CHAPITRE 4

LES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION

4.1 Problématiques et objectifs

Le paragraphe 3 du 1er alinéa de l'article 5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme stipule que le schéma d'aménagement doit déterminer les périmètres d'urbanisation. Ces derniers peuvent être définis comme étant le secteur urbain d'une ou de plusieurs municipalités où l'on favorisera une plus grande concentration, une mixité des fonctions et une plus grande croissance. La délimitation de ces périmètres vise une consolidation des centres de services identifiés au plan d'organisation spatiale et un meilleur contrôle de leur développement. Elle permet aussi d'établir une démarcation entre le milieu rural et le milieu urbain. C'est dans ces périmètres que nous favoriserons l'établissement des services tant publics que privés.

Il nous est forcé de constater que la mise en application du premier schéma d'aménagement n'a pas permis d'atteindre les objectifs visés par la délimitation des périmètres d'urbanisation. En effet, le développement de plusieurs quartiers résidentiels hors-périmètre et la dispersion des activités commerciales et industrielles ont fait en sorte que peu de développement a été enregistré dans ces centres. Des correctifs doivent être apportés afin d'éviter leur déstructuration et permettre un meilleur contrôle du développement par les municipalités. Pour ce faire, nous avons déjà prévu au chapitre des grandes affectations (chapitre 3) une distribution des activités favorisant une concentration et une diversité des usages dans les périmètres d'urbanisation. Nous complétons nos interventions par l'adoption, dans le document complémentaire, de différentes mesures favorisant l'atteinte de ces objectifs.

Ainsi, tout nouveau développement situé dans les affectations « Urbaine centrale », « Urbaine extensive » et « Péri-Urbaine » devra obligatoirement s'effectuer sur un chemin public (articles 10.7.1.3 et 10.7.2.3 du document complémentaire). Cette mesure permettra d'éviter la multiplication de rues privées n'enregistrant qu'un faible taux de développement. Ce phénomène, trop souvent rencontré, fait échec aux efforts de planification du développement par les municipalités et, par surcroît, augmente les coûts des services municipaux.

Les municipalités sont également invitées à se prévaloir des dispositions du paragraphe 5 du deuxième alinéa de l'article 115 de la L.A.U. en exigeant que les opérations cadastrales des rues concordent avec le tracé des voies de circulation qu'elles auront préalablement déterminées dans leur plan d'urbanisme. Le recours à ce pouvoir réglementaire permettrait d'harmoniser la trame urbaine et d'établir les liens nécessaires entre les différents projets domiciliaires et commerciaux. Cette disposition est facultative pour les affectations « Urbaine centrale » et « Urbaine extensive » mais obligatoire pour l'affectation « Péri-Urbaine » (article 10.7.10 du document complémentaire).

En second lieu, le raccordement au réseau d'aqueduc sera obligatoire dans les périmètres ou partie de périmètre d'urbanisation déjà desservis ou partiellement desservis par de tels réseaux. Ces secteurs sont illustrés aux plans délimitant les périmètres d'urbanisation (pages 71 à 92). Aussi, de manière à éviter les problèmes trop souvent rencontrés par l'improvisation et le manque d'entretien des réseaux privés, tout nouveau réseau d'aqueduc ou d'égout situé dans les affectations Urbaine centrale et extensive devra être pris en charge par la municipalité avant la mise en service (article 10.7.2 du document complémentaire). Les extensions des réseaux d'aqueduc et d'égout existants devront, quant à elles, soit être prises en charge par la municipalité avant leur mise en service ou encore être détenues en copropriété (article 10.7.2 du document complémentaire).

Enfin, la réalisation ou l'extension de tout réseau d'aqueduc ou d'égout hors des périmètres d'urbanisation ne permettra pas la diminution de la superficie de terrain nécessaire à la construction *(article 10.1.2 du document complémentaire)*. Cette dernière mesure a pour objet de favoriser la densification à l'intérieur des centres de services déjà identifiés. Elle ne s'applique pas aux réseaux existants hors des périmètres d'urbanisation, elle s'applique cependant à leur extension. Cette mesure ne s'applique pas non plus aux projets intégrés d'habitation et aux complexes hôteliers en copropriété, conformément aux normes du document complémentaire *(art. 10.7.8.10, 10.7.8.10.1 et 10.15)*. ***(2001-12-06, R. 237, art. 2.1).***

Afin que ces mesures réglementaires puissent être mises en œuvre, la M.R.C. formule les objectifs spécifiques suivants:

[28] Favoriser l'établissement des services publics à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.

[29] Que tout nouveau réseau d'aqueduc ou d'égout situé dans les affectations « Urbaine centrale » et « Urbaine extensive » soit pris en charge par les municipalités avant leur mise en service.

