d'intérêt) en assurant la qualité des interventions à leurs abords par le règlement de zonage et celui sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)		•			
Réviser les normes réglementaires afin de réduire les coûts d'implantation d'une PME			•		
Concentrer les nouvelles activités générant des emplois prioritairement vers le noyau périurbain et le secteur industriel à travers la réglementation d'urbanisme		•			
Prévoir, par le biais d'un règlement sur les PIIA, des dispositions particulières permettant d'assurer la qualité de l'aménagement des lieux d'emplois		•			
Atténuer l'impact sur l'environnement des bâtiments de grandes surfaces par des dispositions réglementaires		•			
Favoriser la concentration des commerces et services sur une certaine partie du boulevard Jacques-Cartier par les outils réglementaires d'urbanisme afin d'éviter l'éparpillement		•			
Prévoir des mesures de mitigations assurant la bonne cohabitation des usages commerciaux et industriels avec l'usage résidentiel		•			
Assurer une zone tampon pour limiter les nuisances le long des sentiers de motoneige par les outils réglementaires d'urbanisme			•		
Contrôler les usages, l'implantation de bâtiments et l'aménagement aux abords de la Vélopieste Jacques-Cartier/Portneuf			•		
Adopter et mettre en œuvre des outils réglementaires relatifs aux rives, littoral et plaines inondables		•			
Protéger les milieux d'intérêt écologique, notamment la Tourbière de Shannon, par des outils réglementaires adaptés		•			
Intégrer à la réglementation les dispositions relatives aux terrains à forte pente		•			
Limiter la sédimentation en régissant par la réglementation les interventions à proximité des lacs et cours d'eau		•			
Protéger et mettre en valeur les paysages d'intérêt que constituent l'encadrement du périmètre urbain, celui des zones de conservation et le corridor de la route 369		•			
Adopter et mettre en application des dispositions réglementaires relatives à l'abattage d'arbres et au prélèvement de matière ligneuse		•			

Action	Thème	Échéancier			
		Court 1-2	Moyen 3-5	Long 5-10	En continu
Limitier l'impact visuel des cimetières d'automobiles et des cours à rebuts par des dispositions de la réglementation d'urbanisme		•			
Adopter des distances protectrices pour l'implantation d'usages sensibles à proximité d'une source de contraintes anthropiques (carrières et sablières, site d'enfouissement et/ou d'entreposage de matériaux secs, lignes de transport d'énergie et poste de distribution, terrains contaminés et équipement d'alimentation et d'épuration des eaux)		•			
Interdire certains usages dans les aires de protection et d'alimentation d'un ouvrage municipal de captage			•		
Adopter des dispositions réglementaires visant la protection des prises d'eau potable, notamment dans les bassins versants du lac Saint-Joseph et du lac Saint-Charles et prévoir que toute intervention doit respecter les objectifs d'aménagement suivants :					
a) viser le maintien du patron d'écoulement des eaux ainsi que le maintien des espaces naturels et du couvert forestier;		•			
b) restreindre l'implantation de certains usages et certaines constructions présentant un risque pour la qualité de l'eau et des milieux naturels;					
c) gérer les eaux de ruissellement afin d'en limiter l'impact hydrologique;					
d) assurer la protection des secteurs de forte pente ainsi que le contrôle de l'érosion.					
Ces objectifs doivent notamment être pris en compte lors du traitement d'une demande de dérogation mineure.					
Mettre en place des normes de verdissement, de plantation et d'abattage d'arbres sur les terrains privés visant à assurer un couvert végétal optimal		•			
Adopter et mettre en œuvre des dispositions réglementaires visant l'amélioration de la qualité l'air, telles que celles encadrant la marche au ralenti des véhicules ou l'installation et l'utilisation d'appareils de chauffage au bois dans les milieux de vie			•		
Adopter et mettre en œuvre des dispositions réduisant les îlots de chaleur et visant la mise en place d'aménagements plus perméables (toit vert, toit blanc, stationnements, aménagement des terrains, bacs de plantation)			•		
Mettre en place une réglementation favorisant les constructions écologiques			•		
Réviser les exigences de stationnements afin de ne pas créer de demande induite			•		
Exiger des stationnements à vélo pour les usages autres que l'habitation			•		

POUR CONSULTATION

Action	Thème	Échéancier			
		Court 1-2	Moyen 3-5	Long 5-10	En continu
Assurer un contrôle réglementaire des entrées charretières au réseau routier (nombre, largeur, etc.)		•			
Régir l'implantation des bâtiments en bordure du réseau routier supérieur en assurant une marge avant suffisante		•			
Prohiber, aux règlements d'urbanisme, la localisation d'usages sensibles à l'intérieur des zones tampons (isophones) aux abords de la route 369, à moins de prévoir des mesures d'atténuation des contraintes sonores		•			

8 Programme particulier d'urbanisme Secteur Récréatif-Champêtre

Table des matières

INTRODUCTION	3
1. LECTURE DU MILIEU	4
1.1 LE SECTEUR RÉCRÉATIF-CHAMPÊTRE.....	4
1.2 UN ENCADREMENT HARMONIEUX DU TERRITOIRE	5
1.3 UNE RENTABILISATION DES INFRASTRUCTURES EN PLACE.....	5
1.4 UN SECTEUR AVEC UNE TOPOGRAPHIE PLANE	5
1.5 UN SECTEUR COMPRENANT DES COMPOSANTES NATURELLES À INTÉGRER.....	5
2. ENJEUX D'AMÉNAGEMENT	6
3. PLAN D'AMÉNAGEMENT	7
3.1 UN SECTEUR AVEC DES USAGES RÉSIDENTIELS SUR DES LOTS SPÉCIFIQUES.....	8
3.2 UN SECTEUR DÉJÀ DESSERVI PAR LE RÉSEAU D'AQUEDUC ET DES INFRASTRUCTURES . 8 3.3 COUVERTURE DE RISQUES.....	8
3.4 VOIES D'ACCÈS ET CIRCULATION SUR LE SITE DE COPROPRIÉTÉS.....	9
3.5 UNE DENSITÉ D'OCCUPATION MINIMUM.....	9
3.6 LE DÉVELOPPEMENT D'UN SECTEUR INTÉGRÉ À DES ESPACES NATURELS EN CONSERVANT LEUR UNICITÉ9	
3.7 UN DÉVELOPPEMENT PONCTUEL SOUCIEUX DE L'ENVIRONNEMENT.....	10
4. CADRE DE GESTION DE L'OCCUPATION DU SOL.....	10
4.1 AFFECTATION DU SOL ET DENSITÉ D'OCCUPATION.....	10
4.2 CONFORMITÉ À LA PLANIFICATION.....	11
4.3 RÈGLES PARTICULIÈRE D'AMÉNAGEMENT.....	12

INTRODUCTION

Dans la foulée de la mise en œuvre de son Plan d'urbanisme, la Ville de Shannon souhaite autoriser l'exercice d'usages résidentiels à l'intérieur du secteur d'Hébergement champêtre et villégiature en dotant une partie de cet espace d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU). Cet espace, où seraient les résidences, s'insère dans le secteur d'Hébergement champêtre et villégiature qui a un fort potentiel pour accueillir de l'hébergement champêtre ainsi que des activités récréatives. La figure 1 illustre l'ensemble du secteur ainsi que l'espace visé par ce PPU.

