



Ville de Kingsey Falls

**Plan d'urbanisme
n° 2021-11**



VILLE DE KINGSEY FALLS

Plan d'urbanisme Règlement n° 2021-11

Projet n° :
KIFM-00258745

Préparé par :
Les Services EXP inc.
150, rue Marchand, bureau 600
Drummondville (Québec) J2C 4N1
Tél. : 819 478-8191
Télééc. : 819 478-2994
www.exp.com

Alexandre Déragon, urbaniste

Donald Bonsant, urbaniste
Directeur de projet

Équipe de réalisation

Alexandre Déragon, urbaniste
Caroline Adam, urbaniste
Donald Bonsant, urbaniste et directeur de projet
Catherine Michaud, professionnelle en géomatique

Date :
1^{er} avril 2021





Plan d'urbanisme

Règlement n° 2021-11

Avis de motion : _____ 2021

Adoption : _____ 2021

Entrée en vigueur : _____ 2021

Modification au règlement du plan d'urbanisme n° 2011-11

Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur	Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC D'ARTHABASKA
VILLE DE KINGSEY FALLS**

À une séance ordinaire du conseil de la Ville de Kingsey Falls, tenue à l'hôtel de ville, le _____, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)* ci-après désignée « LAU » ou « la Loi », et à laquelle étaient présents les conseillers(ères) _____, tous formant quorum sous la présidence de madame Michelin Pinard-Lampron, mairesse, et de madame Annie Lemieux, directrice générale et greffière.

PLAN D'URBANISME

CONSIDÉRANT QUE la Ville a le pouvoir, en vertu de la loi, d'adopter, de modifier ou d'abroger un plan d'urbanisme sur son territoire;

CONSIDÉRANT QUE la Ville a adopté son dernier plan d'urbanisme en 2009;

CONSIDÉRANT QUE la Ville désire remplacer son plan d'urbanisme afin de l'actualiser quant à ses préoccupations, ses besoins et à sa vision d'aménagement de son territoire;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

À CES CAUSES, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

Table des matières

	Page
1. Rappel de la démarche.....	3
2. Contenu du plan d'urbanisme	4
3. Particularités municipales	5
3.1 Milieu biophysique et environnement.....	5
3.1.1 Situation	5
3.1.2 Réseaux de transport.....	6
3.1.3 Milieu naturel	6
3.2 Éléments sociodémographiques.....	7
3.3 Fonction résidentielle	9
3.4 Fonction commerciale	11
3.5 Fonction industrielle	11
3.6 Fonctions agricole et forestière.....	11
3.7 Services municipaux et d'utilité publique	12
3.8 Fonction récréotouristique.....	13
4. Grandes orientations d'aménagement, les objectifs et les moyens de mise en œuvre	15
4.1 Grandes orientations d'aménagement du territoire selon le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC d'Arthabaska.....	15
4.2 Principes d'aménagement de la Ville de Kingsey Falls	16
4.2.1 Niveau local	16
4.2.2 Niveau régional.....	16
4.2.3 Niveau global.....	16
4.3 Grandes orientations d'aménagement de la Ville de Kingsey Falls	17
4.3.1 Consolider le périmètre d'urbanisation	17
4.3.2 Conserver le caractère rural de la Ville.....	18
4.3.3 Assurer la pérennité du secteur agricole.....	18
4.3.4 Développer le potentiel touristique	19
4.3.5 Maintenir et développer le pôle industriel.....	20

5.	Éléments de potentiels et de contraintes dans la planification du territoire.....	21
5.1	Éléments de potentiels.....	21
5.1.1	Éléments écologiques.....	21
5.2	Éléments de contraintes.....	22
5.2.1	Rives et littoral des cours d'eau.....	22
5.2.2	Zones à risque d'inondation.....	22
5.2.3	Milieus humides.....	22
5.2.4	Ouvrages de captage d'eau potable.....	23
5.2.5	Sablères et carrière.....	23
5.2.6	Contraintes linéaires.....	23
6.	Grandes affectations du sol et les densités d'occupation	24
6.1	Affectations du territoire en général.....	24
6.1.1	Affectation agricole « A ».....	24
6.1.2	Affectation industrielle « I ».....	25
6.1.3	Affectation récréotouristique « REC ».....	25
6.1.4	Affectation rurale « RU ».....	25
6.1.5	Affectation urbaine « U ».....	25

ANNEXES

Plan d'affectations du sol



Source : Ville de Kingsey Falls

1. Rappel de la démarche

En 2009, la Ville de Kingsey Falls (pour la suite du texte, nous utiliserons pour plus de concision le terme « la Ville ») a révisé son plan d'urbanisme afin de planifier le développement de son territoire, répondant ainsi aux exigences de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Plus de dix ans après cette adoption d'un plan d'urbanisme, les outils en matière d'aménagement du territoire et le portrait de la Ville ont grandement évolué. Le temps est venu pour la Ville de se doter d'un nouveau plan d'urbanisme et d'une réglementation attenante qui soient à l'image de son évolution et de sa vision de l'avenir.

La Ville a donc adopté, en 2021, son nouveau plan d'urbanisme révisé. Les principaux objectifs de cette révision sont les suivants :

- vulgariser et simplifier les textes réglementaires;
- faciliter la compréhension par des règles claires et précises; et
- énumérer de nouvelles dispositions ou modifier celles existantes pour tenir compte du courant jurisprudentiel, d'une application simplifiée, de l'intérêt commun (diminution des dérogations mineures) et des nouvelles réalités ou tendances en matière d'urbanisme et d'inspection municipale.

L'élaboration de ce nouveau plan d'urbanisme constitue beaucoup plus qu'une formalité légale ou qu'un simple exercice de révision. Le plan d'urbanisme doit jouer pleinement son rôle et devenir un outil de référence utile pour assurer un développement et un aménagement harmonieux du territoire, respectant ainsi la vision et les grandes orientations de la Ville. Ainsi, il permet d'anticiper la nature et l'intensité des actions et gestes que pourraient poser les autorités de la Ville en regard des situations à rechercher ou des principes à respecter. D'autre part, le plan d'urbanisme constitue un préambule à la conception des différents règlements d'urbanisme qui en découlent, d'où la nécessité de lui accorder une place prépondérante. De plus, sa conception doit s'effectuer en conformité avec les exigences prévues au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC d'Arthabaska.

Ainsi, c'est dans l'esprit d'une amorce de réflexion que la Ville a identifié les défis à relever et les principaux enjeux stratégiques de l'aménagement de son territoire.