[30] Que tout réseau d'aqueduc ou d'égout extensionné soit pris en charge par les municipalités avant leur mise en service ou qu'il soit détenu en copropriété où chaque propriétaire de bâtiment ou d'usage desservi est également propriétaire du ou des réseaux.

4.1.1 Les commerces de détail « grande surface »

Le développement de l'activité de la vente au détail connaît une mutation vers le phénomène des grandes surfaces isolées alors que l'on assistait auparavant à un concept de type centre d'achat avec des commerces répartis de part et d'autres d'un mail central.

Les commerces de détail grande surface impliquent des besoins importants en terme d'espace d'où une difficulté de les intégrer dans les périmètres urbains historiques. Ces mutations commerciales ne doivent pas annuler les efforts déployés afin de dynamiser et consolider les secteurs commerciaux desdits périmètres urbains historiques.

Ainsi, afin de permettre le développement commercial de l'affectation « Urbaine extensive » et de permettre la venue de commerces de vente au détail de grande surface, il est autorisé d'intégrer au commerce de détail grande surface certains usages complémentaires de service ou de vente au détail de petite surface sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- être intégré à l'intérieur du commerce principal et y avoir accès par la même entrée;
- être exercé sur une surface de plancher inférieur à 20 % de la superficie dédiée à la vente;
- la superficie allouée à ces usages complémentaires est en sus de la superficie minimale de 350 m^2 ou de 500 mètres selon le cas.

La réglementation d'urbanisme locale doit prévoir un encadrement en ce qui a trait au nombre d'unités commerciales et aux usages autorisés. ***(2005-08-22, R. 301, art. 3)***

4.2 La délimitation des périmètres d'urbanisation

La M.R.C. d'Antoine-Labelle compte vingt-deux (22) périmètres d'urbanisation. Seule la municipalité de Beaux-Rivages et les territoires non municipalisés n'en sont pas pourvus. Deux (2) périmètres touchent plus d'une municipalité, il s'agit de celui des municipalités de L'Annonciation et de Marchand et celui du centre régional affectant à la fois la ville de Mont-Laurier et la municipalité de Des Ruisseaux.

La délimitation de ces vingt-deux (22) périmètres d'urbanisation est illustrée aux plans apparaissant aux pages qui suivent. Aux fins de conformité du plan et de la réglementation d'urbanisme d'une municipalité, l'interprétation des limites doit être prise à l'échelle desdits plans.

Chacun de ces plans illustre également l'affectation pour chaque partie de ces périmètres et les secteurs où le raccordement au réseau d'aqueduc est obligatoire selon les dispositions du document complémentaire.

Le périmètre d'urbanisation proposé pour la municipalité de Val-Barrette affecte une partie de la zone agricole désignée en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Cette situation est nécessaire considérant le manque d'espaces disponibles à la construction dans le périmètre actuel et la présence du réseau d'aqueduc et du réseau d'égout en bordure du chemin existant et situé dans la zone agricole désignée. Le périmètre d'urbanisation de la municipalité de Ferme-Neuve affecte également une partie de la zone agricole désignée pour y inclure un parc municipal ayant fait l'objet d'une autorisation de la CPTAQ. Les superficies en cause sont les suivantes : ***(2002-10-10, R 249, art. 2.6).***

- Val-Barrette : 3.9 hectares
- Ferme-Neuve : 0.3 hectare. ***(2002-10-10, R 249, a 2.6).***

Le plan d'action verra à établir les modalités pour que des demandes d'exclusion soient présentées à la Commission de protection du territoire agricole. Advenant que les demandes d'exclusion soient refusées par la CPTAQ, le schéma sera modifié pour rencontrer les exigences des nouvelles orientations révisées en matière d'agriculture, adoptées par le gouvernement du Québec en décembre 2001. ***(2002-10-10, R 249, a 2.5)***

Les périmètres d'urbanisation, tels que délimités par le schéma d'aménagement de 1988 n'ont généralement pas subi de grandes modifications. Ce sont les nouvelles dispositions présentées plus haut qui ont dicté les ajustements à apporter aux périmètres d'urbanisation existants. Les ajouts et les retraits d'espaces qui ont été faits tiennent compte de la desserte ou non en réseaux d'aqueduc et/ou d'égout, de leur prolongement prévisible, de la configuration de la trame urbaine, de la localisation des services d'utilité publique à la personne et de la présence des développements résidentiels et commerciaux. Une dizaine de périmètres d'urbanisation ont ainsi subi des modifications mineures. L'ajout du périmètre de Val-Viger dans la municipalité de Chute-Saint-Philippe a aussi été rendu nécessaire, compte tenu des commerces existants dans ce secteur.