Un Programme Particulier d'urbanisme (PPU) est un outil règlementaire qui vient préciser les objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville et assoir une planification plus détaillée pour une portion du territoire afin de mieux cerner les problématiques d'aménagement et de développement, de préciser les potentiels et contraintes pour ainsi traduire et proposer des interventions d'aménagement détaillées et concrètes.

Le Projet vise avec l'adoption de ce PPU, à convertir des usages existants d'hébergement champêtre en usage résidentiel dans une partie du secteur d'Hébergement champêtre et de villégiature.

La Ville de Shannon souhaite autoriser spécifiquement ces usages résidentiels à l'intérieur de ce secteur qui est localisé à l'extérieur du périmètre urbain.

La mise en œuvre de ces orientations d'aménagements et de développement seront définis à l'intérieur d'une planification adaptée et détaillée par le Programme particulier d'urbanisme (PPU). La figure 1 présente la portion du territoire qui sera soumis à ce Programme Particulier d'Urbanisme. Cet exercice de planification est une occasion privilégiée pour la Ville de Shannon de :

- Planifier et préciser les lots où un usage d'habitation unifamiliale isolée est autorisé à l'intérieur du secteur visé par le PPU ;
- Préciser que les voies d'accès au secteur sont sous la responsabilité du propriétaire du lot qui lui est tenu de voir à accorder les droits et servitudes nécessaires pour l'accès au site ;
- Préciser que l'entretien des voies d'accès (déneigement et de la chaussée) demeure à la charge exclusive du ou des propriétaires. Le ou les propriétaires des voies d'accès doivent s'engager à entretenir toutes les voies d'accès afin de permettre aux services d'urgences en incendie, police et ambulancier d'accéder aux différentes propriétés. L'objectif est d'assurer la sécurité de tous les usagers;
- Préciser que la cueillette d'ordures ménagères et de recyclage demeure à la charge des propriétaires;
- Préciser que l'éclairage public demeure à la charge des propriétaires;
- Développer un secteur entièrement desservi par le réseau d'aqueduc;

Ce Programme particulier d'urbanisme propose :

- Une lecture des composantes du territoire assujetti qui illustre le portait des différents attributs du milieu;
- Les enjeux d'aménagement propre au milieu récepteur;
- Un plan précisant les copropriétés et les lots privatifs où l'usage d'habitation unifamiliale isolée est autorisé;

- Le cadre de gestion de l'occupation du sol, en précisant l'affectation du sol et la densité de son occupation;
- La mise en œuvre propose la réglementation requise pour les parties communes et privatives des propriétés.

POUR CONSULTATION

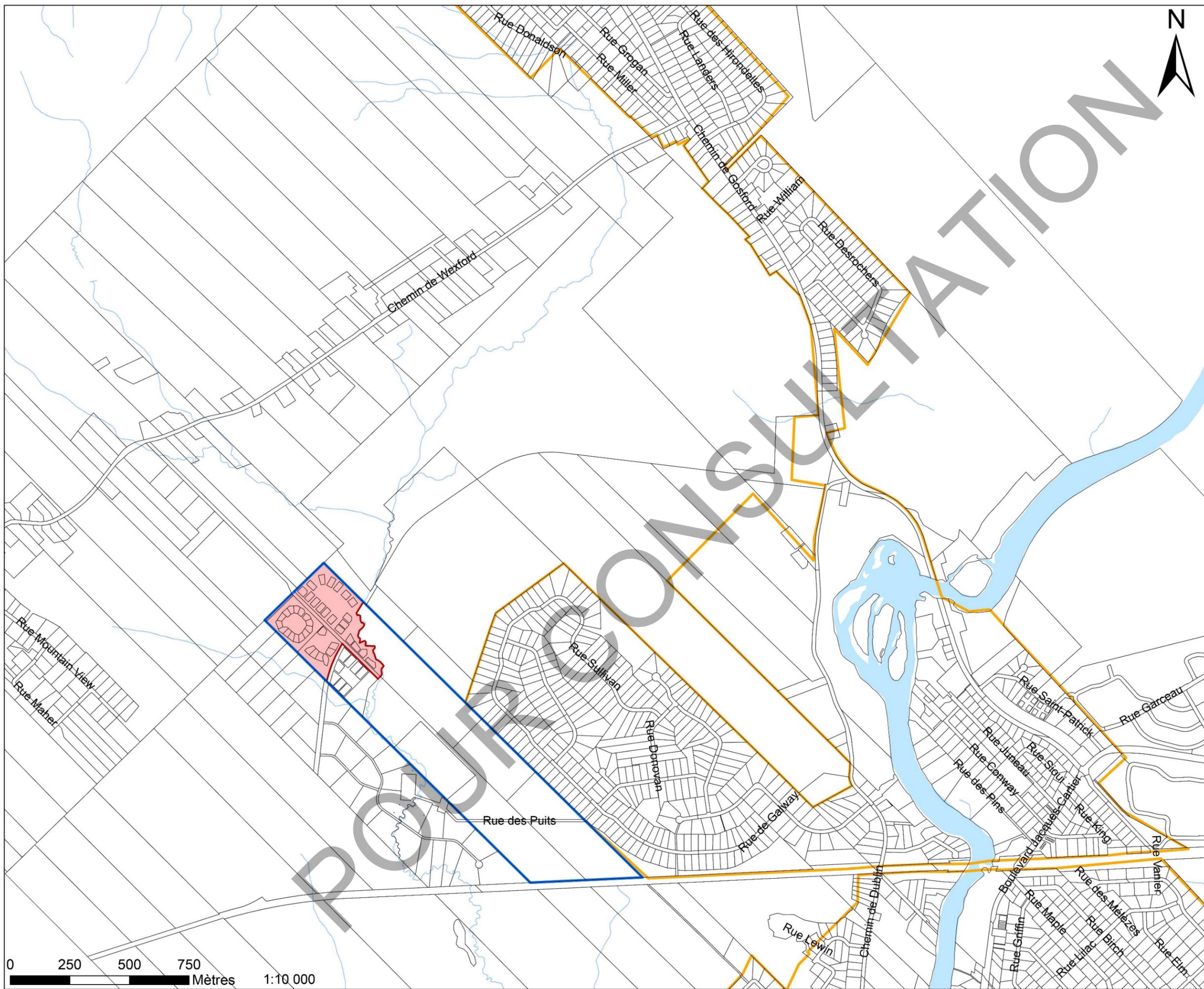


Programme Particulier d'Urbanisme
Secteur Récréatif-Champêtre

Figure 1

Légende

-  Cadastre
-  Secteur d'hébergement champêtre et de villégiature
-  Secteur visé par le PPU
-  Périmètre Urbain
-  Hydrographie



0 250 500 750
Mètres 1:10 000

Produit par : Martin Dubé
Source : MRC de la Jacques-Cartier

Janvier 2023

8.1 LECTURE DU MILIEU

Ce secteur est compris dans l'affectation du plan d'urbanisme REC-3 dont l'étendue est exploitée principalement pour une vocation d'activité d'hébergement champêtre. Ce secteur constitue un espace privilégié ciblé en raison de son accessibilité et de sa localisation stratégique déjà desservie dans des voies d'accès. La figure 1 illustre l'emplacement assujéti au présent PPU. Cet emplacement est situé à l'extérieur de l'extrémité ouest du périmètre urbain et est bordé principalement par des milieux forestiers et de conservation.