Source : Ville de Kingsey Falls

2. Contenu du plan d'urbanisme

Afin d'assurer un développement harmonieux de son territoire, la Ville se donne, entre autres, des politiques sociales, économiques et environnementales et effectue une planification de l'organisation de son territoire, dont le plan d'urbanisme est le premier pas. La *L.A.U.* prévoit les éléments qui **doivent** être inclus au plan d'urbanisme (contenu obligatoire) et ceux qui **peuvent** être inclus (contenu facultatif).

Contenu obligatoire

Les éléments qui **doivent** être inclus au plan d'urbanisme sont les suivants :

- les grandes orientations d'aménagement du territoire;
- les grandes affectations du sol et les densités de son occupation;
- le tracé projeté et le type des principales voies de circulation.

Contenu facultatif

Le plan d'urbanisme **peut** également inclure :

- les zones à rénover, à restaurer ou à protéger;
- la nature, la localisation et le type des équipements et infrastructures;
- la nature et l'emplacement projetés des principaux réseaux et terminaux d'aqueduc, d'égouts, d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution;
- la délimitation, à l'intérieur du territoire municipal, d'aires d'aménagement pouvant faire l'objet de programmes particuliers d'urbanisme (PPU);
- la délimitation, à l'intérieur du territoire municipal, d'aires d'aménagement pouvant faire l'objet de plans d'aménagement d'ensemble (PAE).

Par conséquent, suivant ces dispositions légales et la nature du mandat contracté dans le cadre de cette refonte de la réglementation d'urbanisme, le plan d'urbanisme de la Ville se présente comme suit :

- les particularités municipales;
- les grandes orientations d'aménagement, les objectifs et les moyens de mise en œuvre;
- les éléments de potentiels et de contraintes dans la planification du territoire;
- les grandes affectations du sol et les densités d'occupation.

3. Particularités municipales

La conception d'un plan d'urbanisme passe d'abord par une connaissance approfondie du territoire. Cette connaissance repose sur différents éléments :

1. milieu biophysique et environnement;
2. éléments sociodémographiques;
3. fonction résidentielle;
4. fonction commerciale;
5. fonction industrielle;
6. fonctions agricole et forestière;
7. services municipaux et d'utilité publique;
8. fonction récréotouristique.

Ces éléments serviront de base à la rédaction de la réglementation d'urbanisme, certains devenant des zones de contraintes, d'autres des territoires d'intérêt qu'il importe de reconnaître au plan d'urbanisme.

3.1 Milieu biophysique et environnement

3.1.1 Situation

La Ville de Kingsey Falls est située à la limite sud de la MRC d'Arthabaska, dans la région administrative des Bois-Francs. Les municipalités voisines sont : Tingwick, Warwick et Sainte-Élizabeth-de-Warwick au nord, Sainte-Séraphine à l'ouest, Saint-Félix-de-Kingsey au sud et Danville à l'est. La Ville de Kingsey Falls est identifiée par la MRC d'Arthabaska comme une « Sous-Centre-Régional » et un « Pôle commercial intermédiaire », ce qui implique une concentration commerciale moins importante que les villes les plus importantes de la MRC, mais en assez grand nombre pour desservir les municipalités environnantes en besoins de base. La population s'élève à 1902 individus en 2019, ce qui en fait la 5^e municipalité la plus peuplée de la MRC sur un total de 22. Son territoire couvre une superficie de 69,64 km², ce qui représente 3,7 % du territoire de l'ensemble de la MRC. La densité de la population est de 27,31 hab./km².



Source : Ville de Kingsey Falls

3.1.2 Réseaux de transport

La Ville de Kingsey Falls possède un réseau routier bien développé considérant les besoins. Dans la portion est du territoire, en marge du noyau urbain, la route 116 traverse le territoire dans l'axe nord-sud menant vers Victoriaville (ville centre de la MRC) vers le nord et vers l'autoroute 55 dans le territoire de Richmond vers le sud. La route 255, traversant le noyau urbain (boulevard Marie-Victorin), relie sensiblement les mêmes destinations, mais de façon moins directe.

Dans l'autre axe, le 12^e Rang mène vers Sainte-Séraphine vers l'ouest et le boulevard Kingsey fait le lien entre l'agglomération urbaine et la route 116 vers l'est. Il est à noter que les accès au boulevard Kingsey sont limités, spécialement dans l'agglomération urbaine : les propriétés sont adossées au boulevard et il n'y a pas d'entrée charretière donnant directement sur la voie. Ceci assure des déplacements rapides et fluides entrant et sortant de l'agglomération urbaine.

Le boulevard Marie-Victorin (route 255) et le boulevard Kingsey sont classés comme des voies collectrices au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC d'Arthabaska. Les autres routes sur le territoire de la ville ont un rôle local et permettent la desserte des infrastructures et équipements municipaux, de même qu'aux nombreux commerces, services et entreprises de la Ville.

Enfin, la Ville de Kingsey Falls également est desservie par une piste cyclable faisant partie de la Route Verte reliant le parc Marie-Victorin au parc linéaire des Bois-Francis.

3.1.3 Milieu naturel

Le territoire de Kingsey Falls est parcouru par trois cours d'eau principaux : la rivière Nicolet Sud-Ouest, le ruisseau Francoeur et la rivière des Rosiers. La première a un impact majeur sur le développement du territoire et particulièrement du centre urbain. En effet, la rivière traverse la partie sud-ouest de l'agglomération urbaine, impliquant à la fois des désavantages (barrière physique, zone inondable) et des avantages (paysages typiques, attrait pour les propriétés riveraines, plus-value pour l'aménagement de parcs et espaces verts municipaux). Une grande zone inondable est répertoriée du côté sud de la rivière, au niveau du parc Marie-Victorin et en amont de celui-ci. Les terres affectées par cette zone sont présentement cultivées ou boisées.



Source : Ville de Kingsey Falls

La topographie du territoire de la ville est relativement plane, son altitude varie entre 100 m et 130 m par rapport au niveau de la mer. La ville est située dans le piémont, zone de transition entre la région naturelle des basses terres du Saint-Laurent et les hautes terres de la chaîne de montagnes des Appalaches.

Le couvert forestier de Kingsey Falls a une superficie 3677,49 ha¹, soit 52,2 % du territoire. De cette superficie, seulement 572 ha sont des érablières protégées (CPTAQ) dont 6 ha² exploités à des fins acéricoles².