Les périmètres communs de Mont-Laurier/Des Ruisseaux et L'Annonciation /Marchand ont, quant à eux, subi une plus grande transformation qui a lieu ici de commenter.

4.2.1 Le périmètre d'urbanisation Mont-Laurier/Des Ruisseaux

Un périmètre conjoint aux municipalités de Mont-Laurier et de Des Ruisseaux a été délimité. À l'intérieur de ce périmètre, deux grandes affectations sont proposées. Une première « Urbaine centrale » correspond au noyau urbain « plus ancien » de la ville de Mont-Laurier et de l'établissement de Mont-Laurier du centre hospitalier et de réadaptation d'Antoine-Labelle, situé dans la municipalité de Des Ruisseaux. C'est à l'intérieur de cette affectation que sont dirigées les activités commerciales et de service à la population tant public que privé *(voir grille de compatibilité)*. La seconde affectation, « Urbaine extensive », est localisée aux extrémités Est, Ouest et Nord du périmètre proposé. Elle correspond à l'étalement plus récent des fonctions résidentielle et commerciale. Afin d'éviter la destruction de la partie centrale du périmètre, les groupes d'activités « Commerce de détail, petite surface », « Commerce de service » et « Service d'utilité publique à la personne » sont interdits dans cette affectation. La vocation de ces espaces est davantage orientée vers la consolidation des développements résidentiels. Elles constituent aussi les meilleurs endroits pour accueillir les commerces de détails de grande surface pour lesquels peu ou pas d'espaces sont disponibles à l'intérieur de l'affectation « Urbaine centrale ».

Tout autour de ce périmètre, les territoires non agricoles ont été affectés « Péri-Urbain », à l'exception des parties constituées par les affectations « Salubrité publique » et « Industrielle ». À l'intérieur de l'affectation « Péri-Urbaine » les activités que l'on dédie généralement au périmètre d'urbanisation ont été interdites. De plus, le cumul des objectifs spécifiques numéro 14 et 15 et de l'article 10.7.10 du document complémentaire a pour effet d'interdire, dans l'affectation « Péri-Urbaine », l'ouverture d'une nouvelle rue pour une fonction pour laquelle des espaces appropriés sont disponibles dans le périmètre d'urbanisation.

Tel que mentionné plus haut, la délimitation du nouveau périmètre commun à Mont-Laurier/Des Ruisseaux a donné lieu à des modifications importantes de la délimitation du territoire, compris ou exclu dans le périmètre de 1988, alors exclusivement situé dans la ville de Mont-Laurier. Pour mieux comprendre la nouvelle délimitation, deux plans sont présentés aux pages 4-10 et 4-11. Ces plans illustrent, d'une part *(page 4-10)* la localisation des réseaux d'aqueduc et d'égout ainsi que les parties de territoire incluses et retirées du périmètre de 1988 et, d'autre part, *(page 4-11)* une vue d'ensemble de l'occupation, des potentiels et des contraintes du territoire concerné.

Les retraits et les ajouts sont expliqués ci-après. Les numéros de références sont ceux inscrits au plan de la page 4-10

Les retraits au périmètre de 1988:

1 Cet espace correspond à un secteur industriel lourd en développement. Il a été affecté à cette fin au plan des grandes affectations.

2 La partie Est de cet espace est occupée par les installations d'épuration de la ville de Mont-Laurier et par le site d'enfouissement sanitaire de la Régie intermunicipale des déchets de la Lièvre. Cet espace a été affecté « Salubrité publique ». La partie Ouest est vacante, elle a été affectée « Péri-Urbaine ».

Les ajouts au périmètre de 1988:

1 Cet espace est contigu à la section de la route 117 accueillant les concessionnaires automobiles et les commerces de détail de grande surface. Il constitue l'endroit prédestiné pour les futurs établissements de ce type qui devront se diriger ailleurs qu'en bordure de la route 117, compte tenu des mesures de protection adoptées à son égard.

2 Cet espace est enclavé, d'une part, par le Pavillon de Mont-Laurier du CEGEP de Saint-Jérôme, par la polyvalente et les installations sportives de la ville de Mont-Laurier et, d'autre part par un développement domiciliaire situé dans la municipalité de Des Ruisseaux. Il est, de plus, traversé par une conduite maîtresse d'alimentation en eaux. Cet espace est donc destiné à recevoir les futurs développements résidentiels de la ville de Mont-Laurier.

3, 5, 6, 7 Ces espaces constituent l'étalement résidentiel des vingt dernières années. Le nouveau périmètre ceinture ces développements résidentiels. Les mesures que nous avons déjà expliquées permettront la consolidation de ces espaces tout en évitant un nouvel étalement.