8.1.1 LE SECTEUR RÉCRÉATIF-CHAMPÊTRE

Le secteur Récréatif-Champêtre correspond à un milieu naturel localisé à l'extérieur du périmètre urbain et desservie par une voie d'accès importante reliant le chemin de Wexford à la rue des Puits. Se greffe sur cette dernière un réseau de voies d'accès desservant des copropriétés avec des parties privatives.

Les principaux lots composants ce secteur sont détenues en copropriétés. À l'intérieur de ces grands lots en copropriétés, on retrouve de petits lots détenus en propriété privée. C'est sur ces lots privés que sont implantés les meublés touristiques et les résidences projetées. La figure 2 illustre dans le secteur visé par le PPU, la localisation des lots qui accueilleraient un usage d'habitation unifamiliale isolée ainsi que les lots accueillant un meublé touristique. Cette figure présente aussi les lots vacants où un meublé touristique peut être construit.

L'usage d'habitations unifamiliale isolée qui serait autorisé dans ce secteur se distingue du milieu et mérite d'être encadrer par une lecture spécifique.

8.1.2 UN ENCADREMENT HARMONIEUX DU TERRITOIRE

Le milieu environnant du secteur Récréatif-Champêtre présente une offre d'hébergement champêtre et de villégiature intégré au milieu naturel. De plus, à proximité on retrouve des activités comme des sentiers de randonnées ainsi que la Vélopieste Jacques-Cartier/Portneuf.

Le territoire visé par le PPU est développé sous forme de copropriété comprenant des parties privatives et communes, desservie par un réseau de voie d'accès dont tous les frais d'exploitation inhérent à ce milieu sont à la charge des copropriétaires.

8.1.3 UNE RENTABILISATION DES INFRASTRUCTURES EN PLACE

Le secteur construit et près à construire est desservi par un réseau de distribution d'aqueduc public. Cet investissement mis en place sera rentabilisé par la poursuite du projet qui vise le développement d'un milieu destiné à l'hébergement touristique

8.1.4 UN SECTEUR AVEC UNE TOPOGRAPHIE PLANE

La topographie du secteur n'est pas un élément contraignant car cette dernière est relativement plane et permettant un aménagement facilitant la conservation des bandes riveraines et l'intégration des boisés au projet.

En conséquence, la topographie présente dans l'aire visée par le présent projet permet l'atteinte et le respect de la réglementation.

8.1.5 UN SECTEUR COMPRENANT DES COMPOSANTES NATURELLES À INTÉGRER

Le secteur comprend des milieux riverains ainsi que des milieux humides déjà inventoriés tant dans sa phase actuelle que projetée.

D'autre part, le projet est intégré au milieu boisé existant. Le boisé présent est idéal pour établir le secteur comme un lieu de quiétude et de détente en nature. Le but recherché est de mettre en valeur les composantes du milieu naturel, tout en maximisant l'effet d'intimité de l'espace de vie. À cette fin, l'aménagement d'une lisière boisée encadrant les superficies développables et développées sera un atout pour solidifier l'identité des lieux et favoriser un projet intégré à la nature.

8.2 ENJEUX D'AMÉNAGEMENT

Onze propriétés construites dont l'usage est meublé touristique seront converties en habitation unifamiliale isolée. Ces propriétés sont détenues en parties privatives à l'intérieur de copropriétés et desservies par des équipements de gestion des eaux usées individuelles.

Compte tenu que ces dernières sont localisées à l'extérieur du périmètre urbain, elles s'inscrivent dans le cadre d'un développement d'ensemble hors périmètre urbain et par conséquent les enjeux suivants doivent être considérés :

- Conserver le caractère distinctif d'une occupation de faible intensité du site ;
- S'inscrire dans le cadre normatif d'autoriser la construction d'un maximum de 150 logements pour les nouveaux développements à l'extérieur du périmètre urbain pour une période de 5 ans ;
- Un développement d'ensemble avec une densité maximale de 10 logements à l'hectare (densité nette) lorsque 50% et plus des espaces naturels sont préservés ;
- Faire l'objet d'une planification afin d'atténuer les impacts sur les milieux naturels et favoriser la préservation de ces espaces ;
- Proposer, au sein des milieux naturels, un lotissement plus sensible sur le plan environnemental ;
- Limiter l'étalement du réseau routier ;
- Privilégier un aménagement qui permet la préservation et la mise en valeur de plus de 50% des espaces naturels ;
- Assurer le maintien des superficies arbustives et arborescentes ;
- Limiter la fragmentation du milieu naturel et des habitats fauniques ;
- Préserver la biodiversité et les paysages naturels ;
- Préserver la qualité des plans d'eau et limiter le ruissellement de surface ;
- Intégrer les constructions au milieu naturel en respectant le couvert forestier et la topographie.

8.3 PLAN D'AMÉNAGEMENT

La conversion des meublés touristiques en habitations unifamiliales isolées nécessite de spécifier précisément chacune des unités qui seront converties. Ce projet de conversion implique d'établir un cadre d'aménagement concret qui considère la présence d'un usage résidentiel dans ce secteur. Conjointement à ce cadre, il est pertinent d'établir certains constats. A ce titre, nous retenons du projet construit :

- Que l'ensemble du secteur Récréatif-Champêtre comprend dix-sept meublés touristiques, dont onze de ce nombre qui seront converties en habitation unifamiliale ;
- Que la conversion des 11 unités en habitations unifamiliales isolées s'inscrit dans le cadre permettant d'autoriser ces nouveaux logements à l'extérieur du périmètre urbain par la Ville de Shannon ;
- Que les propriétés du site sont détenues en copropriétés qui sont composées de lots délimitant les parties privatives ;
- Que le secteur comporte une densité d'occupation de moins de 10 logements à l'hectare ;
- Que le secteur est desservi par le réseau d'aqueduc public existant ;
- Que le secteur est desservi par des voies d'accès existantes privées ;
- Que la gestion du secteur par une copropriété permet d'obtenir un lotissement (partie commune et privative) sous forme de grappes, plus intégré au milieu et permettant de conserver un maximum d'espaces naturels ;
- Que la conception du secteur permet une continuité des liens entre les différents milieux naturels. Cela se traduit indirectement par des corridors naturels au sein du milieu ;
- Que l'aménagement du secteur ne présente pas d'impacts sur le paysage de ce secteur plane, par la limitation des percées visuelles et l'enclavement des espaces occupés ;
- Que l'implantation des bâtiments actuels et futurs limite le déboisement au minimum requis pour la construction et l'usage ;
- Que les constructions sont étroitement contrôlées via une réglementation sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ;
- Que le secteur vise la création d'un milieu d'hébergement champêtre et de villégiature intégré dans un milieu naturel diversifié et présentant une ambiance distincte ;
- Que le projet comprend une gestion des usages et du maintien du couvert forestier encadré par une charte de copropriétés et la réglementation municipale.