Une grande partie du territoire est également identifié au Schéma d'aménagement et de développement de la MRC d'Arthabaska comme une aire de ravage de cerfs de Virginie.

3.2 Éléments sociodémographiques

En 2020, Kingsey Falls comptait un total de 1 902 habitants³. La population de la Ville a subi des variations, majoritairement négatives, au cours des deux dernières décennies. En effet, le nombre d'habitants a diminué de 121 entre 2020 et 2001, soit une variation de - 6 %. Selon le recensement de Statistique Canada de 2016, la MRC d'Arthabaska connaissait une augmentation de sa population de 4 %, passant de 69 237 citoyens en 2011 à 72 014 citoyens en 2016, alors que la Ville dénombrait une baisse démographique de 2,7 % pour la même période.

Le tableau qui suit indique la variation du nombre de citoyens pour les années 2001 à 2020.

Tableau 1
Évolution de la population de 2001 à 2020

Années	2001 ⁽¹⁾	2006 ⁽¹⁾	2011 ⁽¹⁾	2016 ⁽¹⁾	2018 ⁽²⁾	2019 ⁽²⁾	2020 ⁽²⁾
Population	2 023	2 086	2 000	1 947	1 999	1 928	1 902
Variation de la population	-	3,1 %	-4,1 %	-2,7 %	2,7 %	-3,6 %	-1,3 %

Source : ⁽¹⁾ Statistique Canada, recensements : 2006, 2011 et 2016

⁽²⁾ ministère des Affaires et Habitation en date du 31 mars 2020.

D'autres éléments distinctifs de la population de Kingsey Falls sont intéressants à mentionner. Ces constats auront des impacts importants dans le choix des équipements et des différents services à offrir à la population. Par exemple, l'âge médian de la population est de 40,6 ans en 2016, ce qui est plus bas que celui de la MRC (45 ans) et que celui de la province (42,5 ans). Aussi, les gens compris dans la catégorie « Travailleurs actifs », constituée des 15 à 64 ans,

1 MRC d'Arthabaska, Plan de conservation de la MRC d'Arthabaska, 2015.

2 MFFP, 2014 et MAPAQ, 2014, Données extraites de l'entrepôt de données ministérielles (EDM), fiches d'enregistrement des producteurs agricoles 2010, mises à jour en 2014)

3 Ministère des Affaires et Habitation en date du 31 mars 2020.

représentent 68 % de la population de la Ville, alors qu'au niveau de la MRC, cette catégorie de population représente 62 % et, au niveau provincial, c'est 65 %.

Pour leur part, les jeunes âgés entre 0 et 19 ans, représentent un peu plus que le quart (26 %) des gens vivant à Kingsey Falls, comparativement à 22 % pour la MRC d'Arthabaska et pour l'ensemble de la province. Finalement, il est intéressant de constater que les gens âgés de 70 ans et plus correspondent à seulement 6 % des citoyens de la Ville, soit bien moins que le pourcentage de gens présent au sein de l'ensemble de la MRC (14 %) et de la province (12 %). Le tableau suivant illustre la répartition de la population de la Ville, de la MRC et de la province du Québec.

Tableau 2
Caractéristiques de la population en 2016

Classes d'âges	Ville de Kingsey Falls	MRC d'Arthabaska	Province de Québec
0-9 ans	13,1 %	11,3 %	11,2 %
10-19 ans	12,9 %	10,6 %	10,4 %
20-29 ans	11,3 %	10,3 %	12,2 %
30-39 ans	11,8 %	12,2 %	13,1 %
40-49 ans	15,2 %	11,4 %	12,6 %
50-59 ans	17,2 %	15,3 %	15,4 %
60-69 ans	12,3 %	14,8 %	12,9 %
70-79 ans	4,4 %	8,9 %	7,7 %
80 ans et plus	1,8 %	5,3 %	4,6 %
Total	1 947 (100 %)	72 014 (100 %)	8 164 360 (100 %)

Source : Statistique Canada, recensement : 2016

La répartition du nombre de ménages privés en 2016 était similaire à celle de la MRC malgré un nombre moyen de personnes dans un ménage un peu plus élevé, soit de 2,5 pour la Ville, 2,2 pour la MRC et de 2,3 pour la province du Québec. D'ailleurs, les ménages comprenant 3 personnes et plus sont présents sur le territoire municipal dans une proportion de 38 %, alors qu'il est de seulement 29 % à l'échelle de la MRC et de 32 % dans la province.

Tableau 3
Nombre de ménages selon la taille du ménage

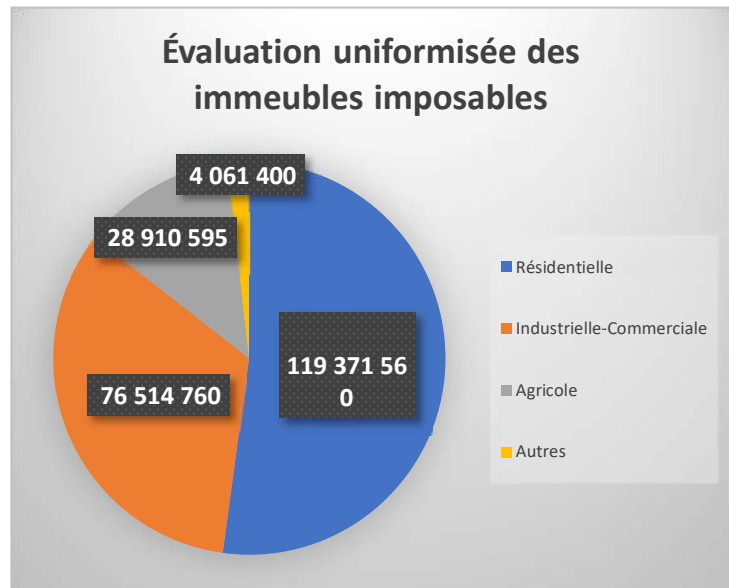
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes ou plus
Ville de Kingsey Falls	22,5 % (170)	39,1 % (295)	13,9 % (105)	16,6 % (125)	7,9 % (60)
MRC d'Arthabaska	33,4 % (10 505)	37,4 % (11 775)	12,1 % (3 800)	11,3 % (3 560)	5,7 % (1 805)
Province du Québec	33,3 % (1 175 230)	34,8 % (1 227 765)	13,9 % (489 460)	12,1 % (426 250)	6 % (212 960)

Source : Statistique Canada, recensements 2016

3.3 Fonction résidentielle

La fonction résidentielle représente l'une des composantes importantes sur le territoire de la ville. Cette fonction a un rôle prédominant pour consolidation, mais elle est dépendante de facteurs tels que les emplois disponibles, les offres de terrains et l'évolution démographique. En évaluant bien les caractéristiques présentes et futures de la fonction résidentielle, cela permet de bien planifier le développement de la ville.