4 Cet espace est composé des terrains de l'hôpital et du territoire à vocation commerciale identifié par la municipalité de Des Ruisseaux. Un grand nombre de commerces est d'ailleurs déjà implanté en bordure de la route 117. Là encore, les mesures adoptées éviteront de futurs étalements commerciaux et permettront la consolidation de la partie centrale du périmètre commun.

4.2.2 Le périmètre d'urbanisation L'Annonciation/Marchand

Le périmètre L'Annonciation/Marchand est lui aussi commun aux deux municipalités. Il est ceinturé par une large bande de territoire affecté « Péri-Urbaine », ce qui permettra par les mesures déjà mentionnées d'éviter d'éventuels étalements des fonctions urbaines.

Ici aussi, compte tenu des dispositions mises en place, des ajouts ont dû être faits au périmètre de 1988. Ces ajouts tiennent notamment compte du projet de contournement de la route 117 de manière à y éviter tout éventuel déplacement massif des fonctions commerciales du périmètre. Les plans apparaissant aux pages 4 - 12 et 4 - 13 permettent une bonne compréhension de la problématique du périmètre L'Annonciation/ Marchand. Les mêmes thématiques que celles relatives au périmètre Mont-Laurier/Des Ruisseaux y sont présentées.

Les ajouts faits au périmètre sont également expliqués ci-après. Les numéros de références sont ceux inscrits au plan de la page 4 - 12.

1 Cet espace est déjà occupé par quelques résidences. Les lots y sont cadastrés et la trame urbaine y est, en partie, réalisée. Une consolidation de cet espace à des fins résidentielles est souhaitable.

2 Cet espace est situé entre la rue des Cyprès et le parc linéaire « Le P'tit train du Nord ». Les réseaux d'aqueduc et d'égout sont existants dans la rue des Cyprès. Compte tenu des mesures adoptées, il doit donc être inclus au périmètre.

3 Cet espace est à vocation commerciale. Des commerces y sont déjà implantés. La consolidation de cet espace est souhaitable notamment par des commerces de grande surface

4 Cet espace est, en partie, desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout. Un développement domiciliaire y est déjà bien implanté. Une consolidation à des fins résidentielles y est souhaitable.

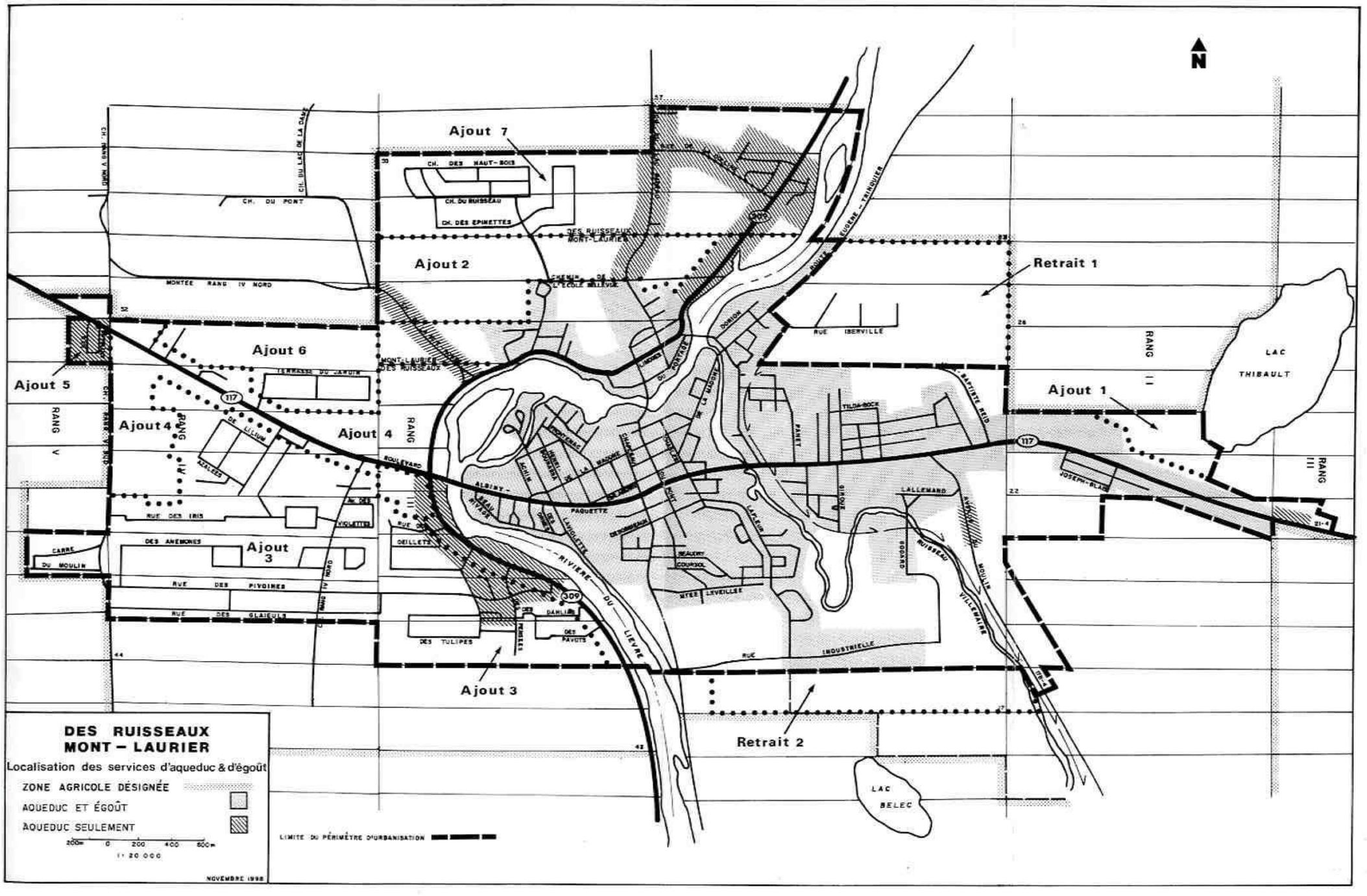
5 Cet espace est totalement desservi par le réseau d'aqueduc. Seuls quelques terrains restent disponibles à des fins de construction.