8.3.1 UN SECTEUR AVEC DES USAGES RÉSIDENTIELS SUR DES LOTS SPÉCIFIQUES

L'usage résidentiel d'habitation unifamiliale isolée à l'intérieur du PPU Secteur Récréatif- Champêtre est autorisé uniquement sur les lots privés qui sont contenus dans la liste ci-dessous :

- La copropriété sur le lot 5 424 079 (partie commune) comprenant un usage résidentiel sur les parties privatives suivantes :
 - Résidence sur le lot privatif 5 424 083 (286-16 chemin de Wexford)
 - Résidence sur le lot privatif 5 424 084 (286-14 chemin de Wexford)
 - Résidence sur le lot privatif 5 424 086 (286-10 chemin de Wexford)
 - Résidence sur le lot privatif 5 424 087 (286-8 chemin de Wexford)
 - Résidence sur le lot privatif 5 424 088 (286-6 chemin de Wexford)
 - Résidence sur le lot privatif 5 424 090 (286-2 chemin de Wexford)
- La copropriété sur le lot 5 673 264 (partie commune) comprenant un usage résidentiel sur les parties privatives suivantes :
 - Résidence sur le lot privatif 5 443 088 (286-36 chemin de Wexford)
 - Résidence sur le lot privatif 5 443 089 (286-38 chemin de Wexford)

- Résidence sur le lot privatif 5 443 090 (286-40 chemin de Wexford)
- Résidence sur le lot privatif 5 443 091 (286-42 chemin de Wexford)
- La copropriété sur le lot 5 742 600 (partie commune) comprenant un usage résidentiel sur la partie privative suivante :
 - Résidence sur le lot privatif 5 523 600 (286-35 chemin de Wexford)

La liste ci-dessus présente les lots privatifs déjà construits et sur lesquels l'usage de meublé touristique est converti en usage d'habitation unifamiliale isolée. L'exercice d'un usage résidentiel sur un lot non mentionné dans cette liste ou bien sur la partie commune d'un lot en copropriété est interdit dans le secteur visé par le PPU.

8.3.2 UN SECTEUR DÉJÀ DESSERVI PAR LE RÉSEAU D'AQUEDUC ET DES INFRASTRUCTURES

Le projet est déjà desservi par un réseau d'aqueduc public conforme. La conduite d'aqueduc municipal est située sur la voie d'accès principale de ce secteur.

Le positionnement actuel de la conduite permet de desservir les constructions sur les deux côtés de la voie d'accès. Par conséquent, aucune extension du réseau d'aqueduc dans ce secteur n'est prévue.

Les infrastructures de transports d'énergie ainsi que de télécommunications desservent déjà le secteur et les bâtiments sur les lieux. Il n'y aura donc pas la nécessité d'étendre ces infrastructures.

La figure 3 présente le réseau de transport d'énergie et de télécommunication du secteur, le réseau d'aqueduc ainsi que le positionnement des bornes fontaines.

8.3.3 COUVERTURE DE RISQUES

Dans sa forme actuelle et même avec la conversion des meublés touristiques en habitations, le projet respecte le Schéma de couverture de risques en vigueur dans la MRC de La Jacques- Cartier.

8.3.4 VOIES D'ACCÈS ET CIRCULATION SUR LE SITE DE COPROPRIÉTÉS

Les diverses voies d'accès visent à desservir les différents usages sur le site. Précisons que ce secteur est accessible via le chemin de Wexford.

Certaines de ces voies d'accès sont lotis et d'autre sont incluse à l'intérieur d'un lot en copropriété. Le lot 4 366 590 est utilisé comme la principale voie d'accès du secteur et constitue pour la majeure partie une bande d'une largeur de plus de 14 mètres. Il en est de même pour la voie d'accès comprise sur le lot 4 366 603 dont la largeur est de 9,14 mètres. Cette voie longe le côté nord de la copropriété sur le lot 5 424 079.

D'autre part, sur le lot 5 742 600, une voie d'accès est présente sur le lot et le traverse dans l'axe nord-est/sud-ouest. Elle est aménagée au sein de la copropriété et permet la libre circulation des véhicules pour accéder à l'écurie qui se trouve à l'extérieur du secteur du PPU.

Enfin, une voie d'accès borde les copropriétés du côté ouest et est aménagée sur la limite des lots 4 586 818, 4 586 817, 4 586 816, 6 288 995 et 6 288 996