Cette fonction est principalement concentrée à l'intérieur du périmètre urbain. En fait, il reste principalement un secteur à développer à l'intérieur de celui-ci, soit le développement de la rue des Cèdres et un secteur à développer à l'extérieur du périmètre urbain (adjacent au périmètre), soit le développement situé entre la rue Gibson et la rivière Nicolet Sud-Ouest. La Ville de Kingsey Falls a entamé des démarches planification dans le but d'identifier des secteurs potentiels afin d'agrandir le périmètre d'urbanisation, tout en minimisant les impacts sur le milieu agricole.



Il est aussi possible d'observer des habitations le long des rues traversant le territoire à vocation agricole. Ces habitations sont, en grande partie, reliées à des activités agricoles, bénéficient d'un droit acquis ou ont obtenu l'autorisation de la CPTAQ⁴.

⁴ Commission de protection du territoire agricole du Québec.

Par ailleurs, en 2009, la MRC d'Arthabaska s'est prévalu de l'article 59 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec* afin de déposer une demande à portée collective et de freiner la déstructuration des territoires agricoles en cristallisant les situations existantes. Un îlot déstructuré est défini comme étant une entité ponctuelle de superficie restreinte, déstructurée par l'addition au fil du temps d'usages non agricoles et à l'intérieur de laquelle subsistent de rares lots vacants enclavés et irrécupérables pour l'agriculture⁵. De fait, Kingsey Falls possède maintenant trois îlots déstructurés qui sont identifiés par l'affectation résidentielle rurale au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC d'Arthabaska, qui sont majoritairement situés aux abords de la rivière Nicolet Sud-Ouest dans la portion ouest du territoire. Certaines problématiques en regard avec les rues étroites, la superficie des terrains ainsi que la proximité des constructions avec la rivière dans les îlots ont été identifiées.

Tableau 4
Caractéristiques des logements en 2016

Caractéristiques des logements	Nombre de logements / Kingsey Falls	Nombre de logements / MRC d'Arthabaska	Nombre de logements / Province de Québec
Maison unifamiliale isolée	78,7 % (590)	61 % (19 170)	45,4 % (1 602 680)
Maison unifamiliale jumelée et en rangée	7,3 % (55)	8,8 % (2 755)	8 % (281 595)
Appartement, duplex	0,7 % (5)	4,9 % (1 545)	7,5 % (265 195)
Appartement, immeuble de 5 étages et plus	0 % (0)	0 % (5)	5,3 % (187 800)
Appartement, immeuble de moins de 5 étages	13,3 % (100)	24,6 % (7 735)	32,7 % (1 154 955)
Autres immeubles	0 % (0)	0,7 % (230)	1,1 % (39 445)
Total	100 % (750)	100 % (31 440)	100 % (3 531 670)

Source : Statistique Canada, recensement : 2016

Le parc immobilier de la ville est majoritairement composé de maisons unifamiliales isolées, avec un peu plus de 78 %. Viennent par la suite les habitations de moins de 5 étages, représentant 13 % des types de logements, alors qu'il est supérieur au niveau de la MRC (24,6 %) et de la province (32,7 %). Il est intéressant de constater que le territoire de la ville ne comprend aucun immeuble de 5 étages ou plus ni la catégorie « Autres immeubles » qui comprend les autres maisons individuelles attenantes.

⁵ Les orientations du gouvernement en matière d'aménagement, la protection du territoire et des activités agricoles, document complémentaire révisé, décembre 2001.

Finalement, le pourcentage de logements loués et possédés est très différent, avec une forte majorité (80,6 %) des logements possédés⁶.

3.4 Fonction commerciale

Kingsey Falls est désigné comme un pôle commercial intermédiaire par la MRC. À ce titre, elle joue un rôle de fournisseur pour quelques municipalités environnantes. Il existe entre 10 et 15 commerces dans la ville couvrant principalement les besoins primaires (épicerie, quincaillerie, pharmacie, caisse populaire, etc.). La plupart sont situés sur le boulevard Marie-Victorin, mais on trouve aussi quelques commerces répartis entre les habitations dans le noyau urbain.

3.5 Fonction industrielle

La fonction industrielle occupe une place très importante à Kingsey Falls, d'abord par son apport au développement de la ville, mais aussi par la superficie occupée par la fonction dans le périmètre d'urbanisation. L'entreprise Cascades, qui est le principal employeur de la Ville, compte plusieurs bâtiments et divisions dans les secteurs industriels de la Ville. De plus, plusieurs entreprises implantées à Kingsey Falls travaillent conjointement avec l'entreprise Cascades.

Il y a deux secteurs industriels à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Le premier secteur est situé au nord-est du boulevard Kingsey et comprends les terrains des rues Parenteau, Lajeunesse, Côté, Lemaire ainsi que le côté est du boulevard Marie-Victorin comprenant la grande majorité des industries (Cascades, Services de transformation Kingsey, Boralex, etc.). Ce parc industriel est reconnu au niveau régional par la MRC. Plusieurs espaces sont encore disponibles pour la construction industrielle à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, malgré la présence de milieux humides.

Le second emplacement est circonscrit entre le boulevard Marie-Victorin et la rivière Nicolet Sud-Ouest et comprend presque exclusivement des installations de l'entreprise Cascades.

En 2019, la Ville a fait réaliser une étude⁷ visant à planifier les zones potentielles de développement industriel sur son territoire. Cette étude estimait notamment que le besoin en espace industriel correspondait à 5,7 terrains pour les prochains 10 ans en se référant à la moyenne de nouvelles constructions industrielles entre 2012 et 2018. L'espace disponible à l'intérieur du périmètre d'urbanisation est donc suffisant pour une prévision à court et long terme.

3.6 Fonctions agricole et forestière

La fonction agricole et forestière représente la plus grande superficie du territoire de la ville. L'activité agricole est active et dynamique. Elle est caractérisée par la présence de grandes parcelles de terre utilisées à des fins de grande culture et de culture maraîchère. De plus,

⁶ Statistique Canada, recensement : 2016

⁷ Les Services EXP inc., Planification et hiérarchisation des zones potentielles de développement industriel – Ville de Kingsey Falls, avril 2019.

plusieurs producteurs de bovins de boucherie, de laitière, de porcs et de volailles sont également présents sur le territoire.