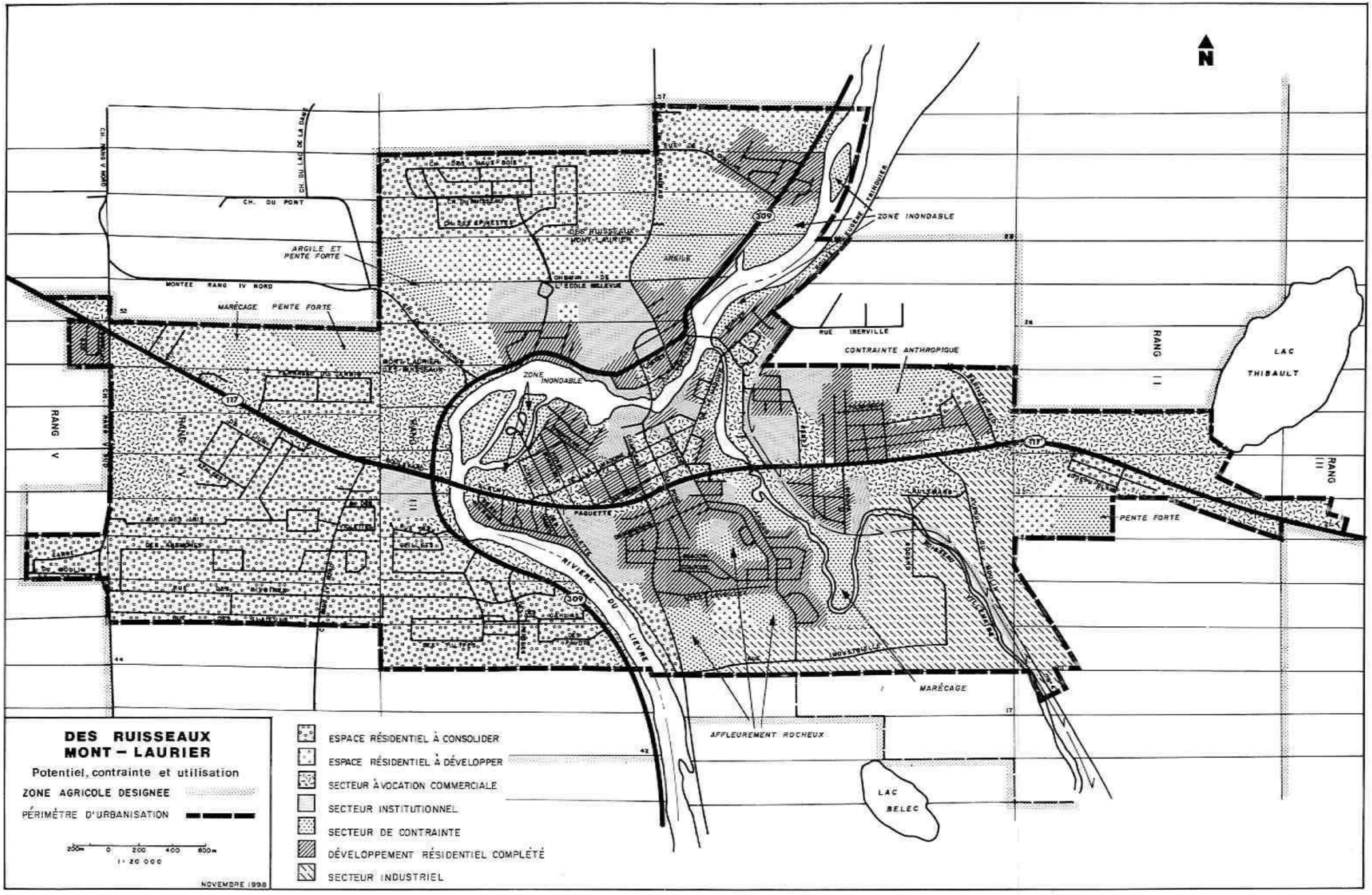
6 Cet espace est, en grande majorité, occupé par des équipements récréatifs (terrain de balle, terrain de tennis, patinoire, etc.). Il est aussi utilisé à des fins résidentielles et est desservi par le réseau d'aqueduc. Il est toutefois situé en zone inondable 0-20 ans. Son potentiel d'utilisation réside donc en l'aménagement d'ouvrage à aire ouverte utilisé à des fins récréatives.