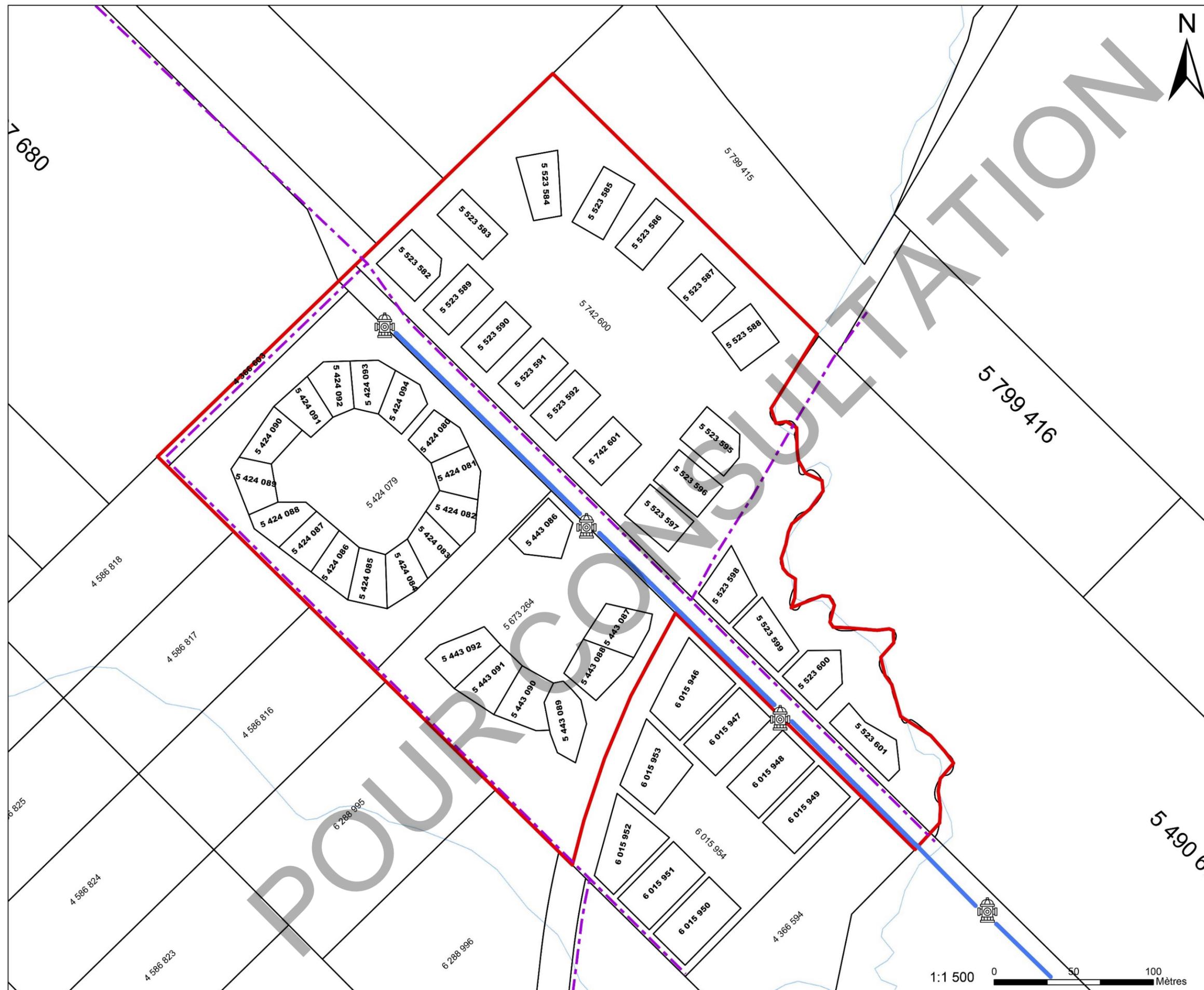


Programme Particulier d'Urbanisme
Secteur Récréatif-Champêtre

Figure 3

Légende

- Réseau de transport d'énergie et de télécommunication
- 🏠 Borne-fontaine
- Réseau d'aqueduc
- ▭ Secteur visé par le PPU
- ▭ Cadastre



Produit par : Martin Dubé
Source : MRC de la Jacques-Cartier

Janvier 2023

8.3.5 UNE DENSITÉ D'OCCUPATION MINIMUM

La présence des 11 nouvelles habitations unifamiliales isolées requiert désormais de considérer l'enjeu de la densité résidentielle du secteur. Étant donné que ce secteur est situé à l'extérieur du périmètre urbain, la densité en logements à l'hectare doit rester faible afin de minimiser l'urbanisation des milieux naturels.

Le site présente une densité nette de 5,35 logements à l'hectare. Cette densité est calculée en excluant la superficie des milieux naturels à conserver ainsi que la superficie des lots privés qui sont et seront occupés par des meublés touristiques.

Le secteur s'inscrit en tout point dans l'orientation d'un développement distinctif d'ensemble, d'une densité peu élevée et bien intégré dans un milieu naturel comprenant au moins 50% du site conservé à l'état naturel.

8.3.6 LE DÉVELOPPEMENT D'UN SECTEUR INTÉGRÉ À DES ESPACES NATURELS EN CONSERVANT LEUR UNICITÉ

Ce développement qui comprend des meublés touristiques et où l'on retrouve 11 habitations unifamiliales isolées s'inscrit dans la poursuite d'un milieu de vie intégré à la nature et de ce fait, favorisant ainsi la conservation des milieux naturels. Présentement, sur l'ensemble du secteur, les espaces naturels occupent environ 59,9% de la superficie du site. Cette superficie à l'état naturel est partagée à travers les trois lots (5 424 079, 5 673 264 et 5 742 600) en copropriété sur le site. Ces espaces naturels sont composés principalement par des boisés et en petite partie par des milieux humides.

Les espaces naturels considérés sont les espaces n'ayant pas subi une intervention anthropique majeure. Par conséquent, tout espace construit, une aire de stationnement, une cour gazonnée ou toute autre surfaces aménagées pour les activités humaines ne sont pas comptabilisées comme espace naturel.

La construction de nouveaux bâtiments principaux dans ce secteur est soumise à un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) dans lequel on privilégie l'intégration et la protection des boisés existants. Ce PIIA continuera d'être applicable dans ce secteur, ce qui permettra à la ville de s'assurer de la conservation d'au moins 50% du site à l'état naturel dans le cas où de nouveaux meublés touristiques ou d'autres ouvrages seraient construits. L'approbation des demandes des PIIA dans ce secteur seront soumises à des conditions. Ces conditions auront pour objectif de garantir le maintien de la superficie naturelle minimale de 50%. Étant donné que chaque demande de PIIA est traitée à la pièce, les conditions imposées pourront varier afin de répondre à la réalité de chaque projet, mais tout en conservant l'objectif de préservation des espaces naturels.

Compte tenu qu'à l'instant, les espaces naturels occupent environ 59,9% de la superficie du site tel qu'illustré à la figure 4 tel, il y a encore la possibilité de dénaturiser certains milieux pour y implanter des aménagements. Cependant, en tout temps la superficie du site conservée à l'état naturel doit être d'au minimum 50% de la superficie totale du site. Un contrôle rigoureux de la surface à l'état naturel sera établi afin de maintenir le minimum de 50%. Ce contrôle sera prévu au règlement de zonage sous la forme d'une superficie minimale de 58 500 mètres carrés que le site devra conserver à l'état naturel.

Dans l'éventualité où la superficie du site préservée à l'état naturel atteint 50%, soit 58 500 mètres carrés, une nouvelle planification et réglementation sera adoptée afin de confirmer la présence de cette superficie et empêcher tout travaux ou intervention dans celle-ci. Cette mesure sera accompagnée de la cartographie nécessaire pour clairement identifier l'espace naturel qui sera protégé.



Programme Particulier d'Urbanisme
Secteur Récréatif-Champêtre

Figure 4

Légende

-  Espaces naturels (59,9% du secteur)
-  Secteur visé par le PPU
-  Cadastre



Produit par : Martin Dubé
Source : MRC de la Jacques-Cartier

Janvier 2023

8.3.7 UN DÉVELOPPEMENT PONCTUEL SOUCIEUX DE L'ENVIRONNEMENT

L'implantation des bâtiments existants a été effectuée en grappe de forme circulaire. Ce mode d'insertion des bâtiments avec ce lotissement permet d'assurer le maintien d'un espace suffisant pour les boisés et milieux naturels. Il permet aussi de minimiser la fragmentation future des milieux naturels environnants ainsi que la pression induite sur ces milieux.

8.4 CADRE DE GESTION DE L'OCCUPATION DU SOL

L'affectation du sol et la densité d'occupation ci-après permettront la mise en œuvre du plan d'aménagement et orienteront les modifications ultérieures de la réglementation d'urbanisme. La figure 5 illustre l'affectation du sol pour le programme particulier de ce secteur de villégiature.