Il est à noter qu'il existe certains problèmes reliés aux odeurs, dus à la proximité des habitations et des activités d'élevage. La gestion des odeurs reliées aux installations d'élevage incombe aux municipalités partout au Québec. Par conséquent, afin de limiter les impacts négatifs des élevages sur les autres usages et étant donné la proximité relative du milieu urbain par rapport à la zone agricole, le règlement de zonage devra comporter des normes relatives aux distances séparatrices entre les installations d'élevage et le milieu urbain.

L'activité forestière est peu présente malgré une superficie importante sur le territoire, soit plus de 50 %. La majorité des secteurs boisés est située dans la partie ouest du territoire et est également caractérisée par la présence d'une aire de ravage de cerfs de Virginie et la présence d'environ 572 ha d'érablières.

3.7 Services municipaux et d'utilité publique

Kingsey Falls, possède quelques services essentiels à la population et au fonctionnement de l'appareil municipal, tels que l'hôtel de ville (rue Caron), le centre communautaire (rue Tardif), le garage municipal avec la caserne de pompier (boulevard Kingsey) l'école primaire Cascatelle (rue Lajeunesse) et le centre récréatif Kingsey (boulevard Marie-Victorin).

En plus de ces divers équipements, quelques parcs municipaux sont présents, notamment le parc Bernard-Lemaire (Pavillon des loisirs, terrains de jeux, jeux d'eau, piscine municipale et une descente pour canots le long de la rivière Nicolet) et le parc Marie-Victorin qui sont reliés par la passerelle au-dessus de la rivière Nicolet Sud-Ouest.



Source : Ville de Kingsey Falls



Source : Ville de Kingsey Falls

Un nouveau parc municipal est également prévu adjacent à l'hôtel de ville avec un terrain de Shuffleboard, de pétanque, de jeux de fer, une aire de repos et des exercices plein air. Des ajouts seront également prévus au parc Bernard-Lemaire, soit un parc de planches à roulettes, une patinoire de deck hockey et modules pour les 9 à 12 ans.

L'ensemble du périmètre d'urbanisation est desservi par un réseau d'aqueduc et un réseau d'égout.

3.8 Fonction récréotouristique

Le patrimoine de Kingsey Falls réside dans l'histoire de son développement en lien avec l'essor industriel du Québec et dans le volet horticole mis de l'avant grâce au parc Marie-Victorin.

Le parc est ouvert au public à des fins éducatives et touristiques. Il comprend des jardins s'étendant sur 10,6 ha sur les berges sud de la rivière Nicolet Sud-Ouest. Depuis près de 30 ans, le parc Marie-Victorin est reconnu comme un produit d'appel incontournable au Centre-du-Québec, notamment grâce à la beauté de ses jardins et à la mission éducative dont il s'est doté. Le parc Marie-Victorin offre des visites libres ou audioguides de ses jardins thématiques et infrastructures (laboratoire éducatif, serre tropicale, passerelle sur la rivière, etc.) au grand public, en plus de proposer des visites guidées bonifiées d'activités à certains groupes (classes-nature, société d'horticulture, etc.). Des animations sont aussi offertes ainsi qu'une visite de l'usine Cascades, son fidèle partenaire. De plus, plus d'une vingtaine d'activités et d'événements permettent aussi au parc de dynamiser son offre et de développer de nouvelles clientèles. Enfin, l'agrandissement du parc est en planification, ceci incluant également la construction d'un musée d'objets d'antiquités. Une autorisation de la Commission de protection du territoire et des activités agricoles a été émise pour l'agrandissement du parc Marie-Victorin.



Source : Ville de Kingsey Falls

Un tronçon de la piste cyclable « Boucle de la Balade des fleurs » parcourt le territoire de Kingsey Falls. Celle-ci emprunte le boulevard Marie-Victorin venant du nord, fait un détour intéressant par les rues du noyau urbain jusqu'au parc Marie-Victorin, et retour rejoindre un sentier asphalté en lieu propre longeant le boulevard Kingsey vers l'est jusqu'au parc linéaire des Bois-Francis (Route verte).

Enfin, notons la présence de la rivière Nicolet qui attire de nombreux amateurs de plein air ainsi que certains gîtes touristiques sur le territoire. La Ville de Kingsey Falls désire également mettre en valeur l'industrie agroalimentaire régionale par la création d'un marché public ou d'infrastructures permettant la mise en valeur des produits régionaux.



Source : Ville de Kingsey Falls

4. Grandes orientations d'aménagement, les objectifs et les moyens de mise en œuvre

Le processus de planification de la Ville de Kingsey Falls débute par l'élaboration des grandes orientations d'aménagement de son territoire. Celles-ci sont semblables aux grandes orientations du schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC d'Arthabaska, mais spécifiques à son territoire. Des orientations d'aménagement retenues par le conseil découlent des objectifs et des moyens de mise en œuvre qui sont les outils que la Ville prévoit utiliser pour relever ses défis d'aménagement. Ces divers éléments permettent d'encadrer la réglementation d'urbanisme.

Au sens de la *Loi*, la réglementation municipale doit être conforme aux éléments du plan d'urbanisme qui, eux-mêmes, doivent être conformes aux orientations du schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC d'Arthabaska.

4.1 Grandes orientations d'aménagement du territoire selon le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC d'Arthabaska

Les grandes orientations d'aménagement élaborées par la MRC d'Arthabaska constituent la base de départ à la conception des orientations de la Ville. Les grandes orientations apparaissent au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC et sont reproduites ici. Onze grandes orientations ont été définies pour l'ensemble du territoire de la MRC, à savoir :

- 1) Protéger et mettre en valeur le territoire agricole;
- 2) Protéger et mettre en valeur le territoire forestier;
- 3) Orienter la croissance urbaine vers des secteurs pouvant supporter le développement;
- 4) Favoriser le développement prioritaire et la consolidation des zones industrielles d'envergure;
- 5) Consolider les zones commerciales existantes et donner la priorité à la revitalisation des centres-villes;
- 6) Assurer la sécurité des personnes, la préservation des biens ainsi que la protection des ressources naturelles à l'intérieur et autour des zones de contraintes;
- 7) Améliorer l'état du réseau routier et les services de transport en commun sur le territoire de la MRC;
- 8) Accroître le développement des activités culturelles et patrimoniales sur le territoire de la MRC;
- 9) Accroître le développement des activités récréatives et touristiques sur le territoire;
- 10) Assurer une desserte adéquate du territoire de la MRC en matière d'infrastructures, d'équipements et de services d'importance régionale;

11) Respecter le concept d'organisation du territoire régional.