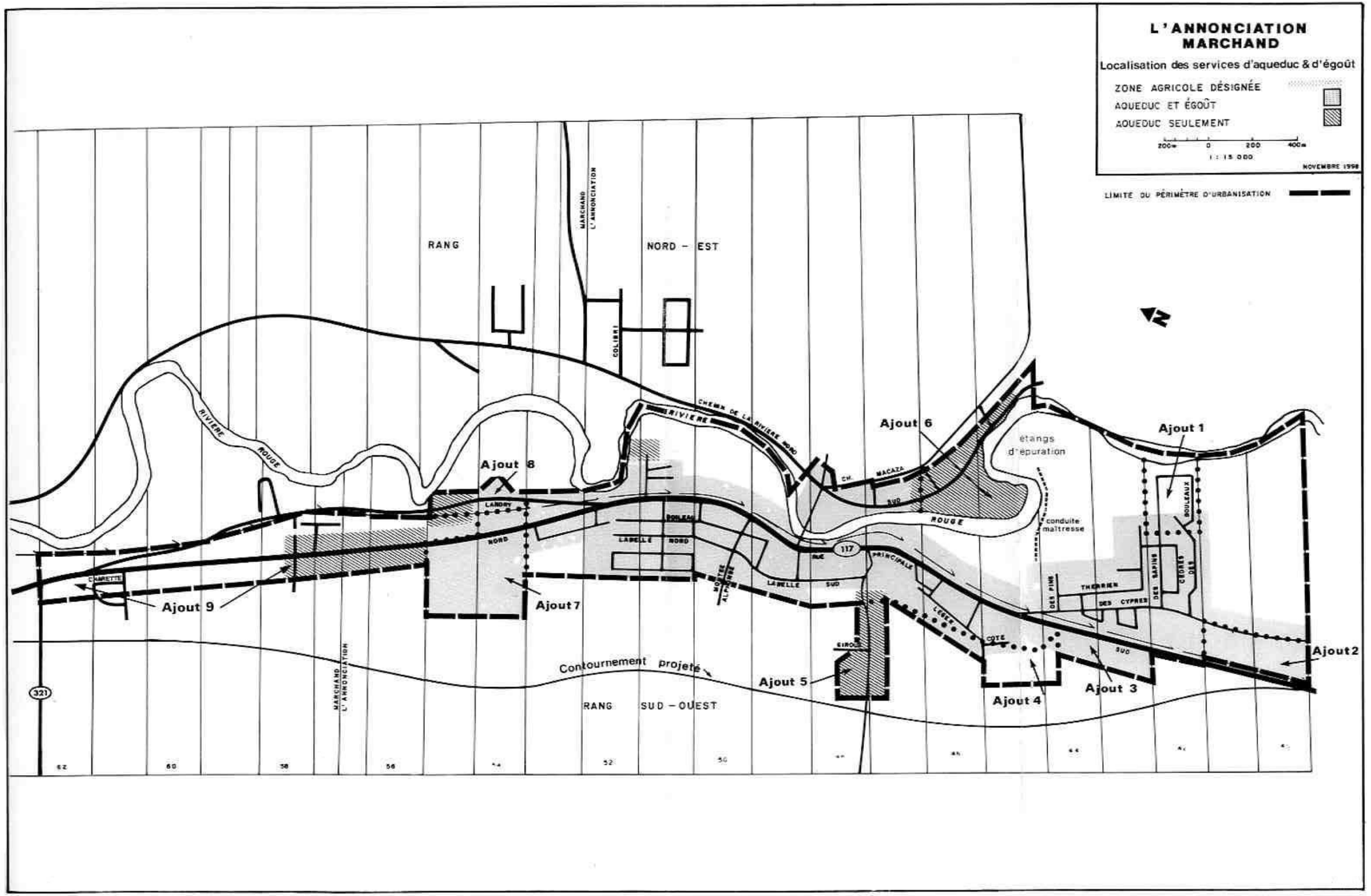
7 Cet espace est exclusivement occupé par le Centre local de services communautaire (CLSC) et l'établissement de L'Annonciation du Centre hospitalier et de réadaptation Antoine-Labelle.