8.4.1 AFFECTATION DU SOL ET DENSITÉ D'OCCUPATION

Le PPU Secteur Récréatif-champêtre vise les lots 5 424 079, 5 673 264 et 5 742 600, expressément dans le cadre de convertir 11 meublés touristiques en habitations unifamiliales isolées. Bien que d'autres lots soient compris dans l'aire du PPU, ceux-ci sont utilisés comme voies d'accès.

Le présent PPU introduit l'affectation dédiée REC-HC : récréative habitation champêtre. Cette affectation couvre la totalité de l'espace visé par le PPU. La figure 5 illustre l'affectation du sol compris dans le PPU Secteur Récréatif-champêtre.

L'ensemble de cette affectation est mis en œuvre sous forme de trois copropriétés existante et présenté dans le Plan d'aménagement qui prévoit l'implantation de chacune des unités d'habitation unifamiliale et géré par un syndicat de copropriété.

Bien que l'usage d'habitation soit autorisé pour des propriétés spécifiques, celui-ci se veut un usage secondaire de cette affectation. L'hébergement champêtre demeure le type d'usage dominant dans cette nouvelle affectation.

De façon plus détaillée, l'aire du PPU représente une superficie d'environ 117 000 mètres carrés. Dans cette superficie, on retrouve :

- Les bâtiments qui occupent une superficie totale d'environ 2 000 mètres carrés, ce qui représente 1,7% du site ;
- Les aires de circulation, les voies d'accès, les cours arrière et tous autres espaces aménagés pour l'usage quotidien du site qui occupent une superficie d'environ 43 034 mètres carrés, ce qui représente 36,8% du site ;
- Le lac artificiel aménagé sur le lot 5 673 264 qui occupe une superficie d'environ 1 855 mètres carrés, ce qui représente 1,6% du site ;
- Les espaces naturels qui occupent une superficie d'environ 70 111 mètres carrés, ce qui représente 59,9% du site.

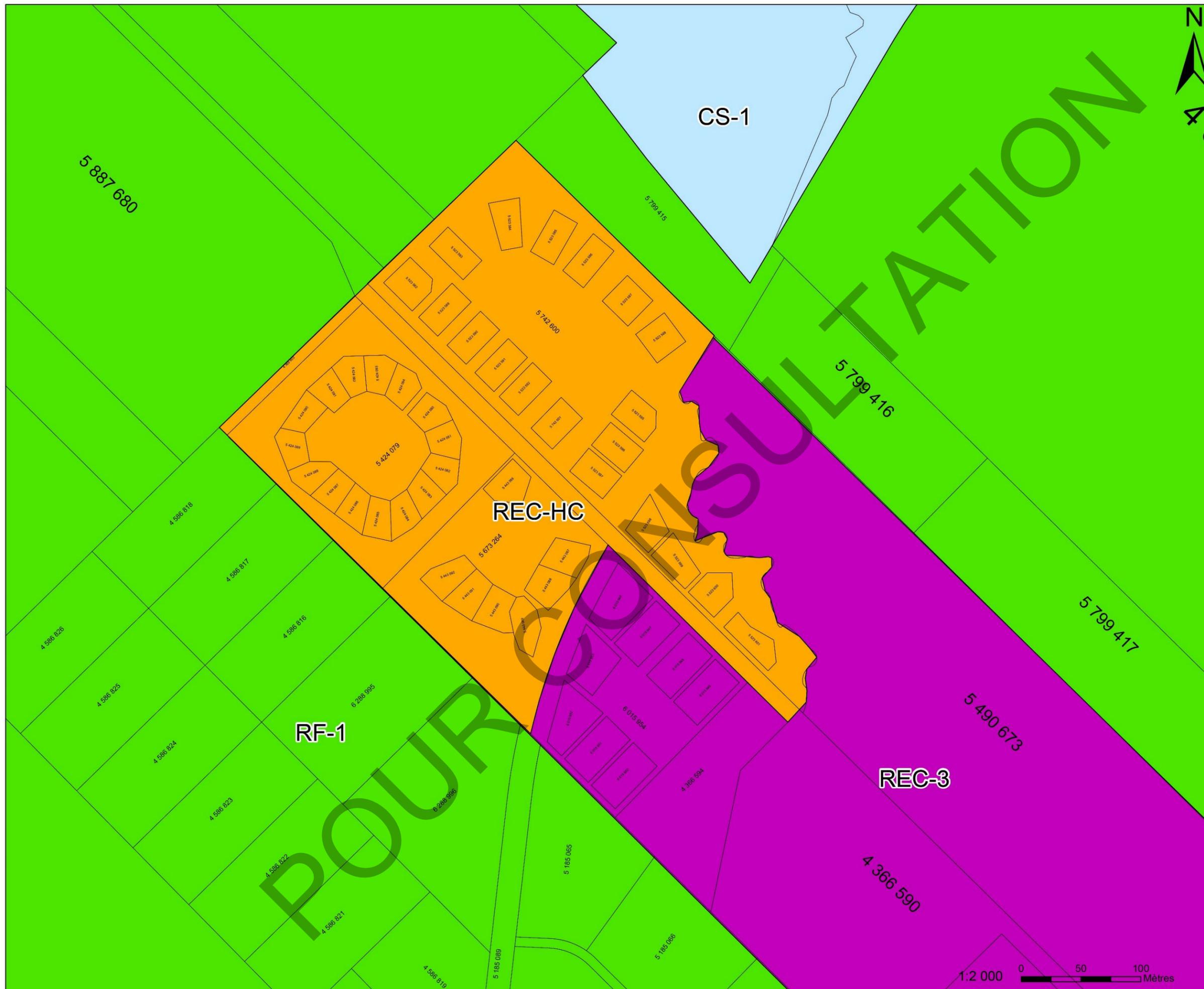


Programme Particulier d'Urbanisme
Secteur Récréatif-Champêtre

Figure 5

Légende

-  Affectation Récréative Habitation Champêtre
-  Affectation Conservation (CS)
-  Affectation Récréative (REC)
-  Affectation Récréoforestière (RF)
-  Cadastre



Produit par : Martin Dubé
Source : MRC de la Jacques-Cartier

Janvier 2023

8.4.2 CONFORMITÉ À LA PLANIFICATION

L'adoption du présent PPU doit se faire en conformité aux critères permettant le développement de milieux résidentiels à l'extérieur du périmètre urbain. Dans cet ordre d'idée, voici comment le PPU se rend conforme par rapport à chacun de ces critères :