4.2 Principes d'aménagement de la Ville de Kingsey Falls

Les principes d'aménagement correspondent aux visions de développement de la Ville de Kingsey Falls. L'ensemble des orientations et des objectifs en découlent. De même, les décisions administratives et politiques devront répondre à ces principes généraux, mais primordiaux.

4.2.1 Niveau local

La Ville entend garantir la qualité de vie de ses citoyens en assurant la pérennité des services existants et en favorisant l'implantation de nouveaux services dédiés à toutes les catégories de population. Par services, on entend ici l'offre publique, telle que les parcs et équipements municipaux, etc. La Ville entend aussi conserver et prioriser son caractère agricole tout en dynamisant son économie locale par la promotion du tourisme, le développement résidentiel et le développement des activités agroalimentaire.

4.2.2 Niveau régional

La Ville reconnaît qu'elle fait partie d'une région à caractère agricole. Cependant, elle est principalement identifiée par la MRC d'Arthabaska comme une « Sous-Centre-Régional » et un « Pôle commercial intermédiaire », ce qui implique une concentration commerciale moins importante que les villes les plus importantes de la MRC mais en assez grand nombre pour desservir les municipalités environnantes en besoins de base. Le développement du secteur industriel permet également le rayonnement de la ville au niveau régional. De plus, la Ville devra respecter les dispositions du schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC dans la planification de son développement.

4.2.3 Niveau global

Reconnaissant la préoccupation de ses citoyens pour la préservation de l'environnement et dans une perspective de préservation de l'environnement et de développement durable de l'ensemble des ressources présentes sur le territoire, la Ville entend assurer la meilleure qualité de vie possible à ses résidents présents et futurs. En outre, la notion de développement durable doit être omniprésente dans l'ensemble des décisions concernant l'aménagement et le développement du territoire.

4.3 Grandes orientations d'aménagement de la Ville de Kingsey Falls

Les orientations d'aménagement constituent les lignes directrices de l'organisation du territoire municipal. Elles représentent la base de planification sur laquelle s'appuient les objectifs, les moyens d'action et les affectations du sol. Le plan d'urbanisme retient cinq orientations complétées de divers objectifs et moyens d'action visant la mise en œuvre.

4.3.1 Consolider le périmètre d'urbanisation

Il est important de rationaliser l'implantation des fonctions résidentielle, industrielle et commerciale sur le territoire de la ville, en tenant compte des facteurs de localisation associés aux patrimoines naturel et humain, tout en s'assurant de respecter les caractéristiques physiques du milieu. La consolidation du périmètre d'urbanisation vise à augmenter l'activité économique de ce secteur et à offrir aux résidents un minimum de services essentiels.

Objectifs :

- concentrer les activités dites de services (commerciales, industrielles, communautaires, etc.) à l'intérieur du noyau-urbain;
- veiller à assurer une cohabitation harmonieuse des usages;
- structurer les activités commerciales à l'intérieur du périmètre, afin d'y retrouver des activités compatibles et respectant le rayonnement local du périmètre urbain;
- améliorer l'aspect visuel du noyau-urbain;
- favoriser la prospérité des commerçants actuels et futurs;
- favoriser le développement et la visibilité du parc industriel régional et du secteur industriel municipaux;
- s'assurer de la possibilité de développement du milieu par la disponibilité d'une banque de terrains vacants correspondant à la demande potentielle pour les prochaines années.

Moyens :

- mettre en place des outils de contrôle de l'architecture des bâtiments (normes au règlement de zonage, PIIA, etc.);
- mise en place d'une réglementation sur l'affichage plus adapté à la réalité;
- poursuivre les aménagements dans le noyau-urbain;
- mise en place de mesures réglementaires et des incitatifs afin d'assurer l'entretien des propriétés;
- favoriser la construction résidentielle à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;
- identifier les terrains vacants à l'intérieur des périmètres urbains pour le développement;

- prévoir des espaces vacants permettant le développement pour les dix prochaines années;
- favoriser une diversification de la typologie des bâtiments résidentiels;
- mise en place d'une réglementation pour favoriser le développement industriel;
- favoriser l'implantation d'activités compatibles.

4.3.2 Conserver le caractère rural de la Ville

Le territoire de la Ville de Kingsey Falls possède une image reflétant les caractéristiques distinctes de son territoire. En effet, des paysages champêtres en milieu agricole actif, des secteurs boisés, ainsi que la présence de plusieurs cours d'eau, attribuent à la ville un cachet particulier.

Objectifs :

- préserver l'intégrité du territoire agricole en y priorisant l'agriculture respectueuse de la protection de l'environnement et en valorisant son développement;
- éviter l'implantation éparse d'activités urbaines, y compris l'habitation à l'extérieur du périmètre d'urbanisation;
- protéger les milieux sensibles ou fragiles, en particulier les milieux humides et favoriser la réhabilitation des milieux dégradés;
- limiter les inconvénients qui peuvent être générés par certains usages contraignants.

Moyens :

- compléter les règlements d'urbanisme par des règlements visant à prohiber toutes les nuisances publiques et environnementales qui iraient à l'encontre de l'esprit du *Plan d'urbanisme*;
- développer l'agrotourisme et le récréotourisme.

4.3.3 Assurer la pérennité du secteur agricole

Consciente de l'importance de son secteur agricole pour la bonne marche de l'économie locale, la Ville de Kingsey Falls reconnaît que certaines actions doivent être entreprises afin d'accorder une priorité à l'agriculture et aux entreprises agricoles dans les portions du territoire empreintes d'un dynamisme agricole et dans les secteurs offrant un réel potentiel de développement de l'agriculture, en ce qui a trait aux caractéristiques du milieu et à l'occupation du sol.

Objectifs :

- protéger les sols ayant un bon potentiel agricole;
- maintenir le dynamisme agricole;

- planifier l'aménagement du territoire en accordant une priorité à l'agriculture;
- conserver et augmenter le couvert forestier.

Moyens :

- développer d'autres débouchés en agriculture tel l'agrotourisme;
- autoriser des activités complémentaires à l'usage agricole;
- permettre les entreprises reliées à l'agriculture utilisant et transformant les produits locaux;
- limiter les usages autres qu'agricoles dans la portion du territoire faisant partie de la zone agricole permanente;
- contrôler les odeurs par l'utilisation de technologies et d'équipements appropriés;
- favoriser le maintien du couvert forestier et le reboisement de certains milieux.