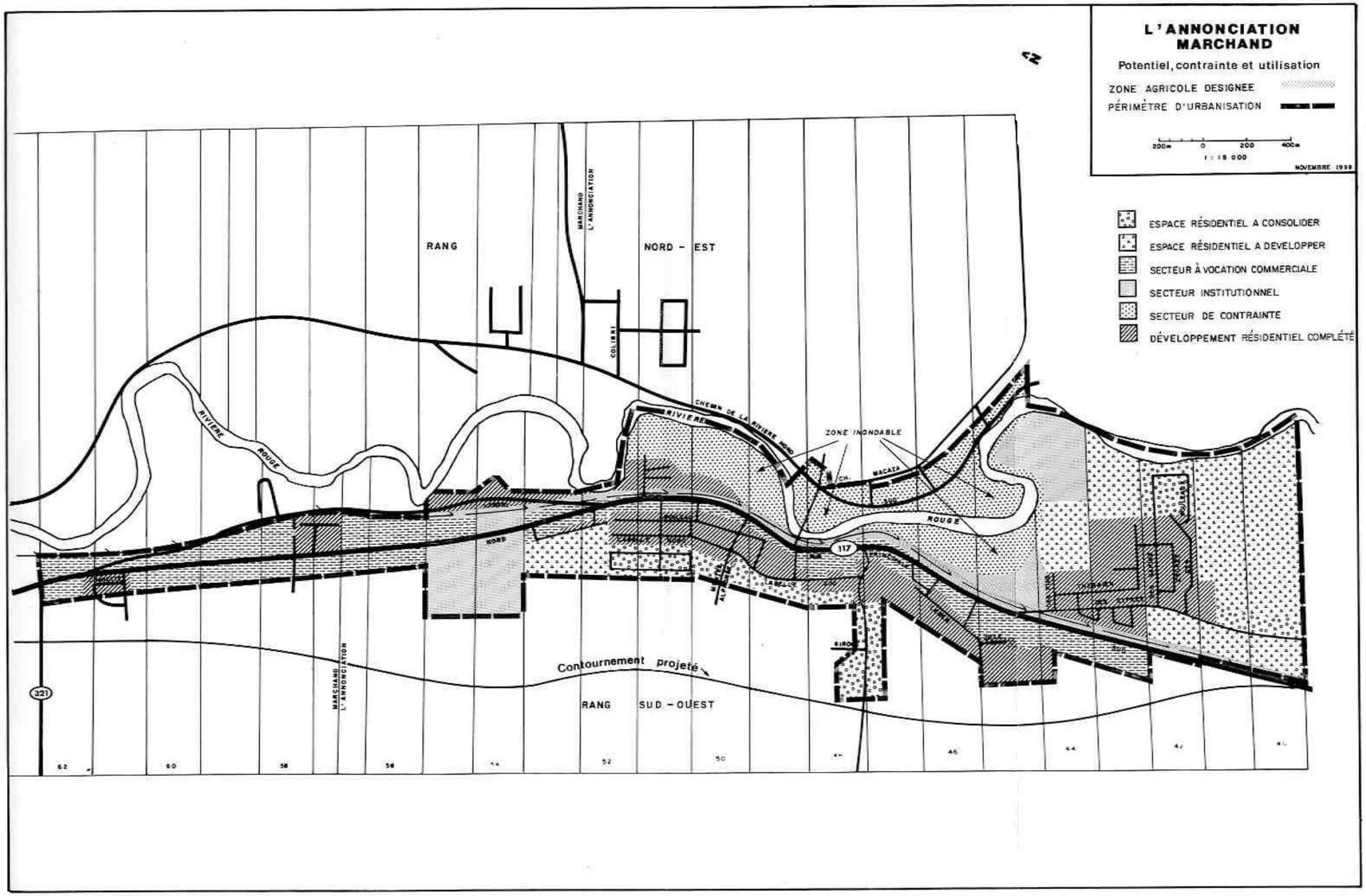
8 Le développement de cet espace est terminé. Il est utilisé à des fins résidentielles.