- La création de 11 nouvelles résidences à l'extérieur du périmètre urbain. Ces 11 nouveaux logements seront retranchés de la banque de 150 nouveaux logements pouvant être autorisés à l'extérieur du périmètre urbain sur une période de cinq ans par le biais de PIIA et de PPU. Ce nombre de logements retranchés de la banque redeviendront disponible dans un délai de cinq ans suivant le jour d'entrée en vigueur du présent PPU ;
- La planification de ce secteur présente dans les figures 2 et 4 les usages présents sur le site visé par le PPU ainsi que l'affectation du sol planifiée. À l'article 4.1, l'occupation détaillée du sol est présentée ;
- Compte tenu que le site ne présente pas de rue existante ou projetée, les secteurs de contraintes naturelles, d'habitats fauniques ou autres composantes environnementales à protéger ne subissent pas d'empiètement de la part du réseau routier ;
- Outre les infrastructures de transport d'énergie, de télécommunication ainsi que l'aqueduc et les bornes fontaines illustrées à la figure 3, le site ne présente pas d'autres infrastructures ni d'équipement destinés à la vie communautaire ;
- Tel que mentionné à l'article 3.3, le présent projet est conforme au Schéma de couverture de risques en vigueur dans la MRC de La Jacques-Cartier ;
- Le présent PPU présente un diagnostic des composantes présentes sur le site ainsi qu'une présentation du potentiel développement du site. Compte tenu que le site est déjà en grande partie aménagé, aucune proposition d'aménagement n'est proposée. L'aménagement de l'espace restant sur le site sera laissé à la discrétion des citoyens possédant les copropriétés. Cependant, les types d'aménagements qui pourront être effectués seront prévus à la réglementation. De plus, le Règlement de zonage prescrira un cadre clair pour le maintien des milieux naturels sur les lots en copropriétés. Ce cadre visant la préservation et la protection des milieux naturels considère la présence des boisés, des habitats fauniques, des réseaux hydriques, de la flore, des écotones et de leurs zones d'influence, la connectivité entre les milieux naturels, l'unicité du milieu naturel et la biodiversité.

8.4.3 RÈGLES PARTICULIÈRE D'AMÉNAGEMENT

Le PPU retient le recours à la réglementation de zonage et au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architectural afin d'assurer la réalisation d'un ensemble harmonieux et intégré.

Les règles particulières d'aménagement à prescrire au règlement de zonage

Dans le cadre de la mise en œuvre du PPU, les modifications réglementaires sont requises de manière à traduire adéquatement le plan d'aménagement retenu pour l'ensemble du secteur visé par le PPU.

Plus spécifiquement, les lignes qui suivent présentent les modifications réglementaires requises dans le cadre de la mise en œuvre du PPU, soit :

- La délimitation de la nouvelle zone conforme à l'affectation du sol ;
- Les précisions sur les usages principaux autorisés conformes à l'affectation et plus particulièrement les 11 habitations unifamiliales isolées ;
- Les dimensions minimales et maximales pour les bâtiments principaux de l'usage habitation unifamiliale isolée ;
- Les spécifications des usages et constructions complémentaires à l'usage principal d'habitation unifamiliale isolée pour ce secteur ;

- L'utilisation du sol possible pour le lot commun et les lots privés ;
- La conservation et le maintien d'une surface boisée minimale ;
- L'encadrement des aires de stationnement et du stationnement pour certains types de véhicules ;
- La cessation possible de l'usage d'habitation unifamiliale isolée ;
- Toute autre disposition nécessaire pour bon fonctionnement des activités planifiées dans le PPU.

Annexe – Définition des usages

Alimentation en eau potable / évacuation des eaux usées : Équipements correspondant aux usines de traitement des eaux (filtration), aux usines de traitement des eaux usées et aux espaces pour le séchage des boues provenant des usines d'épuration. Exclut les conduites et les stations de contrôle de la pression.

Agriculture avec élevage : Activités ayant trait à l'élevage et la production animale ainsi que la confection, la construction ou l'utilisation de tous travaux, bâtiments ou ouvrages se rattachant à cette activité. Inclut l'apiculture, mais exclut cependant les écuries privées de cinq (5) chevaux et moins, les chenils et les garderies pour petits animaux domestiques, sauf s'il en est décidé autrement dans la réglementation municipale. Inclut l'agrotourisme ainsi que les usages commerciaux et industriels artisanaux reliés à l'industrie agroalimentaire s'ils sont effectués sur la ferme par le producteur à partir majoritairement de produits agricoles de son exploitation, et accessoirement, de ceux d'autres producteurs.

Agriculture sans élevage : Activités qui consistent à produire des fruits, des légumes, des graines de légumes, de céréales, et d'oléagineuses, du fourrage, des légumineuses, des plantes racines, des produits de grande culture comme le blé et le maïs, des champignons, des produits de serre, des plants de pépinière et autres spécialités horticoles. Inclut l'acériculture ainsi que la production de gazon. Inclut l'agrotourisme ainsi que les usages commerciaux et industriels artisanaux reliés à l'industrie agroalimentaire s'ils sont effectués sur la ferme par le producteur à partir majoritairement de produits agricoles de son exploitation, et accessoirement, de ceux d'autres producteurs.

Agrotourisme : Activités touristiques directement reliées à une exploitation agricole, comme l'hébergement à la ferme, les tables champêtres, les visites à la ferme, la vente de produits de la ferme et les érablières commerciales (cabanes à sucre).

Base militaire : Territoire sous la juridiction du ministère de la Défense nationale du Canada situé dans la MRC et communément appelé Base militaire de Valcartier.

Commercial : Ensemble des activités liées au domaine de la vente au détail et de la vente en gros de biens de consommation et de biens matériels. Inclut les centres commerciaux et la vente de pièces automobiles. Exclut toutefois les commerces de vente en gros de métaux, de minéraux, de rebuts et de pétrole dans les stations et bases d'entreposage en vrac.

Conservation : Territoire protégé par décret gouvernemental ou statut municipal, territoire visant à sauvegarder des espèces fauniques et / ou floristiques menacées ou vulnérables, ou tout autre territoire de propriété publique ou privée dans lequel le milieu naturel est particulièrement vulnérable aux activités humaines. L'accès est garanti pour des fins d'éducation en milieu naturel, de récréation extensive, de détente ou de recherche scientifique.

Culture : Ensemble des équipements culturels des municipalités de la MRC tels que bibliothèque, musée, galerie d'art, salle d'exposition, monument et site historique. Inclut également l'exposition d'objets ou d'animaux tels que planétarium, aquarium, jardin botanique et jardin zoologique.

Exploitation forestière : Ensemble des activités associées à l'exploitation de la matière ligneuse à des fins commerciales et à l'exploitation de fermes forestières. Inclut également la chasse et le piégeage des animaux pour en obtenir la fourrure.

Extraction carrière : Activités qui consistent à extraire des substances minérales consolidées à ciel ouvert, à des fins commerciales ou industrielles ou pour remplir des obligations contractuelles ou pour construire des routes, digues ou barrages, à l'exception des mines d'amiante et de métaux ainsi que les excavations et autres travaux effectués en vue d'y établir l'emprise ou les fondations de toute construction ou d'y agrandir un terrain de jeux ou un stationnement.