4.3.4 Développer le potentiel touristique

La Ville de Kingsey Falls s'engage à privilégier le développement d'une économie touristique basé sur des caractéristiques propres à la Ville. La présence du parc Marie-Victorin ajoute au cachet unique de la ville et permet la présence de nombreux visiteurs chaque année à Kingsey Falls. Il est donc important de mettre en place les outils et les infrastructures nécessaires afin de compléter l'offre touristique pour les visiteurs. Ce développement permettra d'assurer la pérennité de ces établissements et du milieu, de susciter l'intérêt ainsi que de favoriser des nouvelles implantations dans les domaines commercial et industriel.

Objectifs :

- créer un sentiment d'appartenance et de fierté chez les citoyens;
- augmenter la clientèle potentielle pour les commerces existants et futurs;
- rendre la ville accueillante aux promoteurs et aux investisseurs;
- supporter le développement de l'agrotourisme sur le territoire;
- augmenter la rétention des touristes;
- soutenir le rayonnement régional du parc Marie-Victorin;
- favoriser la complémentarité entre les divers attraits touristiques;
- mise en valeur des attraits touristiques de la Ville de Kingsey Falls.

Moyens :

- favoriser par la réglementation, l'implantation de commerces compatibles avec le tourisme (gîte touristique, table champêtre, restaurants, marché public, etc.);
- bonifier le nombre d'espaces verts à travers le territoire;

- mettre en valeur l'accès public au plan d'eau;
- améliorer les infrastructures par la consolidation et la création de liens cyclables et pédestres à travers le périmètre urbain.

4.3.5 Maintenir et développer le pôle industriel

La Ville est consciente de la présence et de l'importance des entreprises industrielles implantées depuis plusieurs années sur son territoire. Il importe donc de prendre les mesures nécessaires afin de consolider les emplois existants et de maintenir une position avantageuse favorisant l'arrivée de nouvelles entreprises. La planification du développement industriel est une priorité pour la Ville.

Objectifs :

- varier les types d'industries afin de réduire les impacts des fluctuations de l'économie;
- favoriser la complémentarité entre les établissements industriels actuels et futurs;
- consolider les espaces industriels existants;
- planifier la création de nouveaux espaces industriels en harmonie avec les autres usages et contraintes physiques.

Moyens :

- identification des secteurs industriels potentiels en respectant des principes d'intégration harmonieuse de la trame urbaine et du milieu agricole actif;
- identifier, à partir des infrastructures, de l'environnement et des atouts actuels, quels genres d'entreprises pourraient s'établir sur le territoire;
- créer un outil informatique visant à identifier les espaces industriels (locaux et terrains) vacants pour les entreprises cherchant de tels milieux pour le développement de leur entreprise.

5. Éléments de potentiels et de contraintes dans la planification du territoire

5.1 Éléments de potentiels

La Ville de Kingsey Falls offre des éléments caractéristiques qui contribuent à l'orientation de la planification de son territoire. Certains de ces éléments ont un intérêt reconnu par la MRC d'Arthabaska. Il convient de les reconnaître et de les préserver afin qu'ils puissent prendre leur pleine envergure et contribuer à l'essor de la Ville.

5.1.1 Éléments écologiques

Les territoires d'intérêts écologiques de la ville sont diversifiés. Notamment, notons la présence de plusieurs cours d'eau, dont la rivière Nicolet Sud-Ouest qui traverse le territoire. Également, le territoire municipal comprend une grande zone forestière et des milieux humides qui recèlent une grande variété faunique, aquatique et végétale.

La réglementation d'urbanisme devra prévoir des mesures afin de protéger les cours d'eau et leurs rives. Ces mesures devront s'appliquer à tous les travaux ayant pour effet de modifier la couverture végétale des rives, des lacs et des cours d'eau, et à tout projet d'aménagement des rives et du littoral. Elles devront également s'appliquer à la modification et la réparation d'ouvrages existants sur les rives et le littoral ainsi que pour tous les nouveaux ouvrages et toute utilisation ou occupation des rives et du littoral des lacs et des cours d'eau. De plus, les milieux humides étant considérés comme des écosystèmes particuliers, la conservation de la qualité et de la diversité biologique de ces milieux doit donc être possible par différents moyens, soit :

- prohiber la construction et les travaux de déblai et de remblai dans ces milieux;
- régir les ouvrages pouvant s'y implanter et les activités pouvant s'y pratiquer;
- délimiter une bande de protection autour de ces milieux.

5.2 Éléments de contraintes

Des éléments de contraintes naturelles et anthropiques particulières sont également identifiés au présent plan d'urbanisme afin d'en régir les usages, et ce, pour des raisons de sécurité, santé et bien-être publics, de même que pour la préservation de milieux sensibles. Ces éléments de contraintes sont les suivants :

Contraintes naturelles	Contraintes anthropiques
Rives et littoral des cours d'eau	Ouvrages d'eau potable
Zones à risque d'inondation	Sablières et carrières
Milieux humides	Contraintes linéaires

5.2.1 Rives et littoral des cours d'eau

La ville comprend de nombreux cours d'eau et, afin de protéger les rives et le littoral de ceux-ci, diverses mesures devront être incluses dans les règlements d'urbanisme :

- délimiter une bande de protection de la rive des cours d'eau;
- régir les ouvrages pouvant être installés sur la berge et dans le littoral de ces milieux;
- limiter les interventions dans le couvert végétal longeant ces milieux;
- régir la construction de rues et de chemins à proximité des cours d'eau.

5.2.2 Zones à risque d'inondation

Plusieurs portions du territoire à proximité de cours d'eau, principalement de la rivière Nicolet Sud-Ouest, ont été délimitées comme étant des zones à risque d'inondation. Ainsi, afin de protéger les plaines inondables, il serait important de prohiber les ouvrages dans les zones à risque d'inondation et de régir les travaux par des mesures d'immunisation tenant compte du réseau hydrographique et des propriétés du secteur à l'intérieur des règlements de zonage et de construction.