9 Cet espace est principalement situé dans la municipalité de Marchand. Il constitue l'étalement commercial des dernières années. Deux développements résidentiels y sont aussi présents. Ces développements présentent une importante problématique liée à des réseaux d'aqueduc et/ou d'égout privé. Le ministère des Affaires municipales a récemment accepté de participer financièrement au prolongement du réseau d'égout. Compte tenu des développements existants, tant commerciaux que résidentiels et des règles mises en place, cet espace doit être ajouté au périmètre d'urbanisation.


N
Ajout 7
Ajout 2
Ajout 6
Ajout 5
Ajout 4
Ajout 4
Ajout 3
Ajout 3
Retrait 1
Retrait 2
Ajout 1
LAC THIBAULT
LAC BELEC
RANG V
RANG IV
RANG III
RANG II
RIVIERE DU LIEVRE
CH. DES HAUT-BOIS
CH. DU RUISSEAU
CH. DES EPINETTES
CH. DU PONT
MONTEE RANG IV NORD
DES RUISSEAUX MONT-LAURIER
RUE ISERVILLE
RUE INDUSTRIELLE
RUE DES IRIS
DES ANEMONES
RUE DES PIVOINES
RUE DES GLAIEULS
DES TULIPES
DES PAVOTS
DES DAHLIAS
CARRE DU MOULIN
LIMITE DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION
DES RUISSEAUX MONT – LAURIER
Localisation des services d'aqueduc & d'égoût
ZONE AGRICOLE DÉSIGNÉE
AQUEDUC ET ÉGOÛT
AQUEDUC SEULEMENT
1 : 20 000
NOVEMBRE 1998


N
ZONE INONDABLE
ARGILE ET PENTE FORTE
MARÉCAGE PENTE FORTE
ARGILE
CONTRAINTE ANTHROPIQUE
RUE IBERVILLE
LAC THIBAULT
RANG II
RANG III
RANG IV
RANG V
PENTE FORTE
MARÉCAGE
AFFLEUREMENT ROCHEUX
LAC BELEC
RIVIERE DU LIEVRE
DES RUISSEAUX MONT - LAURIER
Potentiel, contrainte et utilisation
ZONE AGRICOLE DESIGNEE
PÉRIMÈTRE D'URBANISATION
1 : 20 000
NOVEMBRE 1998
ESPACE RÉSIDENTIEL À CONSOLIDER
ESPACE RÉSIDENTIEL À DÉVELOPPER
SECTEUR À VOCATION COMMERCIALE
SECTEUR INSTITUTIONNEL
SECTEUR DE CONTRAINTE
DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL COMPLÉTÉ
SECTEUR INDUSTRIEL


L'ANNONCIATION
MARCHAND
Localisation des services d'aqueduc & d'égoût
ZONE AGRICOLE DÉSIGNÉE
AQUEDUC ET ÉGOÛT
AQUEDUC SEULEMENT
1 : 15 000
NOVEMBRE 1998
LIMITE DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION
RANG
NORD - EST
MARCHAND
L'ANNONCIATION
COLIBRI
RIVIERE ROUGE
CHEMIN DE LA RIVIERE NORD
RIVIERE
Ajout 6
étangs d'épuration
Ajout 1
Ajout 8
LANDRY
NORD
BOULEAU
LABELLE NORD
CH. MACAZA
SUD
ROUGE
conduite maîtresse
117
RUE PRINCIPALE
LABELLE SUD
MONTEE ALPHONSE
CHARETTE
Ajout 9
Ajout 7
DES PINS
THERRIEN
DES CYPRES
DES SAPINS
CEDRES
DES
BOULEAUX
LEGER
COTE
SUD
Ajout 2
Contournement projeté
Ajout 5
Ajout 4
Ajout 3
321
RANG SUD - OUEST


L'ANNONCIATION
MARCHAND
Potentiel, contrainte et utilisation
ZONE AGRICOLE DESIGNEE
PÉRIMÈTRE D'URBANISATION
200m 0 200 400m
1 : 15 000
NOVEMBRE 1998
ESPACE RÉSIDENTIEL A CONSOLIDER
ESPACE RÉSIDENTIEL A DEVELOPPER
SECTEUR À VOCATION COMMERCIALE
SECTEUR INSTITUTIONNEL
SECTEUR DE CONTRAINTE
DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL COMPLÉTÉ
RANG NORD - EST
RANG SUD - OUEST
RIVIERE ROUGE
ZONE INONDABLE
Contournement projeté
117
321