Extraction sablière : Activités qui consistent à extraire des substances minérales non consolidées à ciel ouvert, y compris du sable ou du gravier, à partir d'un dépôt naturel, à des fins commerciales ou industrielles ou pour remplir des obligations contractuelles ou pour construire des routes, digues ou barrages, à l'exception des excavations et autres travaux effectués en vue d'y établir l'emprise ou les fondations de toute construction ou d'y agrandir un terrain de jeux ou de stationnement. Inclut également les usages apparentés à l'enlèvement du sol arable ou du mort-terrain à des fins de vente récurrente.

Ferme d'agrément : Bâtiment dans lequel le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment principal résidentiel garde des animaux pour son usage personnel (ex : écurie privée) ou pour des fins d'alimentation personnelle ou familiale. Cet usage exclut la garde de six (6) poules pondeuses et moins, pour fins d'alimentation personnelle ou familiale, laquelle est permise comme usage complémentaire à certains usages résidentiels. La présente définition ne concerne pas les agriculteurs et ne peut en aucun temps être assimilée à des activités de nature commerciale.

Gestion des déchets : Ensemble des installations inhérentes à la gestion des déchets (ex. : enfouissement sanitaire, dépôt de matériaux secs) et à la récupération et au triage de produits divers (ex : récupération et triage du papier, station de compostage). Inclut les cours à rebuts automobiles et lieux d'entreposage de pneus usés.

Hébergement champêtre : Les gîtes touristiques, les auberges rurales ainsi que les meublés touristiques, excluant les hôtels et les motels :

Auberge rurale : Établissement d'hébergement-restauration de nature champêtre situé dans une résidence existante ou dans un bâtiment ayant une architecture résidentielle.

Gîte touristique : Établissement exploité par une personne dans sa résidence, ou les dépendances de celle-ci, offrant au public un maximum de 5 chambres en location et le service du petit déjeuner inclus dans le prix de location.

Meublé touristique : Habitation, maison de ferme, chalet ou camp rustique tout équipé offert en location.

Hébergement et restauration : Établissements correspondant à un hôtel, un motel, une maison de touristes, un gîte touristique, un « Bed and Breakfast » ou toute installation apparentée. Inclut les établissements qui offrent ou servent des repas ou de la boisson alcoolisée.

Industriel à faible incidence ou incidence moyenne : Activités manufacturières liées à l'industrie des aliments et de la boisson, à l'industrie du tabac, à l'industrie du cuir et des produits connexes, à l'industrie du textile, à l'industrie de l'habillement, à l'industrie du bois, à l'industrie du meuble et des articles d'ameublement, à l'industrie du papier et des produits en papier, à l'industrie de l'édition et de l'imprimerie, à l'industrie du matériel de transport, à l'industrie des produits électriques et électroniques, à l'industrie des produits métalliques et aux autres industries ne faisant pas partie de la définition « Industriel à forte incidence ». Exclut toutefois les activités inhérentes à l'abattage et au dépeçage des

animaux, aux fabriques de pâtes et papier, aux fabriques de papier asphalté pour couverture et aux usines de produits métalliques disposant d'un incinérateur.

Industriel à forte incidence : Activités manufacturières liées à l'industrie des produits en caoutchouc et en plastique, à l'industrie de la première transformation des métaux, à l'industrie des produits minéraux non métalliques, à l'industrie chimique et à l'industrie du pétrole et du charbon, de même que les activités inhérentes à l'abattage et au dépeçage des animaux (usine d'équarrissage), aux fabriques de pâtes et papier, aux fabriques de papier asphalté pour couverture et aux usines de produits métalliques disposant d'un incinérateur. Inclut l'ensemble des entreprises manufacturières productrices ou utilisatrices de matières dangereuses ou déchets dangereux. Inclut également les commerces de vente en gros de métaux, de minéraux, de rebuts et de pétrole dans les stations et bases d'entreposage en vrac.

Institutionnel : Immeubles publics, parapublics et municipaux offrant des services éducationnels (maternelle, niveau primaire, secondaire, collégial ou universitaire et formation spécialisée), de santé ou à caractère social (hôpital, centre d'accueil, centre de services sociaux, sanatorium, CLSC) et d'administration publique (fonction exécutive, législative ou judiciaire, fonction préventive en sécurité publique, service postal, établissement de détention ou de réhabilitation). Inclut les lieux de culte et de promotion d'activités religieuses ainsi que les cimetières, mausolées et crématoriums.

Récréation extensive : Un type de récréation de plein air qui permet un contact direct avec le milieu naturel, et qui est aussi caractérisé par une faible densité d'utilisation du territoire et par l'exigence d'équipements peu élaborés (refuge locatif, camping, sentier pédestre, interprétation de la nature, ski de fond, raquette, vélo de montagne, pêche, chasse, etc.).

Récréation intensive : Activités récréatives de plein air ou intérieures qui, par opposition à la récréation extensive, sont généralement soutenues par des équipements importants ou sont susceptibles de poser des contraintes appréciables sur le voisinage (club de golf, centre de ski alpin, centre de plein air, centre de villégiature, plage, marina, piscine, sentier de motoneige, piste cyclable, piste de course, lieu de rassemblements sportifs, terrain de jeux et piste athlétique, installation sportive d'entraînement, parc d'amusement, installation liée aux jeux du hasard, etc.).

Résidentiel à faible densité : Bâtiments ou parties de bâtiments utilisés comme lieu habituel de résidence et comportant un ou deux logements (ex : unifamiliale isolée, unifamiliale jumelée, bifamiliale isolée, maison mobile). Comprend les services personnels et professionnels ainsi que les entreprises artisanales. Ceux-ci sont permis à titre d'usage complémentaire à l'habitation. Dans tous les cas, l'usage résidentiel doit continuer d'exister et de dominer.

Résidentiel à haute densité : Bâtiments ou parties de bâtiments utilisés comme lieu habituel de résidence et comportant plus de deux logements (ex : unifamiliale en rangée, trifamiliale isolée, bifamiliale jumelée, trifamiliale jumelée, multifamiliale, habitation collective). Comprend les services personnels et professionnels ainsi que les entreprises artisanales à titre d'usage complémentaire à l'habitation. Dans tous les cas, l'usage résidentiel doit continuer d'exister et de dominer.

Services : Ensemble des activités rattachées au secteur des services (finance, assurance, immobilier, services d'affaires, services personnels ou professionnels, services de réparation ou de construction). Inclut les immeubles à bureaux. Exclut toutefois les services gouvernementaux ou municipaux, ainsi que les services publics ou parapublics liés à l'éducation ou la santé.

Utilité publique / réseaux majeurs : Ensemble des infrastructures qui desservent la population et les municipalités du Québec pour des services essentiels liés au domaine de l'énergie, des communications, de la câblodistribution et/ou du transport (ex. : gazoduc, oléoduc, réseau téléphonique, diffusion radiophonique, réseau de télévision, chemin de fer, etc.).

Villégiature : Par opposition au résidentiel, bâtiments utilisés comme lieu occasionnel de résidence et comprenant un logement servant avant tout comme complément à des activités de récréation, de loisir, de chasse ou de pêche.



L'ATELIER URBAIN
Aménagement et urbanisme

POUR CONSULTATION