5.2.3 Milieux humides

Il importe de reconnaître les milieux humides comme des éléments d'intérêt écologique, mais aussi comme des éléments de contraintes à l'aménagement du territoire. Les possibilités d'intervention dans ceux-ci sont très limitées et conditionnelles à une autorisation du MELCC. On dénombre des superficies importantes de milieux humides à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et principalement dans les secteurs vacants. De plus, des mesures de protection particulières et des dispositions encadrant les ouvrages, constructions et travaux pouvant être réalisés dans ces milieux devront être intégrées au règlement de zonage.

5.2.4 Ouvrages de captage d'eau potable

L'approvisionnement par eau de surface ou par captage souterrain, lorsqu'il s'agit d'un ouvrage desservant plus d'un usager, fait l'objet d'un rayon de protection de 30 mètres pour toute activité ou tout usage autre que des ouvrages pour le captage de l'eau. Toutefois, ce rayon ne tient pas compte des impacts de certaines activités ou certains usages dans un rayon rapproché ou éloigné sur la contamination de l'eau captée. Afin de réduire les risques de contamination de l'eau captée, des mesures doivent être proposées selon le type d'ouvrage de captage, des différents rayons de protection applicables selon le règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection (RPEP).

Parmi les autres éléments de contraintes qu'il convient de citer, mentionnons certaines activités agricoles pour lesquelles des distances séparatrices sont établies afin d'atteindre les objectifs fixés par le milieu régional et le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MELCC).

5.2.5 Sablières et carrière

Quelques sites d'extraction sont actuellement présents sur le territoire. Ces zones engendrent des impacts négatifs (sonores, visuels et environnementaux) sur le milieu. Il est donc souhaitable de déterminer des zones de contraintes autour de ces activités afin d'assurer une concordance dans les gestes d'aménagement posés à la fois par les exploitations et par les activités et construction en périphérie dans le but de minimiser les impacts sur la sécurité publique dans les territoires adjacents.

5.2.6 Contraintes linéaires

Le territoire de la Ville de Kingsey Falls est traversé par plusieurs contraintes anthropiques linéaires, soit une ligne de transmission électrique et les routes 255 et 116. Ces contraintes affectent les paysages du territoire, augmentent les activités liées au déboisement, agissent comme des barrières physiques importantes et peuvent être source de nuisances (bruits). Malgré ces éléments négatifs, ces équipements linéaires sont essentiels au développement de la Ville de Kingsey Falls et pour l'ensemble de la MRC d'Arthabaska.

6. Grandes affectations du sol et les densités d'occupation

Les grandes affectations indiquent les vocations actuelles et futures du territoire. Elles définissent les lignes générales de l'occupation du territoire en déterminant une ou plusieurs activités principales auxquelles nous destinons une partie du territoire.

Le plan des affectations du sol, illustré en annexe 1, divise l'ensemble du territoire de la ville en différentes affectations. Les grandes affectations du sol sont décrites dans ce chapitre.

6.1 Affectations du territoire en général

Les affectations du sol suivantes se retrouvent dans le plan du concept d'aménagement et d'affectation du sol inclus en annexe. Il s'agit des affectations suivantes :

- affectation agricole « A »
- affectation industrielle « I »
- affectation récréotouristique « Rec »
- affectation rurale « RU »
- affectation urbaine « U »

6.1.1 Affectation agricole « A »

L'aire d'affectation agricole correspond en grande majorité à la zone agricole permanente tel qu'il est défini par la *Commission sur la protection du territoire et des activités agricoles* où l'activité agricole est active (production agricole). L'affectation agricole couvre donc une grande partie du territoire de la Ville de Kingsey Falls. Le plan d'urbanisme vise à permettre de protéger les acquis importants à ce niveau et de mettre en valeur les potentiels des sols.

Les activités et usages de type forestier et agricole y sont privilégiés. Dans l'optique de la maximisation des activités agricoles et forestières, l'implantation d'industries sera permise, mais seulement lorsqu'elles sont reliées à des activités de scierie, autres produits de scieries et d'ateliers de rabotage. De plus, la résidence strictement reliée à l'exploitation agroforestière est autorisée dans la présente affectation.

La densité prévue est faible.

6.1.2 Affectation industrielle « I »

L'aire d'affectation industrielle est importante sur le territoire de la ville et elle rassemble les divers usages industriels et, dans une moindre mesure, les usages commerciaux contraignants. L'aire d'affectation est située au croisement des boulevards Kingsey et Marie-Victorin à l'intérieur du périmètre urbain ainsi qu'au croisement de la rue Joncas et le chemin Marie-Victorin. L'activité principale exercée à l'intérieur de cette affectation est industrielle. Les réseaux d'égout et d'aqueduc y sont présents.

La densité d'occupation variera selon le type d'industrie.

6.1.3 Affectation récréotouristique « REC »

L'aire d'affectation à vocation récréotouristique est située en zone agricole permanente au sud du périmètre d'urbanisation le long du boulevard Marie-Victorin et à proximité du parc Marie-Victorin. Cette affectation correspond à un équipement récréotouristique à portée régionale, soit l'emplacement du Théâtre des Grands Chênes. L'activité principale récréotouristique est le théâtre d'été et les activités commerciales et de services complémentaires à l'usage principal sont également autorisées.

La densité prévue est faible.

6.1.4 Affectation rurale « RU »

L'aire d'affectation rurale correspond à des îlots déstructurés résidentiels situés en zone agricole permanente. Les îlots ont été identifiés selon l'article 59 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (dossier 353225, 4 août 2009). Dans l'aire d'affectation rurale, il est possible de réaliser une opération de morcellement. Les activités reliées à l'habitation unifamiliale et l'agriculture sont priorisées dans cette affectation.

La densité prévue est faible.

6.1.5 Affectation urbaine « U »

Cette aire d'affectation correspond à la grande majorité du périmètre d'urbanisation de la ville. Celle-ci permet l'implantation d'une grande variété d'activités résidentielles, commerciales, industrielles légères, publiques et récréatives de même que la mixité de ses usages dans un même bâtiment. Le règlement de zonage subdivisera l'aire d'affectation afin de regrouper les usages selon le milieu présent ou projeté.

La densité prévue est de faible à forte et varie selon les diverses activités exercées et sa localisation à l'intérieur du périmètre urbain.

Entrée en vigueur

Le présent règlement, qui abroge tout règlement antérieur au même effet, entre en vigueur, conformément à la *loi*.

Fait et adopté par le conseil de la Ville au cours de la séance tenue le _____.

Micheline Pinard-Lampron, mairesse

Annie Lemieux, directrice générale et greffière

Certifiée copie conforme.

ANNEXE 1

PLAN D'AFFECTATIONS DU SOL